

## Grundstücksmarktbericht 2016

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 2016

Berichtszeitraum 01.01.2015 - 31.12.2015

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

Recklinghausen, im März 2016

- 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**  
Internet: [www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen](http://www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.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
- Bildnachweise: Bild „Erin-Park“: Christian Hoppe  
Bild „Kanalknoten“: Hans Blossey  
Bild „Altes Rathaus Haltern am See“: Christian Hoppe  
Bild „Schloss Herten“: Christian Hoppe  
Bild „Berliner Platz“: Stadt Oer-Erkenschwick  
Bild „Schiffshebewerk Henrichenburg“: LWL-Industriemuseum  
Bild „Kreishauseingang“: Kreis Recklinghausen

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

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <http://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

**Inhaltsverzeichnis**

|  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>                    | <b>7</b>  |
| <b>2. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>            | <b>8</b>  |
| Aufgaben der Gutachterausschüsse                                       | 9         |
| Aufgaben der Geschäftsstellen  | 10        |
| Mitglieder des Gutachterausschusses                                    | 12        |
| Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses               | 13        |
| <b>3. Grundstücksmarkt des Jahres 2015</b>                             | <b>14</b> |
| Umsätze im Grundstücksverkehr  | 14        |
| Anzahl der Kauffälle nach Gemeinden                                    | 14        |
| Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten                                  | 15        |
| Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Preisentwicklung nach Teilmärkten | 16        |
| Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2015                           | 17        |
| Umsatzanteile nach Geldumsatz der Kauffälle 2015                       | 17        |
| <b>4. Unbebaute Grundstücke</b>  | <b>18</b> |
| Individueller Wohnungsbau  | 20        |
| Geschosswohnungsbau  | 23        |
| Gewerbliche Bauflächen   | 24        |
| Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen                         | 25        |
| Bauerwartungsland und Rohbauland                                       | 28        |
| Ausgleichsflächen gem. § 9 BauGB und gem. BNatSchG                     | 29        |
| Gartenland   | 29        |
| Arrondierungsflächen   | 30        |
| <b>5. Bebaute Grundstücke</b>  | <b>32</b> |
| Ein- und Zweifamilienhäuser  | 33        |
| Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser                     | 37        |
| Mehrfamilienhäuser   | 39        |
| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser                                | 39        |
| Gewerbe- und Industrieobjekte  | 40        |
| Sonstige bebaute Grundstücke   | 40        |
| <b>6. Wohnungs- und Teileigentum</b>                                   | <b>41</b> |
| Wohnungseigentum   | 41        |
| Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum                                | 47        |
| Teileigentum   | 48        |
| <b>7. Bodenrichtwerte</b>  | <b>49</b> |
| Gesetzlicher Auftrag   | 49        |
| Bodenrichtwerte für Bauland  | 49        |

|  | Seite     |
|--|-----------|
| Übersichtskarten über die beitragsfreien Bodenrichtwerte für Gebiete mit Wohnbauflächen (Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau) sowie mit gemischten Bauflächen (Geschosswohnungsbau) | 50        |
| Übersicht über die Bodenrichtwerte   | 52        |
| Erläuterungen zum Bodenrichtwert   | 53        |
| Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte  | 58        |
| <b>8. Sonstige erforderliche Daten</b>   | <b>59</b> |
| Indexreihen  | 59        |
| Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertfaktoren)   | 63        |
| Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaurechtsfaktoren)   | 66        |
| Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaugrundstücksfaktoren)   | 67        |
| Liegenschaftszinssätze   | 69        |
| Rohertragsfaktoren   | 71        |
| Erdgeschoss-Ladenmieten und Büromieten in Innenstadtlagen  | 72        |
| <b>9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>   | <b>73</b> |
| Entwicklung des Grundstücksmarktes von 2002 bis 2015   | 73        |
| Käuferströme (ortsfremd bzw. ortsansässig)   | 74        |
| Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2015  | 75        |

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel
- Anlage 2: Mietspiegel der Stadt Datteln
- Anlage 3: Mietspiegel der Stadt Haltern am See
- Anlage 4: Mietspiegel der Stadt Herten
- Anlage 5: Mietspiegel der Stadt Oer-Erkenschwick
- Anlage 6: Mietspiegel der Stadt Waltrop

## 1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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 26 Jahren herausgegeben.

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.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2016 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.

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.

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.

## 2. 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. 76 Gutachterausschüsse.

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.

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

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, die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011, die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014, die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015 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.



## Aufgaben der Gutachterausschüsse

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.

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.

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 Miet spiegels
- 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:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen (Grundstücksmarktbericht NRW)
- 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
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten

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.

### **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.

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.

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 Immo-WertV)
- 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

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung 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 nur 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 Sachverständige für Immobilienbewertung, große Bedeutung.

## Mitglieder des Gutachterausschusses

### Vorsitzender

Vahlhaus, Jürgen                      Kreisobervermessungsrat                      Recklinghausen

### Stellvertretender Vorsitzender

N.N.

### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

|                 |  |                |
|-----------------|--|----------------|
| Hartmann, Klaus | Stadtvermessungsdirektor               | Recklinghausen |
| Leder, Jürgen   | Öffentlich bestellter Sachverständiger | Castrop-Rauxel |
| Müller, Carsten | Ltd. Stadtvermessungsdirektor          | Castrop-Rauxel |
| Nau, Ludwig     | Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.     | Recklinghausen |
| Pott, Uwe       | Stadtvermessungsdirektor a.D.          | Bochum         |
| Wewers, Manfred | Kreisobervermessungsrat                | Coesfeld       |

### Ehrenamtliche Gutachter

|                           |  |                |
|---------------------------|--|----------------|
| Beckmann, Udo             | Architekt                                  | Castrop-Rauxel |
| Bolenz, Christoph         | Architekt                                  | Castrop-Rauxel |
| Erdelmann, Dirk           | Landwirtschaftlicher Sachverständiger      | Sprockhövel    |
| Espeter, Rolf             | Architekt                                  | Dülmen         |
| Frahm, Karl-Joachim       | Öffentlich bestellter Sachverständiger     | Bochum         |
| Freudenberger, Erhard     | Landwirtschaftlicher Sachverständiger      | Dortmund       |
| Fuest, Reiner             | Architekt                                  | Castrop-Rauxel |
| Hansen, Uwe-Peter         | Architekt                                  | Marl           |
| Hecker, Christian         | Stadtvermessungsrat                        | Waltrop        |
| Just, Eberhard            | Öffentlich bestellter Sachverständiger     | Marl           |
| Klein, Reinhold           | Landwirtschaftlicher Sachverständiger      | Selm           |
| König, Wolfgang           | Landwirtschaftlicher Sachverständiger      | Haltern am See |
| Kraemer, Matthias         | Stadtobervermessungsrat                    | Warendorf      |
| Leps, Gabriele            | Öffentlich bestellte Sachverständige       | Waltrop        |
| Mantau, Dr. agr. Reinhard | Landwirtschaftlicher Sachverständiger      | Coesfeld       |
| Nötzold, Holger           | Architekt                                  | Recklinghausen |
| Ossa, Bettina             | Immobilienmaklerin                         | Herten         |
| Paßmann, Hans-Jochem      | Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur | Haltern am See |
| Schnettler, Meinolf       | Architekt                                  | Waltrop        |
| Schürken, Johannes        | Öffentlich bestellter Sachverständiger     | Bottrop        |
| Spiess, Dietmar           | Öffentlich bestellter Sachverständiger     | Dortmund       |
| Szubin, Wolfgang          | Architekt                                  | Olfen          |
| von Schamann, Dennis      | Immobilienkaufmann                         | Recklinghausen |
| Wachtmeister, Heribert    | Architekt                                  | Castrop-Rauxel |
| Winkelmann, Klaus         | Architekt                                  | Castrop-Rauxel |

### Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde und deren Stellvertreter

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Augenbraun, Hans-Dirk | Steueramtmann (Finanzamt Marl)                    |
| Prein, Elisabeth      | Verwaltungsangestellte (Finanzamt Recklinghausen) |
| Struensee, Detlef     | Steueramtmann (Finanzamt Recklinghausen)          |

## Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### Geschäftsführung und Vorbereitung von Wertgutachten

|                 |                   |                 |                         |
|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------------|
| Kretzer, Klaus  | Geschäftsführer   | (Zimmer 1.3.10) | Tel. (0 23 61) 53-33 76 |
| Wegner, Kathrin | Geschäftsführerin | (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 |
|--------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|

### Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, 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 |

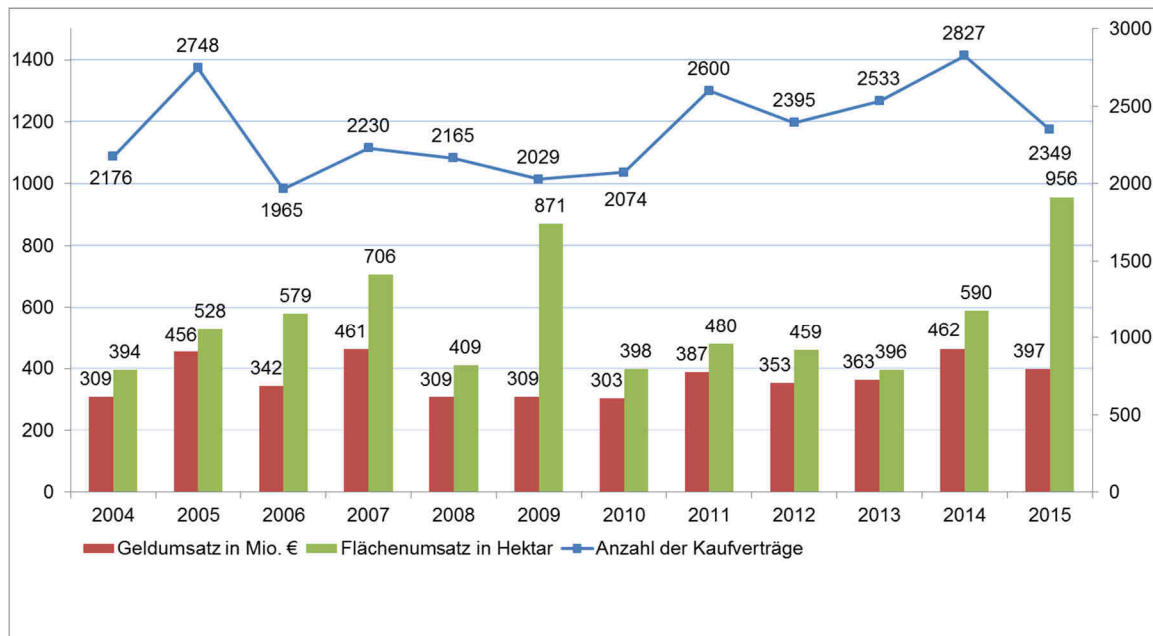
### Bodenrichtwertauskunft, Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte

|                             |                     |                 |                         |
|-----------------------------|---------------------|-----------------|-------------------------|
| 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 |
| Schmidt-Steinhoff, Stefanie | techn. Angestellte  | (Zimmer 1.3.05) | Tel. (0 23 61) 53-30 78 |

### 3. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

#### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2015 wurden im Zuständigkeitsgebiet 2.349 Kauffälle (ein Rückgang von 17 % gegenüber dem Jahr 2014) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 397,3 Millionen € (- 14 %) und einem Flächenumsatz von 955,8 Hektar (+ 62 %) abgeschlossen.



Die Umsatzzahl von 2.349 Kaufverträgen liegt im Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

#### Anzahl der Kauffälle nach Gemeinden

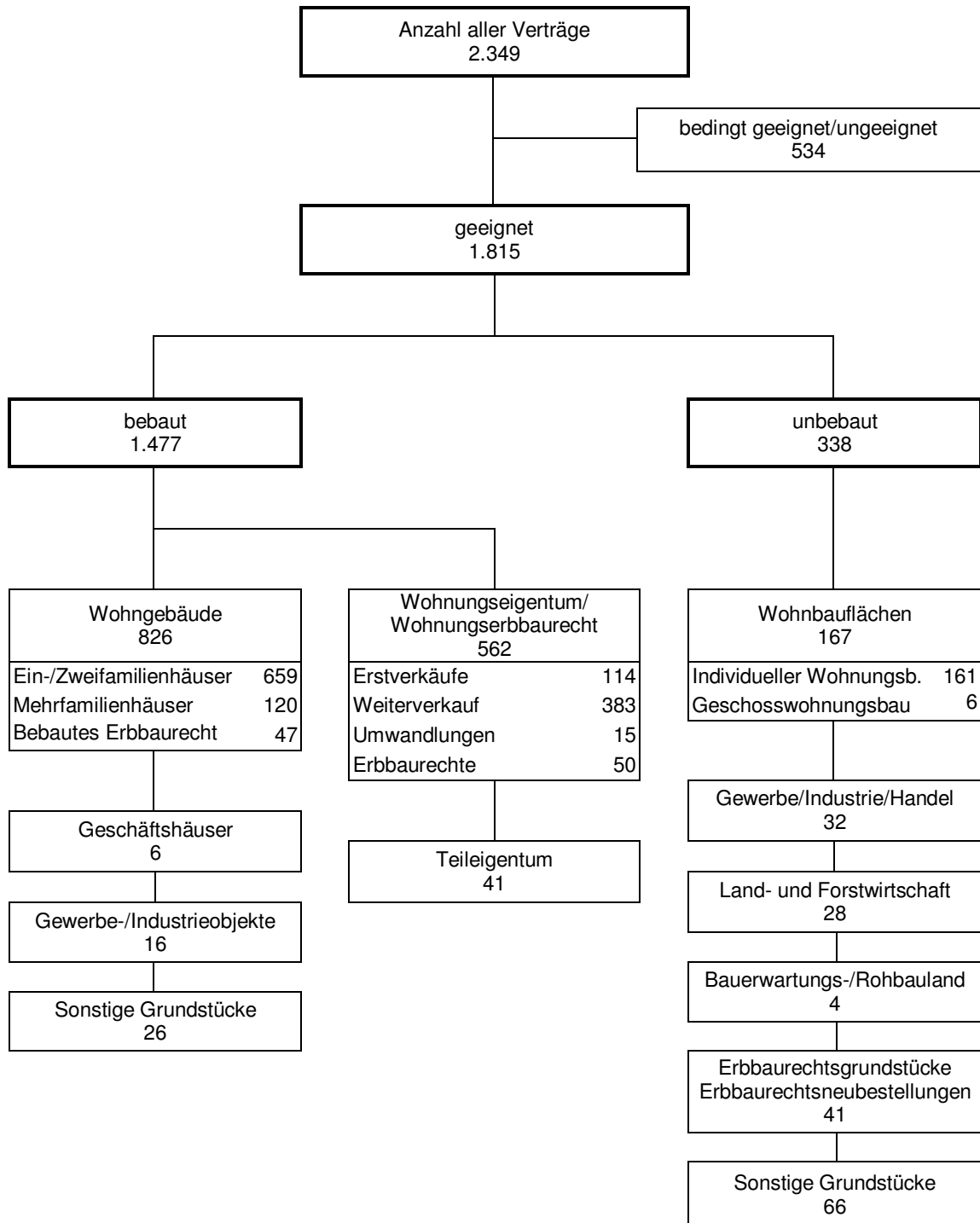
|                  | 2004        | 2005        | 2006        | 2007        | 2008        | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Castrop-Rauxel   | 558         | 678         | 499         | 599         | 568         | 489         | 541         | 646         | 641         | 649         | 700         | 594         |
| Datteln          | 299         | 346         | 294         | 311         | 306         | 311         | 316         | 383         | 295         | 352         | 393         | 354         |
| Haltern am See   | 326         | 403         | 304         | 356         | 310         | 337         | 342         | 456         | 430         | 410         | 466         | 368         |
| Herten           | 501         | 571         | 361         | 460         | 433         | 414         | 390         | 471         | 531         | 541         | 585         | 506         |
| Oer-Erkenschwick | 194         | 326         | 250         | 206         | 220         | 200         | 223         | 229         | 193         | 200         | 302         | 236         |
| Waltrop          | 298         | 424         | 257         | 298         | 328         | 278         | 262         | 415         | 305         | 381         | 381         | 291         |
| <b>gesamt</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> | <b>2395</b> | <b>2533</b> | <b>2827</b> | <b>2349</b> |

Nachdem in 2014 teilweise bedingt durch die Erhöhung der Grunderwerbssteuer zum 01.01.2015 eine hohe Anzahl von Kauffällen zu verzeichnen war, ist im Jahr 2015 die Anzahl der Kauffälle in allen 6 Städten stark rückläufig zum Vorjahr.

## Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2015 von den beurkundenden Stellen 2.349 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt. Hiervon sind 1.815 Kaufverträge nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst und somit für alle nachstehenden Auswertungen geeignet.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der getätigten Kaufverträge auf die verschiedenen Teilmärkte auf.



## Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Preisentwicklung nach Teilmärkten

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2015 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

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.

