



## Grundstücksmarktbericht 2012

für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See,  
Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

# **Grundstücksmarktbericht 2012**

(Untersuchungszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011)

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See,  
Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Recklinghausen, im Februar 2012

- Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- Anschrift:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten  
45608 Recklinghausen
- Geschäftsstelle:** Kreishaus Recklinghausen  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen  
1. Obergeschoss  
Zimmer 1.3.04, 1.3.05, 1.3.09, 1.3.10, 1.3.12
- Telefon: (0 23 61) 53-30 47 (Richtwertauskunft)  
Telefax: (0 23 61) 53-33 38  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-re.de
- Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
und 13.15 Uhr bis 16.00 Uhr  
Freitag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
und nach Terminvereinbarung
- Gebühr:** Grundstücksmarktbericht: 52 € (analoge Ausgabe)  
39 € (digitale Ausgabe)
- Internet:** Bodenrichtwertkarten sowie der Grundstücksmarktbericht stehen im Internet zur  
Verfügung unter der Adresse:  
[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)
- Urheberrecht:** Die Vervielfältigung des Grundstücksmarktberichtes ist nur mit Genehmigung des  
Herausgebers erlaubt. Als Vervielfältigung gilt z.B. Nachdrucken, Fotokopieren,  
Mikroverfilmen, Digitalisieren, Scannen sowie Speichern auf Datenträgern.
- Bildnachweise:** Bild „Erin-Park“: Stadt Castrop-Rauxel  
Bild „Kanalknoten“: Hans Blossey  
Bild „Altes Rathaus Haltern am See“: L. Buscher-Ciupke  
Bild „Schloss Herten“: Christian Hoppe  
Bild „Berliner Platz“: Stadt Oer-Erkenschwick  
Bild „Schiffshebewerk Henrichenburg“: LWL-Industriemuseum  
Bild „Kreishauseingang“: Kreis Recklinghausen
- Druck:** Kreis Recklinghausen



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>3</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>4</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>5</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011</b>	<b>9</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle	9
4.2 Flächenumsatz	13
4.3 Geldumsatz	13
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>14</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
5.2 Geschosswohnungsbau	20
5.3 Gewerbliche Bauflächen	22
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6 Ausgleichsflächen gem. § 9 BauGB und § 8a BNatSchG	26
5.7 Gartenland	27
5.8 Arrondierungsflächen	28
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	30
6.2 Mehrfamilienhäuser	33
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	34
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte	34
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	34
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>35</b>
7.1 Wohnungseigentum	35
7.2 Teileigentum	43
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>44</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	44
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	44
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	45
8.4 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	46
<b>9. Sonstige erforderliche Daten</b>	<b>50</b>
9.1 Indexreihen	50
9.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	54
9.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	56
9.4 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen	57
9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertfaktoren)	58
9.6 Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaurechtsfaktoren)	60
9.7 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaugrundstücksfaktoren)	61



9.8 Liegenschaftszinssätze	62
9.9 Rohertragsfaktoren	64
9.10 Gebäudealterswertminderung im Sachwertverfahren	65
9.11 Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen	66
9.12 Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte	69
<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>70</b>
10.1 Zinsentwicklung 1979 bis 2011	70
10.2 Entwicklung des Grundstücksmarktes	71
10.3 Käuferströme (ortsfremd bzw. ortsansässig)	72
10.4 Statistische Daten 2011	73
10.5 Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2011	73
<b>11. Stadtumbaugebiete</b>	<b>74</b>
11.1 Herten-Süd	74
<b>12. Sonstige Angaben</b>	<b>75</b>
12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	75
12.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	76
12.3 Zuständigkeitsgebiet	77
12.4 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	78
12.5 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	78

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Antragsformular für Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten (einschl. Gebührenübersicht)
- Anlage 2: Antragsformular für die Erstellung von Wertgutachten (einschl. Fragebogen zu Mieten u. Energieausweis, Auszüge aus dem Gebührengesetz NRW und der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW)
- Anlage 3: Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel
- Anlage 4: Mietspiegel der Stadt Datteln
- Anlage 5: Mietspiegel der Stadt Haltern am See
- Anlage 6: Mietspiegel der Stadt Herten
- Anlage 7: Mietspiegel der Stadt Oer-Erkenschwick
- Anlage 8: Mietspiegel der Stadt Waltrop
- Anlage 9a Übersicht der Geschäftslagen in Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, bis 9g: Herten, Nebenzentrum Westerholt, Oer-Erkenschwick, Waltrop
- Anlage 10: Informationen zu BORISplus.NRW



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### *Umsätze im Grundstücksverkehr*

Im Jahr 2011 wurden im Zuständigkeitsgebiet 2.600 Kauffälle (ein Anstieg von 25 % gegenüber dem Vorjahr) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 387,1 Millionen € (+ 28 %) und einem Flächenumsatz von 479,6 Hektar (+ 20 %) abgeschlossen.

### *Unbebaute Grundstücke (individueller Wohnungsbau)*

Die Preise dieser Grundstücke sind im Jahr 2011 stagnierend bis leicht steigend.

Die höchsten Preise in mittleren Wohnlagen wurden in Haltern am See erzielt. Dort liegt der höchste durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwert in mittleren Wohnlagen bei 240 €/m<sup>2</sup> (Seite 19).

### *Bebaute Grundstücke*

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen 2011 durchschnittlich um 3 Prozent (Seite 31).

Ein neu erbautes Reihenendhaus/Doppelhaushälfte in mittlerer Wohnlage kostete durchschnittlich 244.500 €, ein Reihemittelhaus 211.500 € (Seite 32).

### *Eigentumswohnungen*

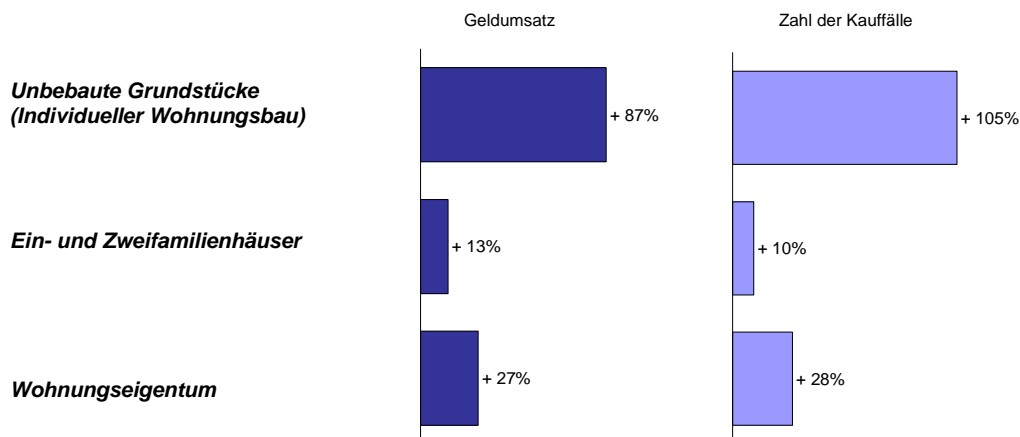
2011 wechselten 472 Objekte den Eigentümer. Seit 1996 sind die Preise in diesem Teilmarkt annähernd stabil geblieben (Seite 35 ff.).

Der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in Neubauten in mittleren Wohnlagen liegt derzeit bei 1.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Seite 39).

### Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2012

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr

Abbildung 1-1





## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

<i>Grundstücksmarktbericht seit 22 Jahren</i>	Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop. Er wird seit nunmehr 22 Jahren herausgegeben.
<i>Umsätze, Preise</i>	Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses.
<i>Markttransparenz</i>	
<i>Kundenkreis des Grundstücksmarktberichtes</i>	Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2012 wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich aber auch an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.
<i>Öffentlichkeitsarbeit des Gutachterausschusses</i>	Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.
<i>Anregungen zum Grundstücksmarktbericht</i>	Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.



### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten Großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Dementsprechend sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zz. 77 Gutachterausschüsse.

*77 Gutachterausschüsse  
in NRW*

Im Kreis Recklinghausen bestehen zz. 3 Gutachterausschüsse. Hier haben die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl zum 01.01.2007 sowie die Städte Castrop-Rauxel, Herten und der Kreis Recklinghausen zum 01.07.2004 einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle gebildet. Der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ist zuständig für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop. Ein weiterer Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen besteht in der Stadt Recklinghausen.

*3 Gutachterausschüsse  
im Kreis Recklinghausen*

*Gutachterausschuss im  
Kreis Recklinghausen, in  
der Stadt Castrop-Rauxel  
und in der Stadt Herten*

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

*Oberer Gutachterausschuss*

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NRW) vom 23.03.2004, geändert durch Verordnung vom 10.01.2006 (GV.NRW. S. 38), in der jeweils geltenden Fassung zugrunde.





### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

*Gutachterausschüsse als unabhängige Landes-einrichtung*

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder dieser Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen bestellt. Die Bestellungen gelten jeweils für die Dauer von 5 Jahren.

*Gutachter sind ehrenamtlich tätig*

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

*Aufgaben*

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Bildung von Bodenrichtwertzonen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Durchführung von Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Führung der Mietdatenbank auf Antrag der zuständigen Stelle und Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten



Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

*Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses*

- 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
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORISplus.NRW)
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

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

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

*Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung*

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

*Inhalt der Kaufpreissammlung*

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung



- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung sonstigen erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§§ 11 – 14 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

*Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz*

*Einsichtnahme und Auskunft aus der Kaufpreissammlung*

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2011 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

*Daten des Gutachterausschusses*

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2011 von den beurkundenden Stellen

**2.600 Kauffälle**

*2.600 Kauffälle*

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist in den Städten des Zuständigkeitsgebietes gegenüber 2010 im Durchschnitt um 25 % gestiegen.

#### Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2011

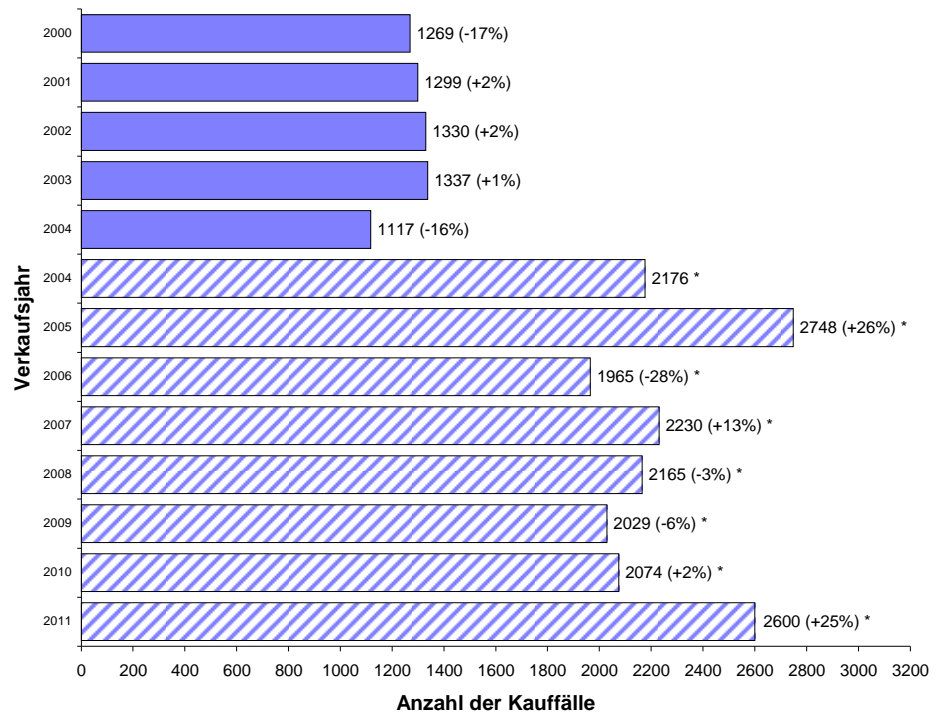
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Castrop-Rauxel					558	678	499	599	568	489	541	646
Datteln	348	343	301	372	299	346	294	311	306	311	316	383
Haltern am See	457	439	432	435	326	403	304	356	310	337	342	456
Herten					501	571	361	460	433	414	390	471
Oer-Erkenschwick	205	247	316	220	194	326	250	206	220	200	223	229
Waltrop	259	270	281	310	298	424	257	298	328	278	262	415
<b>gesamt</b>	<b>1269</b>	<b>1299</b>	<b>1330</b>	<b>1337</b>	<b>2176</b>	<b>2748</b>	<b>1965</b>	<b>2230</b>	<b>2165</b>	<b>2029</b>	<b>2074</b>	<b>2600</b>

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 19 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, so dass 2.104 geeignete Kaufverträge (Vorjahr 1.676) näher ausgewertet werden konnten.



### Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2011

Abbildung 4-1



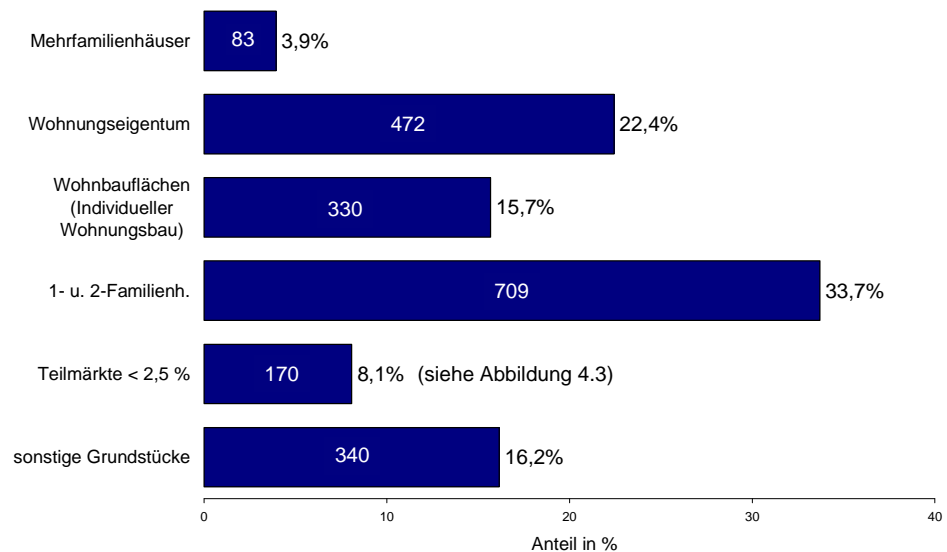
2000 bis 2004 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten

Der Anteil der Veräußerungen von Wohnungseigentum sowie bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken lag bei 22,4 % bzw. 33,7 % der Kauffälle. Dagegen entfielen nur 15,7 % der Kauffälle auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

Die nachstehenden Abbildungen 4-2 und 4-3 zeigen die Umsatzanteile gemessen an der Anzahl der Kauffälle. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.

### Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2011

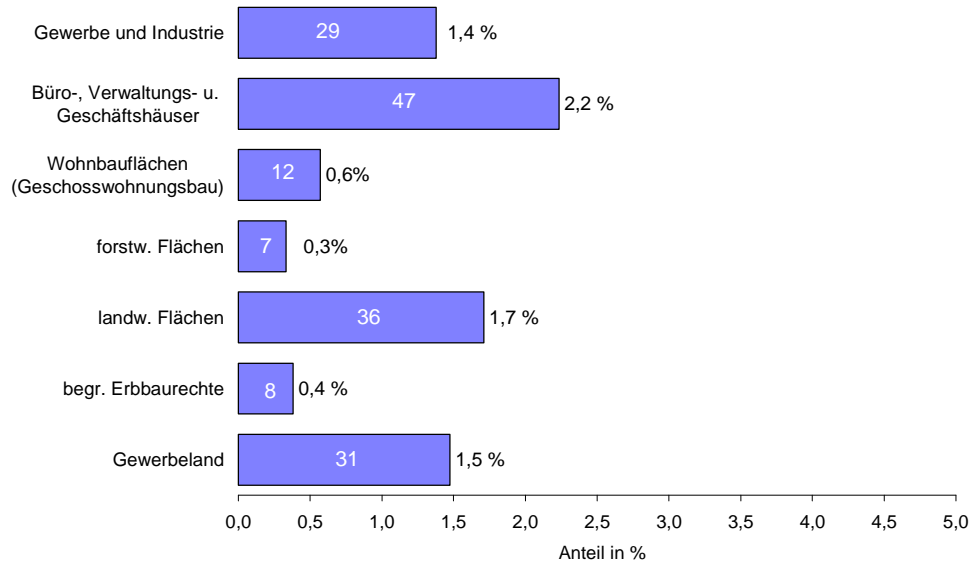
Abbildung 4-2





**Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2011 der Teilmärkte < 2,5%**

Abbildung 4-3



**Entwicklung der Umsätze in den drei bedeutendsten Teilmärkten von 2000 bis 2011**

Zu den drei bedeutendsten Teilmärkten zählen die Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie das Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr 2011 stieg die Anzahl dieser Kauffälle um 28 % auf 1511.

Jahrgang	Kauffälle	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
2000	751	
2001	809	+8
2002	684	-15
2003	739	+8
2004 *	1158	
2005 *	1619	+40
2006 *	1057	-35
2007 *	1150	+9
2008 *	1194	+4
2009 *	1151	-4
2010 *	1176	+2
2011 *	1511	+28

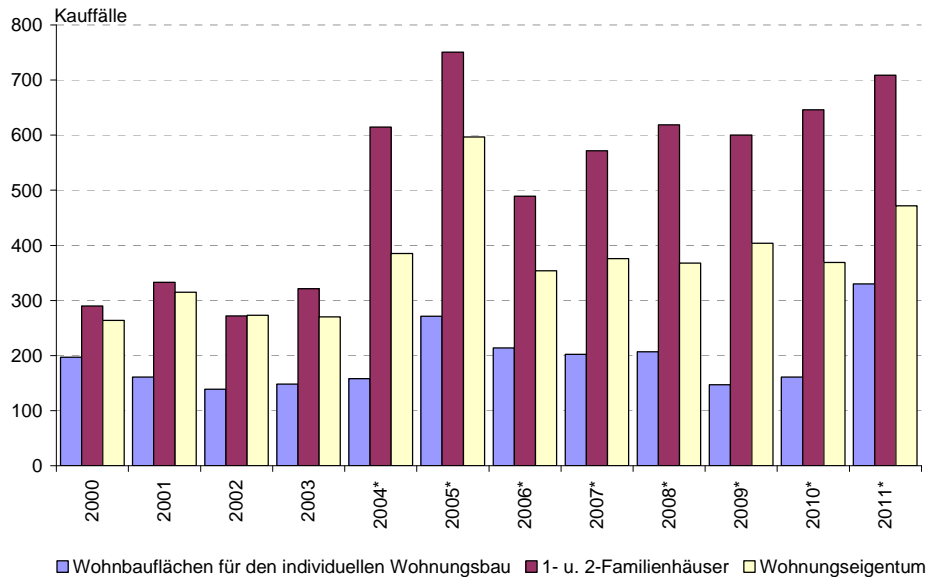
2000 bis 2003 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop

\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten

In den Abbildungen 4-4 und 4-5 wird die Umsatzentwicklung dieser genannten Teilmärkte von 2000 bis 2011 im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

**Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2011**

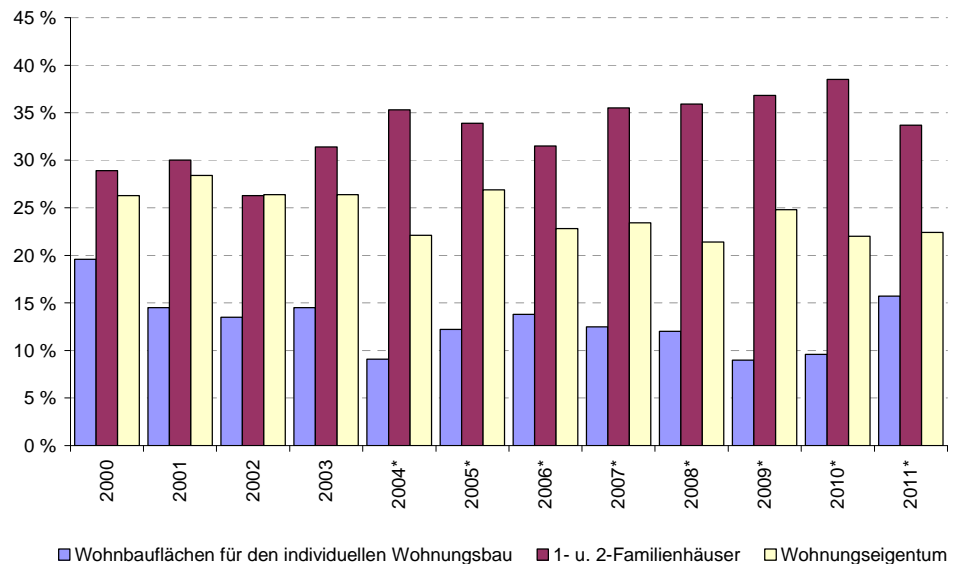
Abbildung 4-4



2000 bis 2003 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten

**Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2011**

Abbildung 4-5



2000 bis 2003 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten



## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2011 wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt **332,0 Hektar** (Vorjahr: 270,4 Hektar ) Grundstücksfläche umgesetzt.

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die Abbildung 4-6. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Flächen wird nicht erhoben.

### Flächenumsatz 2011 ohne Wohnungs- und Teileigentum

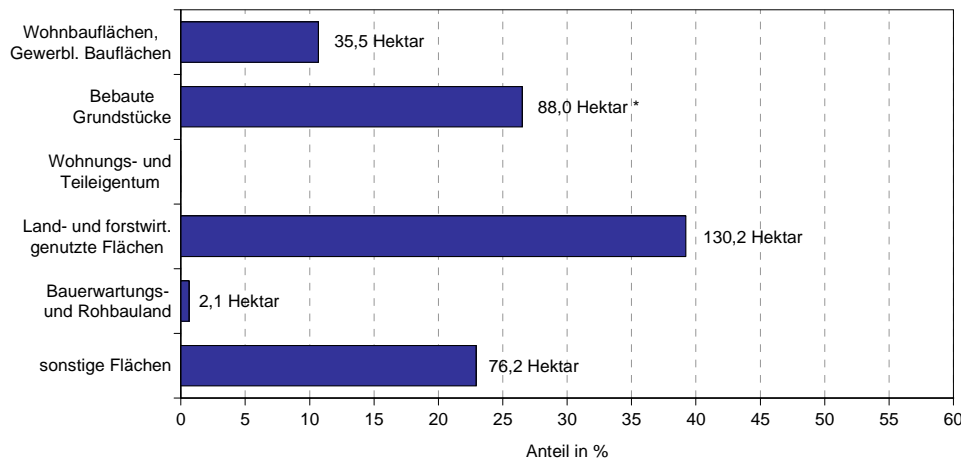


Abbildung 4-6

\* inklusive bebautes Erbbaurecht

Etwa 26,5 % des Flächenumsatzes entfiel auf bebaute Grundstücke.

## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

**330,4 Millionen €** (Vorjahr: 251,9 Mio. €)

Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Hier machten die Verkäufe von bebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum zusammen 81,7 % des Geldumsatzes aus, während bei unbebauten Baugrundstücken nur 12,8 % des Geldumsatzes erreicht wurde.

### Geldumsatz 2011

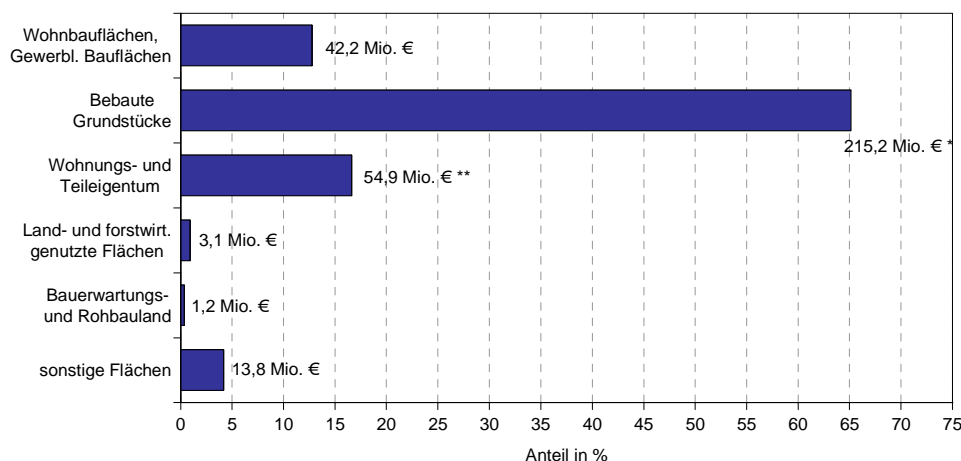


Abbildung 4-7

\* inklusive bebautes Erbbaurecht, \*\* inklusive Wohnungserbbaurecht





## 5. Unbebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Sonstige erforderliche Daten)

*differenziertere  
Beschreibung des  
Teilmarktes*

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

- **Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauweise werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind 3- oder mehrgeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.



• **Gewerbliche Bauflächen**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurde im Jahr 2011 mit

**427 Kauffällen** (Vorjahr: 237)

ein Geldumsatz von

**46,6 Mio. €** (Vorjahr: 34,1 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

**171,9 ha** (Vorjahr: 125,5 ha)

*Umsatzsteigerung*

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 80 % zu, der Geldumsatz nahm dabei um 37 % zu.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von drei Viertel der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 66 % (Abbildung 5-1).

**Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz**

in Prozent

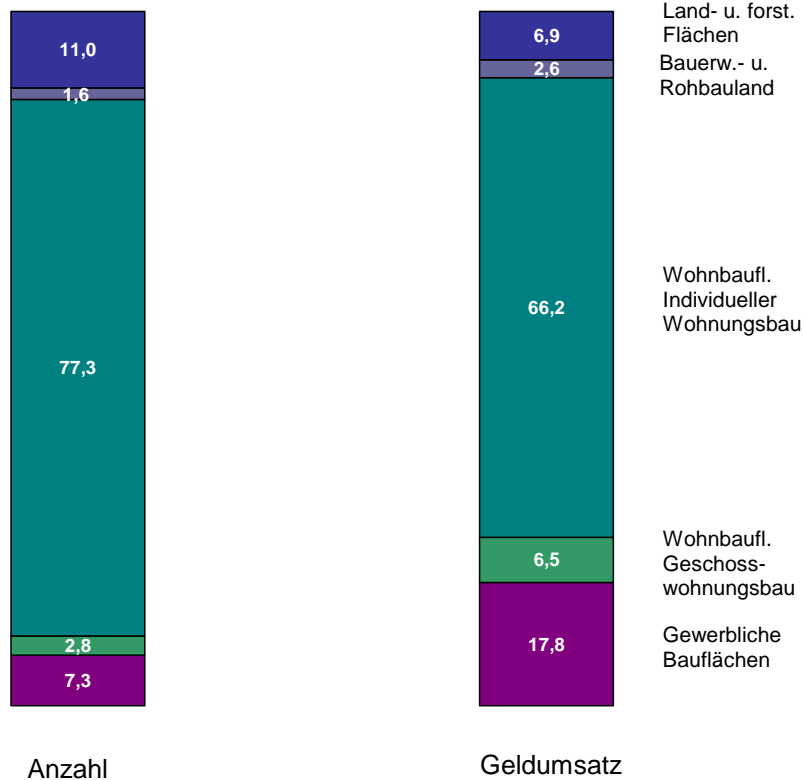
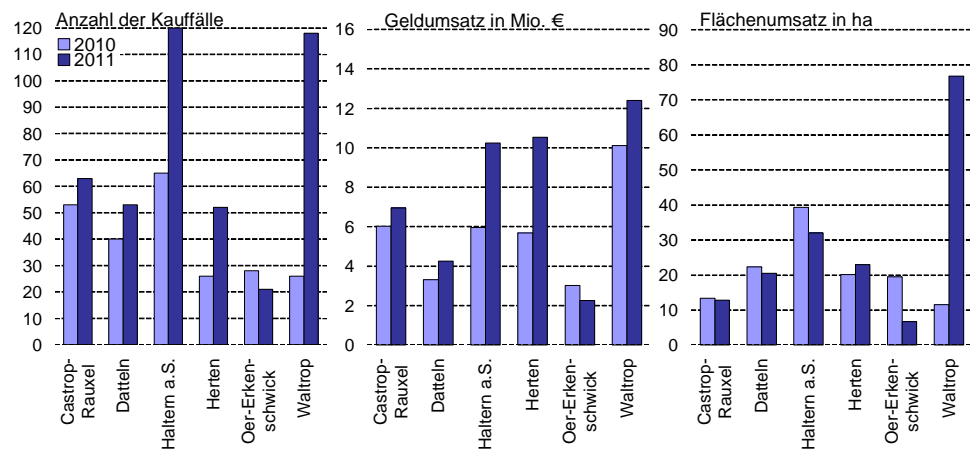


Abbildung 5-1

Abbildung 5-2 zeigt die Aufteilung des Umsatzes auf die sechs Städte im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses.

**Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz**

Abbildung 5-2



**5.1 Individueller Wohnungsbau**

**Umsätze**

Die Anzahl der Kauffälle von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau lag bei 330 (Vorjahr: 161) Verkäufen. Es wurde ein Geldumsatz von rd. 30,9 Mio. € und ein Flächenumsatz von rd. 16,0 ha erzielt.

In den Abbildungen 5-3 bis 5-5 sind die Umsätze der sechs Städte zusammengestellt.

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2011	2010/2011
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	48	+ 14 %
Datteln	35	+ 35 %
Haltern am See	98	+ 151 %
Herten	39	+ 95 %
Oer-Erkenschwick	13	- 41 %
Waltrop	97	+ 708 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	4,52	+ 7 %
Datteln	3,19	+ 45 %
Haltern am See	9,02	+ 106 %
Herten	3,61	+ 37 %
Oer-Erkenschwick	1,28	- 34 %
Waltrop	9,25	+ 691 %
<b>Flächenumsatz in ha</b>		
Castrop-Rauxel	2,28	+ 11 %
Datteln	1,75	+ 43 %
Haltern am See	4,82	+ 146 %
Herten	1,60	+ 19 %
Oer-Erkenschwick	0,58	- 38 %
Waltrop	4,92	+ 613 %

Rückgang in Oer-Erkenschwick  
Steigerungen in den anderen Städten

Während in Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten und Waltrop bei der Anzahl der Kauffälle eine sehr starke Zunahme zu verzeichnen ist, sank die Anzahl der Kauffälle in Oer-Erkenschwick stark.

In der Stadt Waltrop wurde der höchste Geldumsatz mit rd. 9,3 Mio. € und der höchste Flächenumsatz mit rd. 4,9 ha erzielt.



### Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

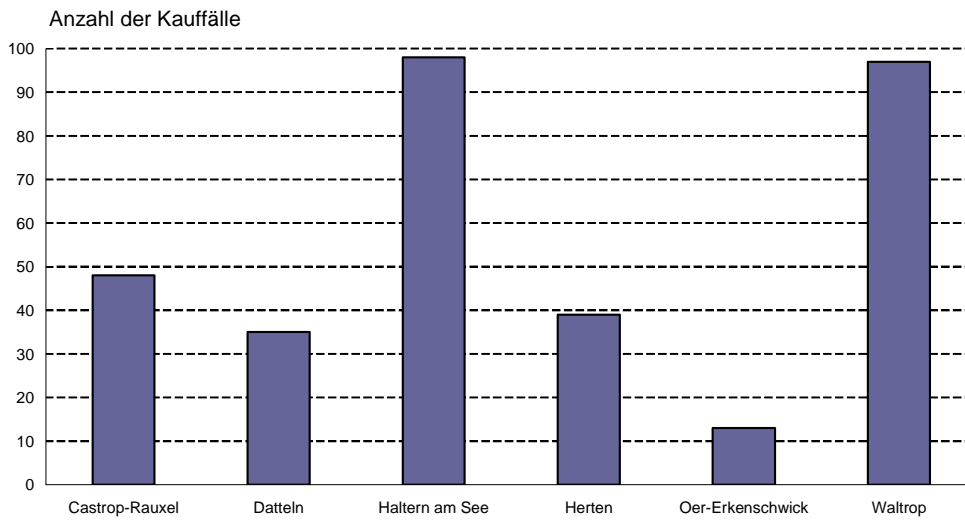


Abb. 5-3

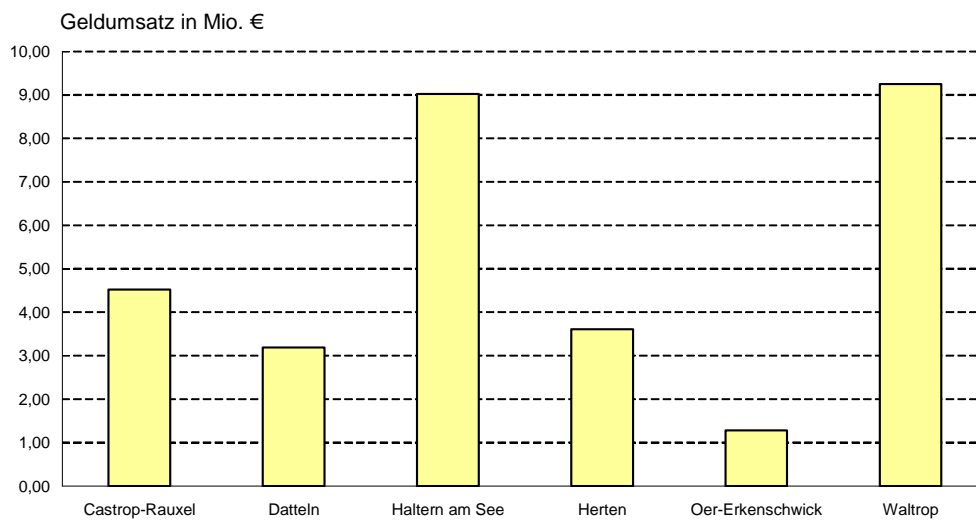


Abb. 5-4

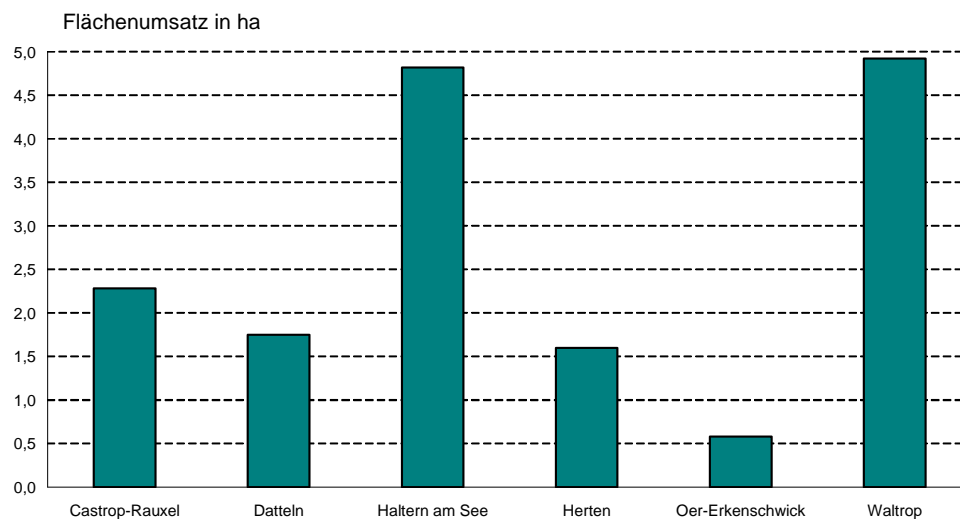


Abb. 5-5



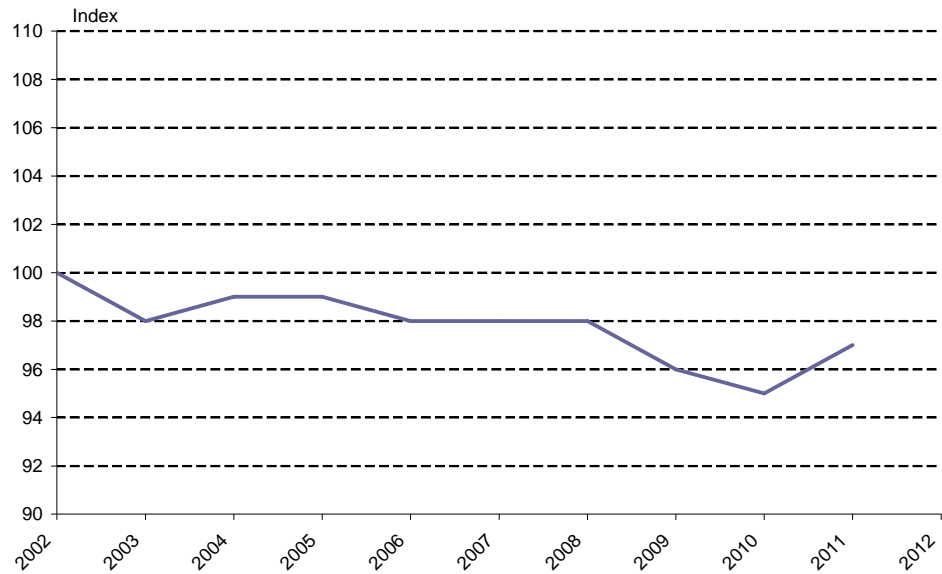
### Preisentwicklung

In der Abbildung 5-6 ist die Preisentwicklung im Zuständigkeitsgebiet dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um eine Indexreihe.

### Entwicklung der beitragsfreien Bodenpreise von 2002 bis 2011 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Basisjahr 2002 (Index = 100)

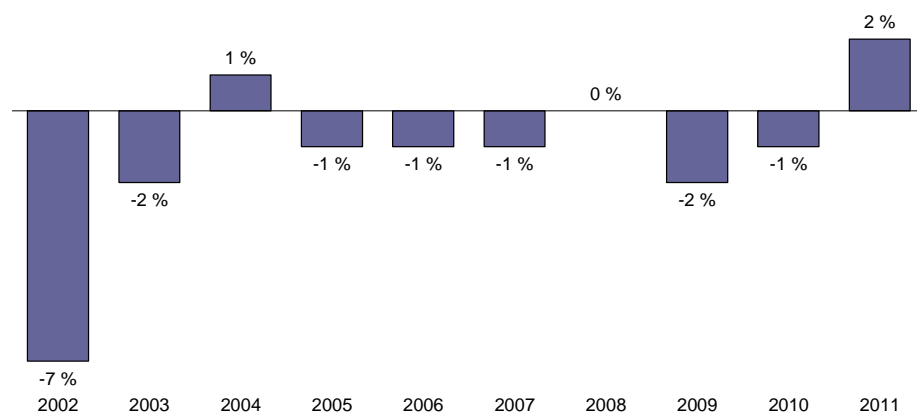
Abb. 5-6



### Entwicklung der Bodenpreisveränderungen

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Abb. 5-7



In der vorstehenden Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Bodenpreisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf eine mittlere Richtwertlage dargestellt.



## Preisentwicklung 2011

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind im Jahr 2011 stagnierend bis leicht steigend.

*Preise annähernd stabil*

In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte, die sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m beziehen.

Die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

### Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Stadt	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Castrop-Rauxel</b>	230	185	130
<b>Datteln</b>	220	190	170
<b>Haltern am See</b>	280	240	200
<b>Herten</b>	235	180	150
<b>Oer-Erkenschwick</b>	220	190	170
<b>Waltrop</b>	220	200	170

*durchschnittliche  
beitragsfreie  
Bodenrichtwerte  
(in der Regel ein- bis  
zweigeschossige  
Bauweise)*

### Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

### Erbbauzins

Für die Ableitung des Erbbauzinses wurden die Verträge über Erbbaurechtsneubestellungen aus den Jahren 2010 und 2011 ausgewertet. Der durchschnittliche Erbbauzins liegt bei 4,90 €/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Erbbauzinssatz beträgt 2,5 %.

*durchschnittlicher  
Erbbauzins 4,90 €/m<sup>2</sup>,  
durchschnittlicher  
Erbbauzinssatz 2,5 %*

### Erbbaurechtsneubestellungen

durchschnittlicher Erbbauzins	Standardabweichung des Mittels	Anzahl der Fälle
4,90 €/m <sup>2</sup>	± 0,17 €/m <sup>2</sup>	9
durchschnittlicher Erbbauzinssatz	Standardabweichung des Mittels	Anzahl der Fälle
2,5 %	± 0,14 %	9



## 5.2 Geschosswohnungsbau

### Umsätze

#### Umsatzrückgang

Die Anzahl der Kauffälle lag im Jahr 2011 bei 12 (Vorjahr: 12). Der Geldumsatz lag bei rd. 3,0 Mio. € und der Flächenumsatz bei rd 1,5 ha.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

	2011	2010
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	0	3
Datteln	0	0
Haltern am See	1	2
Herten	5	0
Oer-Erkenschwick	1	0
Waltrop	5	7
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	0	0,84
Datteln	0	0
Haltern am See	0,11	0,28
Herten	1,29	0
Oer-Erkenschwick	0,56	0
Waltrop	1,07	6,54
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b>		
Castrop-Rauxel	0	6.900
Datteln	0	0
Haltern am See	400	1.200
Herten	5.000	0
Oer-Erkenschwick	3.600	0
Waltrop	5.800	31.500

### Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz Geschosswohnungsbau

Abb. 5-8

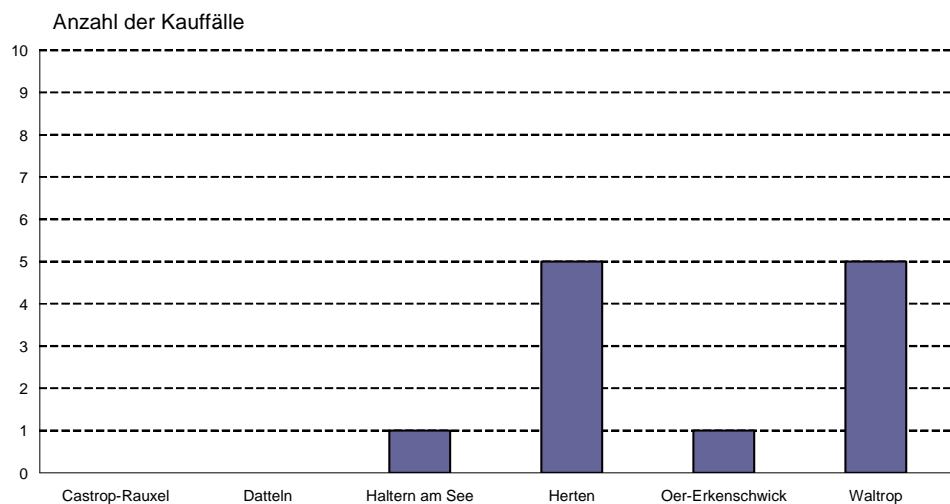




Abb. 5-9

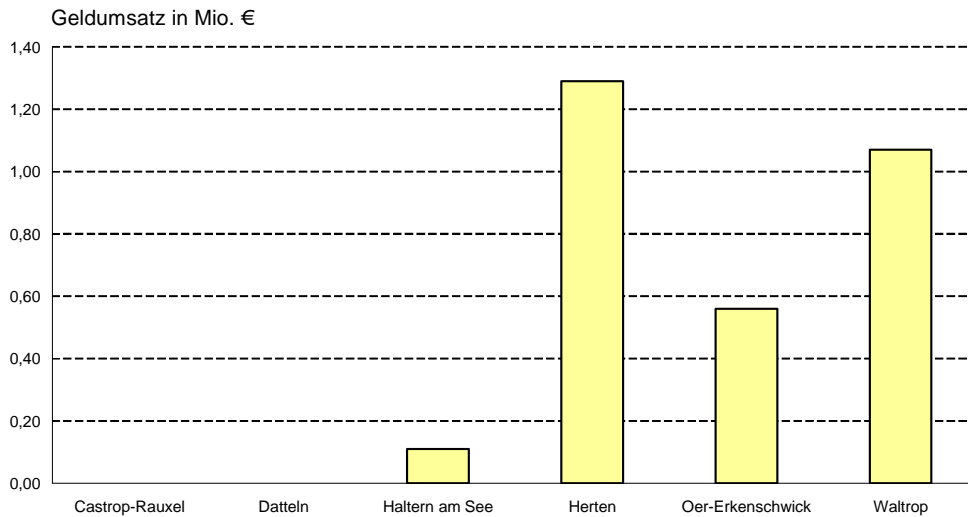
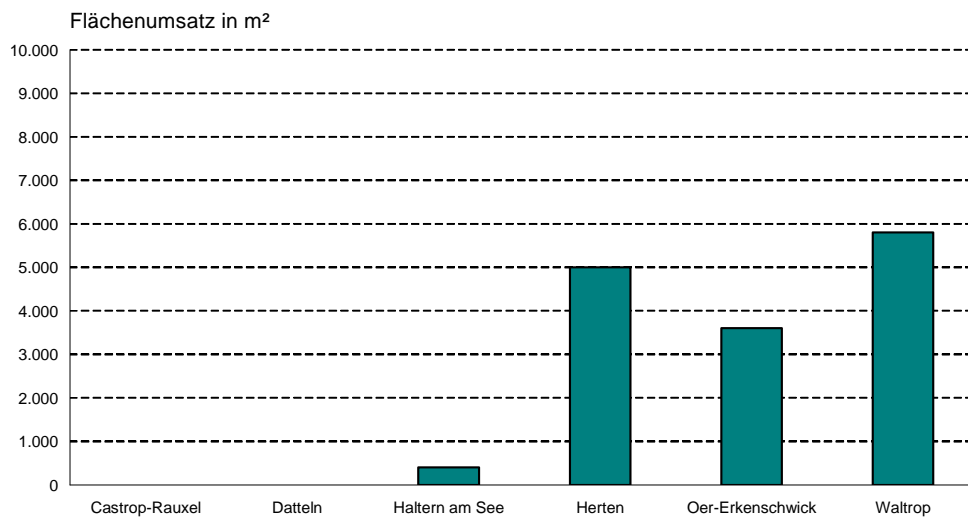


Abb. 5-10



In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte, die sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m beziehen.

Die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

**Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

Stadt	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
<b>Castrop-Rauxel</b>	210	190	140
<b>Datteln</b>	220	200	180
<b>Haltern am See</b>	280	240	200
<b>Herten</b>	250	210	155
<b>Oer-Erkenschwick</b>	210	190	170
<b>Waltrop</b>	240	200	180

*durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte (in der Regel ab dreigeschossiger Bauweise)*





**Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte**

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

**5.3 Gewerbliche Bauflächen**

**Gewerbe und Industrie**

**Umsätze**

In den Abbildungen 5-11 bis 5-13 ist der Umsatz für gewerbliche Bauflächen der einzelnen Städte dargestellt.

Die Anzahl der Kauffälle lag bei 31 (Vorjahr: 20). Der Geldumsatz lag bei rd. 8,3 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €), der Flächenumsatz bei rd. 18,1 ha.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

	2011	2010
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	9	5
Datteln	5	1
Haltern am See	6	7
Herten	6	4
Oer-Erkenschwick	1	2
Waltrop	4	1
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	1,66	0,71
Datteln	0,34	0,04
Haltern am See	0,54	0,26
Herten	5,34	2,63
Oer-Erkenschwick	0,05	0,14
Waltrop	0,35	0,05
<b>Flächenumsatz in m²</b>		
Castrop-Rauxel	44.900	17.600
Datteln	7.300	1.000
Haltern am See	11.700	8.100
Herten	105.400	102.300
Oer-Erkenschwick	2.600	3.900
Waltrop	8.900	900



**Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz  
Gewerbe und Industrie**

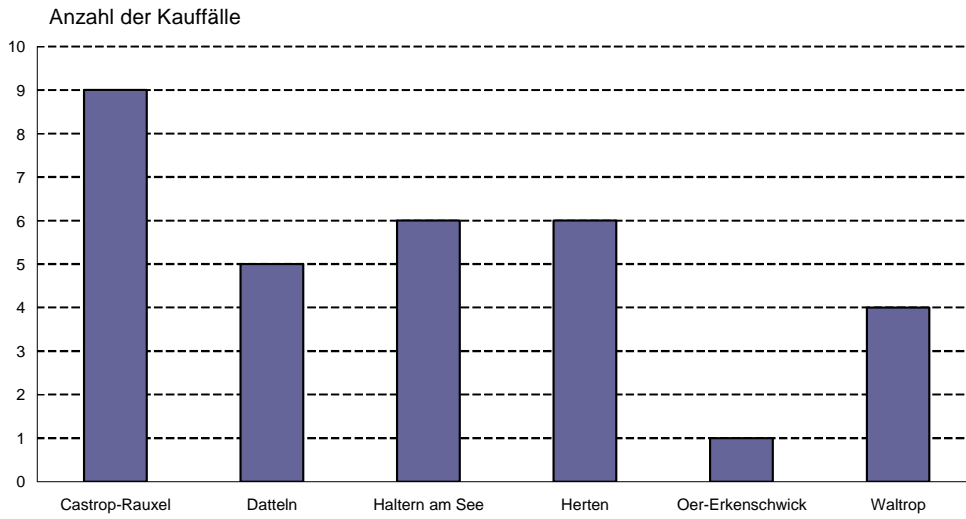


Abb. 5-11

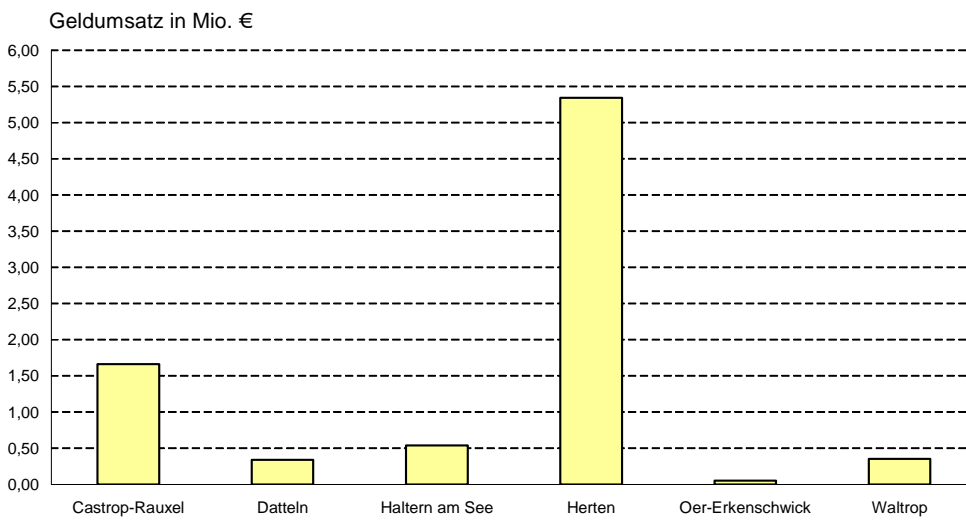


Abb. 5-12

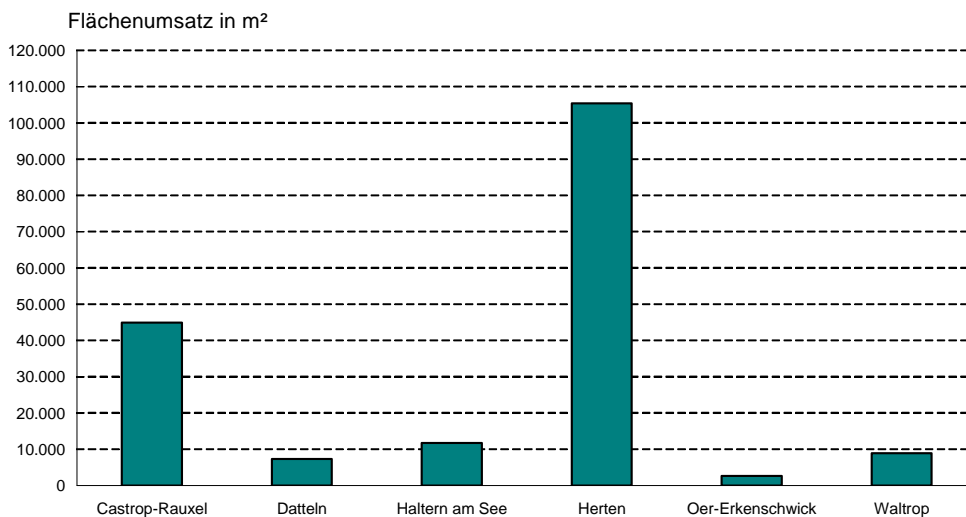


Abb. 5-13



### Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2011 steigend.

### Preisniveau

Nachfolgend wird das Preisniveau für gewerbliche Bauflächen für gute und mittlere Lagen differenziert angegeben. Mäßige Lagen sind überwiegend nicht vorhanden. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

### Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Gewerbliche Bauflächen

durchschnittliche  
beitragsfreie  
Bodenrichtwerte

Stadt	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Castrop-Rauxel</b>	50	40	34
<b>Datteln</b>	50	40	--
<b>Haltern am See</b>	50	44	40
<b>Herten</b>	40	35	--
<b>Oer-Erkenschwick</b>	44	38	--
<b>Waltrop</b>	48	36	--

### Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Umsätze und Preisniveau

Die Anzahl der Kauffälle lag bei 36 Verkäufen. Der Geldumsatz lag bei rd. 2,8 Mio. €, der Flächenumsatz bei rd. 106,8 ha.

Stadt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
<b>Castrop-Rauxel</b>	4	5,11	0,18
<b>Datteln</b>	12	17,75	0,72
<b>Haltern am See</b>	7	9,51	0,36
<b>Herten</b>	1	4,59	0,23
<b>Oer-Erkenschwick</b>	4	5,35	0,25
<b>Waltrop</b>	8	64,50	1,02



### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stadt	Ø-Richtwert €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Castrop-Rauxel	4,1	4,0	4,5
Datteln	3,4	2,8	4,0
Haltern am See	3,1	2,8	3,6
Herten	4,0	4,0	4,0
Oer-Erkenschwick	4,3	3,7	4,5
Waltrop	3,2	2,8	3,3

### Preisentwicklung

Der durchschnittliche landwirtschaftliche Kaufpreis in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop liegt bei 3,68 €/m<sup>2</sup> und damit unter dem Vorjahresniveau (3,85 €/m<sup>2</sup>).

Auswertungen haben ergeben, dass Ackerlandflächen und Grünlandflächen im Durchschnitt auf einem vergleichbaren Wertniveau liegen.

*Ackerland- und Grünlandflächen vergleichbar*

### Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage

Die Auswertung aus den Jahren 1989 bis 2011 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,3- bis 1,7-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

### Landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss

(Zukauf in unmittelbarer Hofnähe)

Die Auswertung aus den Jahren 1985 bis 2011 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,5- bis 2-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

### Landwirtschaftliche Flächen in Überschwemmungsgebieten

Die Auswertung aus den Jahren 1985 bis 2011 hat ergeben, dass der Wert pro Quadratmeter Grundstücksfläche dieser Flächen ca. 20 bis 25 % unter dem Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegt.

### Begünstigtes Agrarland

Begünstigtes Agrarland sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, ihre Funktion oder ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (z.B.: Erwerbsgartenbau, Erwerbsobstbau, Baumschul-, Erholungsflächen, Sport-, Spiel-, Badeplätze, Kleingartenland, Modellflugplätze). Hinweis: Die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 definiert diese Flächen nicht mehr.

Für den Zeitraum von 1989 bis 2011 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung von 56 Kauffällen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für begünstigtes Agrarland etwa dem 2- bis 3-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.



## Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Umsätze und Preisniveau

Umsatzsteigerung

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 7 (Vorjahr: 2) forstwirtschaftlich genutzte Flächen den Eigentümer. Der Geldumsatz lag bei rd. 250.000 € und der Flächenumsatz bei rd. 22,1 ha.

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Tsd. €
7	22,09	250

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne Aufwuchs lag im Jahr 2011 bei 0,5 €/m<sup>2</sup>.

### Preisentwicklung

1 Hektar Wald kostet  
durchschnittlich 9.900 €  
Preise nahezu stagnierend

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Kaufpreis (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs) im Zuständigkeitsgebiet liegt bei 0,99 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 0,92 €/m<sup>2</sup>) und damit über dem Vorjahresniveau.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Bauerwartungsland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

### Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
5	1,50	0,70

### Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

### Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2	0,59	0,51

## 5.6 Ausgleichsflächen gem. § 9 BauGB und gem. BNatSchG

Die Auswertung von Kauffällen über an Baugebiete angrenzende Flächen (Ortsrandlage) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche dieser Flächen etwa dem 4,2-fachen (Minimum 1,8-fach, Maximum 6,6-fach) Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. durchschnittlich 11% (Minimum 3%, Maximum 19%) des beitragspflichtigen, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen entspricht.



Die Auswertung von Kauffällen über Flächen im Außenbereich (freie Feldlage) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 1,5-fachen (Minimum 1,4-fach, Maximum 1,8-fach) landwirtschaftlichen Bodenrichtwert entspricht.

## 5.7 Gartenland

Für den Zeitraum von 2004 bis 2011 sind Kauffälle über Gartenland ausgewertet worden. Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt und nach den ortsüblichen Anschauungen als reines Gartenland eingestuft werden.

### Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen bei etwa 24 % des beitragspflichtigen, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen liegt.

### Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 3- bis 4-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

### Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 2- bis 4-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

#### Beispiel:

##### Gartenlandfläche im bebauten Innenbereich

Beitragsfreier Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (bezieht sich in diesem Fall auf eine gebietstypische Grundstückstiefe von 40 m) 165 W II 40

Umrechnung des Bodenrichtwertes auf 35 m Grundstückstiefe durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe Seite 49):

Umrechnungsfaktor entsprechend der Kreuztabelle 1,08  
 $165 \text{ €/m}^2 \times 1,08 = 178 \text{ €/m}^2$

Ermittlung des beitragspflichtigen Bodenrichtwertes (mit durchschnittlicher Erschließungsqualität) durch Abzug des Wertes der Beiträge aus dem „Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte“ (siehe Seite 69):

Wert für durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990): 40 €/m<sup>2</sup>  
 $178 \text{ €/m}^2 - 40 \text{ €/m}^2 = 138 \text{ €/m}^2$

Wert des Gartenlandes: 24 % von 138 €/m<sup>2</sup> = **33 €/m<sup>2</sup>**

### 5.8 Arrondierungsflächen

Als Arrondierung wird die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstückes um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb solcher Flächen ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant. Im Wesentlichen dient er dazu, die bestehende bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu erhöhen, Überbauungen zu legalisieren, den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen oder Hausgärten zu erweitern.

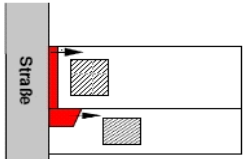
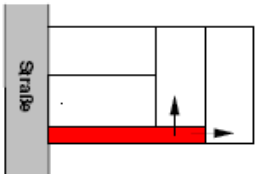
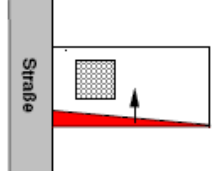

Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kauffälle (2002 - 2011) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende Hauptgruppen unterteilt:

1. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
2. Private Erschließungsflächen
3. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
4. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken

Die in den Kaufverträgen vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche wurden in Relation zu dem maßgeblichen beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen prozentualen Preisspannen.

#### Übersicht - Arrondierungsflächen

Abb. 5-14

Art der unselbständigen Teilfläche	Preisspanne in % des beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes	Beispiel
<b>1.) Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen</b> Rückkauf, größere Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	18 - 28 % Ø 23 %	
<b>2.) Private Erschließungsflächen</b> Flächen, durch die eine Erschließung geschaffen bzw. eine Erschließung verbessert wird	27 - 100 % Ø 63 %	
<b>3.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b> seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	65 - 91 % Ø 78 %	
<b>4.) Arrondierung zu unbebauten Grundstücken</b> Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen	75 - 117 % Ø 96 %	



## 6. Bebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Sonstige erforderliche Daten)

Mit einem Geldumsatz von 201,2 Mio. € (Vorjahr: 1527 Mio. €) bei 885 (Vorjahr: 771) Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

Den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mehrfamilienhäuser,
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser,
- Gewerbe- und Industrieobjekte,
- Sonstige bebaute Grundstücke

zeigt die Abbildung 6-1.

### Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke

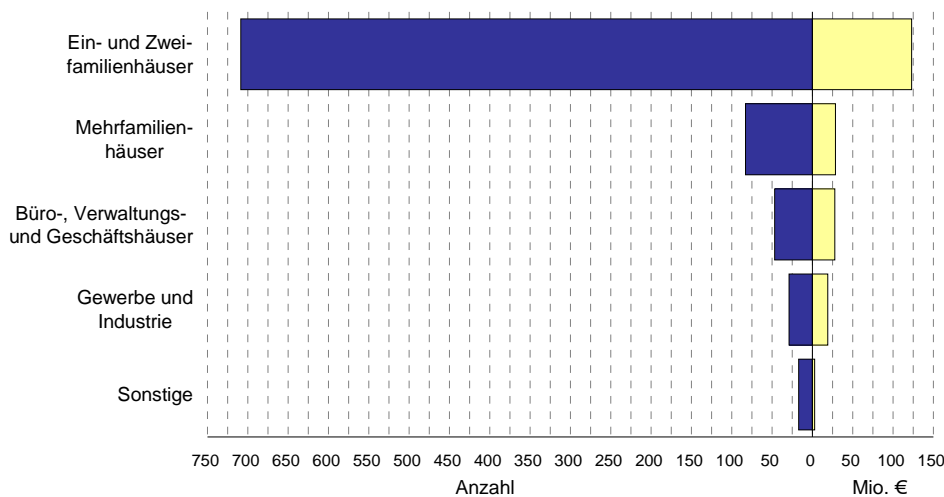


Abb. 6-1

Die nachfolgende Abbildung gibt Auskunft über die Zusammensetzung des Marktes der bebauten Grundstücke im Vergleich der sechs Städte im Zuständigkeitsgebiet.

### Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke

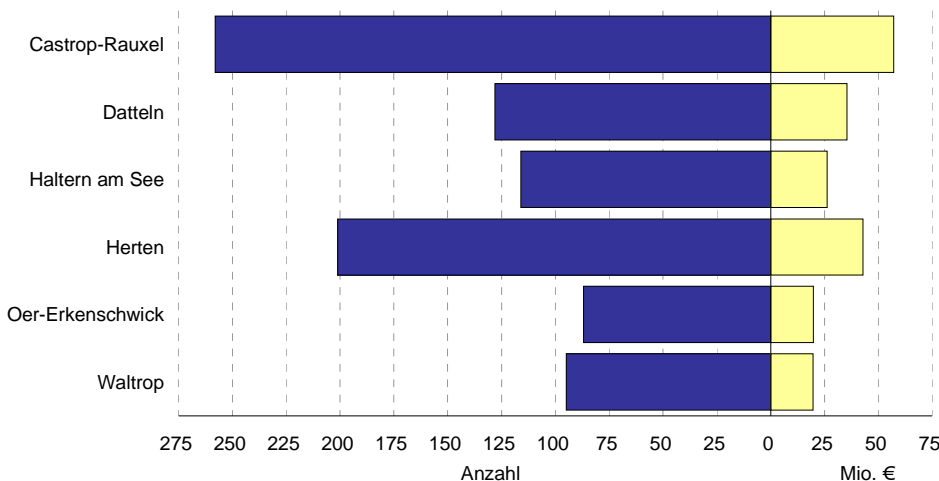


Abb. 6-2





### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Umsätze

Die Abbildung 6-3 bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop.

123,1 Mio. € Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern

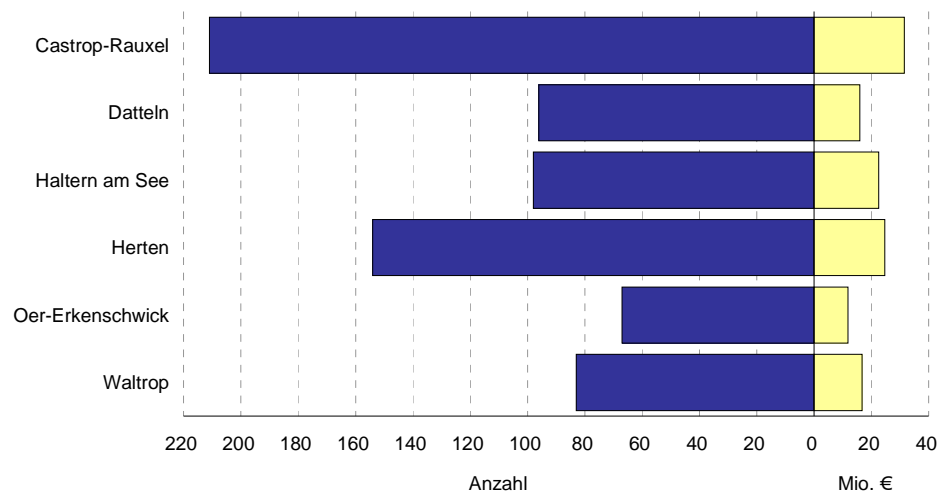
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 709 (Vorjahr: 646) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 123,1 Mio. € (Vorjahr: 108,7 Mio. €) den Eigentümer. In den Städten Castrop-Rauxel und Herten wurden die meisten Kauffälle registriert.