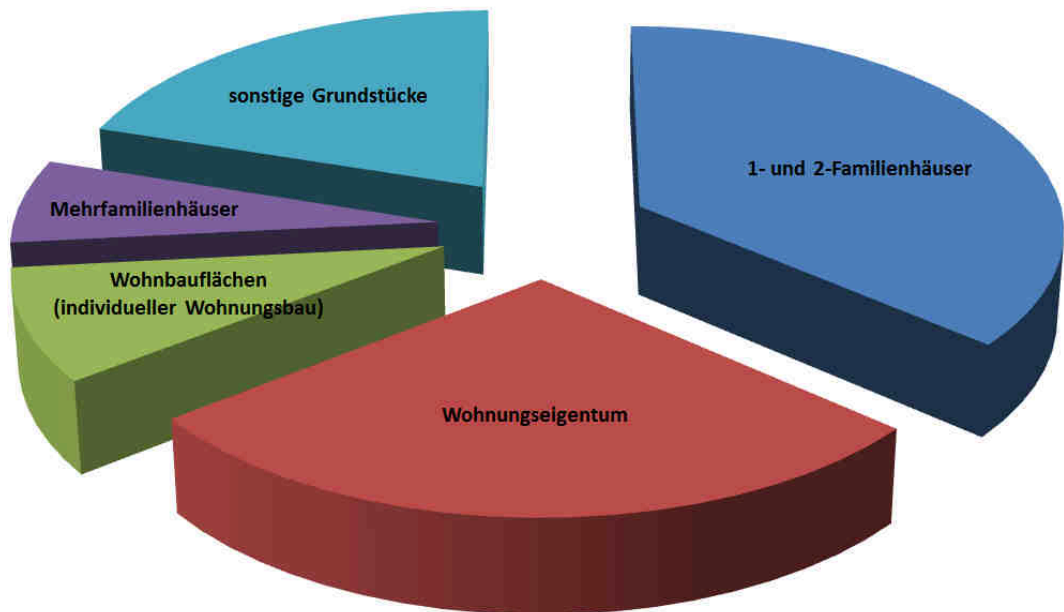
In folgender Tabelle werden die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr in Pfeilen dargestellt:

|                              | Kauffälle |  | Geldumsatz<br>[Mio. €] |  | Preise |
|------------------------------|-----------|--|------------------------|--|--------|
| <b>Unbebaute Grundstücke</b> |           |  |                        |  |        |
| Individueller Wohnungsbau    | 161       |  | 17,14                  |  |        |
| Geschosswohnungsbau          | 6         |  | 1,22                   |  |        |
| Gewerbe/Industrie            | 26        |  | 3,76                   |  |        |
| Bauerwartungs-, Rohbauland   | 4         |  | 25,55                  |  | /      |
| Landwirtschaft               | 16        |  | 0,95                   |  |        |
| <b>Bebaute Grundstücke</b>   |           |  |                        |  |        |
| Ein- und Zweifamilienhäuser  | 659       |  | 126,32                 |  |        |
| Mehrfamilienhäuser           | 120       |  | 41,41                  |  | /      |
| Büro-, Geschäftshäuser       | 6         |  | 6,57                   |  | /      |
| Gewerbe/Industrieobjekte     | 16        |  | 5,29                   |  | /      |
| <b>Wohnungseigentum</b>      |           |  |                        |  |        |
|                              | 512       |  | 64,59                  |  |        |

fallend leicht fallend stagnierend leicht steigend steigend

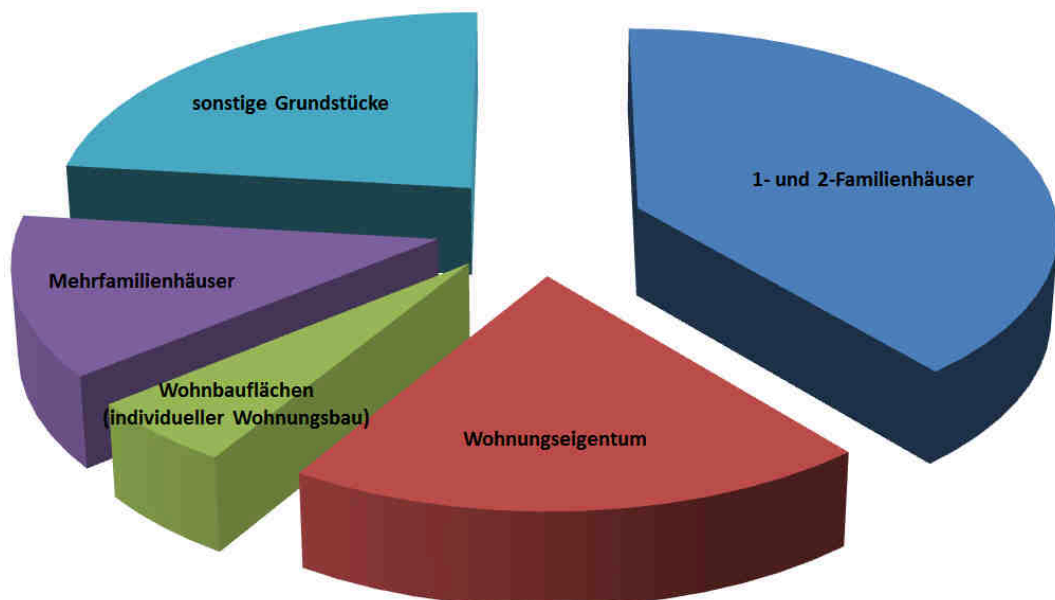


## Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2015



Der Anteil der Veräußerungen von bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken sowie Wohnungseigentum lag bei 36,3 % bzw. 28,2 % der Kauffälle. Dagegen entfielen nur 8,9 % der Kauffälle auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und 6,6 % der Kauffälle auf bebauete Mehrfamilienhausgrundstücke. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

## Umsatzanteile nach Geldumsatz der Kauffälle 2015



Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter 1- und 2-Familienhausgrundstücke erzielt. Der Anteil am Gesamtgeldumsatz betrug 38,9 %. Es folgen Wohnungseigentum mit 19,9 %, bebauete Mehrfamilienhausgrundstücke mit 12,8 % und Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau mit 5,3 % Anteil. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

## 4. Unbebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 8 – Sonstige erforderliche Daten)

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 Reihenhausbebauung 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 Kennzeich-

nung 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 2015 mit

**231 Kauffällen** (Vorjahr: 300)

ein Geldumsatz von

**54,2 Mio. €** (Vorjahr: 35,8 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

**552,1 ha** (Vorjahr: 114,5 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 23 %, der Geldumsatz stieg dabei um 51 %.

Den höchsten Marktanteil nach Anzahl der Kauffälle haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 70 %, den höchsten Marktanteil nach Geldumsatz haben Bauerwartungslandgrundstücke mit einem Anteil von 47 % (Abbildung 4-1).

**Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz**  
in Prozent

Abbildung 4-1

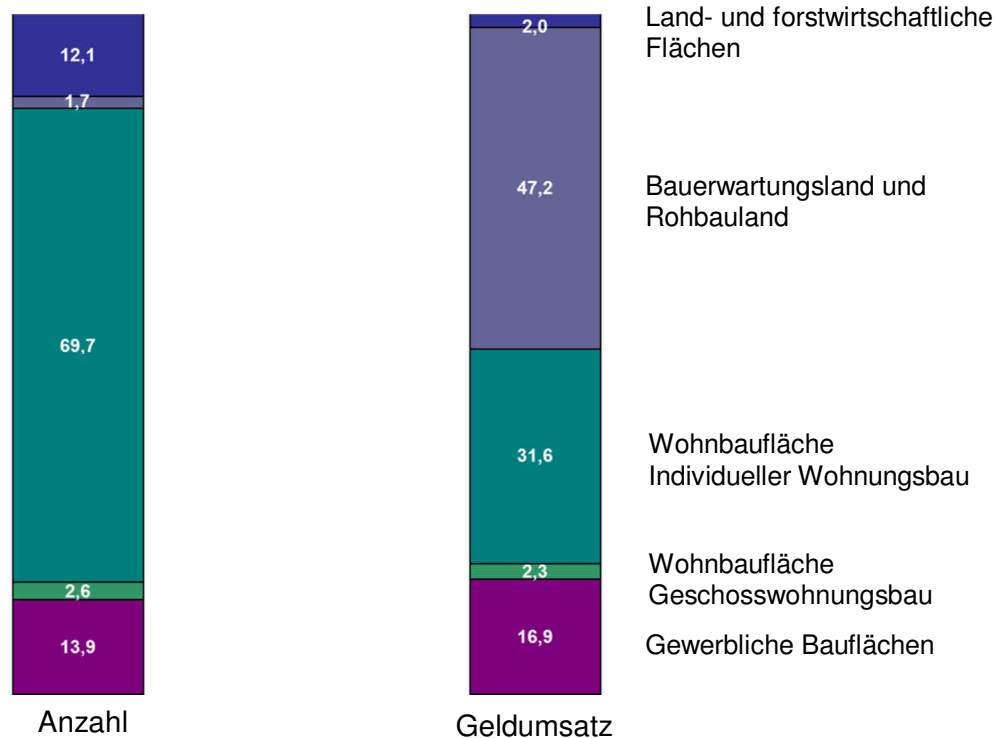
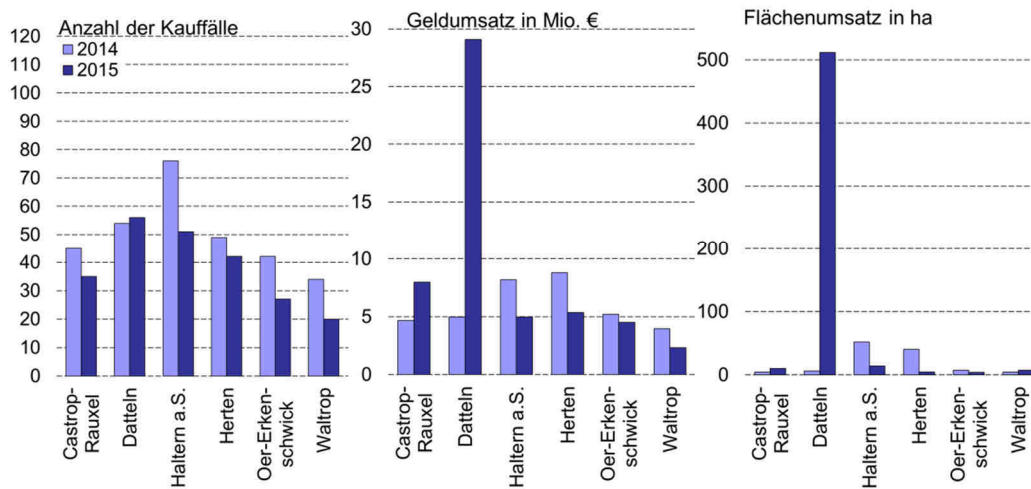


Abbildung 4-2 zeigt die Aufteilung des Umsatzes auf die sechs Städte im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses.

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

Abbildung 4-2



## Individueller Wohnungsbau

### Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau lag bei 161 (Vorjahr: 234) Verkäufen. Es wurde ein Geldumsatz von rd. 17,1 Mio. € und ein Flächenumsatz von rd. 9,5 ha erzielt.

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

|                             | 2015 | 2014/2015 |
|-----------------------------|------|-----------|
| <b>Anzahl der Kauffälle</b> |      |           |
| Castrop-Rauxel              | 23   | - 34 %    |
| Datteln                     | 43   | - 7 %     |
| Haltern am See              | 33   | - 39 %    |
| Herten                      | 31   | - 18 %    |
| Oer-Erkenschwick            | 23   | - 38 %    |
| Waltrop                     | 8    | - 67 %    |
| <b>Geldumsatz in Mio. €</b> |      |           |
| Castrop-Rauxel              | 2,31 | - 34 %    |
| Datteln                     | 4,65 | + 10 %    |
| Haltern am See              | 3,47 | - 43 %    |
| Herten                      | 3,19 | - 30 %    |
| Oer-Erkenschwick            | 2,32 | - 50 %    |
| Waltrop                     | 1,19 | - 43 %    |
| <b>Flächenumsatz in ha</b>  |      |           |
| Castrop-Rauxel              | 1,24 | - 33 %    |
| Datteln                     | 2,97 | + 17 %    |
| Haltern am See              | 1,92 | - 35 %    |
| Herten                      | 1,47 | - 25 %    |
| Oer-Erkenschwick            | 1,23 | - 48 %    |
| Waltrop                     | 0,65 | - 43 %    |

In allen sechs Städten verringerte sich die Anzahl der Kauffälle. Mit Ausnahme einer Steigerung von 10 % in der Stadt Datteln sank der Geldumsatz ebenfalls.

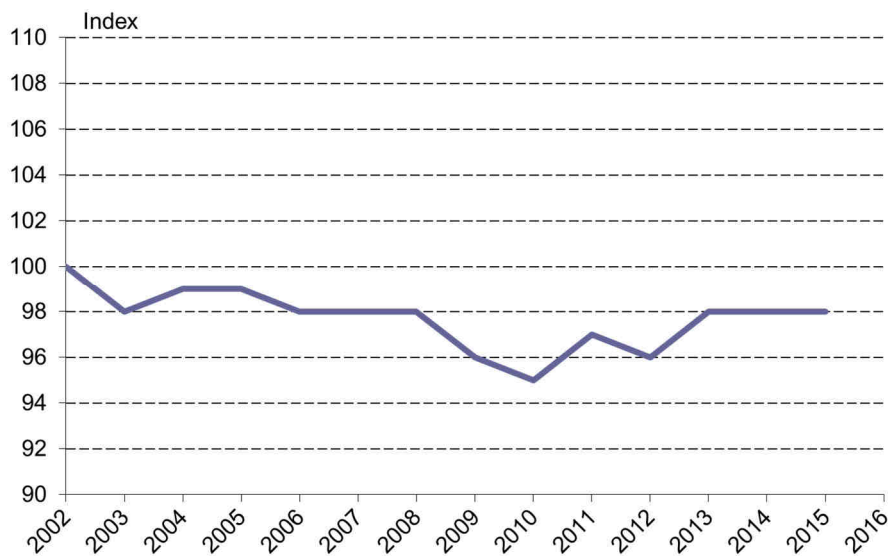
Der höchste Geldumsatz mit rd. 4,7 Mio. € und der höchste Flächenumsatz mit rd. 3,0 ha wurde in Datteln erzielt.

**Preisentwicklung**

In der Abbildung 4-3 ist die Preisentwicklung im Zuständigkeitsgebiet dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um eine Indexreihe.

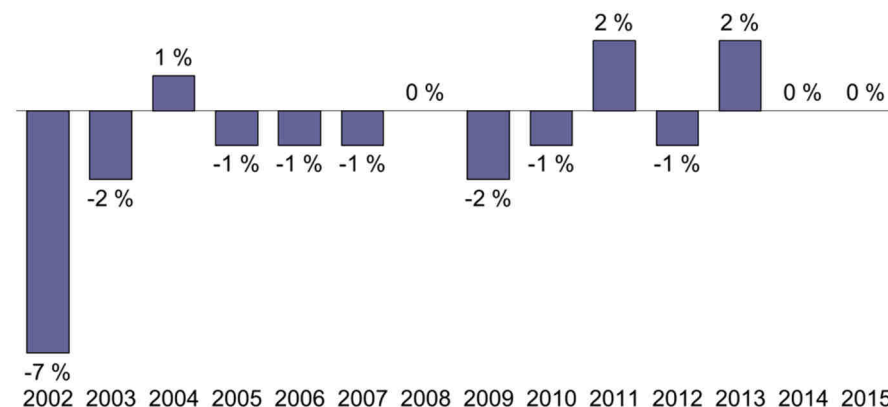
**Entwicklung der beitragsfreien Bodenpreise von 2002 bis 2015**  
**Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau**  
 Basisjahr 2002 (Index = 100)

Abbildung 4-3



**Entwicklung der Bodenpreisveränderungen**  
 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Abbildung 4-4



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

## Preisentwicklung 2015

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind im Jahr 2015 stagnierend.

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<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mittlere Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mäßige Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Castrop-Rauxel</b>   | 230                              | 190                                  | 155                                |
| <b>Datteln</b>          | 220                              | 190                                  | 170                                |
| <b>Haltern am See</b>   | 270                              | 240                                  | 200                                |
| <b>Herten</b>           | 235                              | 180                                  | 150                                |
| <b>Oer-Erkenschwick</b> | 240                              | 190                                  | 170                                |
| <b>Waltrop</b>          | 220                              | 200                                  | 170                                |

### 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).

### Erbbauzins

Aufgrund der geringen Anzahl der Erbbaurechtsneubestellungen in 2015 wurden für die Ableitung des Erbbauzinses die Verträge über Erbbaurechtsneubestellungen aus den Jahren 2011 bis 2015 ausgewertet. Der durchschnittliche Erbbauzins liegt bei 4,90 €/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Erbbauzinssatz beträgt 2,6 % vom beitragsfreien Bodenwert, der vom beitragsfreien Bodenrichtwert – oder Vergleichswerten – abgeleitet wird.

### Erbbaurechtsneubestellungen

| durchschnittlicher Erbbauzins     | Standardabweichung des Mittels | Anzahl der Fälle |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 4,90 €/m <sup>2</sup>             | ± 0,20 €/m <sup>2</sup>        | 9                |
| durchschnittlicher Erbbauzinssatz | Standardabweichung des Mittels | Anzahl der Fälle |
| 2,6%                              | ± 0,16 %                       | 9                |

## Geschosswohnungsbau

### Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle lag im Jahr 2015 bei 6 (Vorjahr: 17). Der Geldumsatz lag bei rd. 1,2 Mio. € und der Flächenumsatz bei rd. 0,6 ha.

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

|                                       | 2015  | 2014  |
|---------------------------------------|-------|-------|
| <b>Anzahl der Kauffälle</b>           |       |       |
| Castrop-Rauxel                        | 0     | 3     |
| Datteln                               | 2     | 1     |
| Haltern am See                        | 0     | 2     |
| Herten                                | 3     | 5     |
| Oer-Erkenschwick                      | 0     | 2     |
| Waltrop                               | 1     | 4     |
| <b>Geldumsatz in Mio. €</b>           |       |       |
| Castrop-Rauxel                        | 0     | 0,53  |
| Datteln                               | 0,16  | 0,47  |
| Haltern am See                        | 0     | 0,34  |
| Herten                                | 0,77  | 1,17  |
| Oer-Erkenschwick                      | 0     | 0,35  |
| Waltrop                               | 0,28  | 0,89  |
| <b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b> |       |       |
| Castrop-Rauxel                        | 0     | 3.500 |
| Datteln                               | 1.000 | 4.000 |
| Haltern am See                        | 0     | 1.600 |
| Herten                                | 4.200 | 7.600 |
| Oer-Erkenschwick                      | 0     | 2.200 |
| Waltrop                               | 1.200 | 4.200 |

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<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mittlere Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mäßige Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <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                                |

## 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).

## Gewerbliche Bauflächen

### Gewerbe und Industrie Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle lag bei 26 (Vorjahr: 17). Der Geldumsatz lag bei rd. 3,8 Mio. € (Vorjahr 2,1 Mio. €), der Flächenumsatz bei rd. 7,6 ha.

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

|                                       | 2015   | 2014   |
|---------------------------------------|--------|--------|
| <b>Anzahl der Kauffälle</b>           |        |        |
| Castrop-Rauxel                        | 3      | 4      |
| Datteln                               | 2      | 2      |
| Haltern am See                        | 8      | 4      |
| Herten                                | 8      | 3      |
| Oer-Erkenschwick                      | 1      | 0      |
| Waltrop                               | 4      | 4      |
| <b>Geldumsatz in Mio. €</b>           |        |        |
| Castrop-Rauxel                        | 0,53   | 0,50   |
| Datteln                               | 0,16   | 0,16   |
| Haltern am See                        | 1,08   | 0,41   |
| Herten                                | 1,39   | 0,74   |
| Oer-Erkenschwick                      | 0,21   | 0      |
| Waltrop                               | 0,39   | 0,29   |
| <b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b> |        |        |
| Castrop-Rauxel                        | 13.100 | 11.400 |
| Datteln                               | 3.200  | 4.200  |
| Haltern am See                        | 20.000 | 9.800  |
| Herten                                | 28.500 | 19.900 |
| Oer-Erkenschwick                      | 2.600  | 0      |
| Waltrop                               | 8.400  | 5.800  |

### Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2015 stagnierend.