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

	2011	2010/2011
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	211	+ 7 %
Datteln	96	+ 16 %
Haltern am See	98	+ 34 %
Herten	154	+ 5 %
Oer-Erkenschwick	67	- 17 %
Waltrop	83	+ 28 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	31,5	+ 1 %
Datteln	15,9	+ 21 %
Haltern am See	22,5	+ 36 %
Herten	24,6	+ 12 %
Oer-Erkenschwick	11,8	- 17 %
Waltrop	16,7	+ 45 %
<b>Flächenumsatz in ha</b>		
Castrop-Rauxel	9,83	- 3 %
Datteln	5,69	+ 31 %
Haltern am See	6,43	- 10 %
Herten	8,41	+ 12 %
Oer-Erkenschwick	4,45	- 7 %
Waltrop	4,56	+ 7 %

**Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser**

Abb. 6-3





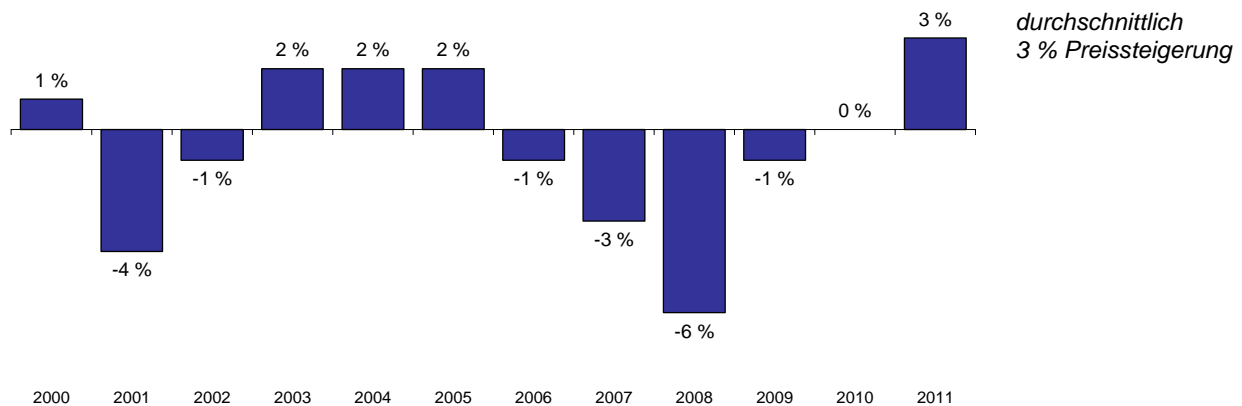
## Preisentwicklung

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den sechs Städten ist leicht gestiegen.

Die nachstehenden Angaben geben nur einen groben Überblick. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier nicht nach Gebäudealter, Ausstattung und Art des Gebäudes (wie z.B. freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus) differenziert wird. Detaillierte Angaben sind im Folgenden und unter Pos. 9 - Sonstige erforderliche Daten - zu entnehmen.

### Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Weiterverkäufe)

Abb. 6-4



## Preisniveau

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Preisniveaus wird nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sowie nach Reihenmittelhäusern unterschieden. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro Quadratmeter Wohnfläche ist der Bodenwert berücksichtigt worden. Dabei sind Garagen und Stellplätze außer Betracht geblieben. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m<sup>2</sup> und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

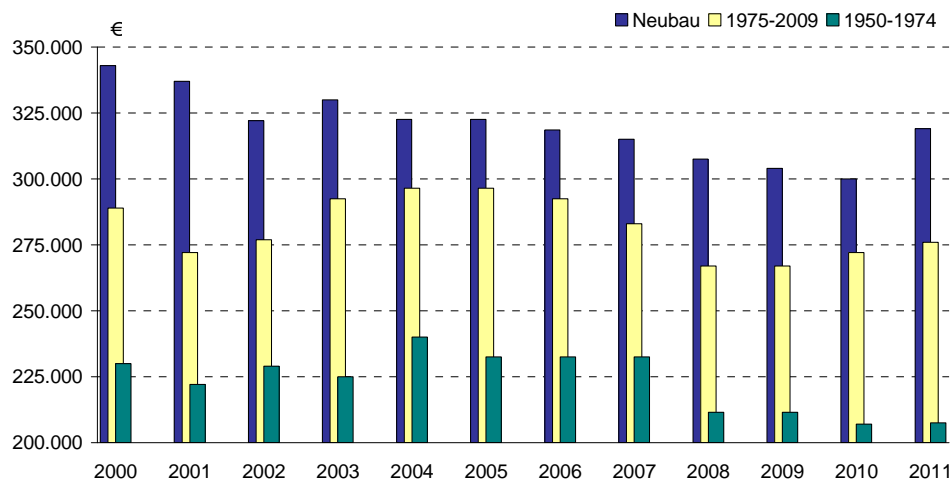
Von den insgesamt 42 Kauffällen lassen sich 20 Kauffälle (48 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974 und 18 Kauffälle (43 %) der Altersklasse ab 1975 bis 2009 zuordnen. 4 Verkäufe (9 %) von Neubauten (Baujahre 2010 und 2011) wurden registriert.

Die nachstehende Abbildung 6-5 stellt die Durchschnittswerte nach Gebäudealtersklassen dar.

### Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich der Jahre von 2000 bis 2011

Abb. 6-5

freistehendes  
Ein- u. Zweifamilienhaus  
Neubau 319.000 €



Die durchschnittlichen Preise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den sechs Städten des Zuständigkeitsgebietes sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

#### Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse	Neubau	1975-2009	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	319.000	276.000	207.500

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Reihenendhaus,  
Doppelhaushälfte  
Neubau 244.500 €

Von den insgesamt 78 Kauffällen lassen sich 34 Kauffälle (44 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974 und 28 Kauffälle (36 %) der Altersklasse ab 1975 bis 2009 zuordnen. 16 Verkäufe (20 %) von Neubauten (Baujahre 2010 und 2011) wurden registriert.

#### Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse	Neubau	1975-2009	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	244.500	208.500	151.500

#### Reihenmittelhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksgröße von 150 bis 300 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Reihenmittelhaus  
Neubau 211.500 €

Insgesamt wurden 22 Kauffälle ausgewertet. Auf die Altersklasse ab 1975 bis 2009 wurden 18 Verkäufe registriert.

#### Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

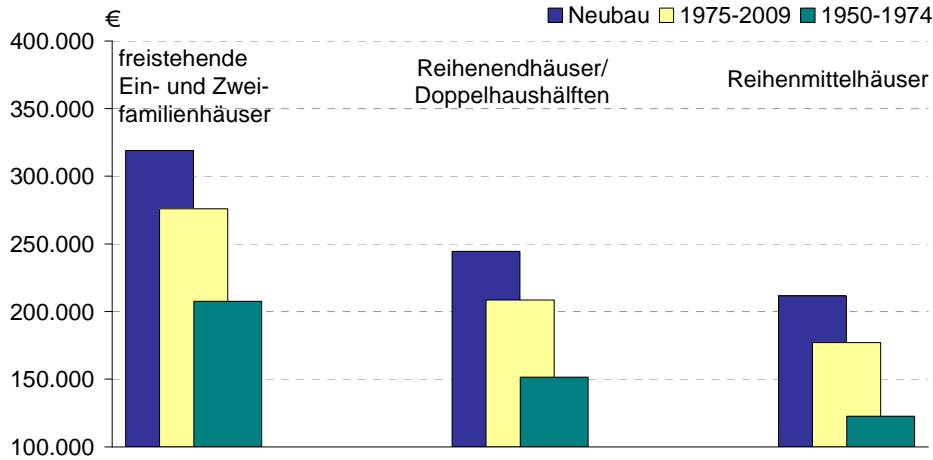
Altersklasse	Neubau	1975-2009	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	211.500	177.000	122.500

Einen Vergleich der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser ermöglicht die Abbildung 6-6. Der Preisunterschied für Reihenendhäuser/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser beträgt für Neubauten 33.000 €.



**Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser/Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser im Vergleich**

Abb. 6-6



**6.2 Mehrfamilienhäuser**

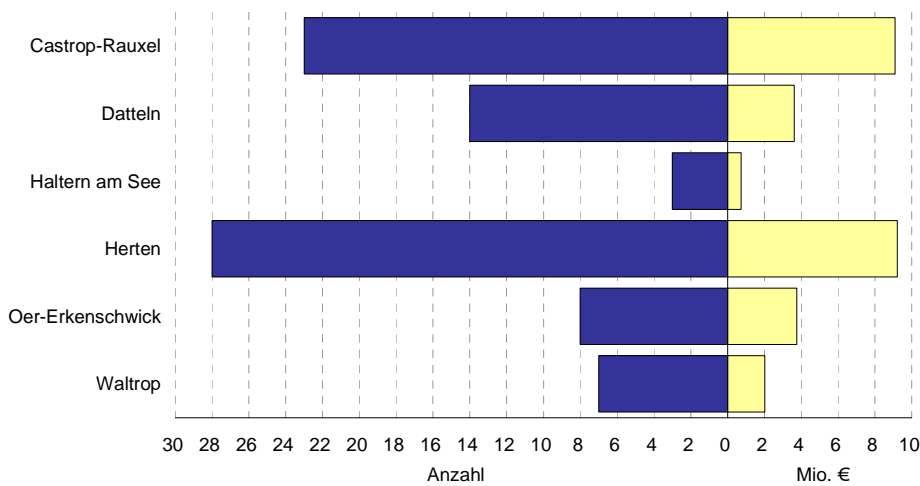
**Umsätze**

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser lag bei 28,4 Mio. € (Vorjahr: 14,3 Mio. €). Die Zahl der Kauffälle war mit 83 Verträgen höher als im Vorjahr (48 Kauffälle).

*Anzahl der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern steigen*

Abb. 6-7

**Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Mehrfamilienhäuser**



775 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis von Mehrfamilienhäusern lag im Jahr 2011 bei rd. 342.500 € (Vorjahr: 299.000 €), dies entspricht rd. 775 € pro Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwert.

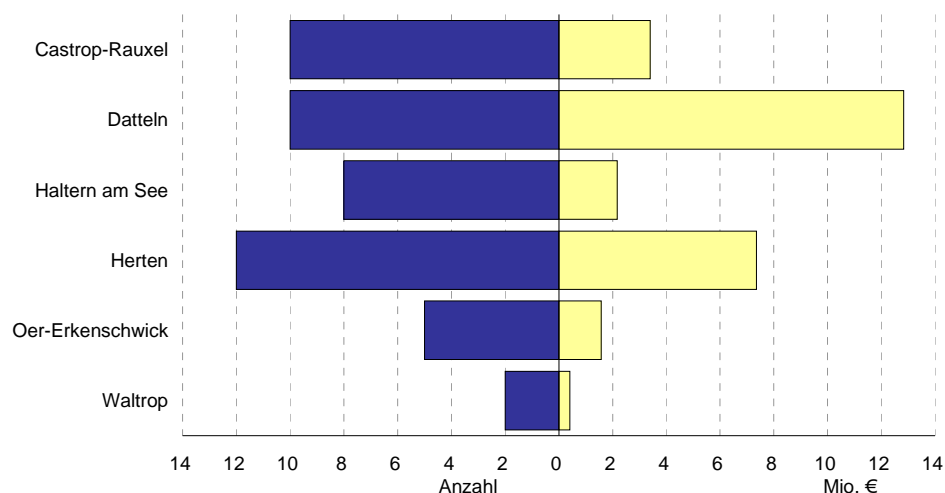
### 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

#### Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 47 Kauffälle von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern, bei einem Geldumsatz von 27,8 Mio. € registriert.

#### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Abb. 6-8



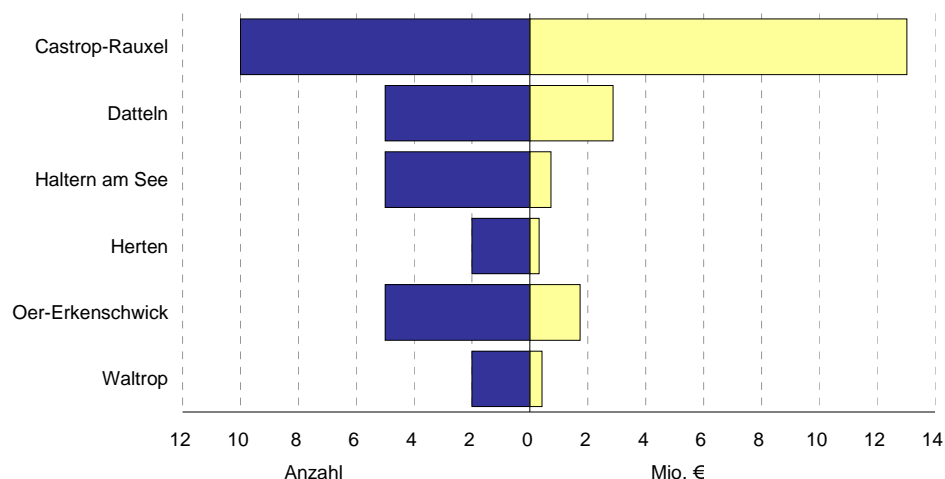
### 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

#### Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 29 Kauffälle (Vorjahr: 16 Kauffälle) von Gewerbe- und Industrieobjekten, bei einem Geldumsatz von 19,1 Mio. € (Vorjahr: 5,0 Mio. €) registriert.

#### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Gewerbe- und Industrieobjekte

Abb. 6-9



### 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Freizeiteinrichtungen u. a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 17 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 7,75 ha und einem Geldumsatz von 2,8 Mio. € registriert worden.

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

(siehe auch Pos. 9 – Sonstige erforderliche Daten)

### 7.1 Wohnungseigentum

#### Umsätze

472 (Vorjahr: 369 Kauffälle) verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 49,0 Mio. € (Vorjahr: 38,5 Mio. €) sind beim Wohnungseigentum zu verzeichnen. 472 Kauffälle

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber den Vorjahren.

	2011	2010/2011
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	107	+ 5 %
Datteln	73	+ 46 %
Haltern am See	90	+ 34 %
Herten	78	+ 8 %
Oer-Erkenschwick	41	+ 32 %
Waltrop	83	+ 77 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	9,1	- 8 %
Datteln	7,1	+ 37 %
Haltern am See	11,3	+ 45 %
Herten	7,0	+ 11 %
Oer-Erkenschwick	3,5	+ 21 %
Waltrop	10,9	+ 73 %

In der Abbildung 7-1 ist der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt für die einzelnen Städte im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

#### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum

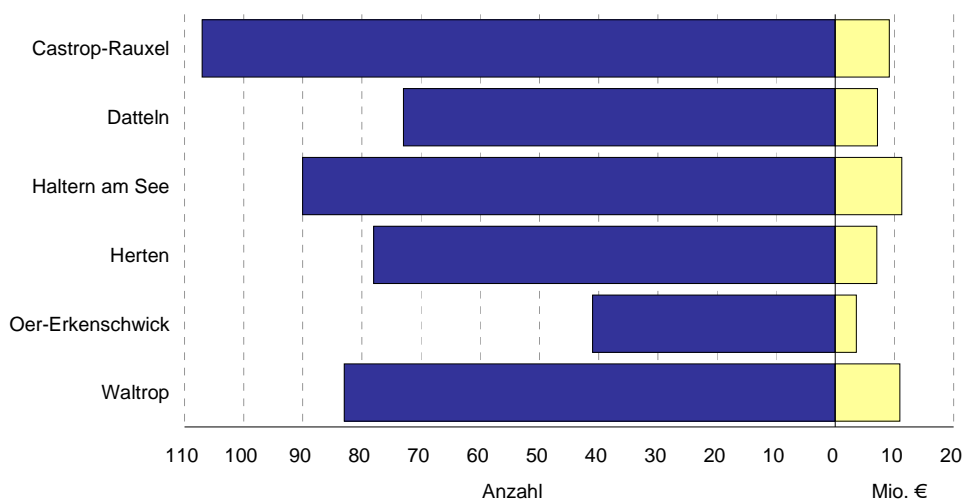


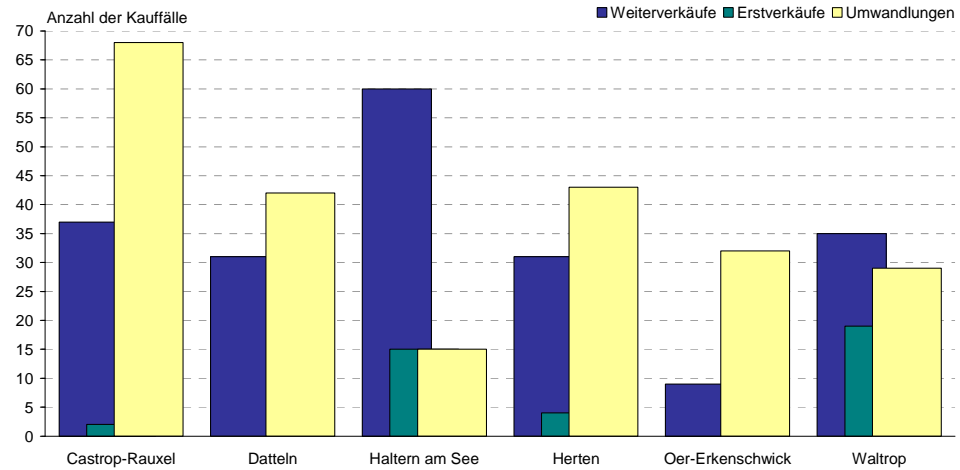
Abb. 7-1

Der höchste Geldumsatz wurde in Haltern am See mit 11,3 Mio. € registriert, der niedrigste Geldumsatz in Oer-Erkenschwick mit 3,5 Mio. €.

Nachfolgende Grafik und Tabelle geben die Anteile der drei Kategorien Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen am Gesamtumsatz in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop wieder.

**Umsatzanteile  
Wohnungseigentum**

Abb. 7-2



Den größten Teilmarkt beim Wohnungseigentum bilden die Weiterverkäufe.

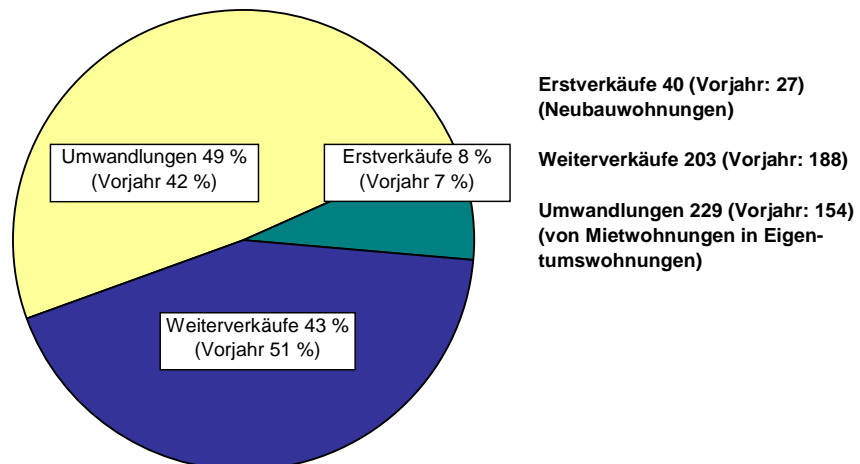
**Umsatz Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle**

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

ges. Zuständigkeitsgebiet	Kauffälle Wohnungseigentum			
	Kauffälle Anzahl	Erstverkäufe (von den registrierten Kauffällen in %)	Weiterverkäufe	Umwandlungen
ges. Zuständigkeitsgebiet	<b>472</b>	<b>8</b>	<b>43</b>	<b>49</b>
Castrop-Rauxel	107	2	35	63
Datteln	73	0	42	58
Haltern am See	90	17	66	17
Herten	78	5	40	55
Oer-Erkenschwick	41	0	22	78
Waltrop	83	23	42	35

Abb. 7-3

**Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent**





## Preisentwicklung

Die Auswertung hat folgende Preisentwicklung ergeben:

Wohnungseigentum	Preisentwicklung in %	
	2010	2011
Insgesamt		
Erst- und Weiterverkäufe	+ 1	+ 1
Erstverkäufe	+ 3	- 3
Weiterverkäufe	+ 1	+ 2

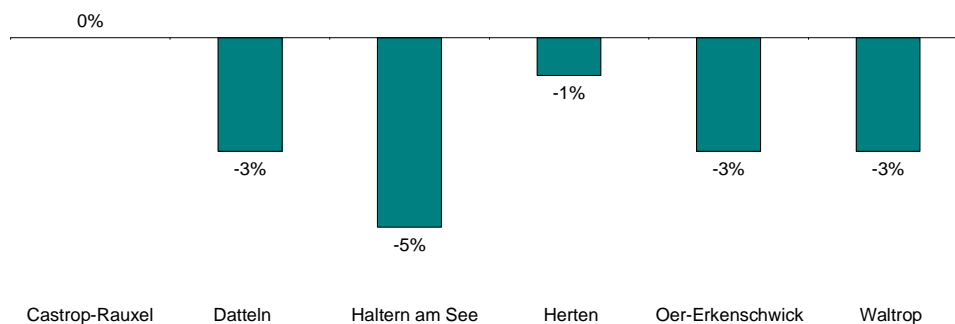
Die Preise von Wohnungseigentum sind bei neuen Objekten im Durchschnitt der 6 Städte leicht fallend, bei gebrauchten Objekten leicht steigend.

Die nachstehenden Angaben ergeben einen Überblick über die Preisentwicklung von Wohnungseigentum – Erstverkäufe und Weiterverkäufe in den einzelnen Städten.

### Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr

#### Erstverkäufe

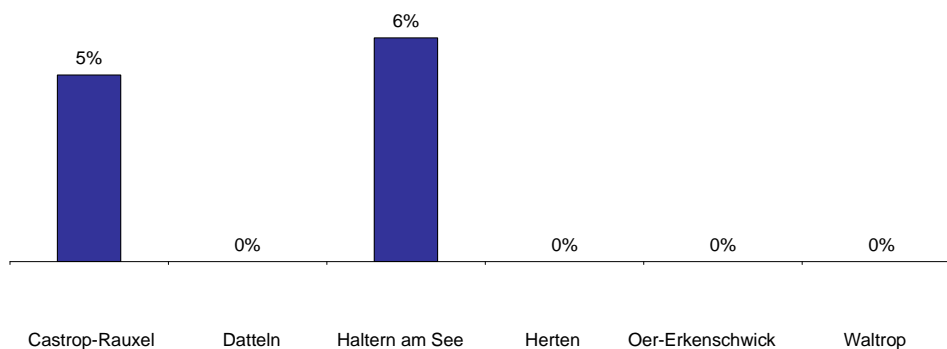
Abb. 7.4



*Stagnierende Preise in Castrop-Rauxel, Preisrückgang in allen anderen Städten*

#### Weiterverkäufe

Abb. 7.5



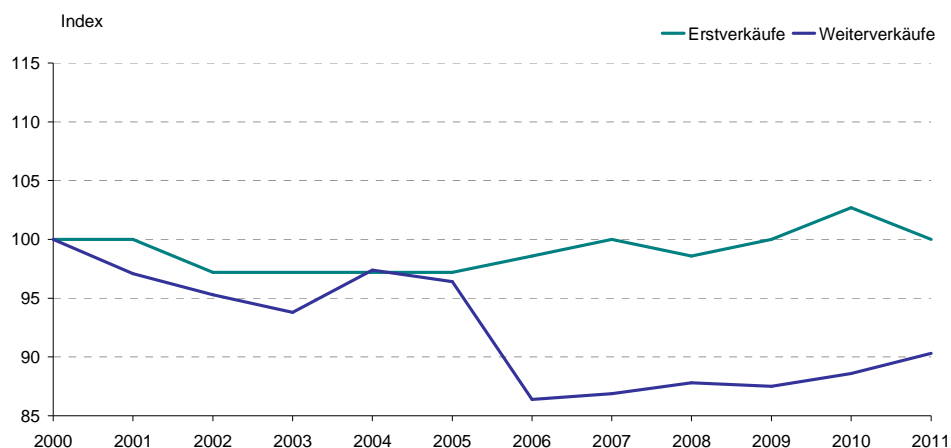
*Preisanstieg in Castrop-Rauxel und Haltern am See, Stagnierende Preise in allen anderen Städten*



In Abbildung 7-6 sind die Preisentwicklungen für Wohnungseigentum (Erstverkäufe und Weiterverkäufe) seit 2000 für die Städte im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

Abb. 7-6

**Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkäufe und Weiterverkäufe)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100)

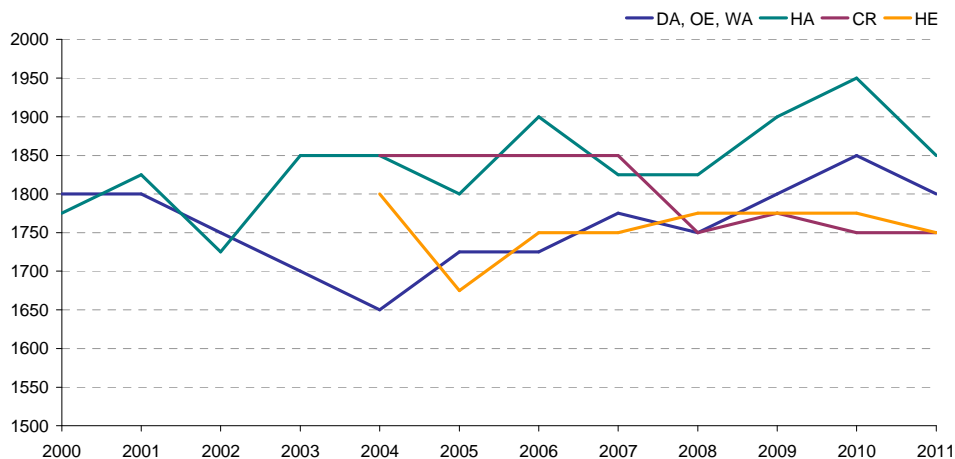


Einen Überblick über die Entwicklung der Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe gibt die Abbildung 7-7. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Preise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil.

Abb. 7-7

**Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkäufe)**  
in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil

Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Datteln, Oer-Erkenschwick und Waltrop 1.800 €/m<sup>2</sup>, in Castrop-Rauxel und Herten 1.750 €/m<sup>2</sup>. In Haltern am See ist mit 1.850 €/m<sup>2</sup> der höchste Wert zu verzeichnen.



Anmerkung: Castrop-Rauxel und Herten erst ab 2004

**Preisniveau**

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 45 bis 125 m<sup>2</sup> in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Weitere Merkmale, die der Auswertung zugrunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen sowie frei finanziert. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden



diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Garagen oder Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises/m<sup>2</sup> Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) außer Betracht geblieben. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde.

Die Angaben zum Preisniveau von Eigentumswohnungen sind auf der Grundlage von 472 Kauffällen über Wohnungseigentum zusammengestellt worden. Aus der nachfolgenden Tabelle und der Abbildung 7-8 kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) vom Alter abgelesen werden. Die hohe Korrelation zwischen Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche und Alter der Wohnung lässt sich unmittelbar erkennen. Weiterverkäufe in der Altersklasse 2000 bis 2009 liegen im Durchschnitt 300 € pro Quadratmeter Wohnfläche unter dem Preisniveau von Erstverkäufen. Weiterverkaufte Objekte der Altersklasse 1990 bis 1999 sind nochmals um rd. 175 € pro Quadratmeter Wohnfläche günstiger zu erwerben.

*hohe Abhängigkeit  
zwischen Kaufpreis und  
Alter einer Wohnung*

Die nachstehende Tabelle weist Durchschnittswerte für einzelne Städte und das gesamte Zuständigkeitsgebiet aus.

Wohnungseigentum	Altersklasse	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche					Gesamt
		Castrop-Rauxel	Datteln, Oer-Erk., Waltrop	Haltern am See	Herten		
Erstverkauf	Neubau	1.750	1.800	1.850	1.750	1.800	
Weiterverkauf	2000-2009	1.400	1.475	1.525	1.650	1.500	
	1990-1999	1.275	1.300	1.375	1.425	1.325	
	1980-1989	1.150	1.100	1.250	1.200	1.150	

*Durchschnittspreise für  
Wohnungseigentum*

### Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe)

Abb. 7-8

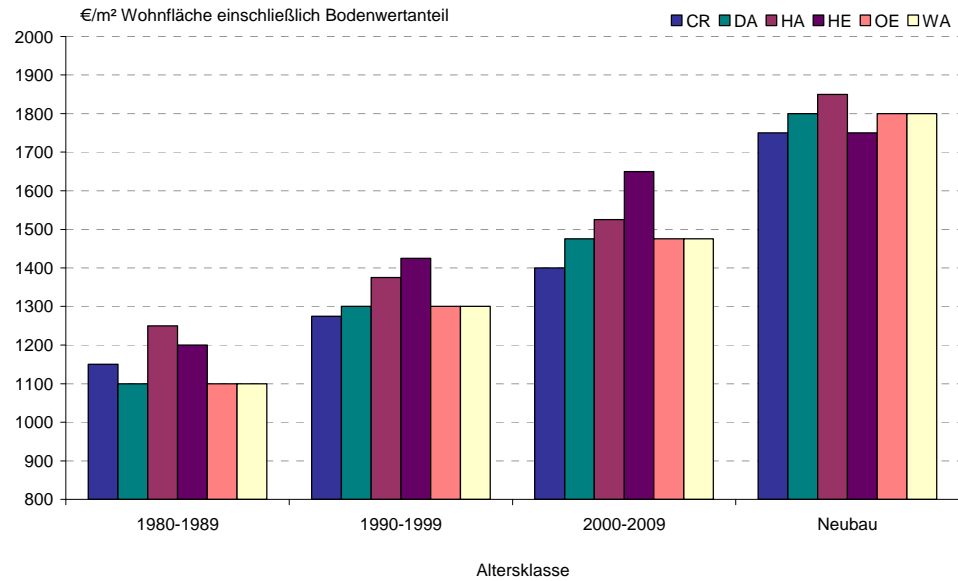
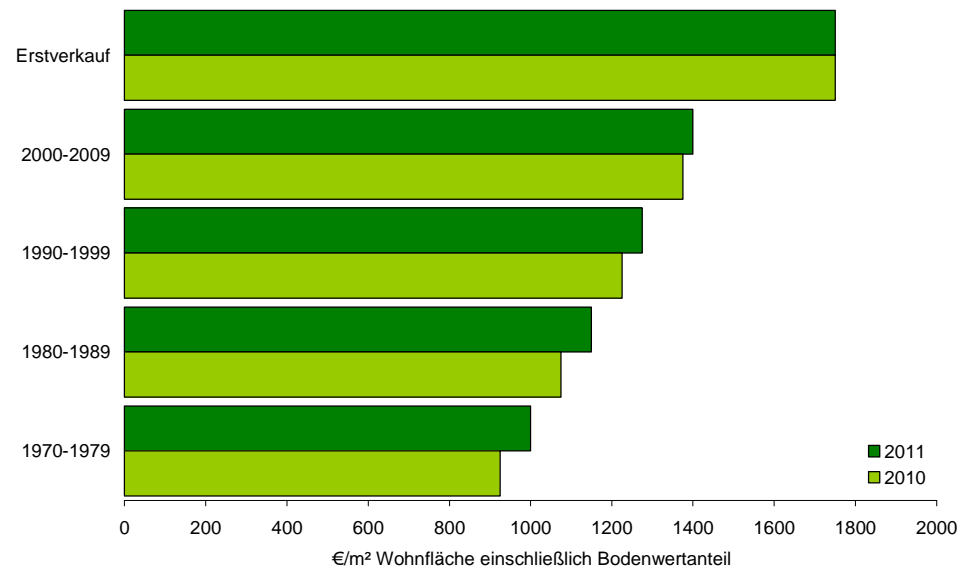


Abbildung 7-9 bis 7-15 zeigen die Veränderungen der durchschnittlichen Preise/m² Wohnfläche gegenüber dem Jahr 2010.

### Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Weiterverkäufe)

Abb. 7-9

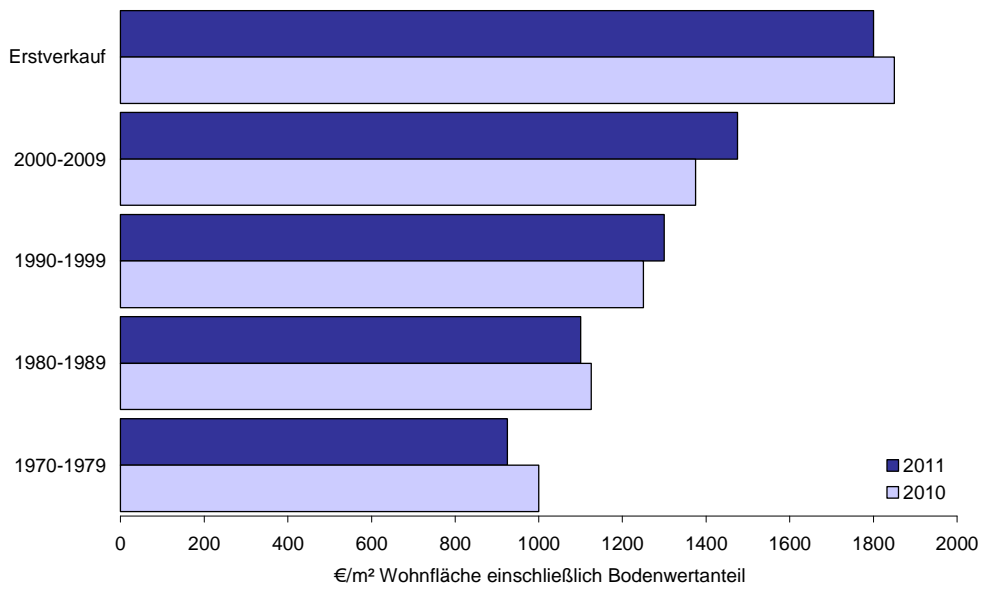
#### Castrop-Rauxel





Datteln

Abb. 7-10



Haltern am See

Abb. 7-11

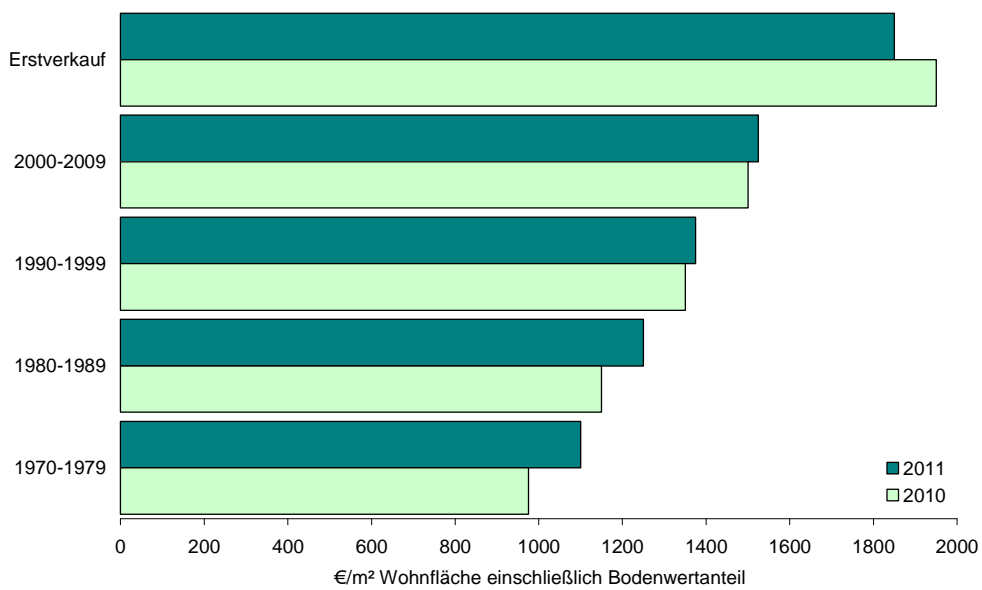




Abb. 7-12

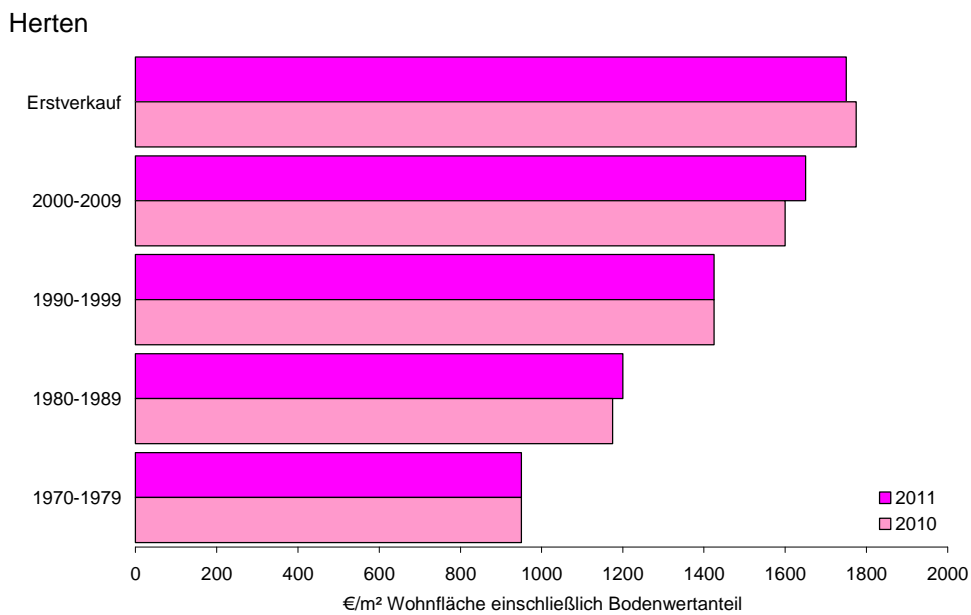
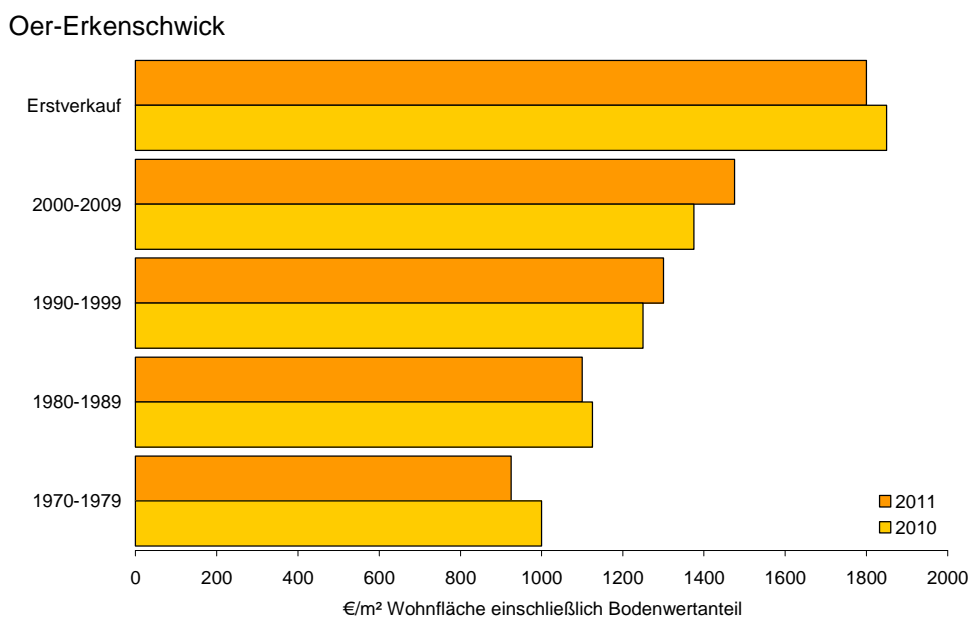


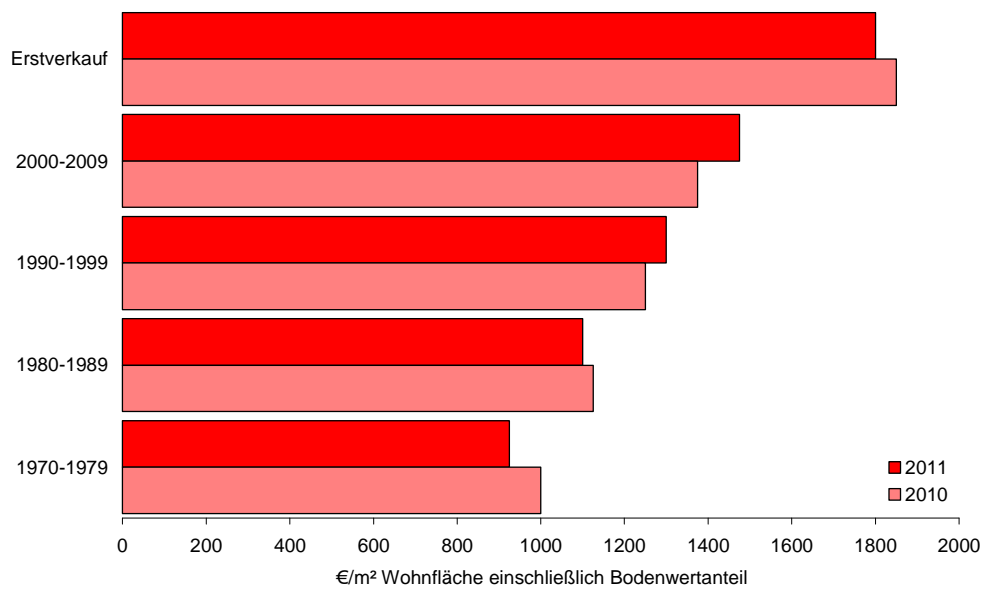
Abb. 7-13





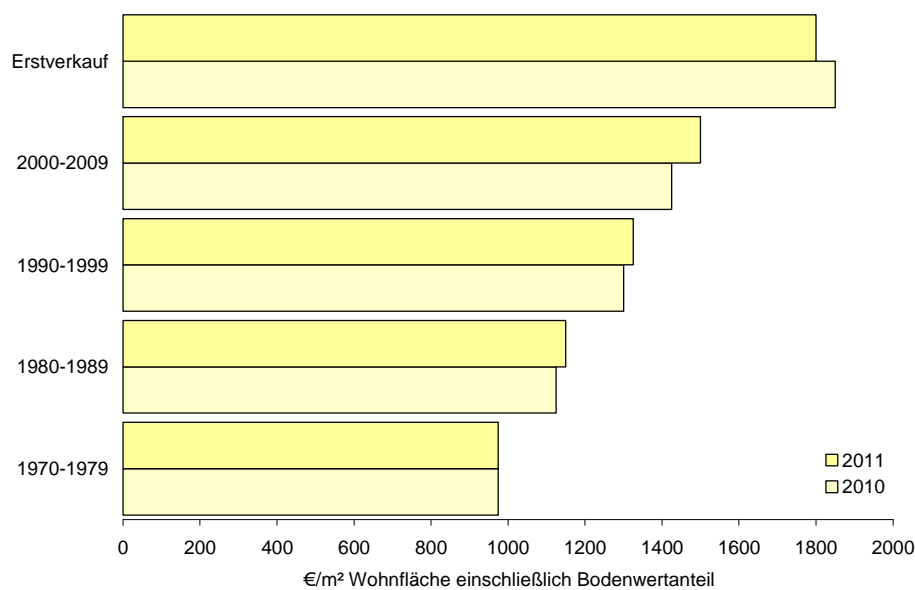
Waltrop

Abb. 7-14



Gesamt

Abb. 7-15



## 7.2 Teileigentum

### Umsätze

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden 21 (Vorjahr: 27) Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) registriert.



## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des aktuellen Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarten im Internet unter der Adresse [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) zur Verfügung.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit den Bodenrichtwerten angegeben:

- Art- und Maß der baulichen Nutzung,
- Bodenbeschaffenheit,
- Abgabenrechtlicher Zustand,
- Grundstücksgestaltung und Grundstückstiefe,

Beispielhaft ist ein Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte für Oer-Erkenschwick unter Position 8.4 abgedruckt.



### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreinsniveau gebietstypische Werte. Diese werden in der folgenden Übersicht veröffentlicht.

#### Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW

Durchschnittliche Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>) für beitragsfreie Wohnbauflächen, beitragsfreie gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

Stadt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m <sup>2</sup> * beitragsfrei			Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m <sup>2</sup> * beitragsfrei			Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m <sup>2</sup> * beitragsfrei		
	Lage:			Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	230,--	185,--	130,--	230,--	185,--	130,--	230,--	185,--	130,--
Datteln	220,--	190,--	170,--	220,--	190,--	170,--	220,--	190,--	170,--
Haltern am See	280,--	240,--	200,--	280,--	240,--	200,--	280,--	240,--	200,--
Herten	235,--	180,--	150,--	235,--	180,--	150,--	235,--	180,--	150,--
Oer-Erkenschwick	220,--	190,--	170,--	220,--	190,--	170,--	220,--	190,--	170,--
Waltrop	220,--	200,--	170,--	220,--	200,--	170,--	220,--	200,--	170,--

\* Hinweis: Die angegebenen beitragsfreien Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.

Stadt	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca.1,0 - 1,5 Geschosse III - IV * beitragsfrei			Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages beitragsfrei		
	Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	210,--	190,--	140,--	50,--	40,--	34,--
Datteln	220,--	200,--	180,--	50,--	40,--	
Haltern am See	280,--	240,--	200,--	50,--	44,--	40,--
Herten	250,--	210,--	155,--	40,--	35,--	
Oer-Erkenschwick	210,--	190,--	170,--	44,--	38,--	
Waltrop	240,--	200,--	180,--	48,--	36,--	

\* Hinweis: Die angegebenen beitragsfreien Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.

Stadt	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen (ohne durchschnittlichem Aufwuchs)
Castrop-Rauxel	4,00	0,60
Datteln	3,20	0,50
Haltern am See	3,00	0,50
Herten	4,00	0,50
Oer-Erkenschwick	3,80	0,50
Waltrop	3,00	0,50

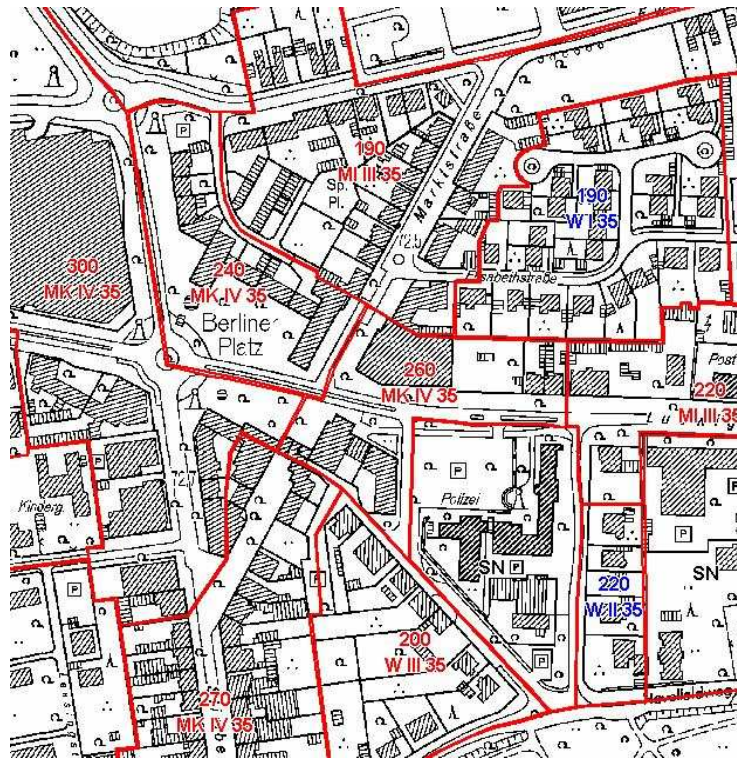
Hinweis:

Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.



## 8.4 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Oer-Erkenschwick 2012  
Wertermittlungstichtag 01.01.2012



### Teil I: Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

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

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

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



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

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

### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und §§ 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

### **Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

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

### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

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

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

### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.



In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **Sonderfälle**

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone **ohne** Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

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

## **Teil II: Ergänzende Erläuterungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten**

### **Bodenrichtwerte für Bauland (beitragsfrei)**

#### **1. für Gebiete mit Wohnbauflächen (W-Gebiete):**

##### **a) individueller Wohnungsbau**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die gebietstypische Grundstückstiefe in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen von dieser Tiefe sind durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe S. 49) zu berücksichtigen.

##### **b) Geschosswohnungsbau**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die gebietstypische Grundstückstiefe in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen von dieser Tiefe sind durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe S. 49) zu berücksichtigen.

#### **2. für Gebiete mit gemischten Bauflächen (M-Gebiete):**

##### **Geschosswohnungsbau**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die gebietstypische Grundstückstiefe in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen von dieser Tiefe sind durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe S. 49) zu berücksichtigen.

#### **3. für Geschäftsgrundstücke in Gebieten mit gemischten Bauflächen (M-Lagen) bzw. in Kerngebieten (MK-Lagen):**

Die Höhe des Bodenwertes eines MK- bzw. M-Geschäftsgrundstückes ist im Wesentlichen vom zu erzielenden Ertrag bzw. der Miete (i.d.R. im Erdgeschoss) abhängig. Unter Geschäftsgrundstücken werden Grundstücke verstanden, die überwiegend in den Geschäftslagen der jeweiligen Stadt liegen (1a-, 1b-, 2er-Lagen).



Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die in der jeweiligen Zone vorhandene gebietstypische Tiefe. Diese ist im MK-/M-Gebiet im Wesentlichen durch die zum Geschäft gehörenden Flächen (ohne Lagerflächen) festgelegt. Innerhalb des Baulandbereiches (gebietstypische Tiefe) erfolgt keine Umrechnung des Bodenrichtwertes. Der Wert der dahinter liegenden Flächen hängt davon ab, in wie weit die Flächen baulich bzw. für andere Zwecke genutzt werden können. Hier ist eine individuelle gutachterliche Einschätzung notwendig.

#### 4. für Gebiete mit gewerblichen Bauflächen (G-Gebiete):

Für die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen wird keine Grundstücksgröße oder ein Maß der baulichen Nutzung angegeben. Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung sind hierbei nicht wertrelevant, eine Umrechnung ist diesbezüglich nicht vorzunehmen.

#### Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen mit einer Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup>. Wertrelevante Umrechnungsfaktoren z.B. aufgrund der Grundstücksgröße oder der Bodengüte konnten nicht signifikant nachgewiesen werden. Die Berücksichtigung weiterer Einflüsse bleibt der individuellen gutachterlichen Einschätzung vorbehalten.

#### Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen ohne Aufwuchs und mit einer Mindestgröße von 1 ha. Wertrelevante Umrechnungsfaktoren z.B. aufgrund der Grundstücksgröße konnten nicht signifikant nachgewiesen werden. Die Berücksichtigung weiterer Einflüsse bleibt der individuellen gutachterlichen Einschätzung vorbehalten.

**Kreuztabelle** zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (vergleiche Pos. 1 u. 2):

Tiefe des zu bewertenden Grundstücks	Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks								
	20	25	30	35	40	45	50	55	60
20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39	1,43	1,46
25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32	1,35	1,39
30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24	1,27	1,30
35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19	1,22	1,25
40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11	1,13	1,16
45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04	1,06	1,09
50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	1,00	1,02	1,05
55	0,70	0,74	0,79	0,82	0,88	0,94	0,98	1,00	1,03
60	0,68	0,72	0,77	0,80	0,86	0,92	0,95	0,98	1,00

#### Beispiel:

Bodenrichtwert bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück: 200 WR II 30  
(bezieht sich in diesem Fall auf eine gebietstypische Tiefe von 30 m)

Tiefe des zu bewertenden Grundstücks: 40 m

Umrechnungsfaktor entsprechend der Kreuztabelle: 0,89

an die vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Grundstückstiefe (40 m) angepasster Bodenrichtwert:  $200 \text{ €/m}^2 \times 0,89 = 178 \text{ €/m}^2$



## 9. Sonstige erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) neben den Bodenrichtwerten sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln. Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

### 9.1 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

#### Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Wohn- und Sondergebieten und Mischgebieten (ohne Geschäftszentren) (beitragsfrei)

Basisjahr 2002 (Index = 100)

Wohnbauland

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex		
	Castrop- Rauxel	Datteln	Haltern am See
2002	100	100	100
2003	100	97	98
2004	105	100	100
2005	104	103	98
2006	107	95	100
2007	112	98	99
2008	106	96	98
2009	105	92	95
2010	112	92	96
2011	108	96	105

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex			
	Herten	Oer- Erkenschwick	Waltrop	Gesamt
2002	100	100	100	100
2003	100	99	98	98
2004	100	100	99	99
2005	93	97	99	99
2006	98	99	94	98
2007	92	99	93	98
2008	98	98	95	98
2009	94	99	96	96
2010	94	91	85	95
2011	106	90	96	97

**Umrechnungsbeispiel:**

Bodenpreis 2011 in Herten gesucht		
Bodenpreis 2002	= 180,-- €/m <sup>2</sup>	
Bodenpreisindex 2011	= 106	
Bodenpreisindex 2002	= 100	
$\frac{106}{100} \times 180,-- \text{ €/m}^2$	= rd. 191,-- €/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert 2011 = 191,-- €/m<sup>2</sup></b>		

**Bodenpreisindex für beitragsfreie gewerbliche Bauflächen (GE-Gebiete)  
Basisjahr 2002 (Index = 100) für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln,  
Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex
2002	100
2003	100
2004	97
2005	97
2006	99
2007	99
2008	99
2009	99
2010	104
2011	109*

gewerbliche Bauflächen

\* vorläufig, da als gewichteter dreigliedriger Mittelwert ermittelt

**Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Flächen  
Basisjahr 1970 (Index = 100) für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln  
Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex	Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex
1970	100	1991	236
1971	111	1992	239
1972	118	1993	239
1973	139	1994	239
1974	146	1995	246
1975	107	1996	229
1976	125	1997	225
1977	121	1998	232
1978	154	1999	221
1979	164	2000	239
1980	207	2001	225
1981	232	2002	214
1982	254	2003	225
1983	196	2004	225
1984	261	2005	236
1985	225	2006	232
1986	246	2007	215
1987	239	2008	256
1988	204	2009	280
1989	200	2010	275
1990	218	2011	263

landwirtschaftliche  
Flächen



**Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser – Erst- und Weiterverkäufe  
Basisjahr 2000 (Index = 100), ohne Bodenwert  
für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten,  
Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Ein- und Zweifamilien-  
häuser

Alter	Jahr	Index	Alter	Jahr	Index
0 (Erstverkäufe)	2000	100,0	25	2000	100,0
	2001	96,9		2001	93,0
	2002	89,1		2002	93,0
	2003	92,2		2003	97,7
	2004	89,1		2004	102,3
	2005	89,1		2005	102,3
	2006	87,5		2006	102,3
	2007	85,9		2007	100,0
	2008	82,8		2008	88,4
	2009	81,2		2009	88,4
	2010	79,7		2010	90,7
2011	87,5	2011	95,3		
5	2000	100,0	30	2000	100,0
	2001	92,7		2001	97,4
	2002	92,7		2002	97,4
	2003	101,8		2003	97,4
	2004	101,8		2004	105,1
	2005	103,6		2005	105,1
	2006	101,8		2006	105,1
	2007	96,4		2007	102,6
	2008	89,1		2008	92,3
	2009	89,1		2009	92,3
	2010	90,9		2010	94,9
2011	96,4	2011	97,4		
10	2000	100,0	35	2000	100,0
	2001	92,3		2001	97,2
	2002	92,3		2002	97,2
	2003	100,0		2003	97,2
	2004	101,9		2004	105,6
	2005	103,8		2005	105,6
	2006	101,9		2006	105,6
	2007	98,1		2007	102,8
	2008	90,4		2008	91,2
	2009	90,4		2009	91,2
	2010	92,3		2010	94,4
2011	96,2	2011	97,2		
15	2000	100,0	40	2000	100,0
	2001	91,8		2001	97,0
	2002	91,8		2002	97,0
	2003	100,0		2003	93,9
	2004	102,0		2004	106,1
	2005	104,1		2005	106,1
	2006	102,0		2006	106,1
	2007	98,0		2007	103,0
	2008	89,8		2008	90,9
	2009	89,8		2009	90,9
	2010	91,8		2010	93,9
2011	95,9	2011	97,0		
20	2000	100,0	45	2000	100,0
	2001	95,6		2001	96,8
	2002	95,6		2002	96,8
	2003	100,0		2003	90,3
	2004	104,4		2004	103,2
	2005	104,4		2005	103,2
	2006	104,4		2006	103,2
	2007	100,0		2007	103,2
	2008	91,1		2008	90,3
	2009	91,1		2009	90,3
	2010	93,3		2010	90,3
2011	97,8	2011	93,5		



**Preisindex für Wohnungseigentum – Erst- und Weiterverkäufe**  
**Basisjahr 2000 (Index = 100), mit Bodenwertanteil**  
**für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten,**  
**Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Alter	Jahr	Index
0 (Erstverkäufe)	2000	100,0
	2001	100,0
	2002	97,2
	2003	97,2
	2004	97,2
	2005	97,2
	2006	98,6
	2007	100,0
	2008	98,6
	2009	100,0
	2010	102,7
2011	100,0	
5	2000	100,0
	2001	101,6
	2002	100,0
	2003	98,4
	2004	96,9
	2005	101,6
	2006	92,2
	2007	89,1
	2008	89,1
	2009	89,1
	2010	90,6
2011	93,8	
10	2000	100,0
	2001	100,0
	2002	98,4
	2003	96,7
	2004	98,4
	2005	100,0
	2006	90,2
	2007	88,5
	2008	88,5
	2009	88,5
	2010	90,2
2011	93,4	
15	2000	100,0
	2001	98,3
	2002	96,6
	2003	93,1
	2004	96,6
	2005	98,3
	2006	87,9
	2007	87,9
	2008	87,9
	2009	87,9
	2010	89,7
2011	91,4	

Alter	Jahr	Index
20	2000	100,0
	2001	96,4
	2002	94,5
	2003	92,7
	2004	98,2
	2005	96,4
	2006	85,5
	2007	87,3
	2008	87,3
	2009	87,3
	2010	89,1
2011	89,1	
25	2000	100,0
	2001	94,2
	2002	92,3
	2003	92,3
	2004	96,2
	2005	92,3
	2006	82,7
	2007	84,6
	2008	88,5
	2009	86,5
	2010	86,5
2011	88,5	
30	2000	100,0
	2001	91,8
	2002	89,8
	2003	89,8
	2004	98,0
	2005	89,8
	2006	79,6
	2007	83,7
	2008	85,7
	2009	85,7
	2010	85,7
2011	85,7	

Wohnungseigentum



**9.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser****Durchschnittspreise für freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser****ohne Bodenwert****für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Jahr Stichtag 30. Juni	Art des Verkaufes	Gebäude- alter (Jahre)	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche des Gebäudes (ohne Bodenwert) (€/m <sup>2</sup> )
2008	Erstverkauf	-	1.325,--
	Weiterverkauf	5	1.225,--
		10	1.175,--
		15	1.100,--
		20	1.025,--
		25	950,--
		30	900,--
		35	825,--
		40	750,--
		45	700,--
50	625,--		
55	550,--		
2009	Erstverkauf	-	1.300,--
	Weiterverkauf	5	1.225,--
		10	1.175,--
		15	1.100,--
		20	1.025,--
		25	950,--
		30	900,--
		35	825,--
		40	750,--
		45	700,--
50	625,--		
55	550,--		
2010	Erstverkauf	-	1.275,--
	Weiterverkauf	5	1.250,--
		10	1.200,--
		15	1.125,--
		20	1.050,--
		25	975,--
		30	925,--
		35	850,--
		40	775,--
		45	700,--
50	625,--		
55	550,--		
2011	Erstverkauf	-	1.400,--
	Weiterverkauf	5	1.325,--
		10	1.250,--
		15	1.175,--
		20	1.100,--
		25	1.025,--
		30	950,--
		35	875,--
		40	800,--
		45	725,--
50	650,--		
55	575,--		

**Erläuterung:**

Die Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser geben den Gebäudewert einschließlich der durchschnittlichen Außenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofbefestigung) je Quadratmeter Wohnfläche an. Hierin nicht enthalten sind die Bodenwerte und die Werte von Nebengebäuden.

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in typischer konventioneller Bauweise (voll unterkellert) mit durchschnittlicher Gebäudeausstattung und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> bei einem Ausnutzungsgrad der Bausubstanz (Verhältnis zwischen dem Bruttorauminhalt zur Wohnfläche) von 4,5 bis 6,5. Im Einzelfall bewirken eine bessere oder schlechtere Gebäudeausstattung, Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnfläche und dem Ausnutzungsgrad der Bausubstanz sowie Sonderausstattungen (z.B. Schwimmbad, Einbauküche, Sauna) Wertzuschläge bzw. -abschläge.

**Hinweis:**

Bei Objekten mit gehobenem Ausstattungsstandard können im Einzelfall Zuschläge von 10 % bis 20% angebracht werden. Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.



**Durchschnittspreise 2011 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahresgruppen für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Die Durchschnittspreise wurden auf Grundlage standardisierter, dem jeweiligen Haustyp entsprechender Grundstücks- und Wohnflächen ermittelt.

Objektart	Altersklasse	Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)
<b>freistehende 1- und 2-Familienhäuser</b> Grundstücksfläche 350-800 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2010/2011)	550	150	2.125,--	319.000,--
	1975-2009	550	150	1.850,--	276.000,--
	1950-1974	550	150	1.375,--	207.500,--
	1920-1949	--	--	--	--
	bis 1919	--	--	--	--
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2010/2011)	350	125	1.950,--	244.500,--
	1975-2009	350	125	1.675,--	208.500,--
	1950-1974	350	125	1.200,--	151.500,--
	bis 1949	--	--	--	--
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche 150-300 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2010/2011)	220	120	1.750,--	211.500,--
	1975-2009	220	120	1.475,--	177.000,--
	1950-1974	220	120	1.025,--	122.500,--
	bis 1949	--	--	--	--



### 9.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Ausstattung und einer Wohnfläche von 45 bis 125 m<sup>2</sup>, wobei auch der Bodenwertanteil im Kaufpreis enthalten ist. Im Einzelfall bewirken Besonderheiten wie z.B. Geschosslage, Himmelsrichtung, Wohnumfeld, Gebäudetyp, Balkon und Gartennutzung Wertzuschläge bzw. -abschläge. Stellplätze, Garagen und Sonderausstattungen (z.B. Sauna, Schwimmbad oder Kachelofen) sind nicht in den Durchschnittspreisen enthalten.

#### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Verkaufs- jahr	Art des Verkaufs	Gebäude- alter  (Jahre)	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche					
			Castrop- Rauxel (CR)  (€/m <sup>2</sup> )	Datteln (DA)  (€/m <sup>2</sup> )	Haltern am See (HA)  (€/m <sup>2</sup> )	Herten (HE)  (€/m <sup>2</sup> )	Oer- Erkenschwick (OE)  (€/m <sup>2</sup> )	Waltrop (WA)  (€/m <sup>2</sup> )
2008-2010	Erstverkauf Ø Wohnfläche	-	1.750,-- 102 m <sup>2</sup>	1.850,-- 82 m <sup>2</sup>	1.950,-- 88 m <sup>2</sup>	1.775,-- 101m <sup>2</sup>	1.850,-- 82 m <sup>2</sup>	1.850,-- 82 m <sup>2</sup>
2010	Weiterverkauf  Ø Wohnfläche	5	1.400,--	1.400,--	1.525,--	1.625,--	1.400,--	1.400,--
		10	1.300,--	1.325,--	1.425,--	1.550,--	1.325,--	1.325,--
		15	1.225,--	1.250,--	1.350,--	1.425,--	1.250,--	1.250,--
		20	1.150,--	1.200,--	1.250,--	1.300,--	1.200,--	1.200,--
		25	1.075,--	1.125,--	1.150,--	1.175,--	1.125,--	1.125,--
		30	1.000,--	1.050,--	1.075,--	1.075,--	1.050,--	1.050,--
		35	925,-- 82 m <sup>2</sup>	1.000,-- 93 m <sup>2</sup>	975,-- 85 m <sup>2</sup>	950,-- 84 m <sup>2</sup>	1.000,-- 93 m <sup>2</sup>	1.000,-- 93 m <sup>2</sup>
2010	Umwandlung Ø Wohnfläche	≥ 15	700,-- bis 1.300,-- 82 m <sup>2</sup>					
2009-2011	Erstverkauf Ø Wohnfläche	-	1.750,-- 106 m <sup>2</sup>	1.800,-- 81 m <sup>2</sup>	1.850,-- 92 m <sup>2</sup>	1.750,-- 112 m <sup>2</sup>	1.800,-- 81 m <sup>2</sup>	1.800,-- 81 m <sup>2</sup>
2011	Weiterverkauf  Ø Wohnfläche	5	1.400,--	1.475,--	1.525,--	1.650,--	1.475,--	1.475,--
		10	1.350,--	1.400,--	1.450,--	1.525,--	1.400,--	1.400,--
		15	1.275,--	1.300,--	1.375,--	1.425,--	1.300,--	1.300,--
		20	1.200,--	1.200,--	1.300,--	1.300,--	1.200,--	1.200,--
		25	1.150,--	1.100,--	1.250,--	1.200,--	1.100,--	1.100,--
		30	1.075,--	1.000,--	1.175,--	1.075,--	1.000,--	1.000,--
		35	1.000,--	925,--	1.100,--	950,--	925,--	925,--
40	950,-- 89 m <sup>2</sup>	825,-- 85 m <sup>2</sup>	1.025,-- 78 m <sup>2</sup>	850,-- 77 m <sup>2</sup>	825,-- 85 m <sup>2</sup>	825,-- 85 m <sup>2</sup>		
2011	Umwandlung Ø Wohnfläche	≥ 15	700,-- bis 1.400,-- 81 m <sup>2</sup>					

#### Hinweis:

Die Angaben beziehen sich auf einen mittleren Ausstattungsstandard. Bei Erstverkäufen liegen die Durchschnittspreise mit gehobenem Ausstattungsstandard im Einzelfall um 10% bis 20% höher, bei barrierefreien Objekten um bis zu 10% höher.

Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.



### Durchschnittspreise 2011 für Wohnungseigentum nach Baujahresgruppen (einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Objektart	Alters- klasse	Ø Wohn- fläche	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche						Minimum Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Maximum Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche
			Castrop- Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erken- schwick	Waltrop		
		(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
<b>Erstverkauf nach Neubau</b>	Neubau (2010/2011)	92	1.750,--	1.800,--	1.850,--	1.750,--	1.800,--	1.800,--	1.550,--	2.125,--
<b>Weiterverkauf</b>	2000-2009	83	1.400,--	1.475,--	1.525,--	1.650,--	1.475,--	1.475,--	1.300,--	1.700,--
	1990-1999	83	1.275,--	1.300,--	1.375,--	1.425,--	1.300,--	1.300,--	1.075,--	1.600,--
	1980-1989	83	1.150,--	1.100,--	1.250,--	1.200,--	1.100,--	1.100,--	900,--	1.400,--
	1970-1979	83	1.000,--	925,--	1.100,--	950,--	925,--	925,--	700,--	1.225,--
	1960-1969	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	1950-1959	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	1950-1960	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	bis 1919	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Verkauf nach Umwandlung</b>  (von Mietwohnung in Eigentumswohnung)	2000-2009	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	1990-1999	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	1980-1989	81	1.075,--	1.075,--	1.075,--	1.075,--	1.075,--	1.075,--	800,--	1.400,--
	1970-1979	81	950,--	950,--	950,--	950,--	950,--	950,--	700,--	1.200,--
	1960-1969	81	925,--	925,--	925,--	925,--	925,--	925,--	800,--	1.075,--
	1950-1959	81	875,--	875,--	875,--	875,--	875,--	875,--	775,--	1.000,--
	1920-1949	--	--	--	--	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Wohnungsmerkmale:		4 - 16 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100 m <sup>2</sup> , neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)								

### 9.4 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen (in Verbindung mit Wohnungseigentum\*)

Aus Kauffällen des Jahres 2011 wurden nachfolgende Durchschnittspreise ermittelt, wobei die jeweiligen einzelnen Werte deutliche Streubereiche um diese Durchschnittspreise bilden. Die Streubereiche resultieren aus Unterschieden in der Art der Stellplätze und Garagen, der Ausstattungsmerkmale und der Lage. Zur Beurteilung des Einzelfalles können deshalb erhebliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

#### Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen einschl. Bodenwertanteil für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Objektart	Erstverkauf 2011
Stellplatz im Freien	3.400 €
Carport	4.000 €
Fertigarage	8.600 €
Massivgarage	9.000 €
Tiefgarageneinstellplatz	10.000 €

\* Es wird unterstellt, dass der Bodenanteil im Kaufpreis enthalten ist.



## 9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertfaktoren)

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und dem Wert der sonstigen Anlagen berechnet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen eines Gebiets sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die Daten der Kaufpreissammlung sind in sehr guter Weise geeignet, derartige Sachwertfaktoren zu ermitteln.

### Den Auswertungsergebnissen liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwerte entsprechend den Bodenrichtwerten
- Normalherstellungskosten über die Brutto-Grundfläche auf der Basis der Preisverhältnisse von 2000 (NHK 2000)
- Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen
- Gebäudealterswertminderung nach der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW (AGVGA NRW); diese enthält bereits Komponenten der wirtschaftlichen Wertminderung
- Regionalfaktor 1,00 als Landesfaktor und 1,00 als Ortsgrößenfaktor
- **Übergangsregelung zur ImmoWertV:** Anwendung des bisher verwendeten Sachwertmodells der AGVGA NRW laut Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales vom 03. August 2010 bis voraussichtlich 31.12.2013

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren Durchschnittswerte der 6 Städte		
	Mittel 2009	Mittel 2010	Mittel 2011
100.000 €	1,26	1,12	1,21
125.000 €	1,16	1,06	1,13
150.000 €	1,08	1,00	1,06
175.000 €	1,01	0,96	1,01
200.000 €	0,95	0,92	0,96
225.000 €	0,90	0,88	0,91
250.000 €	0,86	0,85	0,88
300.000 €	0,77	0,79	0,81
350.000 €	0,71	0,75	0,75
400.000 €	0,65	0,71	0,71



Grundlage der nachstehend aufgeführten Marktanpassungsfaktoren sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2009 bis 2011.

Sachwert	Castrop-Rauxel Mittel 2009-2011
100.000 €	1,26
125.000 €	1,16
150.000 €	1,09
175.000 €	1,02
200.000 €	0,96
225.000 €	0,91
250.000 €	0,87
300.000 €	0,79
350.000 €	0,73
400.000 €	0,67

Sachwert	Datteln Mittel 2009-2011
100.000 €	1,22
125.000 €	1,13
150.000 €	1,06
175.000 €	1,00
200.000 €	0,95
225.000 €	0,90
250.000 €	0,86
300.000 €	0,79
350.000 €	0,73
400.000 €	0,67

Sachwert	Haltern-Land Mittel 2009-2011
100.000 €	-
125.000 €	-
150.000 €	0,96
175.000 €	0,93
200.000 €	0,90
225.000 €	0,87
250.000 €	0,85
300.000 €	0,81
350.000 €	0,78
400.000 €	0,75

Sachwert	Haltern-Stadt Mittel 2009-2011
100.000 €	-
125.000 €	-
150.000 €	0,96
175.000 €	0,93
200.000 €	0,90
225.000 €	0,88
250.000 €	0,86
300.000 €	0,82
350.000 €	0,79
400.000 €	0,77

Sachwert	Herten Mittel 2009-2011
100.000 €	1,24
125.000 €	1,14
150.000 €	1,06
175.000 €	1,00
200.000 €	0,94
225.000 €	0,89
250.000 €	0,85
300.000 €	0,77
350.000 €	0,70
400.000 €	0,65

Sachwert	Oer-Erkenschwick Mittel 2009-2011
100.000 €	1,21
125.000 €	1,12
150.000 €	1,05
175.000 €	0,98
200.000 €	0,93
225.000 €	0,88
250.000 €	0,84
300.000 €	0,77
350.000 €	0,70
400.000 €	0,65

Sachwert	Waltrop Mittel 2009-2011
100.000 €	1,14
125.000 €	1,07
150.000 €	1,01
175.000 €	0,97
200.000 €	0,92
225.000 €	0,89
250.000 €	0,85
300.000 €	0,80
350.000 €	0,75
400.000 €	0,71

#### Anwendungsbeispiel (Castrop-Rauxel):

vorläufiger Sachwert (ermittelt)	200.000 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,96
marktangepasster vorläufiger Sachwert	192.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale z.B. Bauschäden	-5.000 €
<b>Sachwert</b>	<b>rd. 187.000 €</b>



## 9.6 Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaurechtsfaktoren)

### Erbbaurechtsfaktoren für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop

Mit der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) hat sich die Wertermittlung von Erbbaurechten gegenüber der bisherigen Vorgehensweise geändert. Hiernach sollte der Wert des Erbbaurechts in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen. Der finanzmathematische Wert setzt sich aus dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Sachwert des Gebäudes zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden 48 Verkäufe von bebauten Erbbaurechten aus den Jahren 2009 bis 2011 mit finanzmathematischen Werten zwischen 98.000 € und 352.000 € ausgewertet. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts lag zwischen 34 und 99 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{55230}{\text{finanzmath.Wert}} + 0,6219$$

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.g. Formel für finanzmathematische Werte von 100.000 € bis 300.000€ abgeleitet.

<b>Finanzmathematischer Wert</b>	100.000 €	125.000 €	150.000 €	175.000 €	200.000 €	225.000 €
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	1,17	1,06	0,99	0,94	0,90	0,87

<b>Finanzmathematischer Wert</b>	250.000 €	275.000 €	300.000 €
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	0,84	0,82	0,81

$$\text{Kaufpreis} = \text{Marktanpassungsfaktor} \times \text{finanzmathematischer Wert}$$

<b>Anwendungsbeispiel (entsprechend Anlage 12 WertR 2006):</b>	
Sachwert des Gebäudes:	201.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	+ 5.374 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	206.374 €
Ermittelter Marktanpassungsfaktor:	x 0,89
Zwischensumme:	183.673 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen:	+/- 0 €
<b>Verkehrswert des Erbbaurechts:</b>	<b>rd. 184.000 €</b>



## 9.7 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaugrundstücksfaktoren)

### Erbbaugrundstücksfaktoren für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop

Entsprechend der novellierten Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) sollte das Vergleichswertverfahren vorrangig zur Wertermittlung von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken angewendet werden. Erst wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen nicht vorhanden ist, sollte die finanzmathematische Methode angewendet werden. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechtsgrundstücks setzt sich aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten beitragsfreien Grundstücks sowie den über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der finanzmathematische Wert mit einem Marktanpassungsfaktor zu versehen.

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden 35 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken aus den Jahren 2009 bis 2011 mit finanzmathematischen Werten zwischen 19.000 € und 133.000 € ausgewertet. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts lag zwischen 45 und 96 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{19431}{\text{finanzmath.Wert}} + 0,3821$$

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.g. Formel für finanzmathematische Werte von 20.000 € bis 130.000€ abgeleitet.

<b>Finanzmathematischer Wert</b>	20.000 €	30.000 €	40.000 €	50.000 €	60.000 €	70.000 €
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	1,35	1,03	0,87	0,77	0,71	0,66
<b>Finanzmathematischer Wert</b>	80.000 €	90.000 €	100.000 €	110.000 €	120.000 €	130.000€
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	0,62	0,60	0,58	0,56	0,54	0,53

$$\text{Kaufpreis} = \text{Marktanpassungsfaktor} \times \text{finanzmathematischer Wert}$$

<b>Anwendungsbeispiel (entsprechend Anlage 13 WertR 2006):</b>	
Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks:	65.000 €
Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 2,5 % Erbbauzins:	x 0,2909
Abgezinster Bodenwert:	<b>18.909 €</b>
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.232 €
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 2,5 % Erbbauzins:	x 28,36
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins:	<b>34.940 €</b>
Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks:	<b>53.849 €</b>
Marktanpassungsfaktor:	x 0,74
Zwischensumme:	<b>39.848 €</b>
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen:	+/- 0 €
<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks:</b>	<b>rd. 39.000 €</b>





## 9.8 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren sind die Liegenschaftszinssätze von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. sie stellen ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze „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 abzuleiten“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe der Liegenschaftszinssätze richtet sich u. a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Neben der Gebäudeart sind die Liegenschaftszinssätze mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Baujahr
- Bodenwertanteil
- Gesamtkaufpreis

### Vorgehensweise bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) ermittelt worden.

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wurde von der AGVGA NRW entwickelt, um in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen zu einer einheitlichen Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu kommen.

Es wurden entsprechende Kriterien formuliert und praxisorientierte Vorschläge unterbreitet, um einerseits einen wesentlichen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit zu leisten, sowie andererseits die flächendeckende Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu erreichen.

Das Modell dient als Grundlage für eine einheitliche Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen in NRW und soll zu einer landesweit gleichartigen Auswertung von Kaufverträgen auf der Basis eines gemeinsamen Modells führen.

Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze erfolgt aus Kaufpreisen von Ertragswert- bzw. Renditeobjekten mittels Iterationsverfahren über die umgestellte Formel für das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).



Folgende Kriterien wurden berücksichtigt:

- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze nicht eingeflossen.
- Roherträge wurden i. d. R. über geeignete Mietspiegel ermittelt.
- Bewirtschaftungskosten wurden bei Wohn- und gemischt genutzten Objekten gemäß II. Berechnungsverordnung (II.BV) und bei gewerblichen Objekten gemäß Fachliteratur angesetzt.
- Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahre bleiben i. d. R. unberücksichtigt.
- Für den Bodenwert ist der Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind nicht zu berücksichtigen (siehe §17 Abs. 2 ImmoWertV).

Aufgrund aktueller Auswertungen liegen folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze vor:

**Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
		Anzahl der Fälle (**)	durchschn. WF/NF in m <sup>2</sup>	durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF/NF	durchschn. Miete in €/m <sup>2</sup> für Wohnen/ Gewerbe	durchschn. RND in Jahren
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	4,1 (4,1)	173 (122)	89	1.361	6,1	56
<i>Standardabweichung</i>	± 1,1 (0,9)		± 25	± 504	± 1,2	± 17
<b>Vermietetes Wohnungseigentum (Umwandlungen)</b>	4,1 (3,7)	39 (43)	82	963	5,1	39
<i>Standardabweichung</i>	± 1,1 (1,3)		± 36	383,0	± 1,0	± 14
<b>Vermietetes Wohnungseigentum (Wiederverkäufe)</b>	4,7 (4,7)	38 (43)	78	1.159	6,1	54
<i>Standardabweichung</i>	± 0,9 (0,7)		± 22	± 299	± 1,3	± 12
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	2,5 - 4,0 *	---	---	---	---	---
<b>Dreifamilienhäuser</b>	4,1 (4,0)	13 (10)	226	817	4,5	35
<i>Standardabweichung</i>	± 1,3 (0,8)		± 73	± 206	± 0,7	± 10
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,2 (6,0)	25 (23)	679	749	4,7	41
<i>Standardabweichung</i>	± 1,1 (1,2)		± 742	± 394	± 1,0	± 16
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,7 (6,5)	10 (14)	513	679	5,6	28
<i>Standardabweichung</i>	± 1,1 (1,2)		± 338	± 232	± 1,6	± 5
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	5,5 - 6,5 *	---	---	---	---	---
<b>Gewerbe und Industrie</b>	6,7 (6,7)	9 (7)	574	642	4,3	33
<i>Standardabweichung</i>	1,3 (1,5)		593	268	1,8	± 9

\*) Es liegen keine ausreichenden Vergleichsfälle vor. Die angegebenen Spielräume sind intersubjektiv vom Gutachterausschuss geschätzt.

\*\*\*) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr



## 9.9 Rohertragsfaktoren

Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen.

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

**Rohertragsfaktoren für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Objektart	Rohertragsfaktor
Dreifamilienwohnhäuser	13 - 16
Mehrfamilienhäuser - gewerblicher Mietanteil < 20 % -	10 - 12
Wohn- und Geschäftshäuser (gemischt genutzte Häuser) - gewerblicher Mietanteil bis 80 % -	8 - 11



**9.10 Gebäudealterswertminderung im Sachwertverfahren  
für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See,  
Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
(Empfehlung des Gutachterausschusses)**

Wertminderung von Gebäuden wegen Alters im Sachwertverfahren in v.H. des Herstellungswertes (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW)												
Restnutzungs- dauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren						Restnutzungs- dauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren				
	50	60	70	80	90	100		60	70	80	90	100
1	99,8	99,8	99,9	99,9	99,9	99,9	51	12,4	23,5	32,2	39,2	44,9
2	99,3	99,5	99,6	99,6	99,7	99,7	52	10,8	21,9	30,8	37,9	43,6
3	98,7	99,0	99,2	99,3	99,4	99,5	53	9,3	20,4	29,3	36,5	42,3
4	97,8	98,3	98,6	98,8	99,0	99,1	54	7,8	19,0	27,9	35,2	41,1
5	<b>96,8</b>	<b>97,5</b>	<b>98,0</b>	<b>98,3</b>	<b>98,5</b>	<b>98,7</b>	55	<b>6,4</b>	<b>17,5</b>	<b>26,5</b>	<b>33,8</b>	<b>39,8</b>
6	95,6	96,6	97,2	97,6	97,9	98,2	56	5,0	16,1	25,1	32,5	38,6
7	94,3	95,5	96,3	96,9	97,3	97,6	57	3,7	14,7	23,8	31,2	37,4
8	92,8	94,4	95,4	96,1	96,6	97,0	58	2,4	13,4	22,5	29,9	36,1
9	91,2	93,1	94,3	95,2	95,8	96,3	59	1,2	12,1	21,2	28,7	34,9
10	<b>89,5</b>	<b>91,7</b>	<b>93,2</b>	<b>94,2</b>	<b>95,0</b>	<b>95,6</b>	60	<b>0,0</b>	<b>10,8</b>	<b>19,9</b>	<b>27,2</b>	<b>33,7</b>
11	87,7	90,3	92,0	93,2	94,1	94,8	61		9,5	18,6	26,2	32,6
12	85,8	88,8	90,7	92,1	93,1	93,9	62		8,3	17,4	25,0	31,4
13	83,7	87,1	89,4	91,0	92,1	93,0	63		7,2	16,2	23,8	30,2
14	81,6	85,5	88,0	89,8	91,1	92,1	64		6,0	15,0	22,6	29,1
15	<b>79,5</b>	<b>83,7</b>	<b>86,5</b>	<b>88,5</b>	<b>90,0</b>	<b>91,1</b>	65		<b>4,9</b>	<b>13,9</b>	<b>21,5</b>	<b>28,0</b>
16	77,2	81,9	85,0	87,2	88,8	90,1	66		3,9	12,7	20,4	26,9
17	74,9	80,0	83,4	85,9	87,7	89,0	67		2,8	11,6	19,3	25,8
18	72,5	78,1	81,8	84,5	86,4	87,9	68		1,9	10,6	18,2	24,7
19	70,1	76,2	80,2	83,1	85,2	86,8	69		0,9	9,5	17,1	23,7
20	<b>67,7</b>	<b>74,2</b>	<b>78,5</b>	<b>81,6</b>	<b>83,9</b>	<b>85,7</b>	70		<b>0,0</b>	<b>8,5</b>	<b>16,1</b>	<b>22,6</b>
21	65,2	72,1	76,8	80,1	82,6	84,5	71			7,5	15,0	21,6
22	62,7	70,1	75,1	78,6	81,3	83,3	72			6,6	14,0	20,6
23	60,2	68,0	73,3	77,1	79,9	82,1	73			5,6	13,1	19,6
24	57,7	65,9	71,5	75,5	78,5	80,9	74			4,7	12,1	18,6
25	<b>55,1</b>	<b>63,8</b>	<b>69,7</b>	<b>73,9</b>	<b>77,1</b>	<b>79,6</b>	75			<b>3,9</b>	<b>11,2</b>	<b>17,7</b>
26	52,6	61,7	67,9	72,3	75,7	78,3	76			3,0	10,3	16,8
27	50,0	59,5	66,0	70,7	74,3	77,1	77			2,2	9,4	15,8
28	47,5	57,4	64,2	69,1	72,8	75,7	78			1,5	8,5	14,9
29	44,9	55,2	62,3	67,5	71,4	74,4	79			0,7	7,7	14,1
30	<b>42,4</b>	<b>53,1</b>	<b>60,5</b>	<b>65,8</b>	<b>69,9</b>	<b>73,1</b>	80			<b>0,0</b>	<b>6,8</b>	<b>13,2</b>
31	39,9	50,9	58,6	64,2	68,5	71,8	81				6,0	12,3
32	37,4	48,8	56,7	62,6	67,0	70,4	82				5,3	11,5
33	35,0	46,7	54,9	60,9	65,5	69,1	83				4,5	10,7
34	32,5	44,5	53,0	59,2	64,0	67,7	84				3,8	9,9
35	<b>30,1</b>	<b>42,4</b>	<b>51,2</b>	<b>57,6</b>	<b>62,5</b>	<b>66,4</b>	85				<b>3,1</b>	<b>9,2</b>
36	27,8	40,4	49,3	55,9	61,0	65,0	86				2,4	8,4
37	25,5	38,3	47,5	54,3	59,5	63,7	87				1,8	7,7
38	23,2	36,2	45,6	52,6	58,0	62,3	88				1,2	7,0
39	20,9	34,2	43,8	51,0	56,5	60,9	89				0,6	6,3
40	<b>18,8</b>	<b>32,2</b>	<b>42,0</b>	<b>49,4</b>	<b>55,1</b>	<b>59,6</b>	90				<b>0,0</b>	<b>5,6</b>
41	16,6	30,2	41,0	47,7	53,6	58,2	91					5,0
42	14,5	28,3	38,5	46,1	52,1	56,9	92					4,3
43	12,2	26,4	36,7	44,5	50,6	55,5	93					3,7
44	10,5	24,5	35,0	42,9	49,2	54,2	94					3,1
45	<b>8,6</b>	<b>22,7</b>	<b>33,3</b>	<b>41,4</b>	<b>47,7</b>	<b>52,8</b>	95					<b>2,5</b>
46	6,8	20,9	31,6	39,8	46,3	51,5	96					2,0
47	5,0	19,1	29,9	38,3	44,8	50,2	97					1,5
48	3,2	17,4	28,3	36,7	43,4	48,8	98					1,0
49	1,6	15,7	26,6	35,2	42,0	47,5	99					0,5
50	<b>0,0</b>	<b>14,0</b>	<b>25,0</b>	<b>33,7</b>	<b>40,6</b>	<b>46,2</b>	100					<b>0,0</b>



### 9.11 Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen

Marktuntersuchungen der Jahre 2003, 2005, 2006 und 2009 über EG-Ladenmieten in den Innenstadtlagen führten zu folgenden Ergebnissen:

- Es konnte eine Einteilung der Geschäftslagen in 1a-, 1b- und 2er-Lagen vorgenommen werden (siehe hierzu Anlagen 9a bis 9g).
- Es wurden durchschnittliche, auf einen Normalladen bezogene EG-Ladenmieten ermittelt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.
- Es wurden Umrechnungsfaktoren ermittelt, mit deren Hilfe EG-Ladenmieten auf eine Normalladen-größe (100 m<sup>2</sup>) umgerechnet werden können.

#### EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen

(Neu- und Altabschlüsse)

Stadt	Ø EG-Ladenmieten in €/m <sup>2</sup> *		
	(Neu- und Altabschlüsse)		
	1a-Lage	1b-Lage	2er-Lage
<b>Castrop-Rauxel</b>	<b>23,--</b>	<b>12,--</b>	<b>8,50</b>
Stand 30.06.2005	(12,-- bis 32,--)	(6,50 bis 22,50)	(4,50 bis 13,--)
<b>Datteln</b>	<b>17,--</b>	<b>12,50</b>	<b>7,50</b>
Stand 30.06.2003	(11,-- bis 22,--)	(5,50 bis 19,--)	(4,-- bis 14,--)
<b>Haltern am See</b>	<b>14,--</b>	<b>9,50</b>	<b>8,--</b>
Stand 30.06.2009	(9,-- bis 20,--)	(5,50 bis 14,--)	(5,-- bis 12,--)
<b>Herten-Innenstadt</b>	<b>14,--</b>	<b>11,--</b>	<b>7,50</b>
Stand 30.06.2006	(8,-- bis 24,50)	(5,-- bis 20,--)	(3,-- bis 13,50)
<b>Herten-Westerholt</b>	<del>14,--</del>	<b>10,50 **</b>	<b>6,50</b>
Stand 30.06.2006	<del>(8,-- bis 24,50)</del>	(6,--bis 16,--)	(3,50 bis 12,--)
<b>Oer-Erkenschwick</b>	<b>10,50</b>	<b>10,--</b>	<b>8,50</b>
Stand 30.06.2003	(6,50 bis 14,50)	(8,-- bis 12,50)	(7,-- bis 10,--)
<b>Waltrop</b>	<b>16,--</b>	<b>13,--</b>	<b>8,--</b>
Stand 30.06.2003	(8,50 bis 24,--)	(7,-- bis 19,50)	(4,50 bis 11,50)
<b>Mittel aus den Städten</b>	<b>16,--</b>	<b>11,50</b>	<b>8,--</b>
	(6,50 bis 32,--)	(5,-- bis 22,50)	(3,-- bis 14,--)

\* bezogen auf einen Normalladen

\*\* Geschäftslokale mit einer Größe von 40 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

#### Definition Normalladen:

Ein Normalladen ist ein im Erdgeschoss befindliches Ladenlokal in Innenstadtlage (keine Ecklage), dessen Nutzfläche neben dem Verkaufsraum auch die allgemeinen üblichen Nebenräume kleineren Umfangs (z.B. Büro-, Sozial-, Lagerräume o.ä.) umfasst. Die Nutzfläche eines Normalladens beträgt 100 m<sup>2</sup>.


**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen  
von Datteln, Oer-Erkenschwick und Waltrop (Stand 30.06.2003)**

Ladengröße in m <sup>2</sup>	1a- u. 1b-Lagen	2er-Lagen
20	1,39	1,69
25	1,34	1,60
30	1,29	1,50
35	1,25	1,43
40	1,21	1,36
45	1,18	1,32
50	1,15	1,28
55	1,14	1,25
60	1,12	1,21
65	1,10	1,18
70	1,08	1,14
75	1,07	1,12
80	1,05	1,10
85	1,04	1,08
90	1,02	1,06
95	1,01	1,03
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
110	0,98	0,99
120	0,96	0,97
130	0,95	0,95
140	0,93	0,93
150	0,92	0,91
160	0,91	0,88
170	0,90	0,86
180	0,89	0,83
190	0,88	0,83
200	0,87	0,82

**1. Beispiel:**Umrechnung auf einen Normalladen (100 m<sup>2</sup>)

Tatsächliche Miete eines 60 m<sup>2</sup> großen  
Ladens in Datteln  
in 1a-Lage = **15,-- €/m<sup>2</sup>**  
Index 60 m<sup>2</sup> in 1a-Lage = **1,12**

**Miete bezogen auf einen  
Normalladen (100 m<sup>2</sup>):**

**15,-- €/m<sup>2</sup>**  
**Index 1,12** = **13,40 €/m<sup>2</sup>**

**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der  
Innenstadtlage von Castrop-Rauxel (Stand 30.06.2005)**

Ladengröße in m <sup>2</sup>	1a-Lagen	1b-Lagen	2er-Lagen
20	1,75	1,51	1,13
25	1,64	1,44	1,11
30	1,56	1,39	1,09
35	1,49	1,34	1,08
40	1,42	1,30	1,07
45	1,37	1,25	1,06
50	1,32	1,23	1,06
55	1,28	1,19	1,05
60	1,24	1,17	1,04
65	1,20	1,14	1,03
70	1,16	1,12	1,03
75	1,13	1,09	1,02
80	1,10	1,08	1,02
85	1,07	1,06	1,01
90	1,05	1,03	1,01
95	1,02	1,02	1,01
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
110	0,96	0,97	0,99
120	0,92	0,95	0,98
130	0,88	0,92	0,98
140	0,84	0,90	0,98
150	0,81	0,87	0,97
160	0,78	0,85	0,97
170	0,75	0,83	0,96
180	0,72	0,81	0,95
190	0,70	0,80	0,95
200	0,68	0,79	0,95

**2. Beispiel:**Umrechnung von einem Normalladen (100 m<sup>2</sup>)  
auf eine andere Ladengröße

Durchschnittliche Miete für einen  
Normalladen (100 m<sup>2</sup>) in 1b-Lage  
von Castrop-Rauxel = **12,00 €/m<sup>2</sup>**

Tatsächliche Größe des zu  
beurteilenden Ladens = **80 m<sup>2</sup>**

Index 80 m<sup>2</sup> in 1b-Lage = **1,08**

**Miete bezogen auf die  
tatsächliche Ladengröße  
von 80 m<sup>2</sup>:**

**12,00 €/m<sup>2</sup> x 1,08** = **12,96 €/m<sup>2</sup>**



**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der  
Innenstadtlage von Haltern am See (Stand 30.06.2009)**

Ladengröße in m <sup>2</sup>	1a-Lagen	1b-Lagen	2er-Lagen
20	1,21	1,32	1,56
25	1,18	1,28	1,48
30	1,16	1,24	1,42
35	1,14	1,21	1,36
40	1,12	1,18	1,32
45	1,11	1,16	1,28
50	1,09	1,14	1,24
55	1,08	1,12	1,21
60	1,07	1,10	1,18
65	1,06	1,09	1,15
70	1,05	1,07	1,12
75	1,04	1,06	1,10
80	1,03	1,04	1,08
85	1,02	1,03	1,06
90	1,01	1,02	1,04
95	1,01	1,01	1,02
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
110	0,99	0,98	0,97
120	0,98	0,96	0,94
130	0,97	0,95	0,91
140	0,96	0,93	0,88
150	0,95	0,92	0,86
160	0,94	0,91	0,84
170	0,93	0,89	0,82
180	0,92	0,88	0,80
190	0,91	0,87	0,78
200	0,91	0,86	0,76

**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten  
in der Innenstadtlage von Herten (Stand 30.06.2006)**

Ladengröße in m <sup>2</sup>	1a-Lagen	1b-Lagen	2er-Lagen
20	1,68	1,56	1,03
25	1,58	1,48	1,03
30	1,50	1,42	1,02
35	1,45	1,36	1,02
40	1,39	1,32	1,02
45	1,34	1,28	1,02
50	1,29	1,24	1,01
55	1,25	1,21	1,01
60	1,22	1,18	1,01
65	1,18	1,15	1,01
70	1,15	1,12	1,01
75	1,12	1,10	1,01
80	1,09	1,08	1,00
85	1,06	1,06	1,00
90	1,04	1,04	1,00
95	1,02	1,02	1,00
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
110	0,96	0,97	1,00
120	0,92	0,94	1,00
130	0,88	0,91	0,99
140	0,86	0,88	0,99
150	0,83	0,86	0,99
160	0,80	0,84	0,99
170	0,78	0,82	0,99
180	0,75	0,80	0,99
190	0,73	0,78	0,99
200	0,71	0,76	0,99

**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten  
im Nebenzentrum Herten-Westerholt  
(Stand 30.06.2006)**

Ladengröße in m <sup>2</sup>	2er-Lagen
20	1,32
25	1,27
30	1,24
35	1,21
40	1,18
45	1,16
50	1,14
55	1,12
60	1,10
65	1,09
70	1,07
75	1,06
80	1,04
85	1,03
90	1,02
95	1,01
<b>100</b>	<b>1,00</b>
110	0,98
120	0,96
130	0,95
140	0,93
150	0,92
160	0,91
170	0,90
180	0,88
190	0,87
200	0,86



## Büromieten

Auswertungen von Büromieten in Geschäftszentren haben folgende Mittelwerte und Spannen ergeben:

### Büromieten in Innenstadtlagen (Neu- und Altabschlüsse)

Stadt	Büromieten in €/m <sup>2</sup> (Neu- und Altabschlüsse)	
	Mittelwert	Spannen
Castrop-Rauxel Stand 30.06.2005	9,75	6,00 - 13,50
Haltern am See Stand 30.06.2009	8,00	5,50 - 12,00
Herten Stand 30.06.2006	7,25	4,00 - 11,00

Aus den Auswertungen konnten unter anderem keine Abhängigkeiten vom Alter des Büros oder von der Bürogröße festgestellt werden.

Im Rahmen der Ladenmietenuntersuchungen werden in Zukunft die Büromieten vertieft in die Auswertungen mit aufgenommen.

## 9.12 Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Individueller Wohnungsbau* in W- und M-Gebieten (1- und 2-geschossig) (Vorjahr) €/m <sup>2</sup>	Wert der Beiträge Geschosswohnungsbau* (3- und mehrgeschossig) (Vorjahr) €/m <sup>2</sup>
	einfach, z.B. historische Alterschließung schmale Straßen/Wege/Gassen Ortsdurchfahrtsstraßen ohne besondere Ausbauten (in der Regel Baugebiete vor 1965)	25 (25)
durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990)	40 (40)	45 (45)
neuzeitliche Erschließungsqualität, z.B. Wohnspielstraßen (Baugebiete ab 1990) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	60 (60)	65 (65)

\* bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, siehe Kreuztabelle zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags auf Seite 49

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Gewerbliche Bauflächen (Vorjahr) €/m <sup>2</sup>
Baugebiete vor 1990	10 (10)
Baugebiete ab 1990	13 (13)

### Hinweis:

Im Einzelfall können insbesondere bei privaten Erschließungsmaßnahmen weitere erhebliche Kosten entstehen.

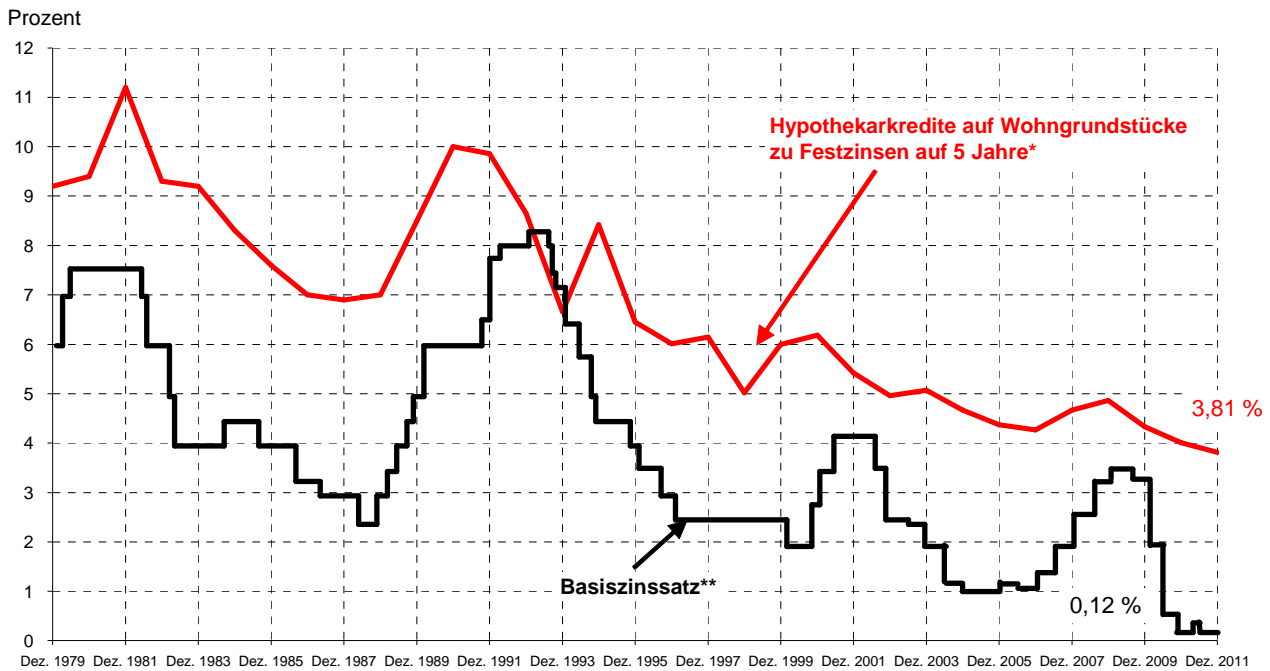




## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung und zum Teil in ihrer Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt.

### 10.1 Zinsentwicklung 1979 bis 2011



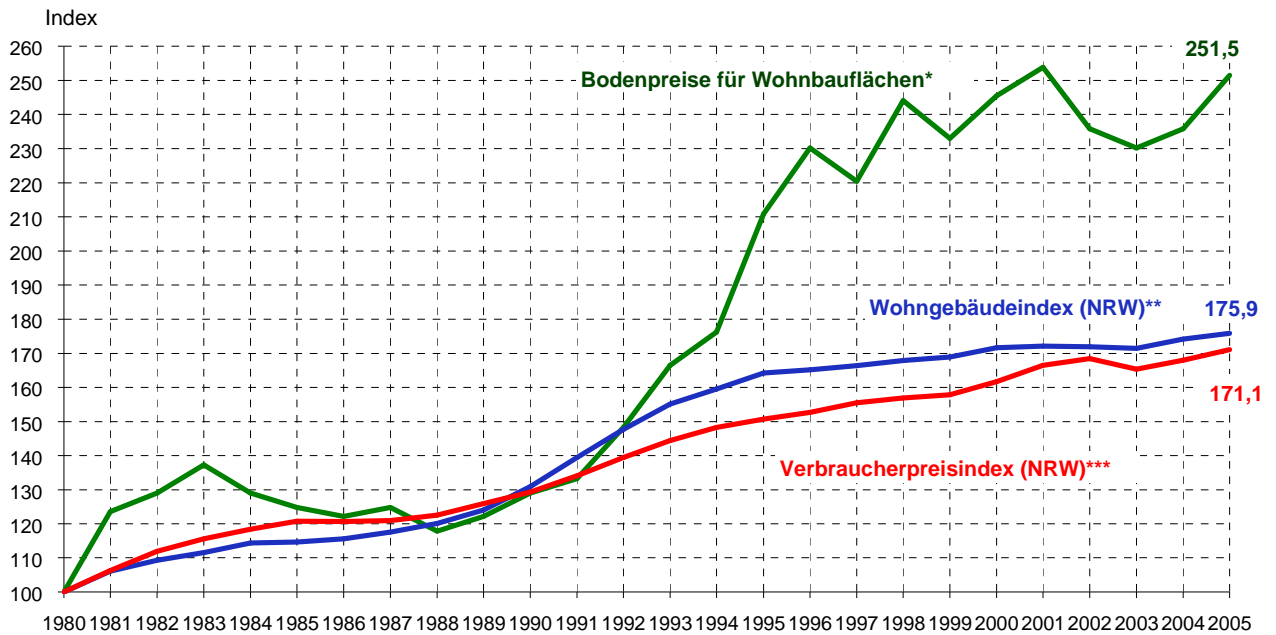
\* Quelle: Deutsche Bundesbank

\*\* Der Basiszinssatz gem. DÜG wurde durch den Basiszinssatz gem. BGB am 01.01.2002 ersetzt.



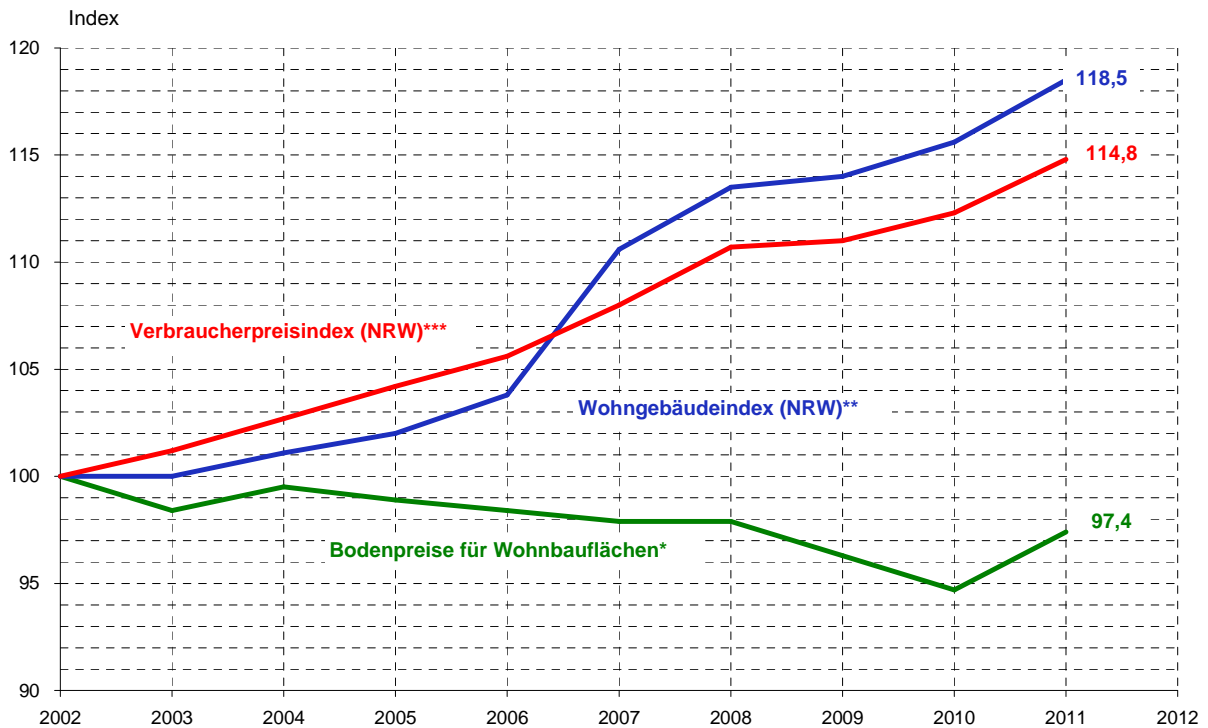
## 10.2 Entwicklung des Grundstücksmarktes

### 1980 bis 2005



- \* **beitragspflichtige** Bodenpreise für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau (in der Regel ein- oder zweigeschossige Bauweise) im Zuständigkeitsgebiet
- \*\* NRW-Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)
- \*\*\* NRW-Verbraucherpreisindex

### 2002 bis 2011



- \* **beitragsfreie** Bodenpreise für Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau (in der Regel ein- oder zweigeschossige Bauweise im Zuständigkeitsgebiet)
- \*\* NRW-Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)
- \*\*\* NRW-Verbraucherpreisindex



### 10.3 Käuferströme (ortsfremd bzw. ortsansässig)

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Verhältnis von ortsfremden bzw. ortsansässigen Erwerbern für die Teilmärkte Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum.

#### Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	58 %	26 %	16 %
Datteln	62 %	24 %	14 %
Haltern am See	70 %	10 %	20 %
Herten	59 %	39 %	2 %
Oer-Erkenschwick	94 %	6 %	0 %
Waltrop	44 %	36 %	20 %
<b>Gesamt</b>	<b>64 %</b>	<b>24 %</b>	<b>12 %</b>

\*) Erläuterungen siehe unten

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	73 %	17 %	10 %
Datteln	68 %	15 %	17 %
Haltern am See	71 %	4 %	25 %
Herten	63 %	26 %	11 %
Oer-Erkenschwick	58 %	22 %	20 %
Waltrop	71 %	15 %	14 %
<b>Gesamt</b>	<b>67 %</b>	<b>17 %</b>	<b>16 %</b>

\*) Erläuterungen siehe unten

#### Wohnungseigentum

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	62 %	17 %	21 %
Datteln	56 %	24 %	20 %
Haltern am See	76 %	8 %	16 %
Herten	63 %	22 %	15 %
Oer-Erkenschwick	68 %	15 %	17 %
Waltrop	65 %	18 %	17 %
<b>Gesamt</b>	<b>65 %</b>	<b>17 %</b>	<b>18 %</b>

\*) Erläuterungen siehe unten

Castrop-Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop
ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)
ortsfremd (umliegende Städte)	ortsfremd (umliegende Städte)	ortsfremd (umliegende Städte)	ortsfremd (umliegende Städte)	ortsfremd (umliegende Städte)	ortsfremd (umliegende Städte)
Bochum Datteln Dortmund Herne Recklinghausen Waltrop	Castrop-Rauxel Haltern am See Oer-Erkenschwick Olfen Selm Recklinghausen Waltrop	Datteln Dorsten Dülmen Lüdinghausen Marl Oer-Erkenschwick Olfen Reken	Herne Gelsenkirchen Marl Recklinghausen	Datteln Haltern am See Marl Recklinghausen	Castrop-Rauxel Datteln Dortmund Lünen Olfen Selm
ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)



## 10.4 Statistische Daten 2011

Stand 31.12.2011	Castrop-Rauxel		Datteln		Haltern am See	
<b>Grundbuchblätter</b>	<b>23.449</b>		<b>11.910</b>		<b>15.023</b>	
<b>Flurstücke</b>	<b>34.171</b>		<b>19.942</b>		<b>24.504</b>	
<b>Flächen</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
Gebäude - und Freifläche	16.388.683	31,7%	9.540.879	14,4%	12.914.791	8,1%
Betriebsfläche	1.495.059	2,9%	553.584	0,8%	3.141.564	2,0%
Erholungsfläche	2.848.133	5,5%	1.364.796	2,1%	1.517.047	1,0%
Verkehrsfläche	6.195.896	12,0%	4.092.081	6,2%	9.067.264	5,7%
Landwirtschaftliche Fläche	14.065.149	27,2%	33.359.202	50,5%	51.322.317	32,4%
Waldflächen	7.952.142	15,4%	13.749.018	20,8%	69.765.509	44,0%
Wasserfläche	1.966.362	3,8%	3.148.366	4,8%	10.174.221	6,4%
Flächen anderer Nutzung	754.092	1,5%	281.686	0,4%	595.161	0,4%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>51.665.516</b>	<b>100%</b>	<b>66.089.612</b>	<b>100%</b>	<b>158.497.874</b>	<b>100%</b>

Stand 31.12.2011	Herten		Oer-Erkenschwick		Waltrop		Gesamt	
<b>Grundbuchblätter</b>	<b>19.732</b>		<b>8.508</b>		<b>11.436</b>		<b>90.058</b>	
<b>Flurstücke</b>	<b>21.850</b>		<b>13.475</b>		<b>17.423</b>		<b>131.365</b>	
<b>Flächen</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
Gebäude - und Freifläche	12.433.545	33,3%	5.816.117	15,0%	6.787.980	14,4%	63.881.995	16,0%
Betriebsfläche	2.659.028	7,1%	209.788	0,5%	1.291.939	2,7%	9.350.962	2,3%
Erholungsfläche	2.259.074	6,1%	1.035.719	2,7%	1.065.013	2,3%	10.089.782	2,5%
Verkehrsfläche	4.285.665	11,5%	2.546.287	6,6%	3.223.412	6,9%	29.410.605	7,4%
Landwirtschaftliche Fläche	9.183.395	24,6%	11.046.017	28,6%	25.964.364	55,3%	144.940.444	36,3%
Waldflächen	5.238.321	14,0%	17.664.078	45,7%	6.027.183	12,8%	120.396.251	30,2%
Wasserfläche	561.449	1,5%	220.782	0,6%	2.406.832	5,1%	18.478.012	4,6%
Flächen anderer Nutzung	709.314	1,9%	134.908	0,3%	224.825	0,5%	2.699.986	0,7%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>37.329.791</b>	<b>100%</b>	<b>38.673.696</b>	<b>100%</b>	<b>46.991.548</b>	<b>100%</b>	<b>399.248.037</b>	<b>100%</b>

## 10.5 Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2011

### Bevölkerungsentwicklung

Stadt	Castrop-Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop	Gesamt
<b>2000</b>	78.608	37.293	36.776	66.930	30.686	30.406	280.699
<b>2001</b>	78.471	37.210	36.956	66.495	30.516	30.437	280.085
<b>2002</b>	78.510	37.180	37.383	66.098	30.489	30.325	279.985
<b>2003</b>	78.208	36.743	37.585	65.694	30.444	30.268	278.942
<b>2004</b>	77.911	36.652	37.806	65.265	30.341	30.209	278.184
<b>2005</b>	77.780	36.537	37.879	65.070	30.284	30.109	277.659
<b>2006</b>	77.407	36.452	37.953	64.522	30.484	30.002	276.820
<b>2007</b>	77.035	36.193	38.061	64.035	30.538	29.931	275.793
<b>2008</b>	76.563	35.898	38.061	63.464	30.594	29.961	274.541
<b>2009</b>	76.277	35.852	38.029	63.133	30.303	29.905	273.499
<b>2010</b>	75.573	35.627	37.832	62.425	30.433	29.688	271.578
<b>2011</b>	75.226	35.488	37.654	61.987	30.067	29.585	270.007
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>	-0,5 %	-0,4 %	-0,5 %	-0,7 %	-1,2 %	-0,3 %	-0,6 %
<b>Veränderung in den letzten 5 Jahren</b>	-2,8 %	-2,6 %	-0,8 %	-3,9 %	-1,4 %	-1,4 %	-2,5 %
<b>2000 - 2011</b>	-3382 (-4%)	-1805 (-5%)	878 (+2%)	-4943 (-7%)	-619 (-2%)	-821 (-3%)	-10692 (-4%)

Quelle: IT NRW (Stand 30.06.2011)



## 11. Stadtumbaugebiete

In diesem Kapitel werden die Umsatzentwicklungen und Preisverhältnisse in „Stadtumbau-West-Gebieten“ zusammengestellt.

### 11.1 Herten-Süd

#### Der Grundstücksmarkt in Herten-Süd Auswertungen der Jahre 2004 - 2010

Objektart	Herten (Gesamt)	Herten-Süd	Anteil
Einwohner	rd. 62.500	rd. 11.500	18%
Anzahl der Kauffälle	3130	451	14%
Umsatz	603,8	80,7 Mio. €	13%
Gewerbliche Bauflächen	21	13	62%
Kauffälle Indiv. Wohnungsbau	249	11	4%
Umsatz Indiv. Wohnungsbau	23,1 Mio. €	0,6 Mio. €	1%
Ø KP Bpl. Indiv. Wohnungsbau	92.500 €	74.000 €	
Kauffälle 1-F-H	1398	157	11%
Umsatz 1-F-H	188,5	24,8 Mio. €	13%
Ø KP 1-F-H Erstverkauf	223.500 €	199.000 €	
Ø KP 1-F-H Weiterverkauf	141.500 €	160.000 €	
Ø KP 1-F-H Zechenhäuser	101.000 €	128.500 €	
Kauffälle M-F-H	171	37	22%
Umsatz Mehrfamilienhäuser	50,1	7,5 Mio. €	15%
Ø KP Mehrfamilienhäuser	293.000 €	203.000 €	
Büro-, Verwalt.- und Geschäftshäuser	73	16	22%
Gewerbe- und Industrieobjekte	33	7	21%
Kauffälle ETW	747	61	8%
Umsatz ETW	72,1	5,9 Mio. €	8%
Ø KP Wohnungseigentum	96.500 €	97.000 €	
Ø KP ETW Erstverkauf	174.500 €	126.500 €	
Ø KP ETW Wiederverkauf	105.000 €	110.500 €	
Ø KP ETW Umwandlung	80.500 €	85.500 €	
Käufer ortsansässig	70%	59%	
Käufer umliegende Städte	21%	27%	
Käufer ortsfremd	9%	14%	



## 12. Sonstige Angaben

### 12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

#### Vorsitzender

Nau, Ludwig	Kreisvermessungsdirektor	Recklinghausen
-------------	--------------------------	----------------

#### Stellvertretende Vorsitzende

Nagel, Barbara	Kreisvermessungsrätin	Gladbeck
----------------	-----------------------	----------

#### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dicke, Manfred	Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.	Coesfeld
Hartmann, Klaus	Stadtvermessungsdirektor	Recklinghausen
Leder, Jürgen	Öffentlich bestellter Sachverständiger	Castrop-Rauxel
Pott, Uwe	Stadtvermessungsdirektor a.D.	Bochum

#### Ehrenamtliche Gutachter

Bolenz, Christoph	Architekt	Castrop-Rauxel
Bollrath, Ulrich	Architekt	Waltrop
Delius, Dieter	Architekt	Recklinghausen
Frahm, Karl-Joachim	Öffentlich bestellter Sachverständiger	Bochum
Freudenberger, Erhard	Landwirtschaftlicher Sachverständiger	Dortmund
Fuest, Reiner	Architekt	Castrop-Rauxel
Gantenberg, Walter	Öffentlich bestellter Sachverständiger	Marl
Hansen, Uwe-Peter	Architekt	Marl
Just, Eberhard	Öffentlich bestellter Sachverständiger	Marl
Klein, Reinhold	Landwirtschaftlicher Sachverständiger	Selm
Mantau, Dr. agr. Reinhard	Landwirtschaftlicher Sachverständiger	Coesfeld
Martin, Klaus	Bauunternehmer	Marl
Nötzold, Holger	Architekt	Recklinghausen
Ossa, Bettina	Immobilienmaklerin	Recklinghausen
Paßmann, Hans-Jochem	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Haltern am See
Schnettler, Meinolf	Architekt	Waltrop
Schürken, Johannes	Verbandsdirektor	Bottrop
Spiess, Dietmar	Öffentlich bestellter Sachverständiger	Dortmund
Szubin, Wolfgang	Architekt	Datteln
Tasche, Werner	Immobilienkaufmann	Recklinghausen
van Kempen, Winfried	Sparkassenbetriebswirt	Oer-Erkenschwick
Wachtmeister, Heribert	Architekt	Castrop-Rauxel
Winkelmann, Klaus	Architekt	Castrop-Rauxel

#### Ehrenamtliche Gutachter

##### der zuständigen Finanzbehörde und deren Stellvertreter

Bienhüls, Wilhelm	Steueramtsinspektor (Finanzamt Marl)
Augenbraun, Hans-Dirk	Steueramtmann (Finanzamt Marl)
Holtmeyer, Margret	Steueroberamtsrätin (Finanzamt Recklinghausen)
Prein, Elisabeth	Verwaltungsangestellte (Finanzamt Recklinghausen)



## 12.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Geschäftsstelle**                    **Kreishaus**  
**Kurt-Schumacher-Allee 1**  
**45657 Recklinghausen**  
**Fax: (0 23 61) 53-33 38**  
**E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-re.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-re.de)**  
**Internet: [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

### **Geschäftsführung und Vorbereitung von Wertgutachten**

Kwiling, Peter	Geschäftsführer	(Zimmer 1.3.05)	Tel. (0 23 61) 53-30 78
Kretzer, Klaus	stellv. Geschäftsführer	(Zimmer 1.3.10)	Tel. (0 23 61) 53-30 76

### **Vorbereitung von Wertgutachten**

Engelkamp, Andreas	Kreisvermessungsamtmann	(Zimmer 1.3.09)	Tel. (0 23 61) 53-30 77
Wegner, Kathrin	Kreisvermessungsamtfrau	(Zimmer 1.3.10)	Tel. (0 23 61) 53-33 76

### **Vorbereitung von Wertgutachten, Grundstücksmarktbericht und digitale Medien**

Sellinghoff, Wilhelm	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.12)	Tel. (0 23 61) 53-33 51
Warmbrunn, Christoph	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.09)	Tel. (0 23 61) 53-34 41

### **Bodenrichtwertauskunft, Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte**

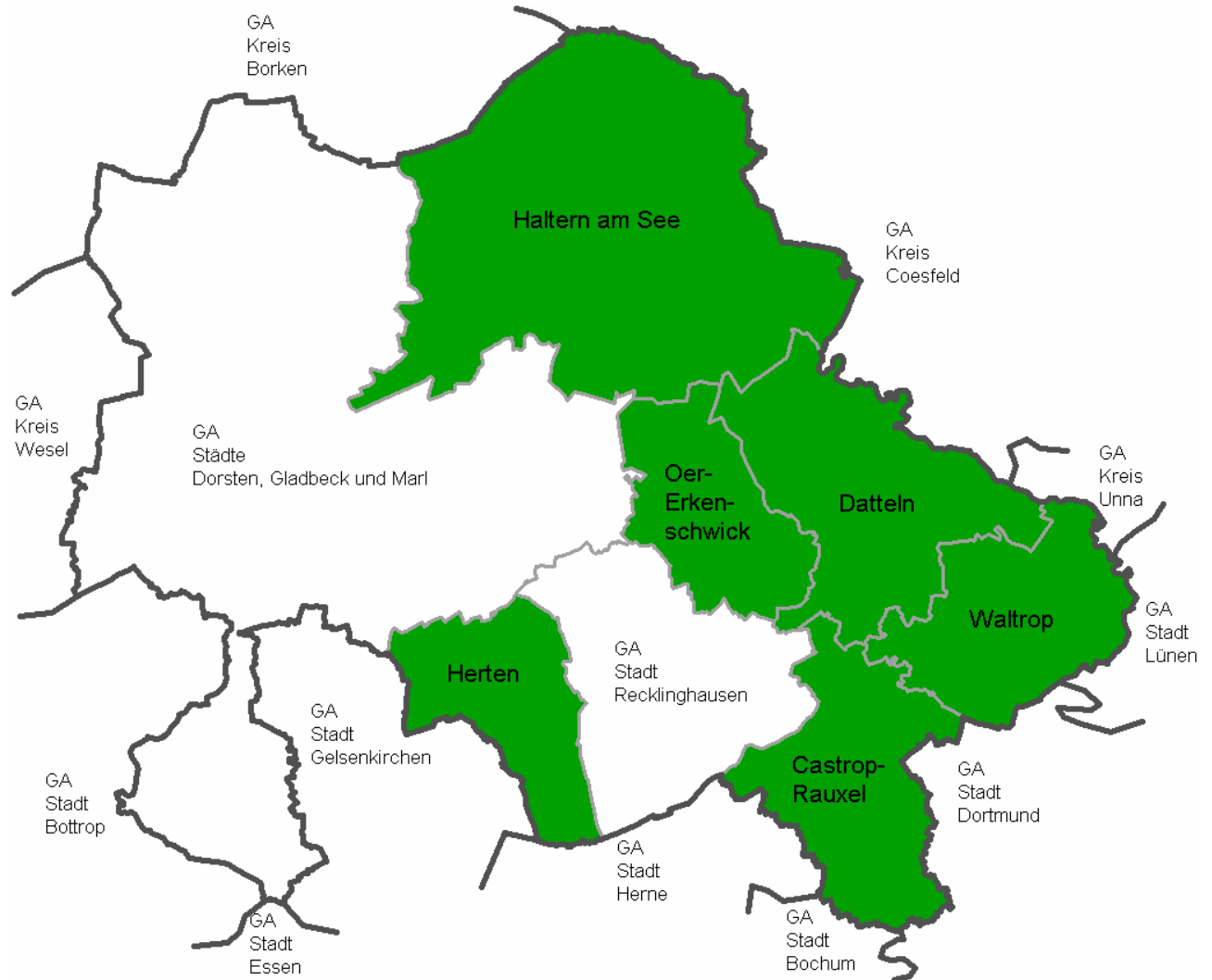
Hoppe, Christian	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.04)	Tel. (0 23 61) 53-33 47
Huf, Stephanie	techn. Angestellte	(Zimmer 1.3.04)	Tel. (0 23 61) 53-30 47



### 12.3 Zuständigkeitsgebiet

#### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop



**■** Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

GA = Gutachterausschuss





## 12.4 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

### Stadt Bochum

Hans-Böckler-Straße 19  
44787 Bochum  
Tel.: 0234/910-3830  
Fax: 0234/910-1981  
gutachterausschuss@bochum.de

### Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

Halterner Straße 28  
46284 Dorsten  
Tel.: 02362/66-5080  
Fax: 02362/66-5762  
gutachterausschuss@dorsten.de

### Stadt Dortmund

Märkische Straße 24-26  
44141 Dortmund  
Tel.: 0231/50-22622  
Fax: 0231/50-26658  
gutachterausschuss@stadtdo.de

### Stadt Gelsenkirchen

Rathaus Gelsenkirchen-Buer  
45875 Gelsenkirchen  
Tel.: 0209/169-4283  
Fax: 0209/169-4816  
gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

### Stadt Herne

Richard-Wagner-Straße 10  
44651 Herne  
Tel.: 02323/16-4633  
Fax: 02323/16-1233-4638  
gutachterausschuss@herne.de

### Stadt Lünen

Willy-Brandt-Platz 5  
44532 Lünen  
Tel.: 02306/104-1548  
Fax: 02306/104-1490  
gutachterausschuss@luenen.de

### Stadt Recklinghausen

Rathausplatz 4  
45657 Recklinghausen  
Tel.: 02361/50-2449  
Fax: 02361/50-2692  
gutachterausschuss@recklinghausen.de

### Kreis Coesfeld

Friedrich-Ebert-Straße 7  
48653 Coesfeld  
Tel.: 02541/18-6810  
Fax: 02541/18-6899  
gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de

### Kreis Borken

Burloer Straße 93  
46325 Borken  
Tel.: 02861/82-2520  
Fax: 02861/82-2712522  
gutachterausschuss@kreis-borken.de

### Kreis Unna

Friedrich-Ebert-Straße 17  
59425 Unna  
Tel.: 02303/27-1068  
Fax: 02303/27-1496  
Gutachterausschuss@kreis-unna.de

## 12.5 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

### Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf  
Tel.: 0211/475-2640  
Fax: 0211/475-2900  
oga@brd.nrw.de

**Antragsformular für  
Grundstücksmarktberichte  
und Bodenrichtwertkarten**

**Sie erreichen uns unter:**

Telefon: 02361/53-3047  
Telefax: 02361/53-3338  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-re.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-re.de)  
Internet: [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)

Geschäftszeichen: 62.5 \_\_\_\_\_

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt  
Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

**Ich beantrage gegen Rechnung (Gebührenbescheid):**

Anzahl	Produkt	Jahrgang/ Stichtag	Stückpreis € <small>Umsatzsteuer fällt nicht an</small>
	Grundstücksmarktbericht (Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop)		52,--
	Grundstücksmarktbericht als PDF-Dokument (Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop)		39,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A4 *)		8,--
	Bodenrichtwertkarte der Stadt Castrop-Rauxel oder Herten		200,--
	Bodenrichtwertkarte der Stadt Castrop-Rauxel oder Herten als PDF-Dokument		150,--
	Bodenrichtwertkarte der Stadt Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick oder Waltrop		150,--
	Bodenrichtwertkarte der Stadt Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick oder Waltrop als PDF-Dokument		112,50
	Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop)		50,--

\*) Bitte hierzu die genaue Lage angeben!

Gemeinde/Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung, Straße, Hausnummer

Name, Vorname / Firma:	_____
Anschrift:	_____
Telefon:	_____
	_____
Datum	Unterschrift

## Antrag auf Erstellung eines Wertgutachtens

**Sie erreichen uns unter:**

Telefon: (0 23 61) 53-30 47  
 Telefax: (0 23 61) 53-33 38  
 E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-re.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-re.de)  
 Internet: [www.boris-plus.nrw.de](http://www.boris-plus.nrw.de)

Geschäftszeichen: 62.5 G \_\_\_\_\_

An den  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 im Kreis Recklinghausen, in der Stadt  
 Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Kurt-Schumacher-Allee 1

45657 Recklinghausen

**Bitte beachten !!!**

Beziehen Sie Ihre Angaben auf den  
 Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages.

**Erstellung eines Wertgutachtens**

über das Grundstück/Erbaurecht/Wohnungseigentum/sonstiges Recht

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagezeichnung/Straße, Haus-Nr.

**Antragsteller** (bei Bevollmächtigung bitte Vollmacht beifügen)

Name, Vorname: \_\_\_\_\_  
 Straße, Haus-Nr.: \_\_\_\_\_  
 PLZ, Wohnort: \_\_\_\_\_  
 Telefon: \_\_\_\_\_

**Der Antragsteller ist:**
 Eigentümer/Erbauberechtigter  
 Inhaber anderer Rechte/Pflichtteilsberechtigter  
 Behörde/Gericht

**Das/Die Wertgutachten wird/werden in \_\_\_ facher Ausfertigung benötigt.**  
 (3 Ausfertigungen des Wertgutachtens sind in den Gebühren enthalten, jede weitere Ausfertigung kostet pro Seite € 1,00)

**Wertermittlungstichtag**

Auf welchen Zeitpunkt soll sich das Gutachten beziehen?

- auf den Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss  
 auf einen früheren Zeitpunkt, welchen? \_\_\_\_\_  
 auf mehrere Zeitpunkte, welche? \_\_\_\_\_

**Wer verschafft dem Gutachterausschuss den Zugang zu den Räumen des Hauses?**

- Antragsteller  
 Wenn nicht Antragsteller \_\_\_\_\_  
 Name, Anschrift, Telefon

**Wer trägt die Gebühren für die Erstellung des Wertgutachtens?**

- Antragsteller  
 wenn nicht Antragsteller \_\_\_\_\_  
 Unterschrift, Name, Anschrift

**Bitte wenden !!!**

<b>Zweck des Gutachtens <sup>*)</sup></b>	
Das Gutachten wird benötigt für:	
<input type="checkbox"/> Kaufverhandlung	<input type="checkbox"/> Regelung des Zugewinnausgleichs
<input type="checkbox"/> Finanzierung	<input type="checkbox"/> Feststellung des Pflichtteilsanspruches
<input type="checkbox"/> steuerliche Zwecke	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> Erbauseinandersetzung/Erbregelung	
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	
Das Gutachten soll sich beziehen auf:	
<input type="checkbox"/> das ganze Grundstück (Grund und Boden sowie bauliche Anlagen)	
<input type="checkbox"/> eine Teilfläche des Grundstücks, welche? _____	
<input type="checkbox"/> die baulichen Anlagen, welche? _____	
<input type="checkbox"/> auf ein Recht am Grundstück, welches? _____	
<b>Rechte und Lasten am Grundstück <sup>*)</sup> (Verträge bitte in Kopie beifügen)</b>	
<input type="checkbox"/> Wegerechte, welche? _____	
<input type="checkbox"/> Leitungsrechte, welche? _____	
<input type="checkbox"/> Wohnungsrechte, welche? _____	
Name und Alter des Rechtsnehmers: _____	
<input type="checkbox"/> Nießbrauchrecht _____	
Name und Alter des Rechtsnehmers: _____	
<input type="checkbox"/> Baulasten, welche? _____	
<input type="checkbox"/> sonstige Rechte _____	
<b>Soweit der Antragsteller nicht Eigentümer ist, ist gemäß § 193 Baugesetzbuch eine Abschrift des Gutachtens dem Eigentümer zu übersenden.</b>	
Datum:	
Unterschrift des Antragstellers bzw. Bevollmächtigten (Vollmacht beifügen)	

<sup>\*)</sup> Die Beantwortung der Fragen ist zur Aufgabenerfüllung nicht erforderlich, sie ist jedoch dienlich und nützlich. Es wird daher gebeten auch diese Fragen zu beantworten.

**Mieten / Energieausweis**Geschäftszeichen: 62.5 G

An den  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 im Kreis Recklinghausen, in der Stadt  
 Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten  
 Kurt-Schumacher-Allee 1  
 45657 Recklinghausen

**Bitte beachten Sie:**

- a) Ihre Angaben sind auf den **Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages** zu beziehen!  
 b) die Angaben sind **für jede Wohnung und jedes Gewerbe einzeln** anzugeben!  
 c) die **Mieten sind pro Monat** anzugeben!