## 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

| Stadt                   | gute Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mittlere Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mäßige Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Castrop-Rauxel</b>   | 50                               | 42                                   | 36                                 |
| <b>Datteln</b>          | 50                               | 42                                   | --                                 |
| <b>Haltern am See</b>   | 50                               | 44                                   | 42                                 |
| <b>Herten</b>           | 40                               | 37                                   | --                                 |
| <b>Oer-Erkenschwick</b> | 44                               | 40                                   | --                                 |
| <b>Waltrop</b>          | 48                               | 38                                   | --                                 |

### 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).

### Gewerbe / Handel – 'Tertiäre Nutzung' Umsätze

Bei Gewerbe- / Handelsflächen mit tertiärer Nutzung handelt es sich um Flächen, auf denen planungsrechtlich eine höherwertige, tertiäre Nutzung (z.B. Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Handel, Büro, u. ä.) realisiert werden kann.

Die Anzahl der Kauffälle lag im Jahr 2015 bei 6. Der Geldumsatz lag bei rd. 5,4 Mio. € und der Flächenumsatz bei rd. 2,6 ha.

## 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 16 Verkäufen (Vorjahr: 19). Der Geldumsatz lag bei rd. 1,0 Mio. €, der Flächenumsatz bei rd. 17,5 ha.

| Stadt                   | Anzahl der Kauffälle | Geldumsatz Mio. € | Flächenumsatz ha |
|-------------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| <b>Castrop-Rauxel</b>   | 2                    | 0,28              | 4,33             |
| <b>Datteln</b>          | 3                    | 0,12              | 3,46             |
| <b>Haltern am See</b>   | 4                    | 0,17              | 3,16             |
| <b>Herten</b>           | 0                    | 0                 | 0                |
| <b>Oer-Erkenschwick</b> | 2                    | 0,07              | 1,35             |
| <b>Waltrop</b>          | 5                    | 0,31              | 5,19             |

### Durchschnittliche Bodenrichtwerte Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

| Stadt                   | Durchschnittlicher Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> | Minimum €/m <sup>2</sup> | Maximum €/m <sup>2</sup> |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Castrop-Rauxel</b>   | 4,8  | 4,4                      | 5,4                      |
| <b>Datteln</b>          | 4,7  | 3,9                      | 5,1                      |
| <b>Haltern am See</b>   | 4,4  | 4,1                      | 4,9                      |
| <b>Herten</b>           | 5,1  | 4,8                      | 5,3                      |
| <b>Oer-Erkenschwick</b> | 5,3  | 4,6                      | 5,5                      |
| <b>Waltrop</b>          | 5,0  | 5,0                      | 5,1                      |

### Preisentwicklung

Der durchschnittliche landwirtschaftliche Kaufpreis in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop ist ein gemittelter Kaufpreis aus 3 Jahren. Für die Jahre 2013 bis 2015 liegt er bei 4,82 €/m<sup>2</sup> und damit über dem Vorjahresniveau (4,42 €/m<sup>2</sup>) für die Jahre 2012 bis 2014.

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

### Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage sind landwirtschaftliche Flächen, die sich durch ihre Nähe zum Siedlungsraum (Ortsrand) auszeichnen.

Die Auswertung aus den Jahren 1989 bis 2015 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.

### **Hofnahe Flächen**

Hofnahe Flächen sind landwirtschaftliche Flächen, die auf kurzem Wege ohne besondere Hindernisse (Bahnstrecken, Wasserwege, Deiche, etc.) von der Hofstelle aus erreicht werden können.

Die Auswertung aus den Jahren 1989 bis 2015 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,3- bis 1,9-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

### **Hofanschlussflächen**

Hofanschlussflächen sind landwirtschaftliche Flächen, die einen unmittelbaren Anschluss an die Hofstelle haben und ohne Benutzung öffentlicher Wege über private Wirtschaftswege erreichbar sind. Vorteile sind z.B. Maschinenfahrten ohne Umrüstung, Lastfahren ohne erforderliche Lastensicherungen, Fahren ohne Traktor-Führerschein.

Die Auswertung aus den Jahren 1989 bis 2015 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 in Überschwemmungsgebieten**

Die Auswertung aus den Jahren 1985 bis 2015 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 0,8-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

### **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-, Erwerbssobstbau-, Baumschulflächen, Erholungsflächen, Sport-, Spiel-, Badeplätze, Kleingartenland, Modellflugplätze).

Hinweis: Die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 definiert diese Flächen nicht mehr.

Für den Zeitraum von 1989 bis 2015 sind 63 Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung hat einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 7 €/m<sup>2</sup> ergeben. Die Standardabweichung beträgt 1,20 €/m<sup>2</sup>.

## Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 8 (Vorjahr: 11) forstwirtschaftlich genutzte Flächen den Eigentümer. Der Geldumsatz lag bei rd. 0,1 Mio. € und der Flächenumsatz bei rd. 8,1 ha.

| Anzahl der<br>Kauffälle | Geldumsatz<br>Mio. € | Flächenumsatz<br>ha |
|-------------------------|----------------------|---------------------|
| 8                       | 0,10                 | 8,05                |

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2015 bei 1,10 €/m<sup>2</sup>.

### Preisentwicklung

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Kaufpreis (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs) im Zuständigkeitsgebiet liegt bei 1,08 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1,12 €/m<sup>2</sup>) und damit unter dem Vorjahresniveau.

## 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<br>Kauffälle | Geldumsatz<br>Mio. € | Flächenumsatz<br>ha |
|-------------------------|----------------------|---------------------|
| 2                       | 23,93                | 503,58              |

### 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<br>Kauffälle | Geldumsatz<br>Mio. € | Flächenumsatz<br>ha |
|-------------------------|----------------------|---------------------|
| 2                       | 1,62                 | 1,43                |

## **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 3,7-fachen (Minimum 1,8-fach, Maximum 6,6-fach) Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. durchschnittlich 9% (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 2,4-fachen (Minimum 0,4-fach, Maximum 3,8-fach) landwirtschaftlichen Bodenrichtwert entspricht.

## **Gartenland**

Für den Zeitraum von 2004 bis 2015 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 25 % 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 165 W II 40  
(bezieht sich in diesem Fall auf eine gebietstypische Grundstückstiefe von 40 m)

Umrechnung des Bodenrichtwertes auf 35 m Grundstückstiefe durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe Seite 57):

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 58):

Wert für durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990): 45 €/m<sup>2</sup>  
 $178 \text{ €/m}^2 - 45 \text{ €/m}^2 = 133 \text{ €/m}^2$

Wert des Gartenlandes: 25 % von 133 €/m<sup>2</sup> = rd. **33 €/m<sup>2</sup>**

**Arrondierungsflächen**

Als Arrondierung wird die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstückes um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb solcher Flächen (ohne Kosten für Vermessung und Kataster) 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.

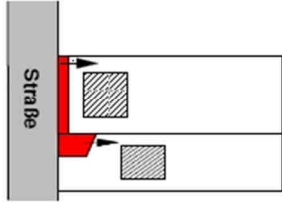
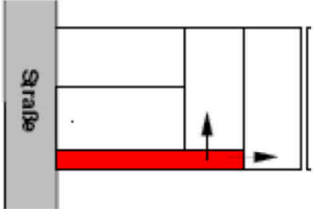
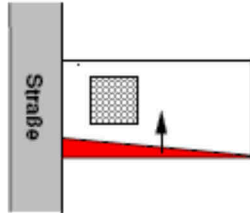
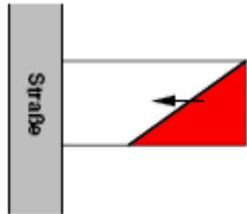
Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kauffälle (2002 - 2015) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende Hauptgruppen unterteilt:

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

Abbildung 4-5

| Art der unselbständigen Teilfläche  | Preisspanne in % des beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes | Beispiel  |
|---|--|---|
| <p><b>1.) Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen</b><br/>Rückkauf größerer Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche</p>          | <p>20 - 26 %<br/>Ø 23 %</p>  |    |
| <p><b>2.) Private Erschließungsflächen</b><br/>Flächen, durch die eine Erschließung geschaffen bzw. eine Erschließung verbessert wird</p> | <p>35 - 109 %<br/>Ø 72 %</p>   |   |
| <p><b>3.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b><br/>seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen</p>        | <p>53 - 75 %<br/>Ø 64 %</p>  |  |
| <p><b>4.) Arrondierung zu unbebauten Grundstücken</b><br/>Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen</p>                 | <p>78 - 108 %<br/>Ø 93 %</p>   |  |

## 5. Bebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 8 – Sonstige erforderliche Daten)

Mit einem Geldumsatz von 186,2 Mio. € (Vorjahr: 212,7 Mio. €) bei 827 (Vorjahr: 951) Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

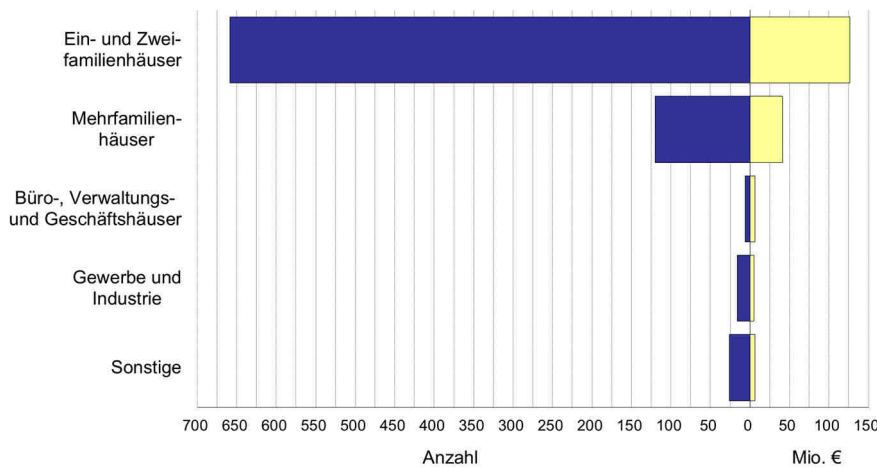
Den Anteil der Teilmärkte

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

zeigt die Abbildung 5-1.

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

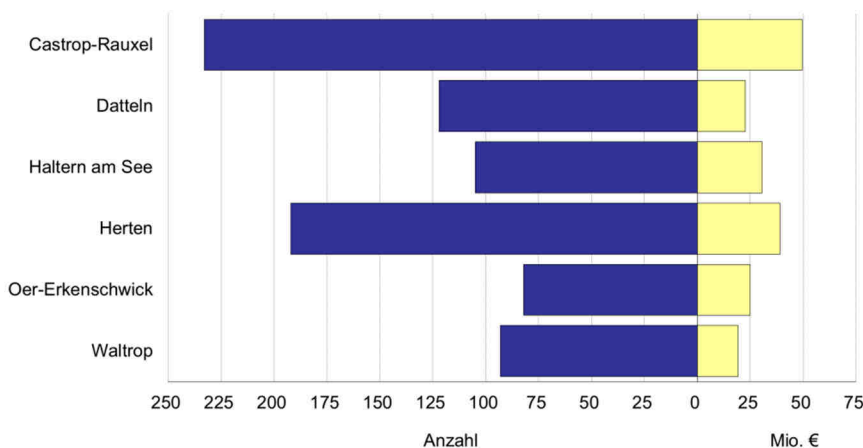
Abbildung 5-1



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**

Abbildung 5-2





## Ein- und Zweifamilienhäuser

### Umsätze

Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 659 (Vorjahr: 776) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 126,3 Mio. € (Vorjahr: 148,1 Mio. €) den Eigentümer. In den Städten Castrop-Rauxel und Herten wurden die meisten Kauffälle registriert.

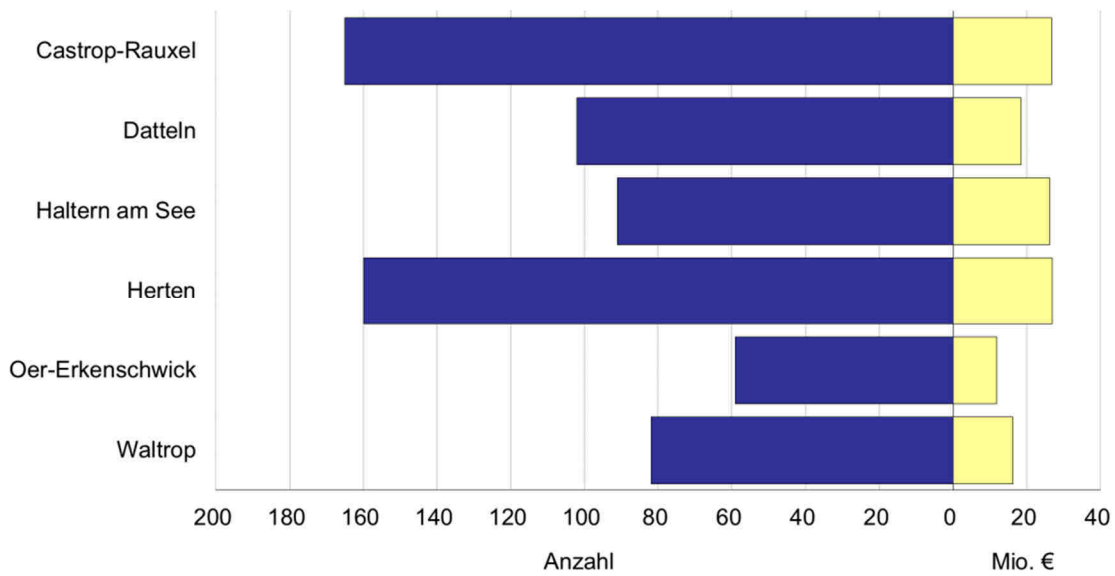
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Geldumsatzes sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

|                             | 2015 | 2014/2015 |
|-----------------------------|------|-----------|
| <b>Anzahl der Kauffälle</b> |      |           |
| Castrop-Rauxel              | 165  | - 32 %    |
| Datteln                     | 102  | - 11 %    |
| Haltern am See              | 91   | - 3 %     |
| Herten                      | 160  | - 6 %     |
| Oer-Erkenschwick            | 59   | - 16 %    |
| Waltrop                     | 82   | - 5 %     |
| <b>Geldumsatz in Mio. €</b> |      |           |
| Castrop-Rauxel              | 26,8 | - 32 %    |
| Datteln                     | 18,4 | - 11 %    |
| Haltern am See              | 26,2 | + 3 %     |
| Herten                      | 26,9 | - 14 %    |
| Oer-Erkenschwick            | 11,8 | - 12 %    |
| Waltrop                     | 16,2 | - 9 %     |
| <b>Flächenumsatz in ha</b>  |      |           |
| Castrop-Rauxel              | 8,27 | - 21 %    |
| Datteln                     | 4,72 | - 22 %    |
| Haltern am See              | 6,06 | + 5 %     |
| Herten                      | 8,63 | - 13 %    |
| Oer-Erkenschwick            | 3,28 | - 23 %    |
| Waltrop                     | 5,46 | + 20 %    |

Die Abbildung 5-3 auf nachfolgender Seite veranschaulicht die Anzahl der Kauffälle und die Geldumsätze im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop.

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

Abbildung 5-3



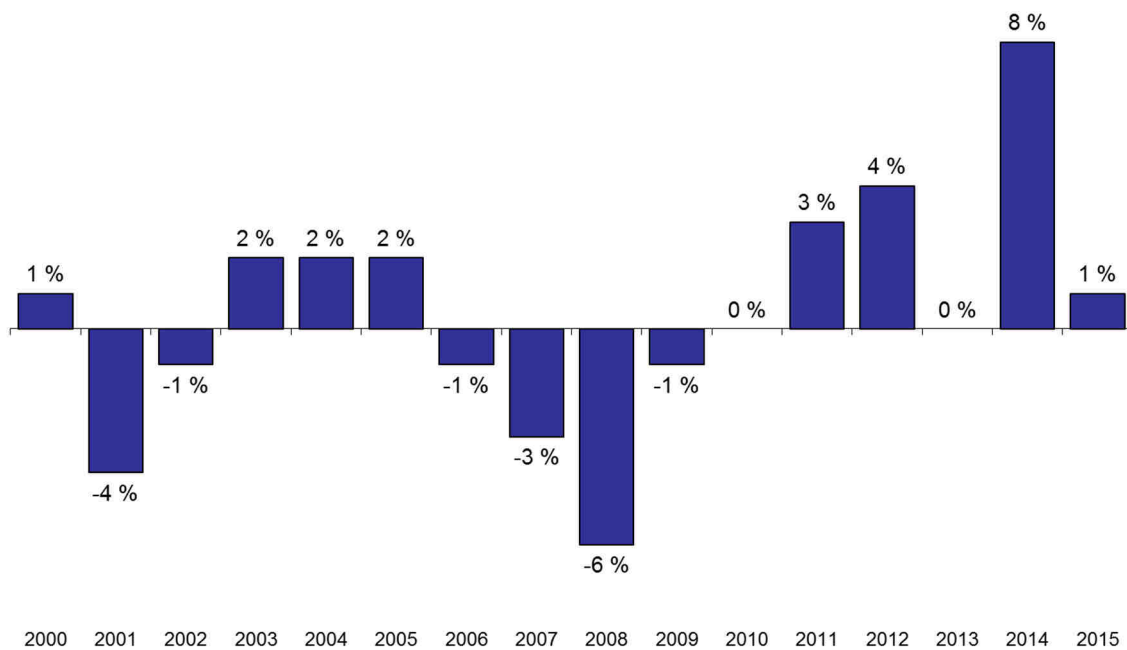
**Preisentwicklung**

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den sechs Städten stagniert.

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. 8 - Sonstige erforderliche Daten - zu entnehmen.

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

Abbildung 5-4



## 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 77 Kauffällen lassen sich 37 Kauffälle (48 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 19 Kauffälle (25 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994 und 18 Kauffälle (23 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2013 zuordnen. 3 Verkäufe (4 %) von Neubauten (Baujahre 2014 und 2015) wurden registriert.

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

| <u>Altersklasse</u>  | <u>Neubau</u> | <u>1995-2013</u> | <u>1975-1994</u> | <u>1950-1974</u> |
|----------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Gesamtkaufpreis in € | 356.000       | 338.000          | 285.000          | 229.000          |

### 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.

Von den insgesamt 105 Kauffällen lassen sich 53 Kauffälle (51 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 18 Kauffälle (17 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994 und 22 Kauffälle (21 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2013 zuordnen. 12 Verkäufe (11 %) von Neubauten (Baujahre 2013 und 2015) wurden registriert.

#### Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

| <u>Altersklasse</u>  | <u>Neubau</u> | <u>1995-2013</u> | <u>1975-1994</u> | <u>1950-1974</u> |
|----------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Gesamtkaufpreis in € | 276.000       | 260.000          | 216.000          | 169.000          |

## 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.

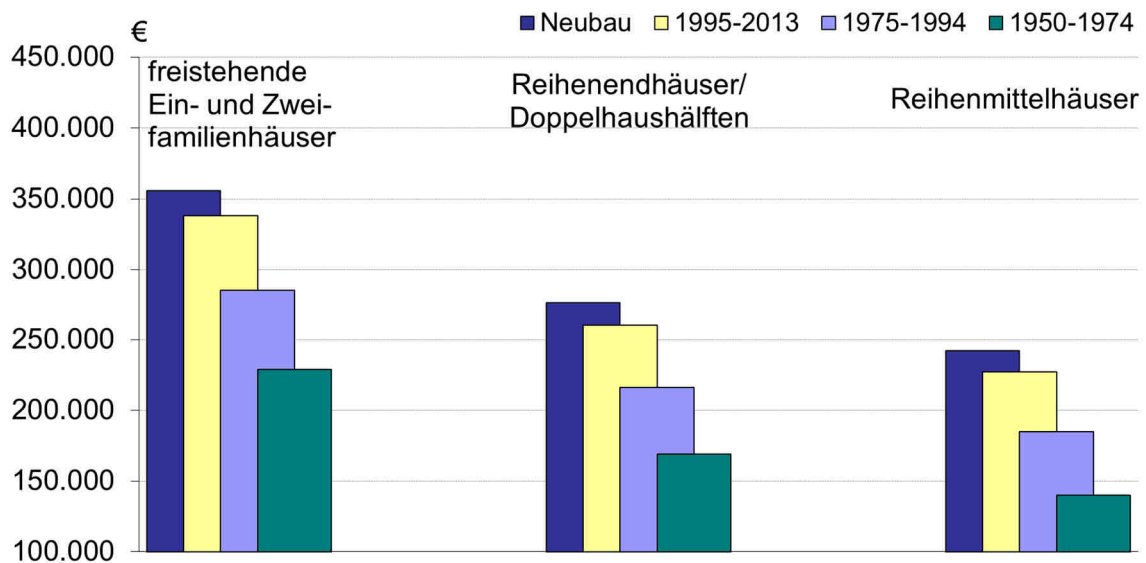
Insgesamt wurden 37 Kauffälle ausgewertet. Auf die Altersklasse ab 1950 bis 1974 wurden 22 Verkäufe registriert.

### Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

| Altersklasse         | Neubau  | 1995-2013 | 1975-1994 | 1950-1974 |
|----------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Gesamtkaufpreis in € | 242.000 | 227.000   | 185.000   | 140.000   |

Einen Vergleich der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser ermöglicht die Abbildung 5-5. Der Preisunterschied für Reihenendhäuser/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser beträgt für Neubauten 34.000 €.

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



## 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<br>Stichtag<br>30. Juni | Art des<br>Verkaufes | Gebäude-<br>alter<br>(Jahre) | Kaufpreis je m <sup>2</sup><br>Wohnfläche des<br>Gebäudes<br>(ohne<br>Bodenwert) |
|------------------------------|----------------------|------------------------------|--|
| 2012                         | Erstverkauf          | -                            | 1.475,--   |
|                              |                      | Weiterverkauf                | 5  |
|                              | 10                   |                              | 1.275,--   |
|                              | 15                   |                              | 1.225,--   |
|                              | 20                   |                              | 1.150,--   |
|                              | 25                   |                              | 1.075,--   |
|                              | 30                   |                              | 1.025,--   |
|                              | 35                   |                              | 950,--   |
|                              | 40                   |                              | 875,--   |
|                              | 45                   |                              | 825,--   |
|                              | 50                   |                              | 750,--   |
| 55                           | 675,--               |                              |  |
| 2013                         | Erstverkauf          | -                            | 1.475,--   |
|                              |                      | Weiterverkauf                | 5  |
|                              | 10                   |                              | 1.300,--   |
|                              | 15                   |                              | 1.225,--   |
|                              | 20                   |                              | 1.175,--   |
|                              | 25                   |                              | 1.100,--   |
|                              | 30                   |                              | 1.025,--   |
|                              | 35                   |                              | 950,--   |
|                              | 40                   |                              | 900,--   |
|                              | 45                   |                              | 825,--   |
|                              | 50                   |                              | 750,--   |
| 55                           | 700,--               |                              |  |
| 2014                         | Erstverkauf          | -                            | 1.675,--   |
|                              |                      | Weiterverkauf                | 5  |
|                              | 10                   |                              | 1.450,--   |
|                              | 15                   |                              | 1.375,--   |
|                              | 20                   |                              | 1.300,--   |
|                              | 25                   |                              | 1.225,--   |
|                              | 30                   |                              | 1.150,--   |
|                              | 35                   |                              | 1.075,--   |
|                              | 40                   |                              | 1.000,--   |
|                              | 45                   |                              | 925,--   |
|                              | 50                   |                              | 825,--   |
| 55                           | 750,--               |                              |  |
| 2015                         | Erstverkauf          | -                            | 1.650,--   |
|                              |                      | Weiterverkauf                | 5  |
|                              | 10                   |                              | 1.525,--   |
|                              | 15                   |                              | 1.425,--   |
|                              | 20                   |                              | 1.350,--   |
|                              | 25                   |                              | 1.250,--   |
|                              | 30                   |                              | 1.175,--   |
|                              | 35                   |                              | 1.075,--   |
|                              | 40                   |                              | 975,--   |
|                              | 45                   |                              | 900,--   |
|                              | 50                   |                              | 800,--   |
| 55                           | 700,--               |                              |  |

#### Erläuterung:

Die Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser geben den Gebäudewert einschließlich der durchschnittlichen Außenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofbefestigung) je m<sup>2</sup> 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 Brutto-rauminhalt 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 2015 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><br>Grundstücksfläche 350-800 m <sup>2</sup><br>dem Alter entsprechender normaler Zustand  | Neubau (2014/2015) | 550                                   | 150                            | 2.375,--  | 356.000,--            |
|   | 1995-2013          | 550                                   | 150                            | 2.250,--  | 338.000,--            |
|   | 1975-1994          | 550                                   | 150                            | 1.900,--  | 285.000,--            |
|   | 1950-1974          | 550                                   | 150                            | 1.525,--  | 229.000,--            |
|   | 1920-1949          | --                                    | --                             | --  | --                    |
|   | bis 1919           | --                                    | --                             | --  | --                    |
| <b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b><br>Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup><br>dem Alter entsprechender normaler Zustand | Neubau (2014/2015) | 350                                   | 125                            | 2.200,--  | 276.000,--            |
|   | 1995-2013          | 350                                   | 125                            | 2.075,--  | 260.000,--            |
|   | 1975-1994          | 350                                   | 125                            | 1.725,--  | 216.000,--            |
|   | 1950-1974          | 350                                   | 125                            | 1.350,--  | 169.000,--            |
|   | bis 1949           | --                                    | --                             | --  | --                    |
| <b>Reihenmittelhäuser</b><br>Grundstücksfläche 150-300 m <sup>2</sup><br>dem Alter entsprechender normaler Zustand                    | Neubau (2014/2015) | 220                                   | 120                            | 2.025,--  | 242.000,--            |
|   | 1995-2013          | 220                                   | 120                            | 1.875,--  | 227.000,--            |
|   | 1975-1994          | 220                                   | 120                            | 1.550,--  | 185.000,--            |
|   | 1950-1974          | 220                                   | 120                            | 1.150,--  | 140.000,--            |
|   | bis 1949           | --                                    | --                             | --  | --                    |

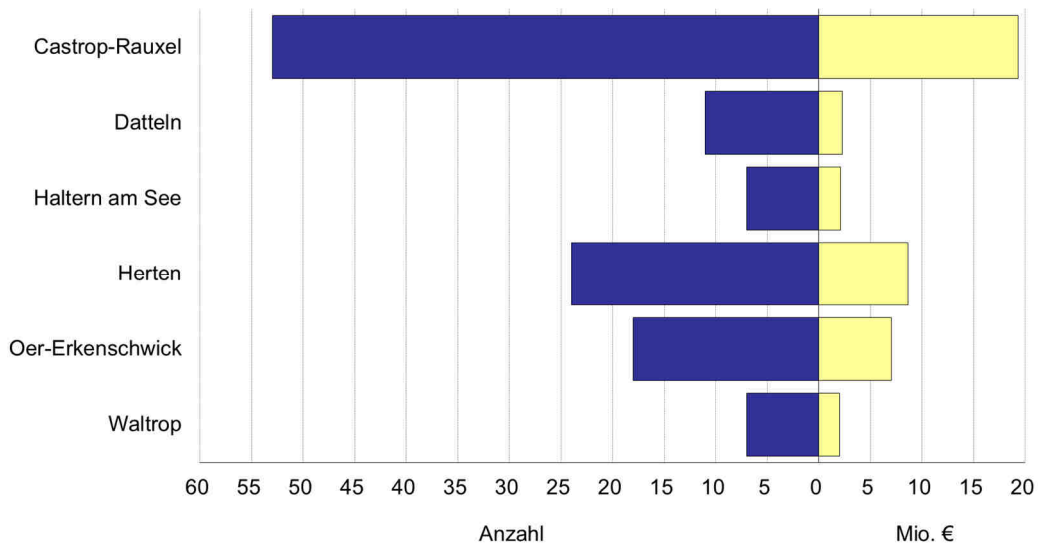
## Mehrfamilienhäuser

### Umsätze

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser lag bei 41,4 Mio. € (Vorjahr: 38,6 Mio. €). Die Zahl der Kauffälle war mit 120 Verträgen geringfügig niedriger als im Vorjahr (121 Kauffälle).

### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

Abbildung 5-6



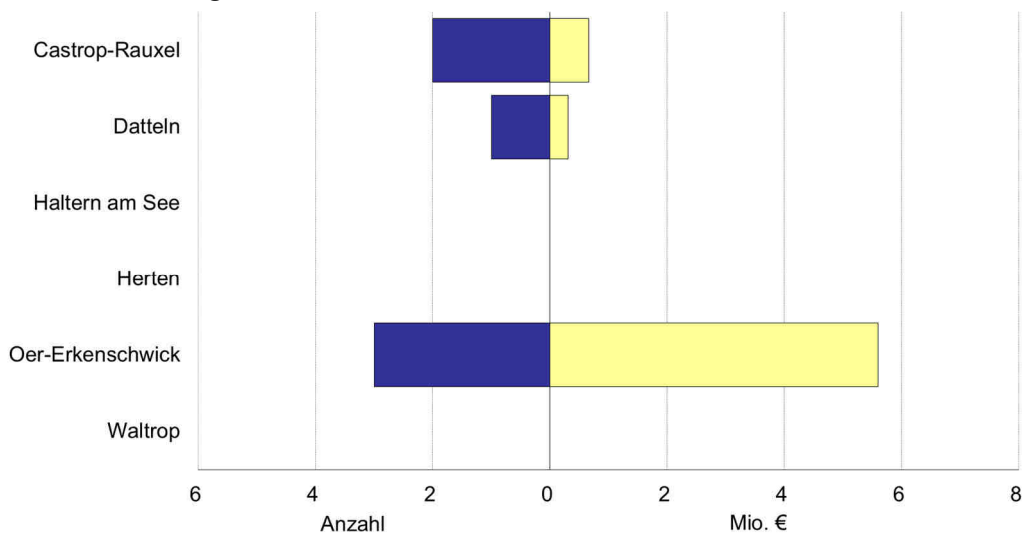
## Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 6 Kauffälle (Vorjahr: 11 Kauffälle) von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern, bei einem Geldumsatz von 6,6 Mio. € (Vorjahr: 11,9 Mio. €) registriert.

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

Abbildung 5-7



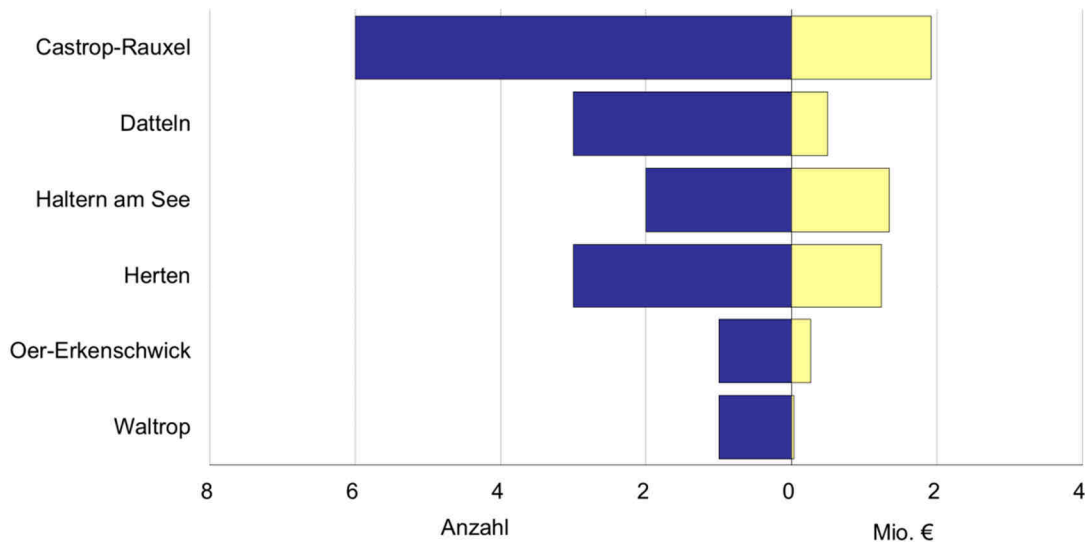
## Gewerbe- und Industrieobjekte

### Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 16 Kauffälle (Vorjahr: 14 Kauffälle) von Gewerbe- und Industrieobjekten, bei einem Geldumsatz von 5,3 Mio. € (Vorjahr: 7,2 Mio. €) registriert.

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

Abbildung 5-8



### Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Freizeiteinrichtungen u. a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 26 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 9,93 ha und einem Geldumsatz von 6,6 Mio. € registriert worden.



## 6. Wohnungs- und Teileigentum

(siehe auch Pos. 8 – Sonstige erforderliche Daten)

### Wohnungseigentum

#### Umsätze

512 (Vorjahr: 588 Kauffälle) verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 64,6 Mio. € (Vorjahr: 73,1 Mio. €) sind beim Wohnungseigentum zu verzeichnen.

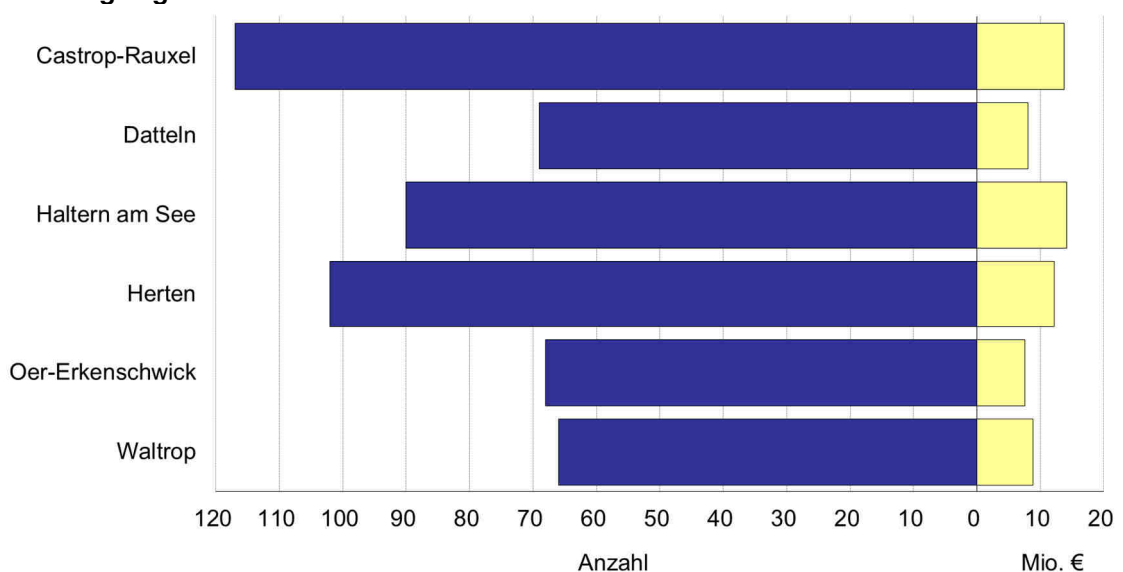
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

|                             | 2015 | 2014/2015 |
|-----------------------------|------|-----------|
| <b>Anzahl der Kauffälle</b> |      |           |
| Castrop-Rauxel              | 117  | - 18 %    |
| Datteln                     | 69   | + 38 %    |
| Haltern am See              | 90   | - 16 %    |
| Herten                      | 102  | - 10 %    |
| Oer-Erkenschwick            | 68   | - 31 %    |
| Waltrop                     | 66   | - 14 %    |
| <b>Geldumsatz in Mio. €</b> |      |           |
| Castrop-Rauxel              | 13,8 | - 21 %    |
| Datteln                     | 8,1  | + 40 %    |
| Haltern am See              | 14,1 | - 18 %    |
| Herten                      | 12,2 | + 2 %     |
| Oer-Erkenschwick            | 7,6  | - 29 %    |
| Waltrop                     | 8,8  | - 11 %    |

In der Abbildung 6-1 ist der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt für die einzelnen Städte im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

**Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz  
Wohnungseigentum**

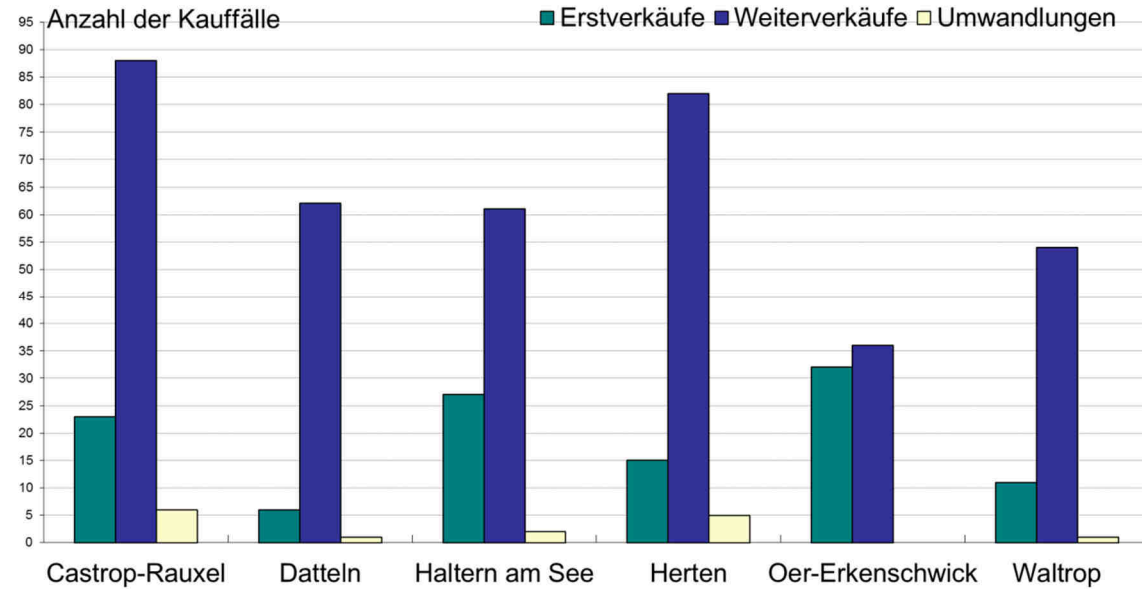
Abbildung 6-1



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

Abbildung 6-2



Den größten Teilmarkt beim Wohnungseigentum bilden die Weiterverkäufe.

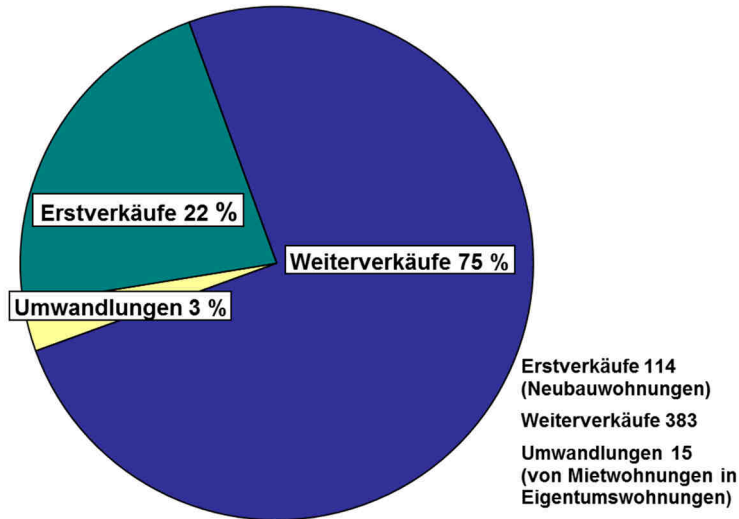
### Umsatz Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

|                                  | Kauffälle Wohnungseigentum |   |   |   |
|----------------------------------|----------------------------|---|---|---|
|                                  | Kauffälle Anzahl           | Erstverkäufe<br>(von den registrierten Kauffällen in %) | Weiterverkäufe<br>(von den registrierten Kauffällen in %) | Umwandlungen<br>(von den registrierten Kauffällen in %) |
| <b>ges. Zuständigkeitsgebiet</b> | <b>512</b>                 | <b>22</b>   | <b>75</b>   | <b>3</b>  |
| Castrop-Rauxel                   | 117                        | 20  | 75  | 5   |
| Datteln                          | 69                         | 9   | 90  | 1   |
| Haltern am See                   | 90                         | 30  | 68  | 2   |
| Herten                           | 102                        | 15  | 80  | 5   |
| Oer-Erkenschwick                 | 68                         | 47  | 53  | 0   |
| Waltrop                          | 66                         | 17  | 82  | 1   |

**Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent**

Abbildung 6-3



**Preisentwicklung**

Die Auswertung hat folgende Preisentwicklung ergeben:

| Wohnungseigentum         | Preisentwicklung in % |      |
|--------------------------|-----------------------|------|
|                          | 2014                  | 2015 |
| Insgesamt                |                       |      |
| Erst- und Weiterverkäufe | + 1                   | + 1  |
| Erstverkäufe             | 0                     | + 1  |
| Weiterverkäufe           | + 1                   | + 1  |

Die Preise von Wohnungseigentum sind bei neuen Objekten als auch bei gebrauchten Objekten im Durchschnitt der 6 Städte stagnierend.

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**

Abbildung 6-4

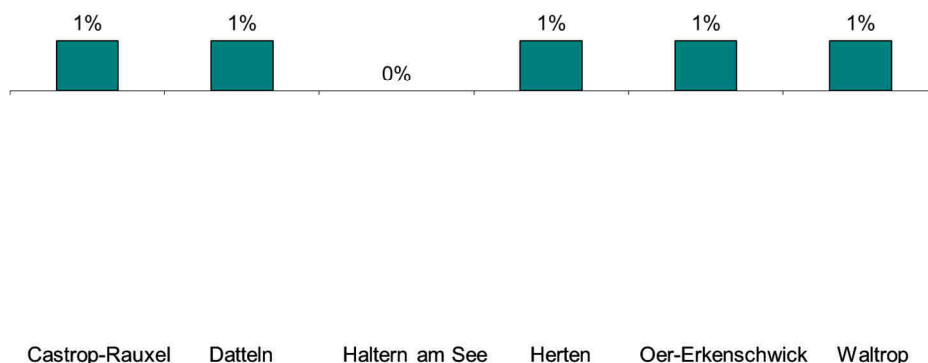
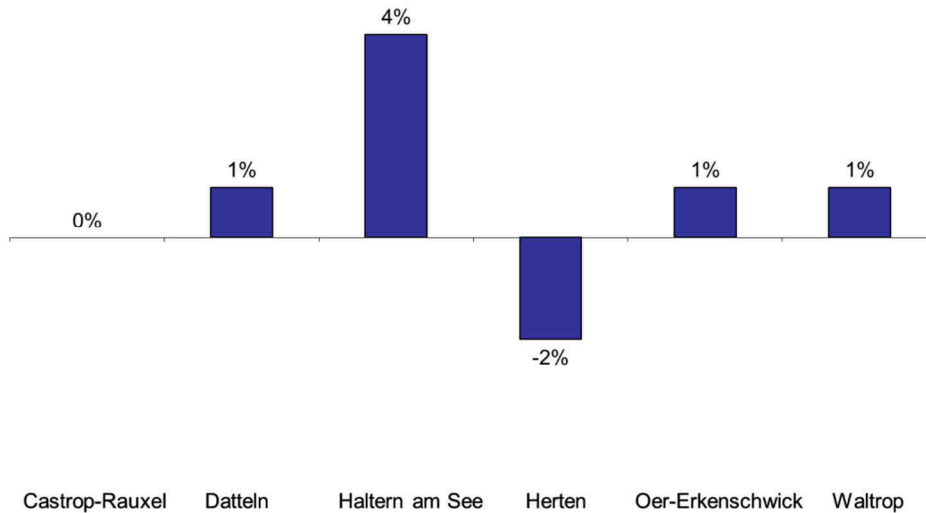


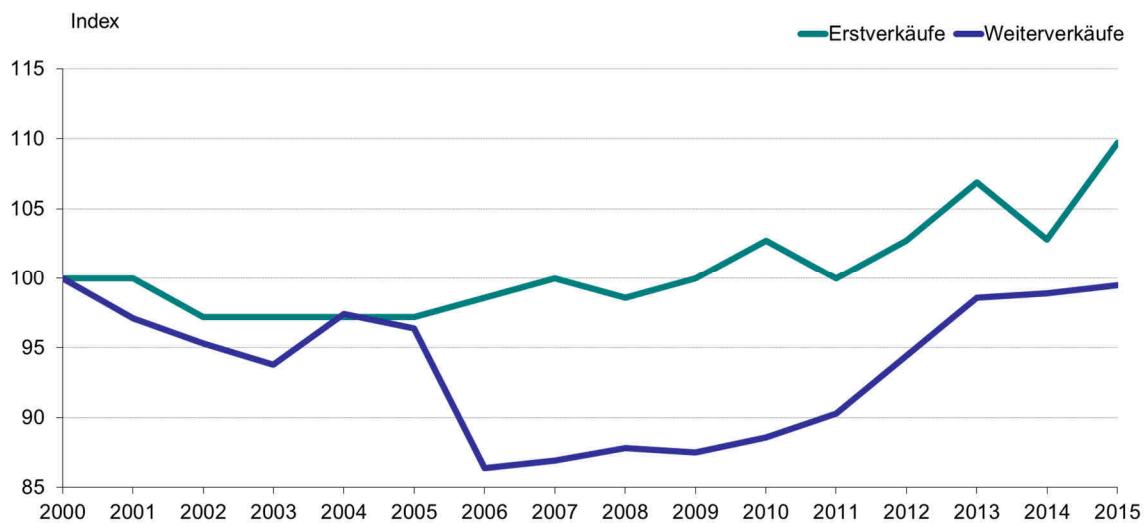
Abbildung 6-5

### Weiterverkäufe



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

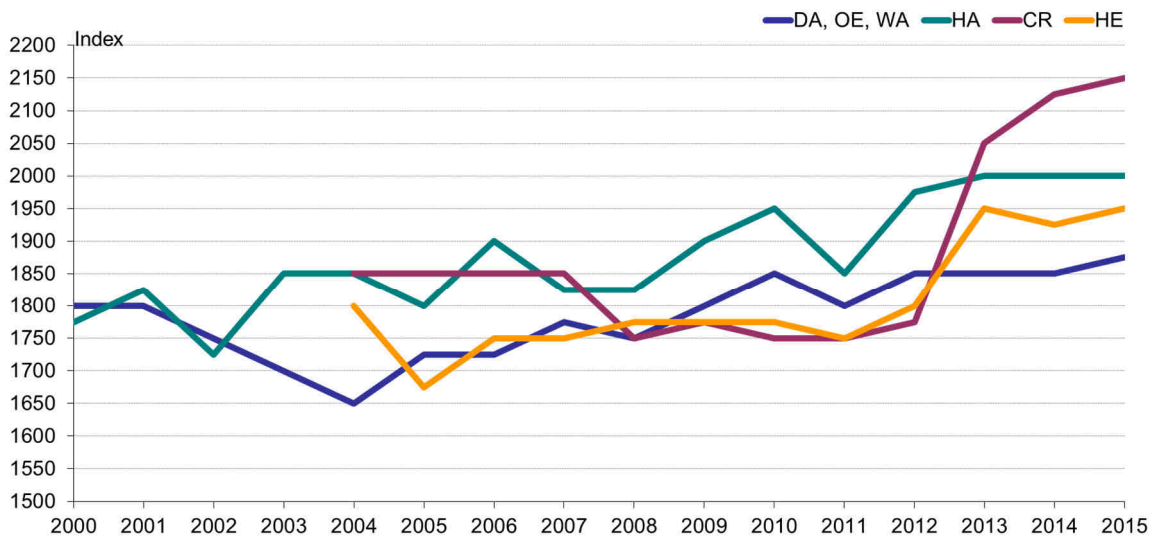
**Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkäufe und Weiterverkäufe)** Abbildung 6-6  
Basisjahr 2000 (Index = 100)



Einen Überblick über die Entwicklung der Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe gibt die Abbildung 6-7. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Preise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil.

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

Abbildung 6-7



Anmerkung: Castrop-Rauxel und Herten erst ab

### 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.

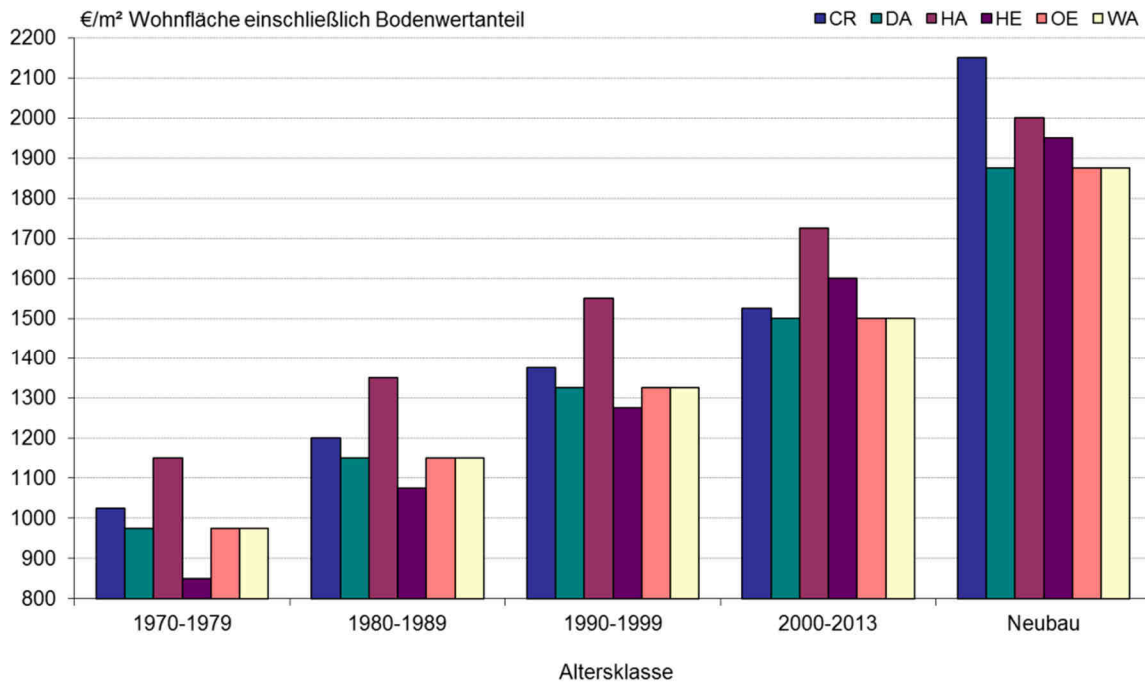
Die Angaben zum Preisniveau von Eigentumswohnungen sind auf der Grundlage von 512 Kauffällen über Wohnungseigentum zusammengestellt worden. Aus der nachfolgenden Tabelle und der Abbildung 6-8 kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich 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 2013 liegen im Durchschnitt 400 € pro Quadratmeter Wohnfläche unter dem Preisniveau von Erstverkäufen. Weiterverkaufte Objekte der Altersklasse 1990 bis 1999 sind nochmals um rd. 200 € pro Quadratmeter Wohnfläche günstiger zu erwerben.

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

| Wohnungseigentum | Altersklasse | Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |                            |                |        |        |
|------------------|--------------|---|----------------------------|----------------|--------|--------|
|                  |              | Castrop-Rauxel                                    | Datteln, Oer-Erk., Waltrop | Haltern am See | Herten | Gesamt |
| Erstverkauf      | Neubau       | 2.150   | 1.875                      | 2.000          | 1.950  | 1.950  |
| Weiterverkauf    | 2000-2013    | 1.525   | 1.500                      | 1.725          | 1.600  | 1.550  |
|                  | 1990-1999    | 1.375   | 1.325                      | 1.550          | 1.275  | 1.350  |
|                  | 1980-1989    | 1.200   | 1.150                      | 1.350          | 1.075  | 1.175  |
|                  | 1970-1979    | 1.025   | 975                        | 1.150          | 850    | 1.000  |

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

Abbildung 6-8



## Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit mittleren Ausstattungsstandard 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-<br>jahr | Art<br>des Verkaufs               | Gebäude-<br>alter<br><br>(Jahre) | Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche* |                              |                              |                              |                              |                              |
|-------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                   |                                   |                                  | Castrop-<br>Rauxel<br>(CR)              | Datteln<br>(DA)              | Haltern<br>am See<br>(HA)    | Herten<br>(HE)               | Oer-<br>Erkschwick<br>(OE)   | Waltrop<br>(WA)              |
|                   |                                   |                                  | (€/m <sup>2</sup> )                     | (€/m <sup>2</sup> )          | (€/m <sup>2</sup> )          | (€/m <sup>2</sup> )          | (€/m <sup>2</sup> )          | (€/m <sup>2</sup> )          |
| 2012-2014         | Erstverkauf<br>Ø Wohnfläche       | -                                | 2.125,-<br>74 m <sup>2</sup>            | 1.850,-<br>91 m <sup>2</sup> | 2.000,-<br>89 m <sup>2</sup> | 1.925,-<br>81 m <sup>2</sup> | 1.850,-<br>91 m <sup>2</sup> | 1.850,-<br>91 m <sup>2</sup> |
| 2012-2014         | Weiterverkauf<br><br>Ø Wohnfläche | 5                                | 1.575,-                                 | 1.550,-                      | 1.850,-                      | 1.700,-                      | 1.550,-                      | 1.550,-                      |
|                   |                                   | 10                               | 1.500,-                                 | 1.475,-                      | 1.725,-                      | 1.575,-                      | 1.475,-                      | 1.475,-                      |
|                   |                                   | 15                               | 1.425,-                                 | 1.400,-                      | 1.625,-                      | 1.450,-                      | 1.400,-                      | 1.400,-                      |
|                   |                                   | 20                               | 1.375,-                                 | 1.300,-                      | 1.500,-                      | 1.325,-                      | 1.300,-                      | 1.300,-                      |
|                   |                                   | 25                               | 1.300,-                                 | 1.225,-                      | 1.400,-                      | 1.200,-                      | 1.225,-                      | 1.225,-                      |
|                   |                                   | 30                               | 1.225,-                                 | 1.150,-                      | 1.275,-                      | 1.075,-                      | 1.150,-                      | 1.150,-                      |
|                   |                                   | 35                               | 1.150,-                                 | 1.050,-                      | 1.175,-                      | 950,-                        | 1.050,-                      | 1.050,-                      |
|                   |                                   | 40                               | 1.075,-                                 | 975,-                        | 1.050,-                      | 825,-                        | 975,-                        | 975,-                        |
| 45                | 1.000,-                           | 900,-                            | 950,-                                   | 700,-                        | 900,-                        | 900,-                        |                              |                              |
|                   | Ø Wohnfläche                      |                                  | 80 m <sup>2</sup>                       | 86 m <sup>2</sup>            | 80 m <sup>2</sup>            | 78 m <sup>2</sup>            | 86 m <sup>2</sup>            | 86 m <sup>2</sup>            |
| 2012-2014         | Umwandlung<br>Ø Wohnfläche        | ≥ 15                             | 800,- bis 1.550,-<br>93 m <sup>2</sup>  |                              |                              |                              |                              |                              |
| 2013-2015         | Erstverkauf<br>Ø Wohnfläche       | -                                | 2.150,-<br>80 m <sup>2</sup>            | 1.875,-<br>97 m <sup>2</sup> | 2.000,-<br>88 m <sup>2</sup> | 1.950,-<br>86 m <sup>2</sup> | 1.875,-<br>97 m <sup>2</sup> | 1.875,-<br>97 m <sup>2</sup> |
| 2013-2015         | Weiterverkauf<br><br>Ø Wohnfläche | 5                                | 1.625,-                                 | 1.575,-                      | 1.825,-                      | 1.600,-                      | 1.575,-                      | 1.575,-                      |
|                   |                                   | 10                               | 1.525,-                                 | 1.500,-                      | 1.725,-                      | 1.500,-                      | 1.500,-                      | 1.500,-                      |
|                   |                                   | 15                               | 1.450,-                                 | 1.400,-                      | 1.650,-                      | 1.375,-                      | 1.400,-                      | 1.400,-                      |
|                   |                                   | 20                               | 1.375,-                                 | 1.325,-                      | 1.550,-                      | 1.275,-                      | 1.325,-                      | 1.325,-                      |
|                   |                                   | 25                               | 1.300,-                                 | 1.225,-                      | 1.450,-                      | 1.175,-                      | 1.225,-                      | 1.225,-                      |
|                   |                                   | 30                               | 1.200,-                                 | 1.150,-                      | 1.350,-                      | 1.075,-                      | 1.150,-                      | 1.150,-                      |
|                   |                                   | 35                               | 1.125,-                                 | 1.050,-                      | 1.250,-                      | 950,-                        | 1.050,-                      | 1.050,-                      |
|                   |                                   | 40                               | 1.025,-                                 | 975,-                        | 1.150,-                      | 850,-                        | 975,-                        | 975,-                        |
| 45                | 950,-                             | 900,-                            | 1.050,-                                 | 750,-                        | 900,-                        | 900,-                        |                              |                              |
|                   | Ø Wohnfläche                      |                                  | 83 m <sup>2</sup>                       | 84 m <sup>2</sup>            | 81 m <sup>2</sup>            | 77 m <sup>2</sup>            | 84 m <sup>2</sup>            | 84 m <sup>2</sup>            |
| 2013-2015         | Umwandlung<br>Ø Wohnfläche        | ≥ 15                             | 800,- bis 1.300,-<br>75 m <sup>2</sup>  |                              |                              |                              |                              |                              |

### Hinweis:

Bei Erstverkäufen liegen die Durchschnittspreise mit gehobenem Ausstattungsstandard im Einzelfall um bis zu 15 % höher, bei barrierefreien Objekten um bis zu 20 % höher.