**Bewertungsobjekt:**

<b>Gebäudeart</b> (Wohnhaus, Garage, Werkstatt u.a.)	<b>Bezeichnung der Wohnung bzw. des Gewerbebetriebes</b> (z.B. Etage, Lage etc.)	<b>Wohn-/ Nutz- fläche</b>  m <sup>2</sup>	<b>Miete</b> (ohne Betriebs- bzw. Neben- kosten)  €	<b>Bemerkungen</b> (Abschluss und Laufzeit der Mieten)

**Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung in der zurzeit gültigen Fassung**Liegt ein Energieausweis vor? Ja  Nein Bedarfsausweis  Verbrauchsausweis Wie hoch ist der Bedarfs- bzw. Verbrauchswert? ..... kwh pro m<sup>2</sup> und Jahr**Datum und Unterschrift:**

## Auszug - Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW vom 05.07.2010

### 7 Aufgaben der Grundstückswertermittlung

#### Vorbemerkungen:

- a) Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung – GAVO NRW – vom 23. März 2004 – beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.
- b) Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.
- c) Zieht ein Gericht oder ein Staatsanwalt einen Gutachterausschuss zu Sachverständigenleistungen (Gutachten und Auskünfte) heran, so richten sich die Kosten nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen. Dies gilt entsprechend für die auf Antrag eines Gerichts durch den Oberen Gutachterausschuss erstatteten Obergutachten.
- d) Unter „Wert“ wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder pachtwertes auszugehen.
- e) Mit den Gebühren nach den Tarifstellen 7.1 und 7.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten.
- f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.

### 7.1 **Gutachten**

- a) Gutachten über
    - den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
    - den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken,
    - die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und - nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
    - die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGBGebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
  - b) Gutachten über
    - Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)
    - Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingGGebühr: 1.500 bis 3.000 Euro
  - c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses  
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b
- Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

#### 7.1.1 **Grundgebühr**

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- a) Wert bis 1 Mio. Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 Euro
- b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.000 Euro
- c) Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.000 Euro
- d) Wert über 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.000 Euro

#### Ergänzende Regelung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

#### 7.1.2 **Zuschläge**

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.

c) insgesamt bis 1.200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.

d) insgesamt bis 1.600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

#### 7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.

b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

#### 7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

### Auszug - Gebührengesetz NRW vom 23.08.1999

#### 7.2 § 10 Auslagen

(1) Werden im Zusammenhang mit der Amtshandlung Auslagen notwendig, die nicht bereits in die Gebühr einbezogen sind, so hat der Gebührenschuldner sie zu ersetzen. Als nicht bereits in die Gebühr einbezogen gelten, soweit die Gebührenordnung nichts anderes bestimmt, insbesondere:

1. Aufwendungen für weitere Ausfertigungen, Abschriften und Auszüge, die auf besonderen Antrag erteilt werden; für die Berechnung der als Auslagen zu erhebenden Schreibgebühren gelten die Vorschriften des § 136 Abs. 3 bis 6 der Kostenordnung,
2. Aufwendungen für Übersetzungen, die auf besonderen Antrag gefertigt werden,
3. Kosten, die durch öffentliche Bekanntmachung entstehen, mit Ausnahme der hierbei erwachsenden Postgebühren,
4. die in entsprechender Anwendung des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes zu zahlenden Beträge; erhält ein Sachverständiger auf Grund des § 1 Abs. 2 Satz 2 jenes Gesetzes keine Entschädigung, so ist der Betrag zu erheben, der ohne diese Vorschrift nach dem Gesetz zu zahlen wäre,
5. die bei Geschäften außerhalb der Dienststelle den Verwaltungsangehörigen auf Grund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmung gewährten Vergütungen (Reisekostenvergütung, Auslagenersatz) und die Kosten für die Bereitstellung von Räumen,
6. die Beträge, die anderen in- und ausländischen Behörden, öffentlichen Einrichtungen oder Bediensteten zustehen, und zwar auch dann, wenn aus Gründen der Gegenseitigkeit, der Verwaltungsvereinfachung und dergleichen an die Behörden, Einrichtungen oder Bediensteten keine Zahlungen zu leisten sind,  
(zum Beispiel: Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch, Auszüge aus der Liegenschaftskarte, Grundbuchauszüge, Planungsfragebögen, Altlastenfragebögen, u.s.w.)
7. die Kosten für die Beförderung von Sachen, mit Ausnahme der hierbei erwachsenden Postgebühren, und die Verwahrung von Sachen.  
(zum Beispiel: Bauakten, Förderakten, u.s.w.)

## **Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Castrop-Rauxel**

**Stand 27.01.2011**

Erstellt durch die Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Soziales, Europaplatz 1, 44575 Castrop-Rauxel  
Tel. 02305/106-2475, Fax 02305/106-2299, E-Mail [soziales@castrop-rauxel.de](mailto:soziales@castrop-rauxel.de)  
Internet [www.castrop-rauxel.de](http://www.castrop-rauxel.de)

In Mitwirkung von:

- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Wohnungsunternehmen der Städte Bochum und Castrop-Rauxel, Saladin-Schmidt-Str. 5, 44789 Bochum, Tel. 0234/93740-0
- DMB Deutscher Mieterbund Dortmund, Mieter und Pächter e.V. - Mieterschutzverein -, Obere Münsterstr. 1, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/34222
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen, Tel. 02361/53-3047
- Haus & Grund Eigentümerverschein Castrop-Rauxel e.V., Wittener Str. 56, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/42757
- Haus- und Grundeigentümerverschein Castrop-Rauxel Süd e.V., Glückaufstr. 64, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/2801
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Kampstr. 4, 44137 Dortmund, Tel. 0231/557656-0

### **ERLÄUTERUNGEN**

#### **ALLGEMEINES**

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Castrop-Rauxel. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels gelten ab dem 27.01.2011 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte –ortsübliche Mieten – gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum **31.12.2012**.

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Castrop-Rauxel neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung – typische Wohnung der jeweiligen Altersklasse bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen – auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (vormals Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung). Dies sind im Wesentlichen Grundsteuern, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizung- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Diese Betriebskosten können nur dann erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind.

In der ortsüblichen Miete sind die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.



## **ERLÄUTERUNG ZUR MIETWERTTABELLE**

### **Wohnungsgröße**

Die Mietwerttabelle der Stadt Castrop-Rauxel geht von einer Normalgröße von 50 qm bis 100 qm aus. Je nach Wohnungsgröße können Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

### **Altersklassen**

Durch die Gruppe I bis VII der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst. Weisen Wohnungen der Gruppe I das Merkmal „mit Heizung und Bad/WC“ nicht auf, ist ein Abschlag vorzunehmen.

### **Isolierverglasung**

In den Mietspannen der Wohnungen ab Gruppe II c - mit Ausnahme der Gruppe IV - ist bereits berücksichtigt, dass diese Wohnungen grundsätzlich Isolierverglasung besitzen. Bei fehlender Isolierverglasung kann ein Abschlag von 0,15 €/qm vorgenommen werden.

### **Modernisierung („Gruppe IV“)**

#### **a) Vollmodernisierung**

Eine Modernisierung liegt vor, wenn

- ab 1980 eine Zentral- oder Etagenheizung (Therme oder Heizkessel) oder asbestfreie witterungsgeführte Nachtspeichergeräte mit Aufladeregelung in allen Räumen (im Bad Schnellheizer) eingebaut wurde,
- die Wohnung mit Thermofenstern (Isolierverglasung) ausgestattet ist,
- ab 1980 ein Bad erstmals eingebaut oder erneuert wurde (einschließlich Wandfliesen);

Wenn das Bad vor 1980 modernisiert wurde, ist ein Abschlag von bis zu 0,13 €, wenn das Bad nach 1990 modernisiert wurde, ist ein Zuschlag von bis zu 0,13 € gerechtfertigt.

Sollten weitere Modernisierungsmaßnahmen vorliegen (z.B. Wärmedämmung), ist ein Zuschlag möglich.

#### **b) Teilmodernisierung**

Bei einer minderen Modernisierung sind Abschläge bis zur Höhe von 0,34 € (einschließlich des unter Punkt a) genannten Abschlages von 0,13 € für das Bad) möglich.

Sollten weitere Modernisierungsmaßnahmen vorliegen (z.B. Wärmedämmung), ist ein Zuschlag möglich.

### **Lage der Wohnungen**

#### **• Einfache Wohnlage**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinflusst wird (z.B. durch Lärm, Staub und Geruchsbelästigung).

#### **• Mittlere Wohnlage**

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet werden kann, handelt es sich um Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus.

#### **• Gute Wohnlage**

Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger oder verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in mittlerer Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
-------------	--	--	--

**Gruppe I**

Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	3,63 - 4,11	4,03 - 4,56	4,43 - 5,01
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe II**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 - 1960 bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad WC in der Wohnung	2,57 - 3,04	2,80 - 3,32	3,07 - 3,64
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,91 - 3,39	3,16 - 3,69	3,43 - 4,01
c) mit Heizung und Bad/WC	4,02 - 4,48	4,40 - 4,90	4,79 - 5,34

**Gruppe III**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1971 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,39 - 4,80	4,75 - 5,20	5,18 - 5,67
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe IV**

Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 1971 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,82 - 5,30	5,26 - 5,79	5,70 - 6,28
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe V**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1972 - 1982 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,60 - 5,08	5,06 - 5,59	5,52 - 6,10
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe VI**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1983 - 1996 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,23 - 5,75	5,76 - 6,28	6,27 - 6,79
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe VII**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1997 - 2007 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,69 - 6,43	6,19 - 6,99	6,69 - 7,55
------------------------	-------------	-------------	-------------

## **Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Datteln**

**Stand 01.01.2005 für den Zeitraum vom 01.01.2005 bis 31.12.2006**

**Bitte beachten Sie: Ein aktueller Mietspiegel existiert nicht. Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, den Mietspiegel fortzuschreiben.**

Erstellt von der Stadtverwaltung Datteln, Rathaus, Genthiner Straße 8, 45711 Datteln

unter Mitwirkung von:

- Haus- und Grund Ostvest e.V., Lohstraße 4, 45711 Datteln
- Deutscher Mieterbund – Mieterverein für Recklinghausen Stadt- und Landkreis e.V., Castroper Straße 15, 45665 Recklinghausen
- Mieterschutzbund e.V., Kaiserwall 37, 45657 Recklinghausen
- Mieterverein Bochum und Umgegend e.V., Brückstraße 59, 44787 Bochum

**Der Mietspiegel ist dort kostenlos erhältlich.**

### **Allgemeines**

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum soll als Orientierungshilfe dienen, die den Mietparteien die eigenverantwortliche Vereinbarung der Miethöhe erleichtert. Der Nachweis der ortsüblichen Miete kann jedoch auch in anderer Weise erfolgen.

### **Rechtsgrundlagen**

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf sogenannte ortsübliche Entgelte im Sinne von § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zurzeit geltenden Fassung.

### **1) Ausstattungsklassen und Bezugsfertigkeit**

Die Wohnungen werden nach der Ausstattung in folgende Klassen unterteilt:

- A) Entfällt, da kaum noch vorhanden
- B) Wohnungen ohne Bad, ohne Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung
- C) Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung
- D) Wohnungen mit Bad, Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung, überwiegend Isolierverglasung. Bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals ist ein Abschlag in Höhe von 0,60 €/m<sup>2</sup> vorzunehmen.

### **2) Einstufung in den genannten Gruppen**

Zur Einstufung in die unter 1) genannten Gruppen ist zunächst grundsätzlich das Jahr der Bezugsfertigkeit maßgeblich. Für Altbauwohnungen, die modernisiert wurden, ist die Gruppe II zugrunde zu legen, sofern die Wohnungen durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen - gegenüber dem Ursprungsbaujahr - (nicht durch Instandsetzungsarbeiten) wesentlich verbessert wurden.

Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

- Heizungseinbau
- Verbesserung der sanitären Ausstattung
- Einbau höherwertiger Fenster
- Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektro-Steigleitung)
- Die tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden)
- Zentrale Warmwasserversorgung in Küche und Bad

### **3) Wohnlagen**

Die Lage der meisten Wohnungen im Bereich der Stadt Datteln kann man als mittlere Wohnlage bezeichnen. Bei besonderer Beeinträchtigung der mittleren Wohnlage z.B. durch ungünstige Anbindung an das Verkehrsnetz, Geräusch- und Geruchsbelästigung, ungünstige Infrastruktur, kann ein Abschlag zur Grundmiete von bis zu 0,50 € vorgenommen werden.

Bei besonderen Vorteilen der Wohnung wie z.B. offene, aufgelockerte Bebauung, gute Infrastruktur, ruhige Wohnlage kann ein Aufschlag zur Grundmiete von bis zu 0,50 € angesetzt werden.

#### 4) Wohnungsgrößen

Die Mietwerttabelle unterscheidet drei Größenklassen. Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

#### 5) Grundmiete und Betriebskosten

In der Miete sind folgende Kosten des Vermieters enthalten:

Abschreibung

Verwaltungskosten

Instandhaltungskosten (Ausnahme: Schönheits- und Kleinreparaturen)

Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BVO) bzw. des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der derzeit gültigen Fassung. Diese können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Zu den Betriebskosten zählen im Einzelnen:

- Grundsteuer (laufende öff. Lasten des Grundstücks)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich der Messungen nach dem Bundesemissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgung
- Kosten des Betriebs maschineller Personen- und Lastenaufzüge
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (oder der mit einem privaten Breitbandkabelnetz verbundenen Verteileranlage)
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung
- Kosten der Dachrinnenreinigung

Nach § 556 BGB können für die Betriebskosten Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen der Betriebskosten ist jährlich abzurechnen.

#### 6) Fortschreibung des Mietspiegels

Der Mietspiegel wird zum 31.12.2006 überprüft und gegebenenfalls fortgeschrieben.

**7) Mietwerttabellen**

Die Mietwerttabellen enthalten Richtwerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es handelt sich um die oberen und unteren Grenzen der ermittelten Preisspannen. Die Werte gehen von einer mittleren Wohnlage aus.

<b>Ausstattungs-klasse B</b>				
<b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b>				
<b>Gruppe</b>	<b>Bezugs-fertigkeit</b>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
I	bis 1948	1,94-2,30	1,84-2,15	1,64-1,89
Mittelwert		2,12	2,00	1,77
III	1949-1965	2,35-2,86	2,15-2,35	2,05-2,25
Mittelwert		2,61	2,25	2,15

<b>Ausstattungs-klasse C</b>				
<b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b>				
<b>Gruppe</b>	<b>Bezugs-fertigkeit</b>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
I	bis 1948	2,35-2,91	2,05-2,97	1,94-2,81
Mittelwert		2,63	2,51	2,38
III	1949-1965	2,86-3,12	2,61-2,97	2,35-2,66
Mittelwert		2,99	2,79	2,51

<b>Ausstattungs-klasse D</b>				
<b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b>				
<b>Gruppe</b>	<b>Bezugs-fertigkeit</b>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
I	bis 1948	2,86-3,48	2,91-3,48	2,45-3,32
Mittelwert		3,17	3,20	2,89
II	Mod. Altbau	4,09-4,60	4,09-4,60	3,48-4,35
Mittelwert		4,35	4,35	3,92
III	1949-1965	3,37-4,14	3,07-4,35	2,91-3,53
Mittelwert		3,76	3,71	3,22
IV	1966-1971	4,29-4,60	3,58-4,29	3,58-4,29
Mittelwert		4,45	3,94	3,94
V	1972-1980	4,09-5,11	4,35-5,11	4,09-4,60
Mittelwert		4,60	4,73	4,35
VI	1981-1990	4,60-5,22	4,55-5,11	4,35-4,70
Mittelwert		4,91	4,83	4,53
VII	ab 1990	5,11-6,14	5,11-5,88	5,11-5,62
Mittelwert		5,63	5,50	5,37

## **Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See**

**gültig ab 01.01.2010**

**Der Mietspiegel wurde aufgestellt durch:**

**Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e.V.**

**Deutscher Mieterbund- Mieterverein für Recklinghausen-Stadt – und Landkreis e.V.**

**Stadt Haltern am See - Sachgruppe Bauverwaltung und Liegenschaften -**

**Gebührenfrei**

**Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung**

### **ERLÄUTERUNG**

#### **ALLGEMEINES**

Der Mietspiegel für freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet von Haltern am See. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01.01.2010 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte – ortsübliche Mieten – gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

#### **Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Haltern am See**

Die „ortsübliche Miete“ beinhaltet in Haltern am See neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; das sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung (II. BV). Das sind:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten für den Hauswart

- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- Kosten der Gartenpflege
- sonstige Betriebskosten (Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen)

Die Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart und gesetzlich zugelassen sind.

Ferner sind in der ortsüblichen Miete die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

### **Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand**

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnung können mietbeeinflussend sein.

Zu beachten sind hier u.a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenbeheizung, bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc. Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### **Erläuterungen zur Mietwerttabelle**

#### **Altersklasse**

Durch die Gruppen I bis VII der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter des Gebäudes die Miete beeinflusst.

Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder minderen Klassen möglich.

Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe II, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden, die Gruppe III heranzuziehen. Eine Eingruppierung in diese Kategorien ist allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (nicht durch Instandsetzungsmaßnahmen!) wesentlich verbessert wurde.

Eine Wohnung ist nur dann modernisiert, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und baulichen Zustand wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehenden beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Warmwasserversorgung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden).

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersklasse des Hauses liegt vor, wenn unter wesentlichem Bauaufwand die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird.

#### **Normale Wohnlage**

Bei der normalen Wohnlage handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- oder Nachteile. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes.

#### **Gute Wohnlage**

Die gute Wohnlage ist durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet.

#### **Grundrissgestaltung**

Durch den Begriff „Grundrissgestaltung“ wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur vom anderen Raum aus betreten werden können, ob einzelne Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende

Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere Flure, in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen.

Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

### **Wohnungsgröße**

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (siehe §§ 42 – 44 II. BV in Verbindung mit §§ 2-5 der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung –WoFIV vom 25. November 2003) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Für die Mietwerttabelle der Stadt Haltern am See werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

Bei Kleinwohnungen bis zu 40 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis 5% und bei größeren Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> ein entsprechender Abschlag möglich.

### **Gebäudetyp**

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab zwei Wohneinheiten. Bei vermieteten Einfamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 % möglich.

### **Maßgebliche Gesetze:**

**BGB** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I 2002, S: 42)

**II. BV** Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 BGBl. I S. 2178, zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. November 2003, BGBl. I S. 2346)

**BetrKV** – Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2347)

**WoFIV** Wohnflächenverordnung — Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

### Auskünfte erteilen:

#### **Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e.V.**

Lipper Weg 16, 45770 Marl, Tel.: 02365/42205

Sprechstunden: montags bis donnerstags nach telefonischer Vereinbarung

Sprechzeiten in Haltern am See: Gaststätte „Reismann´s“, Gaststiege 2,  
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat

#### **Deutscher Mieterbund- Mieterverein für Recklinghausen Stadt- und Landkreis e.V.**

Castroper Str. 15, 45665 Recklinghausen

Tel.: 02361/498911, Fax: 02361/1061797

Sprechzeiten: montags und donnerstags 15-18 Uhr  
mittwochs 9-12 Uhr

#### **Stadt Haltern am See**

Sachgruppe Bauverwaltung und Liegenschaften

Rochfordstr. 1, 45721 Haltern am See

Tel.: 02364/933-0

Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung



**Mietwerttabelle in €/m<sup>2</sup>**

Gruppe	Altersklasse	Ausstattung	Mietwert in normaler Wohnlage €/m <sup>2</sup>	Mietwert in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
I	Wohnungen, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden 1)	a) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,16 - 4,56 <i>Mittelwert:</i> <b>4,34</b>	4,51 - 5,24 <i>Mittelwert:</i> <b>4,69</b>
		b) mit Heizung und Bad/WC	4,77 - 5,23 <i>Mittelwert:</i> <b>5,00</b>	5,10 - 5,56 <i>Mittelwert:</i> <b>5,33</b>
II	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden 2)	a) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,16 - 4,56 <i>Mittelwert:</i> <b>4,34</b>	4,51 - 4,91 <i>Mittelwert:</i> <b>4,71</b>
		b) mit Heizung und Bad/WC	4,77 - 5,23 <i>Mittelwert:</i> <b>5,00</b>	5,12 - 5,58 <i>Mittelwert:</i> <b>5,35</b>
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	5,08 - 5,68 <i>Mittelwert:</i> <b>5,38</b>	5,44 - 6,04 <i>Mittelwert:</i> <b>5,74</b>
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	5,49 - 6,09 <i>Mittelwert:</i> <b>5,79</b>	5,84 - 6,44 <i>Mittelwert:</i> <b>6,14</b>
V	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	6,61 - 7,27 <i>Mittelwert:</i> <b>6,94</b>	6,96 - 7,62 <i>Mittelwert:</i> <b>7,29</b>
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	6,81 - 7,47 <i>Mittelwert:</i> <b>7,14</b>	7,16 - 7,62 <i>Mittelwert:</i> <b>7,29</b>
VII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2001 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	7,11 - 8,11 <i>Mittelwert:</i> <b>7,61</b>	7,47 - 8,47 <i>Mittelwert:</i> <b>7,97</b>

1) Für nicht modernisierte Altbauten ist der entsprechende Unterwert der Gruppe I -modernisierter Altbau- heranzuziehen.

2) Für Wohnungen der Baujahre 1948 - 1960 ohne Bad und Heizung ist der entsprechende Unterwert der Gruppe II heranzuziehen.

# Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2011/2012

**Stand: 01. November 2010**

**Herausgeber:** Stadt Herten, Familie, Jugend und Soziales, Tel. 02366 / 303-0

**Internetadresse:** www.herten.de, Rubrik Bürgerservice

An der Erstellung haben mitgewirkt:

- **Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft,**  
Grenzstraße 181, 45881 Gelsenkirchen, Tel.: 0209 / 82190
- **Mieterschutzbund e.V.,**  
Kunibertstraße 34, 45657 Recklinghausen, Tel.: 02361 / 406470  
office@mieterschutzbund.de www.mieterschutzbund.de
- **Deutscher Mieterbund,**  
Castroper Straße 15, 45655 Recklinghausen, Tel.: 02361 / 498911  
info@mieterverein-recklinghausen.de
- **Haus- und Grundeigentümergeverein Recklinghausen e.V.,**  
Am Lohtor 11, 45657 Recklinghausen, Tel.: 02361 / 22657  
HAUSundGRUND-RE@t-online.de
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer-Horst-Westerholt e.V.,**  
Maelostraße 9, 45894 Gelsenkirchen, Tel.: 0209 / 30966  
info@haus-und-grund-buer.de

## 1. Verfahren

Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer freifinanzierter Wohnungen (nicht gewerblich genutzter Räume) im Stadtgebiet Herten wieder. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel wird von den Beteiligten alle 2 Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

## 2. Ortsübliche Miete in Herten

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Herten neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind: Abschreibung, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis.

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung.

Das sind:

- Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, Kosten der Entwässerung, Kosten der Straßenreinigung, Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen.
- Kosten des Betriebs von zentralen Warmwasseranlagen oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege, Kosten der Allgemeinbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage

- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Ferner sind die Kosten für die vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarten Kleinreparaturen nicht enthalten.

### 3. Erläuterungen zur Mietrichtwerttabelle

#### 3.1 Allgemein

Durch die Gruppen 1 bis 10 der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr, modernisierte Bauten der jeweiligen Baujahre) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst. Die Tabellenwerte sind durchschnittliche Mieten für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse. Grundlage sind die festgestellten Mittelwerte der genannten Datenerhebung. Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden.

Wohnungen des betreuten Wohnens / Service-Wohnungen sind in diesem Mietspiegel nicht erfasst. Hier ist die Miete individuell auszuhandeln.

#### 3.2 Ausstattung

Bei den ermittelten Werten ist davon auszugehen, dass die Wohnungen einen durchschnittlichen Zustand aufweisen und dass angemessener Nebenraum (Keller/Abstellraum) dazugehört.

Hinsichtlich der Ausstattung enthält die Mietpreistabelle die Ausstattungsklasse:

Abgeschlossene Wohnung, mit Heizung und Bad/WC, isolierverglaste Fenster.

Maßgeblich für die Einordnung in die jeweilige Ausstattungsklasse ist ausschließlich die Ausstattung, die der Vermieter geschaffen oder bezahlt hat.

#### 3.3 Modernisierung

Der Mietspiegel weist für **umfassend modernisierte Wohnungen** der Baualtersklassen bis 1947 (Gruppe 2), 1948-1960 (Gruppe 4) und 1961-1970 (Gruppe 6) eigene Werte aus.

Eine Wohnung ist nur dann **modernisiert**, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und baulichen Zustand wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Zur Modernisierung gehört zur Grundausstattung gemäß der Mietwerttabelle zusätzlich ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden).

#### 3.4 Zu- bzw. Abschläge auf Mietrichtwerte

- **Appartement**

Unter einem Appartement ist eine 1-Zimmerwohnung zu verstehen, die in der Regel eine Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist. Hier ist ein Zuschlag möglich, der dem Wert der Möblierung Rechnung trägt.

- **Wohnungsgröße**

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z.B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Herten werden keine Größenklassen berücksichtigt. Zuschläge bei Wohnungen bis 40 qm oder Abschläge bei Wohnungen über 100 qm sind i.H.v. 5 % zulässig.

- **Grundrissgestaltung**

Durch den Begriff „Grundrissgestaltung“ wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, dass bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von

anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

- **Wohnlage**

Die Mietwerte in der Tabelle beziehen sich auf eine **normale Wohnlage**, die für den überaus größten Teil des Stadtgebietes gegeben ist.

**Abweichungen** zur normalen Wohnlage, z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen, bewirken Zu- bzw. Abschläge bei den Mietwerten, die mit  $\pm 10\%$  beziffert werden können. Die unten aufgeführten Kriterien müssen überwiegend erfüllt werden.

- **Gute Wohnlagen** liegen vor bei: Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise, und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr.
- **Einfache Wohnlage** ist gegeben bei: Wohnungen in Lagen ohne wesentliche Begrünung, Beeinträchtigung des Wohnens durch Gewerbe, Verkehr, Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung oder erhebliche Entfernungen zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln bzw. zu Einkaufsmöglichkeiten.

### Mietrichtwerte

in Euro je Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten für Herten in normaler Wohnlage

Bau-Gruppe	Baujahr	Spannen Mittelwert
1	bis 1947	3,05 - 3,36 <b>3,21</b>
2	bis 1947 modernisiert	3,77 - 4,19 <b>3,98</b>
3	1948-1960	3,77 - 4,19 <b>3,98</b>
4	1948-1960 modernisiert	4,60 - 5,07 <b>4,84</b>
5	1961-1970	4,14 - 4,55 <b>4,35</b>
6	1961-1970 modernisiert	4,67 - 5,49 <b>5,08</b>
7	1971-1980	4,73 - 5,25 <b>4,99</b>
8	1981-1990	4,92 - 5,43 <b>5,18</b>
9	1991-2000	5,77 - 6,39 <b>6,08</b>
10	ab 2001	6,64 - 7,36 <b>7,00</b>

## Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Oer-Erkenschwick

**Stand: 01. Juli 2010**

Erstellt durch die Stadt Oer-Erkenschwick - Produktbereich 23 -  
unter Beteiligung  
des Haus- und Grundeigentümergebietes Recklinghausen e. V.,  
des Mieterschutzbundes e. V. Recklinghausen  
und des Deutschen Mieterbundes Mieterverein für Recklinghausen e. V.

**- Diese Broschüre wird von der Stadt Oer-Erkenschwick zur Verfügung gestellt. -**

### Erläuterungen

#### Allgemeines

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Oer-Erkenschwick. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Der Mietspiegel hat eine voraussichtliche Laufzeit von 2 Jahre, d.h. bis zum 30.06.2012. Er wird von den Beteiligten vor Ablauf der 2 Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

#### Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Oer-Erkenschwick

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Oer-Erkenschwick neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung = BetrKV) vom 25. November 2003 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebes zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffverbrennungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)

- Kosten des Betriebes der Einrichtungen für die Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten i.S. § 1 BetrKV, die von den o.g. Punkten nicht erfasst wurden

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Ferner sind in der ortsüblichen Miete die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

#### Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Durch die Gruppen I bis X der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst.

Bei modernisierten Altbauwohnungen (bis Baujahr 1947) ist die Gruppe II und bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe III Buchst. c) heranzuziehen.

Eine Wohnung ist **nur dann modernisiert**, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und baulichen Zustand **wesentlich und nachhaltig** verbessert hat.

Zur Modernisierung gehört zur Grundausrüstung gem. der Mietwerttabelle **zusätzlich** ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (zum Beispiel Verstärkung der Elektrosteigeleitungen in Gebäude), Wärme- und Schallschutz, teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbauens (zum Beispiel Decken, Fußböden) sowie Neugestaltung und Neuausbau der Hausflure und Treppenaufgänge.

#### Lage der Wohnungen

##### • **Einfache Wohnlage**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird.

##### • **Normale Wohnlage**

Bei dieser Wohnlage handelt es sich um eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile.

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist in mehrgeschossiger Bauweise mit mittlerer Verdichtung bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus.

##### • **Gute Wohnlage**

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet.

#### Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnungen können mietbeeinflussend sein.

Zu beachten sind hier u.a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z.B. Kachelofenwärmeluftheizung, Einzelkörper mit Gas- oder Ölanschluss), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc..

Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnung durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Grund- und Sonderausstattungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht werden.

#### Grundrissgestaltung

Durch den Begriff "Grundrissgestaltung" wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure, in einem angemessenen Verhältnis zu

den Wohnräumen stehen. Ferner ist ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

#### Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Für die Mietwerttabelle der Stadt Oer-Erkenschwick werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

Bei Kleinwohnungen unter 45 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> ein entsprechender Abschlag möglich.

#### Sonderegelungen

Der Mietspiegel ist ausgerichtet auf Wohnungen in Mehr- (mindestens Zwei-)familienhäusern. Für Einfamilienhäuser ab Gruppe V kann ein angemessener Zuschlag erhoben werden.