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

## Durchschnittspreise 2015 für Wohnungseigentum nach Baujahresgruppen (einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

| Objektart  | Alters-<br>klasse     | Ø Wohn-<br>fläche  | Ø Preis/m² Wohnfläche |          |                   |          |                       |          | Minimum<br>Preis/m²<br>Wohnfläche | Maximum<br>Preis/m²<br>Wohnfläche |
|--|-----------------------|--|-----------------------|----------|-------------------|----------|-----------------------|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  |                       |  | Castrop-<br>Rauxel    | Datteln  | Haltern<br>am See | Herten   | Oer-Erken-<br>schwick | Waltrop  |                                   |                                   |
|  |                       | (m²)   | (€/m²)                | (€/m²)   | (€/m²)            | (€/m²)   | (€/m²)                | (€/m²)   | (€/m²)                            |                                   |
| <b>Erstverkauf nach<br/>Neubau</b>   | Neubau<br>(2014/2015) | 90   | 2.150,--              | 1.875,-- | 2.000,--          | 1.950,-- | 1.875,--              | 1.875,-- | 1.425,--                          | 3.050,--                          |
| <b>Weiterverkauf</b>   | 2000-2013             | 82   | 1.525,--              | 1.500,-- | 1.725,--          | 1.600,-- | 1.500,--              | 1.500,-- | 1.200,--                          | 1.975,--                          |
|  | 1990-1999             | 82   | 1.375,--              | 1.325,-- | 1.550,--          | 1.275,-- | 1.325,--              | 1.325,-- | 925,--                            | 1.675,--                          |
|  | 1980-1989             | 82   | 1.200,--              | 1.150,-- | 1.350,--          | 1.075,-- | 1.150,--              | 1.150,-- | 725,--                            | 1.625,--                          |
|  | 1970-1979             | 82   | 1.025,--              | 975,--   | 1.150,--          | 850,--   | 975,--                | 975,--   | 550,--                            | 1.475,--                          |
|  | 1960-1969             | --   | --                    | --       | --                | --       | --                    | --       | --                                | --                                |
|  | 1950-1959             | --   | --                    | --       | --                | --       | --                    | --       | --                                | --                                |
|  | 1950-1960             | --   | --                    | --       | --                | --       | --                    | --       | --                                | --                                |
|  | 1920-1959             | --   | --                    | --       | --                | --       | --                    | --       | --                                | --                                |
|  | bis 1919              | --   | --                    | --       | --                | --       | --                    | --       | --                                | --                                |
| <b>Verkauf nach<br/>Umwandlung</b><br><br>(von Mietwohnung in<br>Eigentumswohnung) | 2000-2013             | --   | --                    | --       | --                | --       | --                    | --       | --                                | --                                |
|  | 1990-1999             | --   | --                    | --       | --                | --       | --                    | --       | --                                | --                                |
|  | 1980-1989             | 75   | 1.150,--              | 1.150,-- | 1.150,--          | 1.150,-- | 1.150,--              | 1.150,-- | 1.000,--                          | 1.550,--                          |
|  | 1970-1979             | 75   | 1.100,--              | 1.100,-- | 1.100,--          | 1.100,-- | 1.100,--              | 1.100,-- | 900,--                            | 1.400,--                          |
|  | 1960-1969             | 75   | 1.050,--              | 1.050,-- | 1.050,--          | 1.050,-- | 1.050,--              | 1.050,-- | 850,--                            | 1.300,--                          |
|  | 1950-1959             | 75   | 975,--                | 975,--   | 975,--            | 975,--   | 975,--                | 975,--   | 775,--                            | 1.250,--                          |
|  | 1920-1949             | --   | --                    | --       | --                | --       | --                    | --       | --                                | --                                |
|  | bis 1919              | --   | --                    | --       | --                | --       | --                    | --       | --                                | --                                |
| Wohnungsmerkmale:  |                       | 4 - 16 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100 m², neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert (nicht mietpreisgebunden) |                       |          |                   |          |                       |          |                                   |                                   |

## Teileigentum

### Umsätze

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, an Garagen und sonstigen Nutzungen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden 41 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 1,8 Mio. € registriert.



## 7. Bodenrichtwerte

### 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.boris.nrw.de** zur Verfügung.

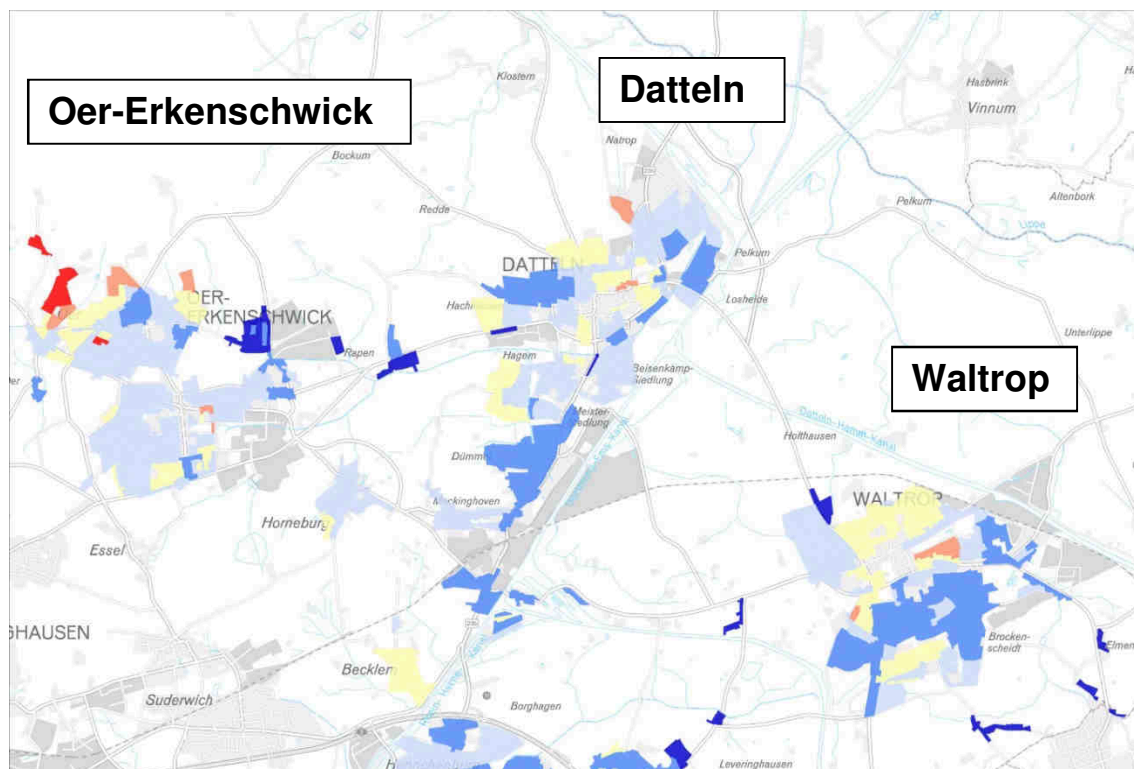
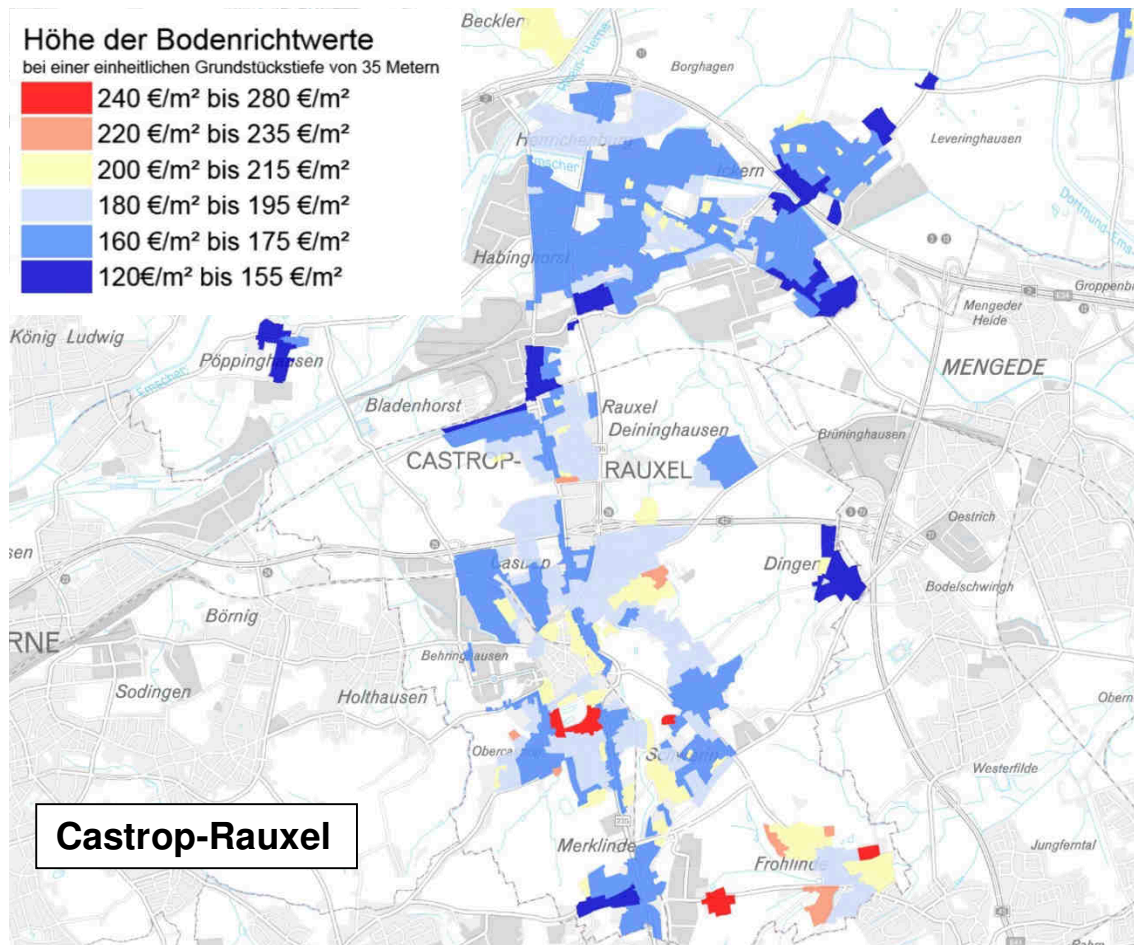
### Bodenrichtwerte für Bauland

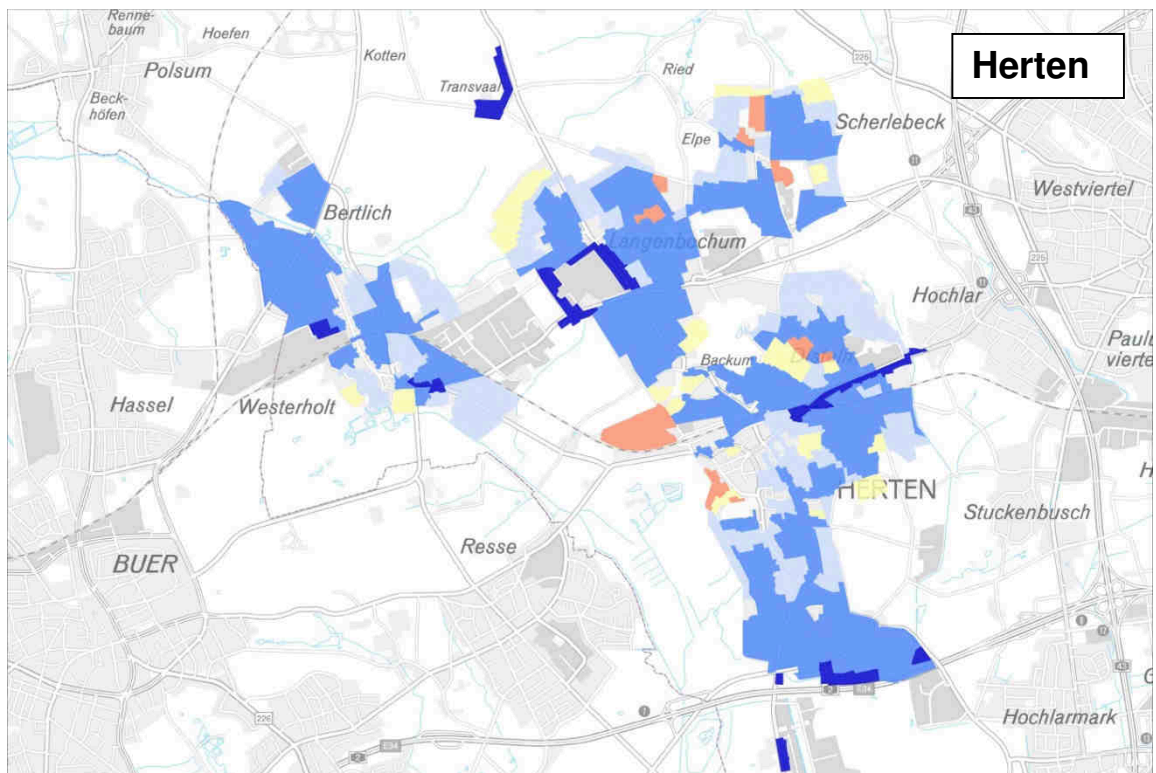
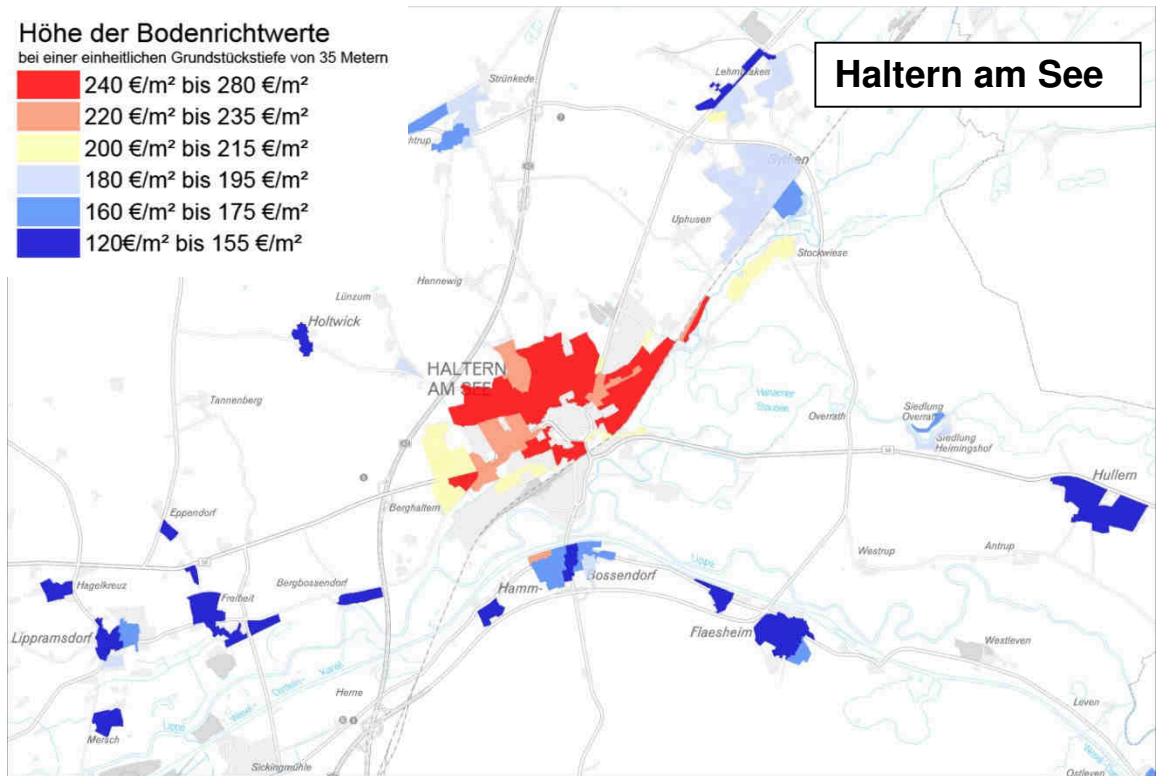
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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,

**Übersichtskarten über die beitragsfreien Bodenrichtwerte für Gebiete mit Wohnbauflächen (Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau) sowie mit gemischten Bauflächen (Geschosswohnungsbau)**  
 (siehe: Ergänzende Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Seite 56))





## Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau 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<br>Grundstücksfläche:<br>350 - 800 m <sup>2</sup> *<br>beitragsfrei |        |        | Doppelhaushälften und Reihenendhäuser<br>Grundstücksfläche:<br>250 - 500 m <sup>2</sup> *<br>beitragsfrei |        |        | Reihenmittelhäuser<br>Grundstücksfläche:<br>150 - 300 m <sup>2</sup> *<br>beitragsfrei |        |        |
|-------------------------|--|--------|--------|---|--------|--------|--|--------|--------|
|                         | Lage:  |        |        | Lage:   |        |        | Lage:  |        |        |
|                         | gut  | mittel | mäßig  | gut   | mittel | mäßig  | gut  | mittel | mäßig  |
| <b>Castrop-Rauxel</b>   | 230,--   | 190,-- | 155,-- | 230,--  | 190,-- | 155,-- | 230,--   | 190,-- | 155,-- |
| <b>Datteln</b>          | 220,--   | 190,-- | 170,-- | 220,--  | 190,-- | 170,-- | 220,--   | 190,-- | 170,-- |
| <b>Haltern am See</b>   | 270,--   | 240,-- | 200,-- | 270,--  | 240,-- | 200,-- | 270,--   | 240,-- | 200,-- |
| <b>Herten</b>           | 235,--   | 180,-- | 150,-- | 235,--  | 180,-- | 150,-- | 235,--   | 180,-- | 150,-- |
| <b>Oer-Erkenschwick</b> | 240,--   | 190,-- | 170,-- | 240,--  | 190,-- | 170,-- | 240,--   | 190,-- | 170,-- |
| <b>Waltrop</b>          | 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<br>GFZ ca.1,0 - 1,5<br>Geschosse III - IV *<br>beitragsfrei |        |        | Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung<br>gewerbliche Nutzung über 80 %<br>des Rohertrages<br>beitragsfrei |        |       |
|-------------------------|--|--------|--------|---|--------|-------|
|                         | Lage:  |        |        | Lage:   |        |       |
|                         | gut  | mittel | mäßig  | gut   | mittel | mäßig |
| <b>Castrop-Rauxel</b>   | 210,--   | 190,-- | 140,-- | 50,--   | 42,--  | 36,-- |
| <b>Datteln</b>          | 220,--   | 200,-- | 180,-- | 50,--   | 42,--  |       |
| <b>Haltern am See</b>   | 280,--   | 240,-- | 200,-- | 50,--   | 44,--  | 42,-- |
| <b>Herten</b>           | 250,--   | 210,-- | 155,-- | 40,--   | 37,--  |       |
| <b>Oer-Erkenschwick</b> | 210,--   | 190,-- | 170,-- | 44,--   | 40,--  |       |
| <b>Waltrop</b>          | 240,--   | 200,-- | 180,-- | 48,--   | 38,--  |       |

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

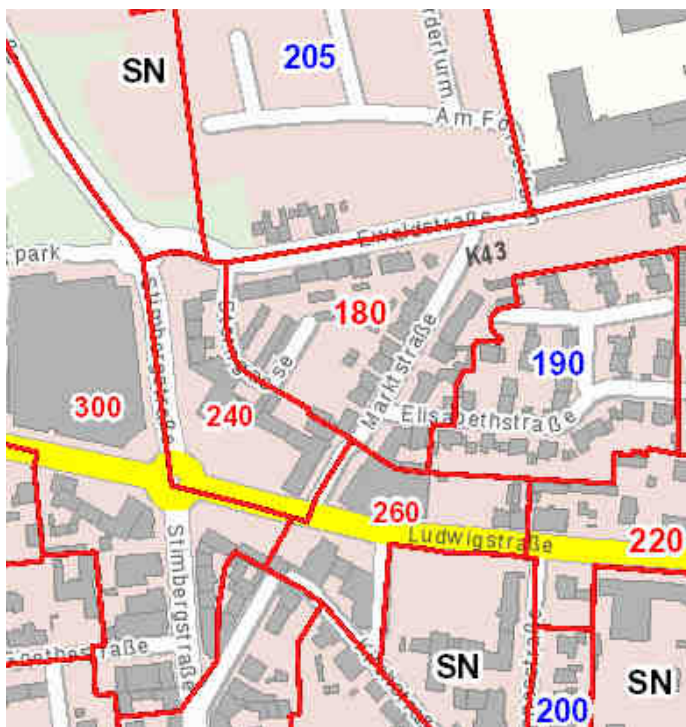
| Stadt            | Landwirtschaftliche Flächen | Forstwirtschaftliche Flächen<br>(mit durchschnittlichem Aufwuchs) |
|------------------|-----------------------------|---|
| Castrop-Rauxel   | 4,80                        | 1,30  |
| Datteln          | 4,70                        | 1,10  |
| Haltern am See   | 4,40                        | 1,10  |
| Herten           | 5,10                        | 1,10  |
| Oer-Erkenschwick | 5,30                        | 1,10  |
| Waltrop          | 5,00                        | 1,10  |

Hinweis:

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

## Erläuterungen zum Bodenrichtwert

**Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Oer-Erkenschwick 2016**  
 Wertermittlungsstichtag 01.01.2016



### Teil I: Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend 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). Boden-

richtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasser- verhältnisse 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, Geschosszahl, 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 beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.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, abgabenfrei 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 (siehe: Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte (Seite 58)).

### **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. 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. 57) 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. 57) zu berücksichtigen.

#### **2. 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. 57) zu berücksichtigen.

#### **3. 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- und 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. 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.

Bei reinen gewerblichen Bauflächen bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke mit einer klassischen gewerblichen Nutzung.



Kann auf einem Grundstück planungsrechtlich eine höherwertige, tertiäre Nutzung (z.B. Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Handel, Büro, u. ä.) realisiert werden, kann der Bodenwert deutlich über dem maßgeblichen Bodenrichtwert liegen.

Für diese Flächen sind im Einzelfall Zuschläge bis zum mehrfachen des gewerblichen Richtwertes in der jeweiligen Zone möglich.

## Bodenrichtwerte für Nichtbauland

### 5. 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.

### 6. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen mit durchschnittlichem 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 Bodenrichtwertgrundstücks |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Tiefe des zu bewertenden Grundstücks | 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 €/m<sup>2</sup> x 0,89 = **rd. 180 €/m<sup>2</sup>**

## Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

(Erläuterungen siehe Seite 54 Bodenrichtwerte für Bauland)

| <b>Erschließungsqualität</b>  | <b>Wert der Beiträge<br/>Individueller Wohnungsbau*</b><br>in W- und M-Gebieten<br>(1- und 2-geschossig)<br>(Vorjahr)<br>€/m <sup>2</sup> | <b>Wert der Beiträge<br/>Geschosswohnungsbau*</b><br>(3- und mehrgeschossig)<br>(Vorjahr)<br>€/m <sup>2</sup> |
|---|---|---|
| einfach, z.B. historische Alterschließung<br>schmale Straßen/Wege/Gassen<br>Ortsdurchfahrtsstraßen ohne besondere<br>Ausbauten (in der Regel Baugebiete vor 1965) | <b>30</b> (30)  | <b>35</b> (35)  |
| durchschnittliche Erschließungsqualität<br>(Baugebiete von 1965 bis 1990)   | <b>45</b> (45)  | <b>50</b> (50)  |
| neuezeitliche Erschließungsqualität,<br>z.B. Wohnspielstraßen (Baugebiete ab 1990)<br>sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen                             | <b>65</b> (65)  | <b>70</b> (70)  |

\* bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m,  
bei anderen Grundstückstiefen vergleiche Seite 52, 56

| <b>Erschließungsqualität</b> | <b>Wert der Beiträge<br/>Gewerbliche Bauflächen**</b><br>(Vorjahr)<br>€/m <sup>2</sup> |
|------------------------------|--|
| Baugebiete vor 1990          | <b>11</b> (11)   |
| Baugebiete ab 1990           | <b>15</b> (15)   |

\*\* Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung sind nicht wertrelevant

Hinweis:

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

## 8. Sonstige erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) neben den Bodenrichtwerten sonstige für die Wertermittlung erforderliche 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, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (siehe Seiten 37 - 38 und 47 - 48) sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

### 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)**

| Jahr<br>(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            |
| 2012                        | 106             | 96      | 99             |
| 2013                        | 113             | 97      | 100            |
| 2014                        | 109             | 97      | 103            |
| 2015                        | 114             | 97      | 104            |

| Jahr<br>(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     |
| 2012                        | 103             | 92               | 86      | 96     |
| 2013                        | 102             | 94               | 92      | 98     |
| 2014                        | 102             | 94               | 89      | 98     |
| 2015                        | 97              | 90               | 114     | 98     |

**Umrechnungsbeispiel:**

Bodenpreis 2015 in Herten gesucht

Bodenpreis 2002 = 180,-- €/m<sup>2</sup>

Bodenpreisindex 2015 = 97

Bodenpreisindex 2002 = 100

$$\frac{97}{100} \times 180,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 175,-- \text{ €/m}^2$$

**Bodenwert 2015 = 175,-- €/m<sup>2</sup>**

**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<br>(Stichtag 30. Juni) | Bodenpreisindex |
|-----------------------------|-----------------|
| 2002                        | 100             |
| 2003                        | 100             |
| 2004                        | 97              |
| 2005                        | 97              |
| 2006                        | 99              |
| 2007                        | 99              |
| 2008                        | 99              |
| 2009                        | 99              |
| 2010                        | 104             |
| 2011                        | 109             |
| 2012                        | 109             |
| 2013                        | 110             |
| 2014                        | 111             |
| 2015                        | 111*            |

\* vorläufig, da als gewichteter dreigliedriger Mittelwert ermittelt

**Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Flächen  
Basisjahr 2000 (Index = 100) für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln,  
Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

| Jahr | Bodenpreisindex* |
|------|------------------|
| 2000 | 100              |
| 2001 | 99               |
| 2002 | 98               |
| 2003 | 96               |
| 2004 | 96               |
| 2005 | 99               |
| 2006 | 100              |
| 2007 | 99               |
| 2008 | 102              |
| 2009 | 108              |
| 2010 | 117              |
| 2011 | 118              |
| 2012 | 118              |
| 2013 | 122              |
| 2014 | 137              |
| 2015 | 149              |

\* Der Bodenpreisindex ist aus Kaufpreisen der letzten 3 Jahre durch Mittelbildung abgeleitet worden.

**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**

| Alter               | Jahr  | Index | Alter | Jahr | Index | Alter | Jahr | Index |
|---------------------|-------|-------|-------|------|-------|-------|------|-------|
| 0<br>(Erstverkäufe) | 2000  | 100,0 | 20    | 2000 | 100,0 | 40    | 2000 | 100,0 |
|                     | 2001  | 96,9  |       | 2001 | 95,6  |       | 2001 | 97,0  |
|                     | 2002  | 89,1  |       | 2002 | 95,6  |       | 2002 | 97,0  |
|                     | 2003  | 92,2  |       | 2003 | 100,0 |       | 2003 | 93,9  |
|                     | 2004  | 89,1  |       | 2004 | 104,4 |       | 2004 | 106,1 |
|                     | 2005  | 89,1  |       | 2005 | 104,4 |       | 2005 | 106,1 |
|                     | 2006  | 87,5  |       | 2006 | 104,4 |       | 2006 | 106,1 |
|                     | 2007  | 85,9  |       | 2007 | 100,0 |       | 2007 | 103,0 |
|                     | 2008  | 82,8  |       | 2008 | 91,1  |       | 2008 | 90,9  |
|                     | 2009  | 81,2  |       | 2009 | 91,1  |       | 2009 | 90,9  |
|                     | 2010  | 79,7  |       | 2010 | 93,3  |       | 2010 | 93,9  |
|                     | 2011  | 87,5  |       | 2011 | 97,8  |       | 2011 | 97,0  |
|                     | 2012  | 92,2  |       | 2012 | 102,2 |       | 2012 | 106,1 |
|                     | 2013  | 92,2  |       | 2013 | 104,4 |       | 2013 | 109,1 |
|                     | 2014  | 104,7 |       | 2014 | 115,6 |       | 2014 | 121,2 |
| 2015                | 103,1 | 2015  | 120,0 | 2015 | 118,2 |       |      |       |
| 5                   | 2000  | 100,0 | 25    | 2000 | 100,0 | 45    | 2000 | 100,0 |
|                     | 2001  | 92,7  |       | 2001 | 93,0  |       | 2001 | 96,8  |
|                     | 2002  | 92,7  |       | 2002 | 93,0  |       | 2002 | 96,8  |
|                     | 2003  | 101,8 |       | 2003 | 97,7  |       | 2003 | 90,3  |
|                     | 2004  | 101,8 |       | 2004 | 102,3 |       | 2004 | 103,2 |
|                     | 2005  | 103,6 |       | 2005 | 102,3 |       | 2005 | 103,2 |
|                     | 2006  | 101,8 |       | 2006 | 102,3 |       | 2006 | 103,2 |
|                     | 2007  | 96,4  |       | 2007 | 100,0 |       | 2007 | 103,2 |
|                     | 2008  | 89,1  |       | 2008 | 88,4  |       | 2008 | 90,3  |
|                     | 2009  | 89,1  |       | 2009 | 88,4  |       | 2009 | 90,3  |
|                     | 2010  | 90,9  |       | 2010 | 90,7  |       | 2010 | 90,3  |
|                     | 2011  | 96,4  |       | 2011 | 95,3  |       | 2011 | 93,5  |
|                     | 2012  | 98,2  |       | 2012 | 100,0 |       | 2012 | 106,5 |
|                     | 2013  | 100,0 |       | 2013 | 102,3 |       | 2013 | 106,5 |
|                     | 2014  | 110,9 |       | 2014 | 114,0 |       | 2014 | 119,4 |
| 2015                | 118,1 | 2015  | 116,3 | 2015 | 116,1 |       |      |       |
| 10                  | 2000  | 100,0 | 30    | 2000 | 100,0 |       |      |       |
|                     | 2001  | 92,3  |       | 2001 | 97,4  |       |      |       |
|                     | 2002  | 92,3  |       | 2002 | 97,4  |       |      |       |
|                     | 2003  | 100,0 |       | 2003 | 97,4  |       |      |       |
|                     | 2004  | 101,9 |       | 2004 | 105,1 |       |      |       |
|                     | 2005  | 103,8 |       | 2005 | 105,1 |       |      |       |
|                     | 2006  | 101,9 |       | 2006 | 105,1 |       |      |       |
|                     | 2007  | 98,1  |       | 2007 | 102,6 |       |      |       |
|                     | 2008  | 90,4  |       | 2008 | 92,3  |       |      |       |
|                     | 2009  | 90,4  |       | 2009 | 92,3  |       |      |       |
|                     | 2010  | 92,3  |       | 2010 | 94,9  |       |      |       |
|                     | 2011  | 96,2  |       | 2011 | 97,4  |       |      |       |
|                     | 2012  | 98,1  |       | 2012 | 105,1 |       |      |       |
|                     | 2013  | 100,0 |       | 2013 | 105,1 |       |      |       |
|                     | 2014  | 111,5 |       | 2014 | 117,9 |       |      |       |
| 2015                | 117,3 | 2015  | 120,5 |      |       |       |      |       |
| 15                  | 2000  | 100,0 | 35    | 2000 | 100,0 |       |      |       |
|                     | 2001  | 91,8  |       | 2001 | 97,2  |       |      |       |
|                     | 2002  | 91,8  |       | 2002 | 97,2  |       |      |       |
|                     | 2003  | 100,0 |       | 2003 | 97,2  |       |      |       |
|                     | 2004  | 102,0 |       | 2004 | 105,6 |       |      |       |
|                     | 2005  | 104,1 |       | 2005 | 105,6 |       |      |       |
|                     | 2006  | 102,0 |       | 2006 | 105,6 |       |      |       |
|                     | 2007  | 98,0  |       | 2007 | 102,8 |       |      |       |
|                     | 2008  | 89,8  |       | 2008 | 91,2  |       |      |       |
|                     | 2009  | 89,8  |       | 2009 | 91,2  |       |      |       |
|                     | 2010  | 91,8  |       | 2010 | 94,4  |       |      |       |
|                     | 2011  | 95,9  |       | 2011 | 97,2  |       |      |       |
|                     | 2012  | 100,0 |       | 2012 | 105,6 |       |      |       |
|                     | 2013  | 100,0 |       | 2013 | 105,6 |       |      |       |
|                     | 2014  | 112,2 |       | 2014 | 119,4 |       |      |       |
| 2015                | 116,3 | 2015  | 119,4 |      |       |       |      |       |