Für die Alleinnutzung eines Gartens kann ein Zuschlag zur Miete berechnet werden. Der Zuschlag beträgt 5 % des Mietpreises.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in mittlerer Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
-------------	--	--	--

#### Gruppe I

##### **Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden**

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	1,90-2,10	2,00-2,25	2,10-2,50
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,10-2,35	2,15-2,45	2,35-2,90
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,40-2,75	2,65-2,90	2,90-3,35
d) mit Heizung und Bad/WC	3,25-3,45	3,45-3,80	3,80-4,15

#### Gruppe II

##### **Wohnungen in modernisierten Altbauten (siehe Erläuterungen zur Mietwerttabelle)**

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung (zuzüglich Bündel aus Modernisierungsmaßnahmen)	3,45-3,95	3,80-4,40	4,20-4,80
--	-----------	-----------	-----------

#### Gruppe III

##### **Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden**

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,75-3,25	3,05-3,55	3,40-4,10
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	3,50-4,10	4,00-4,50	4,40-4,90
c) modernisiert (siehe Erläuterungen zur Mietwerttabelle)	4,10-4,50	4,50-4,90	4,80-5,50

#### Gruppe IV

##### **Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden**

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,50-4,00	3,55-4,15	3,80-4,40
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	4,10-4,50	4,50-5,00	4,80-5,50

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in mittlerer Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
-------------	--	--	--

Gruppe V**Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	4,70-5,20	5,10-5,70	5,60-6,35
--	-----------	-----------	-----------

Gruppe VI**Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	5,00-5,30	5,40-5,85	5,90-6,40
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Gruppe VII**Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 1996 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	5,40-6,00	5,90-6,40	6,70-7,20
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Gruppe VIII**Wohnungen in Gebäuden, die von 1997 bis 2003 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	5,90-6,45	6,45-6,90	6,90-7,45
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Gruppe IX**Wohnungen in Gebäuden, die ab 2004 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	6,40-6,60	6,60-7,20	7,20-7,80
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Gruppe X**Wohnungen in Gebäuden, die ab 2010 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	6,70-6,90	6,90-7,50	7,50-8,10
---------------------------	-----------	-----------	-----------

**Auskünfte erteilen:****Stadt Oer-Erkenschwick**

- Grundstücksangelegenheiten -

Tel.: 02368 / 691-245

Fax: 02368 / 691-316

**Haus- und Grundeigentümergeverein Recklinghausen e. V.**

Am Lohtor 11

45657 Recklinghausen

Tel.: 02361 / 22657

Fax: 02361 / 109010

**Mieterschutzbund e. V.**

Kunibertstraße 34

45657 Recklinghausen

Tel.: 02361 / 24077

Fax: 02361 / 17937

**Deutscher Mieterbund****Mieterverein für Recklinghausen Stadt und Landkreis e. V.**

Postfach 10 11 08

45611 Recklinghausen

Tel.: 02361 / 498911

Fax: 02361 / 1061797

Büro: Castroper Straße 15

45655 Recklinghausen



**Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Waltrop**  
**Für die Stadt Waltrop gibt es derzeit keinen gültigen Mietspiegel.**

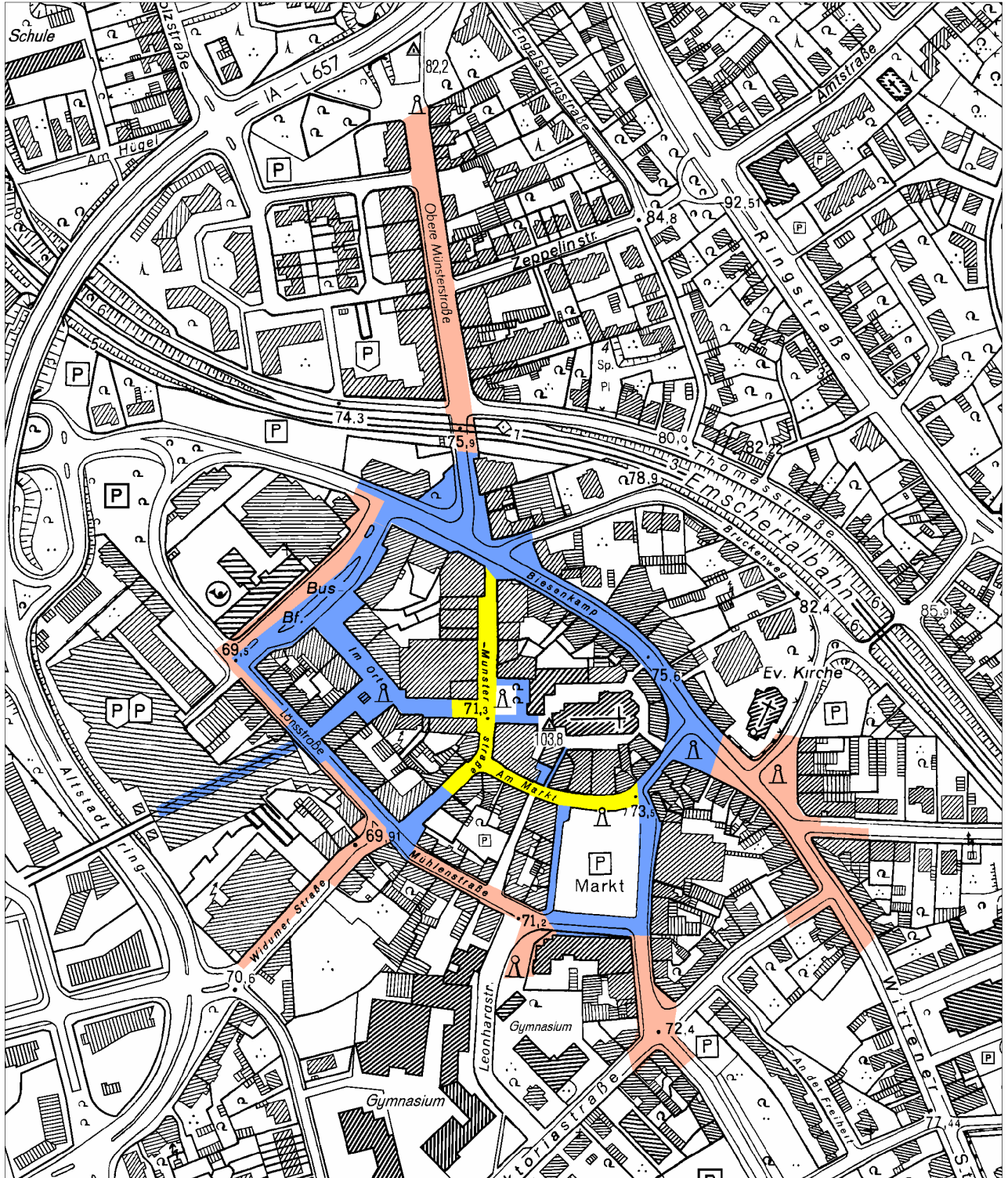
## Geschäftslagen in Castrop-Rauxel

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

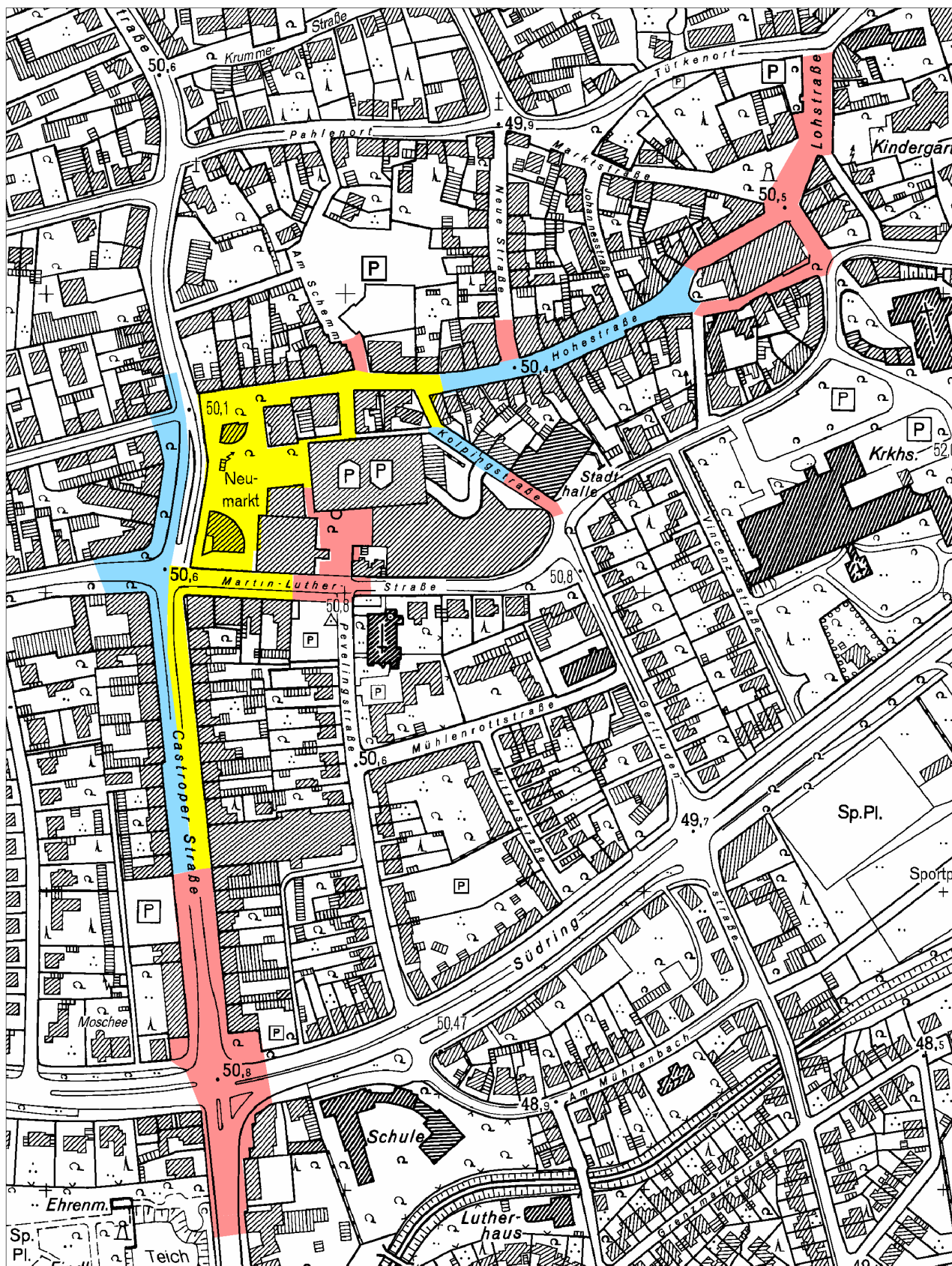
Stand 30.06.2005



# Geschäftslagen in Datteln

1a-Lagen 1b-Lagen 2-Lagen

Stand 30.06.2003



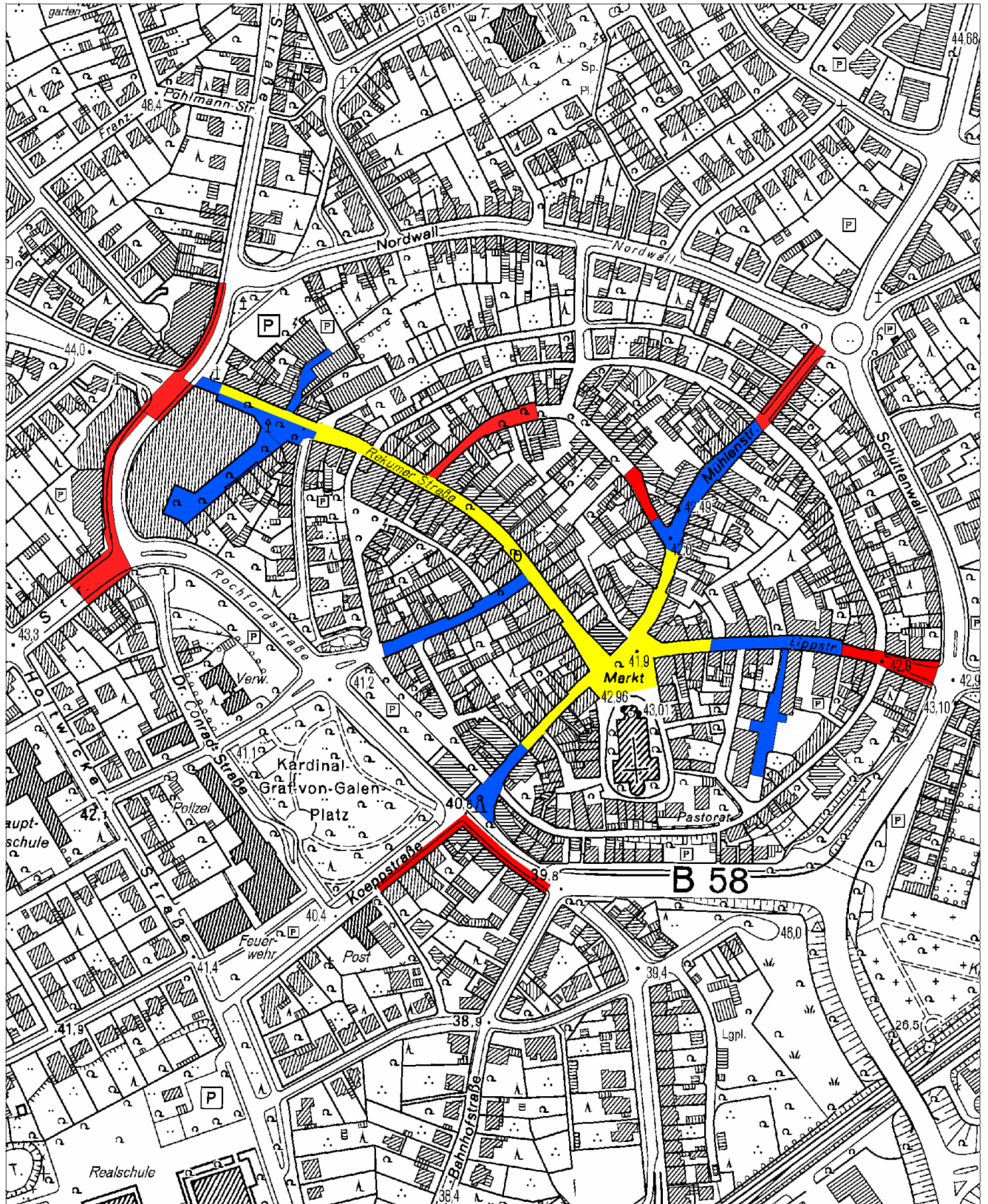
# Geschäftslagen in Haltern am See

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2009



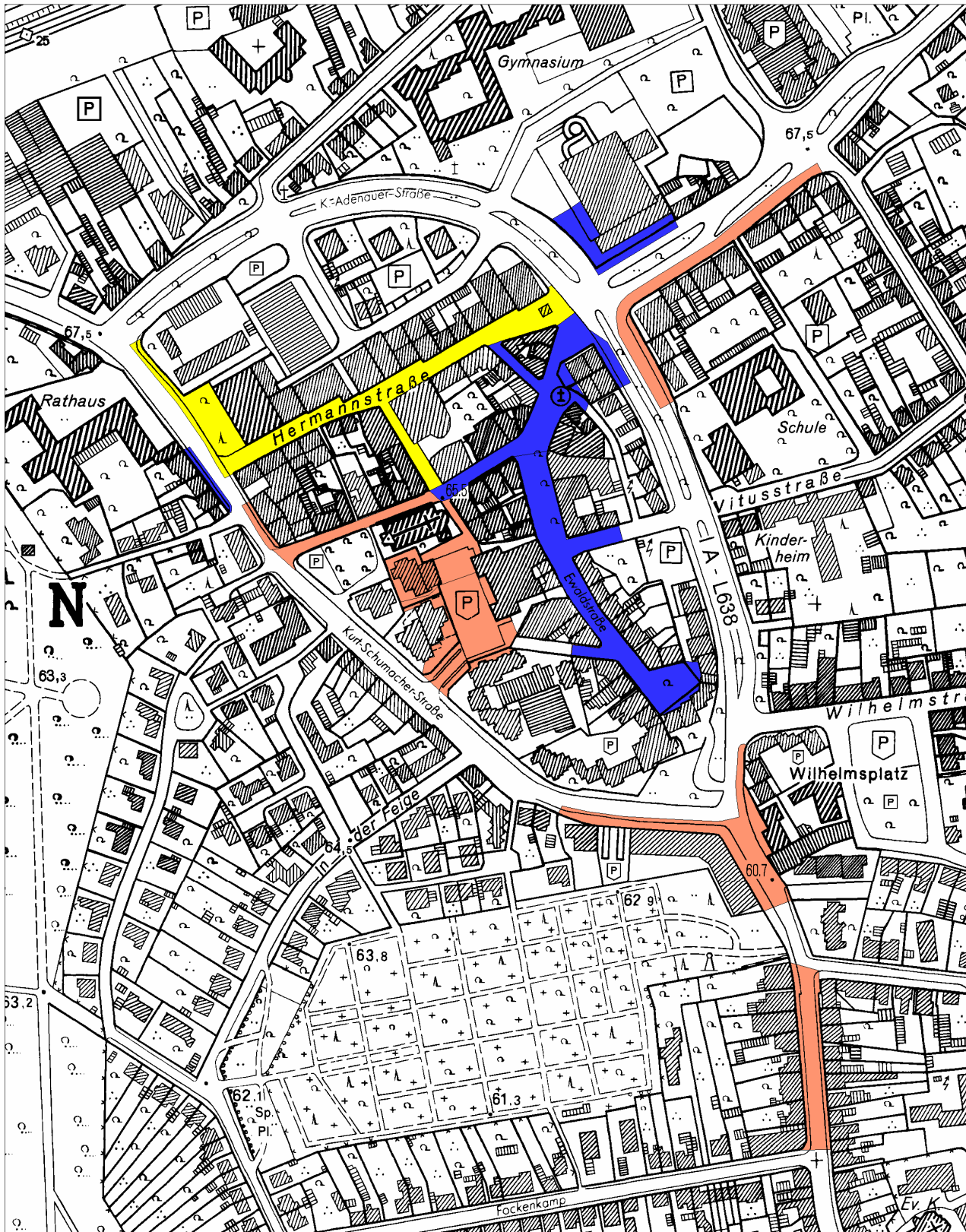
# Geschäftslagen in Herten

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2006

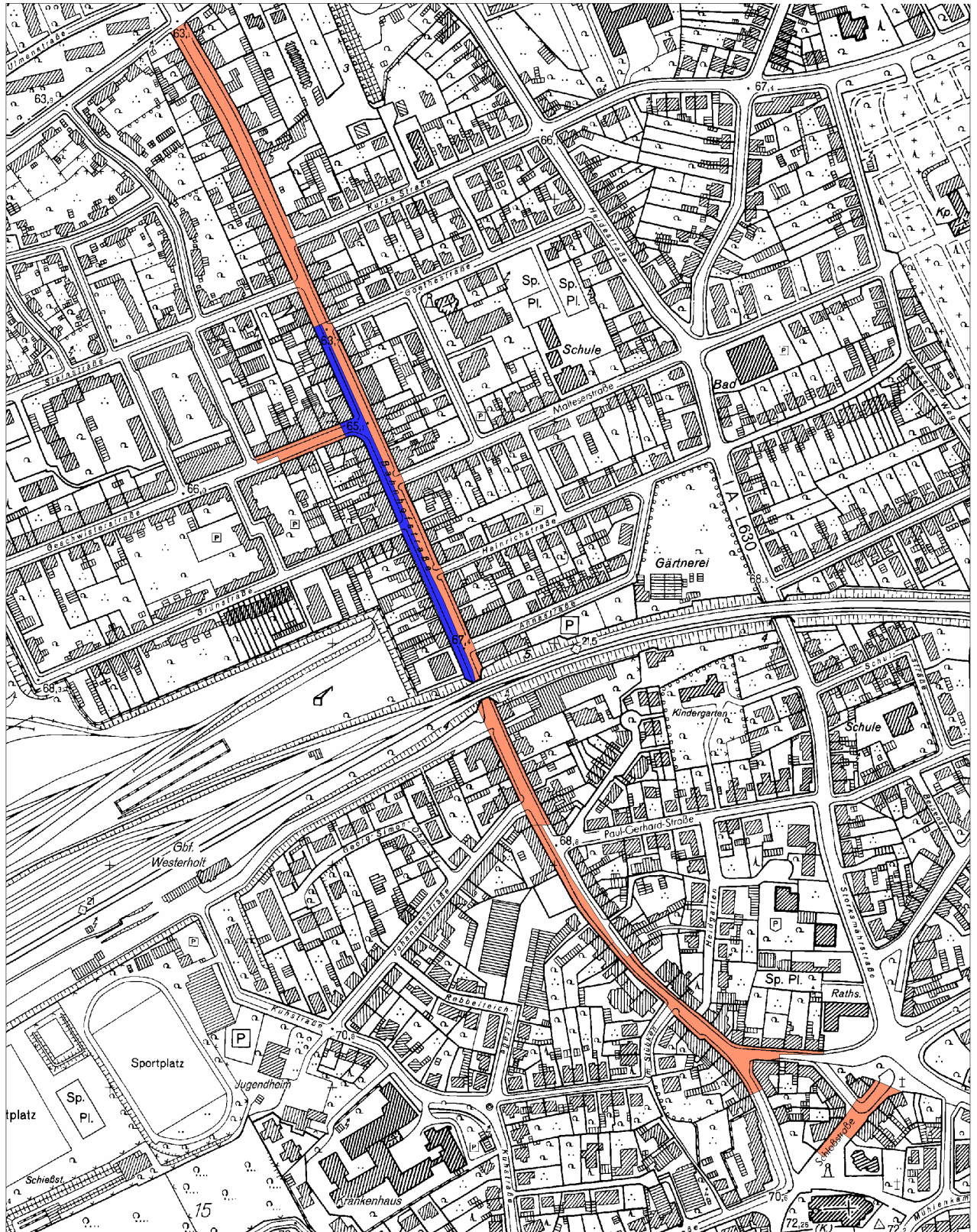


# Geschäftslagen in Herten - Westerholt

1b-Lagen

2er-Lagen

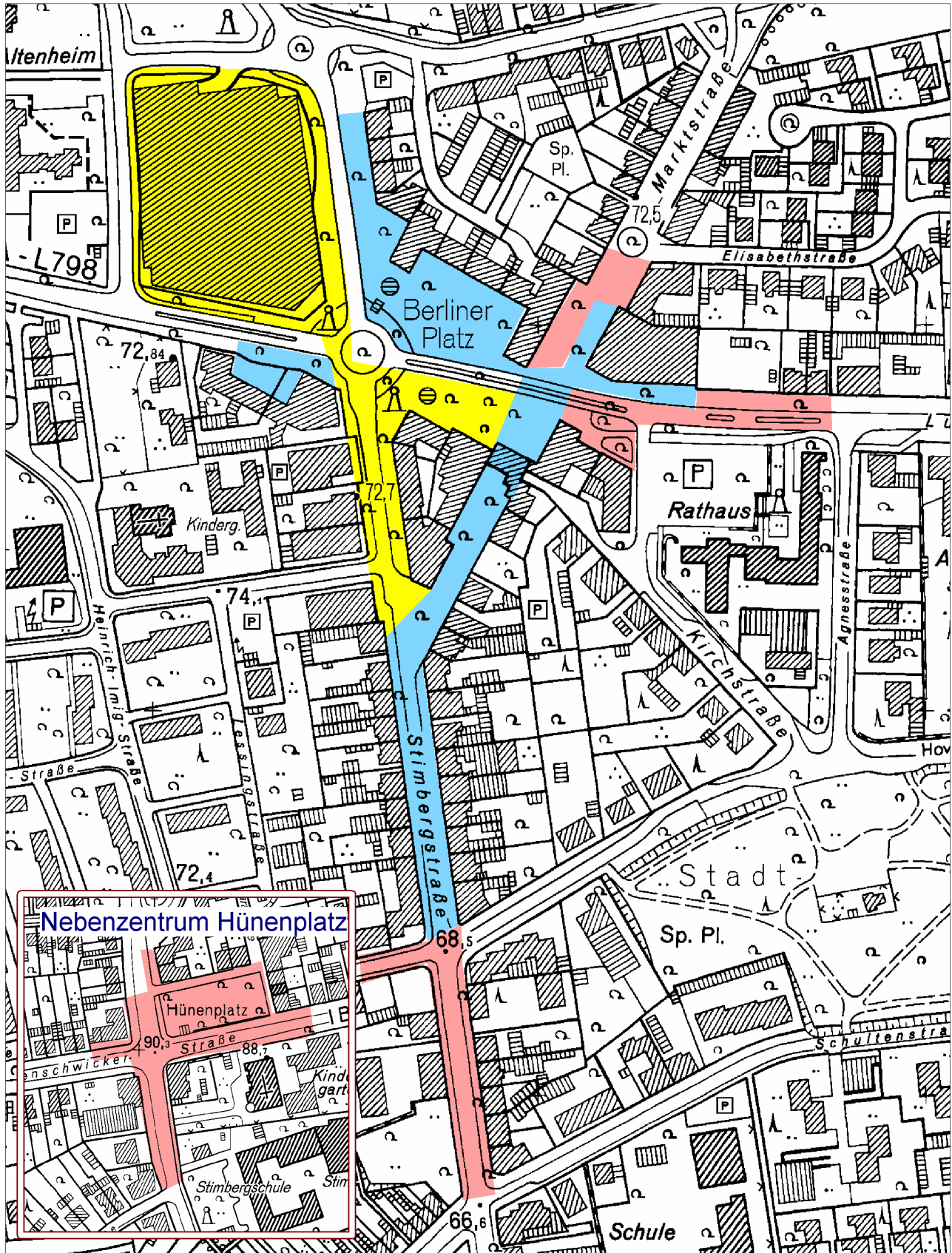
Stand 30.06.2006



# Geschäftslagen in Oer-Erkenschwick

1a-Lagen 1b-Lagen 2er-Lagen

Stand 30.06.2003



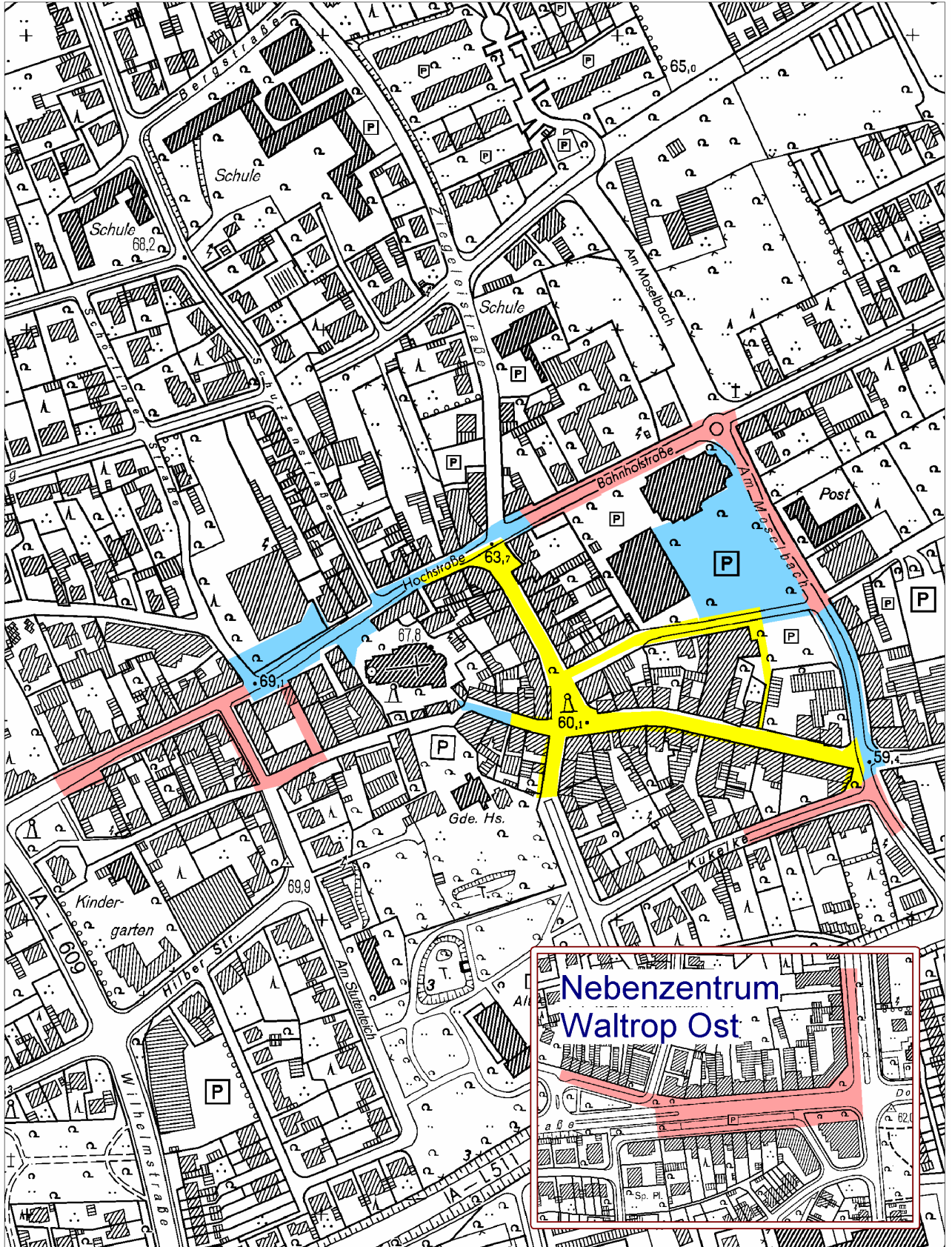
# Geschäftslagen in Waltrop

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2003





## Informationen zu BORISplus.NRW

Die Bodenrichtwerte sowie ausgewählte Informationen des Grundstücksmarktberichtes, die Bodenwertübersicht und die Allgemeine Preisauskunft für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser finden Sie im Internet unter der Adresse:

**www.borisplus.nrw.de**

Auf der Startseite erhalten Sie eine Übersicht über alle Produkte von BORISplus.NRW, u.a. auch die Bodenrichtwerte.

### BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

**Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!**

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

#### örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Oer-Erkenschwick
Ortsteil	Groß-Erkenschwick
Bodenrichtwertnummer	248
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>220 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK 5
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	WR
Geschosszahl	II
Tiefe	30 m

The screenshot shows the BORISplus.NRW interface. The main map displays soil value zones in Oer-Erkenschwick, with values ranging from 150 to 220 €/m². The interface includes a search bar, a legend, and various map controls. The sidebar on the left contains search options and a table of local information, which is partially visible in the adjacent block.

BORISplus.NRW ist eine Plattform, die zur Optimierung der Markttransparenz durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, GEObasis NRW eingerichtet worden ist.

Die grundlegenden Geoinformationen (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte) werden somit an zentraler Stelle in BORISplus.NRW flächendeckend für alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Des Weiteren gehören zum Angebot von BORISplus.NRW Bodenwertübersichten sowie eine Allgemeine Preisauskunft für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Mit Einführung der BORISplus.NRW Version 2.0 Mitte März 2011 wurde die Voraussetzung geschaffen, zukünftig Immobilienrichtwerte und Immobilienpreisübersichten zu veröffentlichen.

Die Einsicht in die Bodenrichtwerte, in die Bodenwertübersichten und in die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte ist kostenlos. Zusätzlich können registrierte Kunden gegen eine Gebühr weitere Daten, wie z.B. einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes oder die für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen.

Die Allgemeine Preisauskunft (Beispiel siehe nächste Seite) gibt anhand einfacher zu wählender Kriterien einen groben Überblick über das Preisniveau. Die Grundinformation ist kostenfrei. Gegen eine Gebühr wird eine anonymisierte Kaufpreisliste zur Verfügung gestellt. Die Allgemeine Preisauskunft ersetzt weder eine Auskunft nach §10 GAVO noch bildet sie eine Grundlage für eine Verkehrswertermittlung.

Als weiteren Service von BORISplus.NRW werden die Bodenrichtwerte auch georeferenziert in digitaler Form vorgehalten. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

Beispiel der Allgemeinen Preisauskunft

**Wählen Sie „Allgemeine Preisauskunft“**

**Geben Sie die gewünschte Gemeinde an**

**Nun können Sie eine Objektart wählen und die Suche eingrenzen**

**Wählen Sie nun „Preis berechnen“ um die Auswertung zu starten**

**Ausgabe der Recherche:**  
 Auf Grund Ihrer Recherche wurden 12 Kaufpreise aus den Jahren 2006 bis 2008 gefunden. Die Stichprobe umfasst Wohnungen mit:  
 • einer Wohnfläche von 75 bis 95 m<sup>2</sup> (Mittelwert 85 m<sup>2</sup>)  
 • Baujahren von 1980 bis 1995 (Mittelwert 1988).  
 Der mittlere Kaufpreis beträgt 1345 €/m<sup>2</sup> mit einer Streuung von +/- 16 %.  
 An Hand der gewählten Parameter ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 114000 €.

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten**

Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen  
 Kurt-Schumacher-Allee 1  
 45657 Recklinghausen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten  
 Kurt-Schumacher-Allee 1  
 45657 Recklinghausen  
 gutachterausschuss@kreis-re.de

**Ausgabe aus BORISplus.NRW**  
 Diese Ausgabe ist gebührenpflichtig und kostet 20,00 €. Sie unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen.

**Sie haben eine Allgemeine Preisauskunft mit Kaufpreisliste mit folgenden Angaben abgerufen:**

Field	Ihre Angaben	Abweichende Suchkriterien
Gemeinde	Castrop-Rauxel	
Objektart	Eigentumswohnung	
Gebiet	Castrop-Rauxel	
Objektgruppe	Weiterverkauf	
Wohnlage	alle	
Ausstattung	alle	
Baujahr	1988	1980 - 1996
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	85	69 - 101
Anzahl der Wohneinheiten	alle	

**Der Abruf ergibt folgendes Ergebnis:**  
 Auf Grund Ihrer Angaben und der Suchkriterien wurden 12 Kaufpreise aus den Jahren 2006 - 2008 gefunden. Die Stichprobe umfasst Eigentumswohnungen mit:  
 - Wohnfläche von 75 bis 95 m<sup>2</sup> (Mittelwert 85 m<sup>2</sup>)  
 - Baujahr von 1980 bis 1996 (Mittelwert 1988).  
 Der mittlere Kaufpreis beträgt 1345 €/m<sup>2</sup> mit einer Streuung von +/- 16 %.  
 An Hand der gewählten Parameter ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 114000 €.

**Hier finden Sie die Ergebnisse der Auswertung**

**Nun haben Sie die Möglichkeit sich die Einzeltabelle mit den wichtigen Informationen zu den einzelnen Kauffällen als PDF Dokument herunterzuladen. Dieser Vorgang ist gebührenpflichtig.**

**Liste der Kauffälle:**

Lfd. Nr.	Jahr-gang	Gemeinde	Gebiet	Wohnlageklasse	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wr.	Ausstattungs-klasse	Baujahr	Wohn-fläche	Anzahl der Wohneinheiten	Bodenricht-wertnummer	Boden-richtwert	Bemerkung
1	2007	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	gut	958	gehoben	1985	96	2			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte
2	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1047	mittel	1982	85	21			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte
3	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mäßig	1147	mittel	1996	75	6			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte
4	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1201	mittel	1983	90	9			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte
5	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1343	mittel	1995	82	18			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte
6	2006	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1359	gehoben	1992	78	3			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte
7	2007	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1412	mittel	1996	84	3			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte
8	2006	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mäßig	1422	gehoben	1980	78	6			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte
9	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1460	mittel	1982	88	8			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte
10	2006	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1470	gehoben	1983	83	9			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte
11	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1653	mittel	1981	90	8			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte
12	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	gut	1664	gehoben	1996	95	6			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sonderemutzungsrechte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt  
Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)