**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 | Alter | Jahr | Index | Alter | Jahr | Index |
|---------------------|------|-------|-------|------|-------|-------|------|-------|
| 0<br>(Erstverkäufe) | 2000 | 100,0 | 20    | 2000 | 100,0 | 40    | 2000 | 100,0 |
|                     | 2001 | 100,0 |       | 2001 | 96,4  |       | 2001 | 88,4  |
|                     | 2002 | 97,2  |       | 2002 | 94,5  |       | 2002 | 86,0  |
|                     | 2003 | 97,2  |       | 2003 | 92,7  |       | 2003 | 86,0  |
|                     | 2004 | 97,2  |       | 2004 | 98,2  |       | 2004 | 95,3  |
|                     | 2005 | 97,2  |       | 2005 | 96,4  |       | 2005 | 83,7  |
|                     | 2006 | 98,6  |       | 2006 | 85,5  |       | 2006 | 72,1  |
|                     | 2007 | 100,0 |       | 2007 | 87,3  |       | 2007 | 81,4  |
|                     | 2008 | 98,6  |       | 2008 | 87,3  |       | 2008 | 86,0  |
|                     | 2009 | 100,0 |       | 2009 | 87,3  |       | 2009 | 83,7  |
|                     | 2010 | 102,8 |       | 2010 | 89,1  |       | 2010 | 83,7  |
|                     | 2011 | 100,0 |       | 2011 | 89,1  |       | 2011 | 81,4  |
|                     | 2012 | 102,8 |       | 2012 | 94,5  |       | 2012 | 83,7  |
|                     | 2013 | 106,9 |       | 2013 | 98,2  |       | 2013 | 90,7  |
|                     | 2014 | 102,8 |       | 2014 | 98,2  |       | 2014 | 90,7  |
|                     | 2015 | 109,7 |       | 2015 | 100,0 |       | 2015 | 93,0  |
| 5                   | 2000 | 100,0 | 25    | 2000 | 100,0 |       |      |       |
|                     | 2001 | 101,6 |       | 2001 | 94,2  |       |      |       |
|                     | 2002 | 100,0 |       | 2002 | 92,3  |       |      |       |
|                     | 2003 | 98,4  |       | 2003 | 92,3  |       |      |       |
|                     | 2004 | 96,9  |       | 2004 | 96,2  |       |      |       |
|                     | 2005 | 101,6 |       | 2005 | 92,3  |       |      |       |
|                     | 2006 | 92,2  |       | 2006 | 82,7  |       |      |       |
|                     | 2007 | 89,1  |       | 2007 | 84,6  |       |      |       |
|                     | 2008 | 89,1  |       | 2008 | 88,5  |       |      |       |
|                     | 2009 | 89,1  |       | 2009 | 86,5  |       |      |       |
|                     | 2010 | 90,6  |       | 2010 | 86,5  |       |      |       |
|                     | 2011 | 93,8  |       | 2011 | 88,5  |       |      |       |
|                     | 2012 | 98,4  |       | 2012 | 92,3  |       |      |       |
|                     | 2013 | 101,6 |       | 2013 | 96,1  |       |      |       |
|                     | 2014 | 101,6 |       | 2014 | 96,2  |       |      |       |
|                     | 2015 | 101,6 |       | 2015 | 98,1  |       |      |       |
| 10                  | 2000 | 100,0 | 30    | 2000 | 100,0 |       |      |       |
|                     | 2001 | 100,0 |       | 2001 | 91,8  |       |      |       |
|                     | 2002 | 98,4  |       | 2002 | 89,8  |       |      |       |
|                     | 2003 | 96,7  |       | 2003 | 89,8  |       |      |       |
|                     | 2004 | 98,4  |       | 2004 | 98,0  |       |      |       |
|                     | 2005 | 100,0 |       | 2005 | 89,8  |       |      |       |
|                     | 2006 | 90,2  |       | 2006 | 79,6  |       |      |       |
|                     | 2007 | 88,5  |       | 2007 | 83,7  |       |      |       |
|                     | 2008 | 88,5  |       | 2008 | 85,7  |       |      |       |
|                     | 2009 | 88,5  |       | 2009 | 85,7  |       |      |       |
|                     | 2010 | 90,2  |       | 2010 | 85,7  |       |      |       |
|                     | 2011 | 93,4  |       | 2011 | 85,7  |       |      |       |
|                     | 2012 | 96,7  |       | 2012 | 89,8  |       |      |       |
|                     | 2013 | 101,6 |       | 2013 | 93,9  |       |      |       |
|                     | 2014 | 101,6 |       | 2014 | 95,9  |       |      |       |
|                     | 2015 | 101,6 |       | 2015 | 95,9  |       |      |       |
| 15                  | 2000 | 100,0 | 35    | 2000 | 100,0 |       |      |       |
|                     | 2001 | 98,3  |       | 2001 | 89,1  |       |      |       |
|                     | 2002 | 96,6  |       | 2002 | 89,1  |       |      |       |
|                     | 2003 | 93,1  |       | 2003 | 89,1  |       |      |       |
|                     | 2004 | 96,6  |       | 2004 | 95,7  |       |      |       |
|                     | 2005 | 98,3  |       | 2005 | 89,1  |       |      |       |
|                     | 2006 | 87,9  |       | 2006 | 76,1  |       |      |       |
|                     | 2007 | 87,9  |       | 2007 | 82,6  |       |      |       |
|                     | 2008 | 87,9  |       | 2008 | 87,0  |       |      |       |
|                     | 2009 | 87,9  |       | 2009 | 84,8  |       |      |       |
|                     | 2010 | 89,7  |       | 2010 | 84,8  |       |      |       |
|                     | 2011 | 91,4  |       | 2011 | 84,8  |       |      |       |
|                     | 2012 | 94,8  |       | 2012 | 87,0  |       |      |       |
|                     | 2013 | 100,0 |       | 2013 | 91,3  |       |      |       |
|                     | 2014 | 100,0 |       | 2014 | 93,5  |       |      |       |
|                     | 2015 | 100,0 |       | 2015 | 93,5  |       |      |       |

## 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 Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Die Ableitung erfolgte über das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen vom 16.07.2013 mit Nachträgen vom 24.06.2014 und vom 16.06.2015 (veröffentlicht unter: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA NRW).

### Folgende Modellparameter liegen zugrunde:

- bereinigter, normierter Kaufpreis (enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garage, Gartenhäuser, etc.)
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012)
- Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden
- Baupreisindex: Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach AGVGA Modellgröße, ausstattungsabhängige Differenzierungen (70 – 90 Jahre) gem. Anlage 3 des Modell der AGVGA
- Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gem. Anlage 4 des Modell der AGVGA
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile gem. Anlage 7 des Modell der AGVGA bzw. Literaturangaben, Erfahrungswerten
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet (Es wurden nur Verkäufe mit Bodenwerten < 120.000 € ausgewertet.)
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße (Es wurden nur Verkäufe mit Grundstücksflächen < 750 m<sup>2</sup> ausgewertet.)

Es sind folgende Sachwertfaktoren für die Jahre 2013, 2014 und 2015 als Durchschnittswerte der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop abgeleitet worden.

| Vorläufiger Sachwert                           | Sachwertfaktoren (NHK 2010)<br>Durchschnittswerte der 6 Städte |                         |             |                         |             |                         |
|--|--|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------------------|
|  | Mittel 2013  |                         | Mittel 2014 |                         | Mittel 2015 |                         |
| 100.000 €                                      | 1,16   |                         | 1,16        |                         | 1,08        |                         |
| 125.000 €                                      | 1,10   |                         | 1,10        |                         | 1,05        |                         |
| 150.000 €                                      | 1,05   |                         | 1,06        |                         | 1,02        |                         |
| 175.000 €                                      | 1,01   |                         | 1,02        |                         | 0,99        |                         |
| 200.000 €                                      | 0,97   |                         | 0,99        |                         | 0,97        |                         |
| 225.000 €                                      | 0,94   |                         | 0,96        |                         | 0,95        |                         |
| 250.000 €                                      | 0,91   |                         | 0,93        |                         | 0,94        |                         |
| 300.000 €                                      | 0,86   |                         | 0,89        |                         | 0,91        |                         |
| 350.000 €                                      | 0,82   |                         | 0,85        |                         | 0,88        |                         |
| 400.000 €                                      | 0,79   |                         | 0,82        |                         | 0,86        |                         |
| <b>Kennzahlen</b>                              |  |                         |             |                         |             |                         |
| Anzahl der Jahre                               | 1  |                         | 1           |                         | 1           |                         |
| Anzahl der Fälle                               | 130  |                         | 162         |                         | 168         |                         |
|  | Mittelwert   | Standard-<br>abweichung | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung |
| Vorläufiger Sachwert (€)                       | 202.285  | 74.371                  | 210.438     | 90.017                  | 206.060     | 92.125                  |
| Bodenwertanteil am<br>vorläufigen Sachwert (%) | 30,9   | 11,7                    | 31,3        | 13,0                    | 34,1        | 13,5                    |
| Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )                  | 183  | 40                      | 183         | 39                      | 182         | 32                      |
| Restnutzungsdauer (a)                          | 49   | 22                      | 48          | 22                      | 44          | 21                      |

**Anwendungsbeispiel (Jahr 2015):**

|   |                      |
|---|----------------------|
| vorläufiger Sachwert (ermittelt)  | 200.000 €            |
| Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)  | 0,97                 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert   | 194.000 €            |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer<br>Grundstücksmerkmale z.B. Bauschäden | -5.000 €             |
| <b>Sachwert</b>   | <b>rd. 189.000 €</b> |



Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren (NHK 2010) sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2013 bis 2015.

| Vorläufiger Sachwert                           | Castrop-Rauxel<br>Mittel 2013-2015 |                         | Datteln<br>Mittel 2013-2015 |                         | Haltern-Land<br>Mittel 2013-2015 |                         | Haltern-Stadt<br>Mittel 2013-2015 |                         |
|--|------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 100.000 €                                      | 1,18                               |                         | 1,06                        |                         | -                                |                         | -                                 |                         |
| 125.000 €                                      | 1,12                               |                         | 1,02                        |                         | 1,09                             |                         | -                                 |                         |
| 150.000 €                                      | 1,06                               |                         | 0,98                        |                         | 1,05                             |                         | -                                 |                         |
| 175.000 €                                      | 1,02                               |                         | 0,94                        |                         | 1,02                             |                         | 1,09                              |                         |
| 200.000 €                                      | 0,98                               |                         | 0,91                        |                         | 0,99                             |                         | 1,06                              |                         |
| 225.000 €                                      | 0,95                               |                         | 0,89                        |                         | 0,97                             |                         | 1,03                              |                         |
| 250.000 €                                      | 0,92                               |                         | 0,86                        |                         | 0,95                             |                         | 1,00                              |                         |
| 300.000 €                                      | 0,87                               |                         | 0,82                        |                         | 0,91                             |                         | 0,95                              |                         |
| 350.000 €                                      | 0,82                               |                         | 0,79                        |                         | 0,88                             |                         | 0,91                              |                         |
| 400.000 €                                      | -                                  |                         | 0,76                        |                         | 0,85                             |                         | 0,88                              |                         |
| Kennzahlen                                     |                                    |                         |                             |                         |                                  |                         |                                   |                         |
| Anzahl der Jahre                               | 3                                  |                         | 3                           |                         | 3                                |                         | 3                                 |                         |
| Anzahl der Fälle                               | 146                                |                         | 57                          |                         | 41                               |                         | 27                                |                         |
|  | Mittelwert                         | Standard-<br>abweichung | Mittelwert                  | Standard-<br>abweichung | Mittelwert                       | Standard-<br>abweichung | Mittelwert                        | Standard-<br>abweichung |
| Vorläufiger Sachwert (€)                       | 160.699                            | 64.855                  | 219.474                     | 82.506                  | 287.610                          | 80.424                  | 265.519                           | 65.343                  |
| Bodenwertanteil am<br>vorläufigen Sachwert (%) | 34,5                               | 12,9                    | 30,0                        | 12,5                    | 26,5                             | 9,5                     | 32,7                              | 10,9                    |
| Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )                  | 158                                | 32                      | 191                         | 28                      | 185                              | 28                      | 248                               | 37                      |
| Restnutzungsdauer (a)                          | 38                                 | 19                      | 52                          | 22                      | 60                               | 20                      | 50                                | 17                      |

| Vorläufiger Sachwert                           | Herten<br>Mittel 2013-2015 |                         | Oer-Erkenschwick<br>Mittel 2013-2015 |                         | Waltrop<br>Mittel 2013-2015 |                         |
|--|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 100.000 €                                      | 1,14                       |                         | 1,08                                 |                         | 1,07                        |                         |
| 125.000 €                                      | 1,09                       |                         | 1,02                                 |                         | 1,04                        |                         |
| 150.000 €                                      | 1,06                       |                         | 0,98                                 |                         | 1,02                        |                         |
| 175.000 €                                      | 1,02                       |                         | 0,94                                 |                         | 1,00                        |                         |
| 200.000 €                                      | 1,00                       |                         | 0,91                                 |                         | 0,98                        |                         |
| 225.000 €                                      | 0,97                       |                         | 0,88                                 |                         | 0,96                        |                         |
| 250.000 €                                      | 0,95                       |                         | 0,86                                 |                         | 0,95                        |                         |
| 300.000 €                                      | 0,91                       |                         | 0,81                                 |                         | 0,92                        |                         |
| 350.000 €                                      | 0,88                       |                         | 0,78                                 |                         | 0,90                        |                         |
| 400.000 €                                      | 0,85                       |                         | 0,75                                 |                         | 0,89                        |                         |
| Kennzahlen                                     |                            |                         |                                      |                         |                             |                         |
| Anzahl der Jahre                               | 3                          |                         | 3                                    |                         | 3                           |                         |
| Anzahl der Fälle                               | 89                         |                         | 54                                   |                         | 66                          |                         |
|  | Mittelwert                 | Standard-<br>abweichung | Mittelwert                           | Standard-<br>abweichung | Mittelwert                  | Standard-<br>abweichung |
| Vorläufiger Sachwert (€)                       | 218.697                    | 88.193                  | 238.296                              | 84.681                  | 195.167                     | 77.476                  |
| Bodenwertanteil am<br>vorläufigen Sachwert (%) | 32,2                       | 14,8                    | 33,6                                 | 12,5                    | 31,9                        | 13,4                    |
| Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )                  | 186                        | 32                      | 191                                  | 29                      | 186                         | 22                      |
| Restnutzungsdauer (a)                          | 48                         | 23                      | 47                                   | 19                      | 46                          | 19                      |

## 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 beitragsfreien\* Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Sachwert des Gebäudes zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

Der Gebäudesachwert wird, wie unter „Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser“ (Seite 63) beschrieben, entsprechend des Modells der AGVGA NRW abgeleitet.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes ergibt sich über die Differenz zwischen angemessenem Erbbauzins und vertraglich bzw. gesetzlich erzielbarem Erbbauzins, die über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes mit dem Erbbauzinssatz kapitalisiert wird.

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden 57 Verkäufe von bebauten Erbbaurechten aus den Jahren 2013 bis 2015 mit finanzmathematischen Werten zwischen 91.000 € und 389.000 € ausgewertet. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts sollte mindestens 20 Jahre betragen. Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 34 und 94 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{87.985}{\text{finanzmath.Wert}} + 0,43$$

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

| Finanzmathematischer Wert | 100.000 € | 125.000 € | 150.000 € | 175.000 € | 200.000 € | 225.000 € |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Marktanpassungsfaktor     | 1,31      | 1,13      | 1,02      | 0,93      | 0,87      | 0,82      |

| Finanzmathematischer Wert | 250.000 € | 275.000 € | 300.000 € |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Marktanpassungsfaktor     | 0,78      | 0,75      | 0,72      |

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

**Anwendungsbeispiel (entsprechend Anlage 12 WertR 2006):**

|  |                      |
|--|----------------------|
| Sachwert des Gebäudes:                                       | 201.000 €            |
| Beitragsfreier* Bodenwertanteil des Erbbaurechts:            | + 5.374 €            |
| Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:                  | 206.374 €            |
| Ermittelter Marktanpassungsfaktor:                           | x 0,86               |
| Zwischensumme:   | 177.482 €            |
| Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen: | +/- 0 €              |
| <b>Verkehrswert des Erbbaurechts:</b>                        | <b>rd. 177.000 €</b> |

\* soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat

## 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 vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinsen zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der finanzmathematische Wert mit einem Marktanpassungsfaktor zu versehen.

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden 43 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken aus den Jahren 2013 bis 2015 mit finanzmathematischen Werten zwischen 25.000 € und 140.000 € ausgewertet. Die Verkäufe erfolgten überwiegend zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten (interner Markt). Die Restlaufzeit des Erbbaurechts sollte mindestens 20 Jahre betragen. Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 39 und 98 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{7.819}{\text{finanzmath. Wert}} + 0,73$$

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.g. Formel für finanzmathematische Werte von 30.000 € bis 110.000 € abgeleitet.

|                                  |          |          |          |          |          |          |
|----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>Finanzmathematischer Wert</b> | 30.000 € | 40.000 € | 50.000 € | 60.000 € | 70.000 € | 80.000 € |
| <b>Marktanpassungsfaktor</b>     | 0,99     | 0,92     | 0,88     | 0,86     | 0,84     | 0,82     |

|                                  |          |           |           |
|----------------------------------|----------|-----------|-----------|
| <b>Finanzmathematischer Wert</b> | 90.000 € | 100.000 € | 110.000 € |
| <b>Marktanpassungsfaktor</b>     | 0,81     | 0,80      | 0,80      |

**Kaufpreis = Marktanpassungsfaktor x finanzmathematischer Wert**

**Anwendungsbeispiel (entsprechend Anlage 13 WertR 2006):**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Beitragsfreier* Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks: | 65.000 €            |
| Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 2,5 % Erbbauzins:   | x 0,2909            |
| Abgezinsten 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 0,87              |
| Zwischensumme:  | <b>46.849 €</b>     |
| Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen:        | +/- 0 €             |
| <b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks:</b>                          | <b>rd. 47.000 €</b> |

\* soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat

## 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 (Stand 09.07.2013) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der 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).

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 2015<br>mit Standardabweichung der Einzelwerte<br>(**) | Anzahl der Fälle (**) | Kennzahlen<br>(Mittelwert und Standardabweichung) |   |  |         | durchschn.<br>RND in Jahren |
|---|--|-----------------------|---|---|--|---------|-----------------------------|
|   |  |                       | durchschn.<br>WF/NF<br>in m <sup>2</sup>          | durchschn.<br>Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup><br>WF/NF | durchschn.<br>Miete in €/m <sup>2</sup><br>für |         |                             |
|   |  |                       |   |   | Wohnen   | Gewerbe |                             |
| <b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>                                   | 3,3 (3,6)  | 315 (244)             | 90  | 1.716   | 6,5  |         | 60                          |
| Standardabweichung  | ± 0,9 (1,1)  |                       | ± 24  | ± 695   | ± 1,2  |         | ± 21                        |
| <b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>                                       | 4,0 (4,0)  | 106 (85)              | 77  | 1.358   | 6,2  |         | 53                          |
| Standardabweichung  | ± 1,3 (1,1)  |                       | ± 23  | ± 527   | ± 0,9  |         | ± 18                        |
| <b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>  | 2,5 - 4,0 *  | ---                   | ---   | ---   | ---  |         | ---                         |
| Dreifamilienhäuser  | 4,0 (3,9)  | 21 (23)               | 230   | 1011  | 5,3  |         | 40                          |
| Standardabweichung  | ± 0,8 (0,8)  |                       | ± 34  | ± 387   | ± 1,0  |         | ± 16                        |
| Mehrfamilienhäuser<br>(inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)   | 5,7 (5,8)  | 28 (35)               | 522   | 791   | 5,2  | 2,7     | 38                          |
| Standardabweichung  | ± 1,1 (1,5)  |                       | ± 307   | ± 287   | ± 0,8  | ± 1,0   | ± 12                        |
| Gemischt genutzte Gebäude<br>(gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) | 6,9 (6,3)  | 12 (14)               | 464   | 547   | 4,6  | 6,0     | 26                          |
| Standardabweichung  | ± 1,9 (1,4)  |                       | ± 211   | ± 198   | ± 0,5  | ± 2,5   | ± 6                         |
| Geschäfts- und Bürogebäude  | 5,5 - 6,5 *  | ---                   | ---   | ---   | ---  |         | ---                         |
| Gewerbe und Industrie   | 6,2 (6,4)  | 10 (14)               | 1006  | 1064  | ---  | 7,5     | 36                          |
| Standardabweichung  | ± 1,7 (1,6)  |                       | ± 813   | ± 551   | ---  | ± 3,5   | ± 9                         |

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

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

\*\*\*) Mittel aus vermietetem Wohnungseigentum Umwandlungen und Weiterverkäufen

## 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 |                         |
|---|------------------|-------------------------|
|   | Mittelwert       | Vertrauensbereich (95%) |
| Dreifamilienwohnhäuser  | 15,5             | 14,1 - 16,8             |
| Mehrfamilienhäuser<br>- gewerblicher Mietanteil < 20 % -  | 11,6             | 10,6 - 12,6             |
| Wohn- und Geschäftshäuser<br>(gemischt genutzte Häuser)<br>- gewerblicher Mietanteil bis 80 % - | 8,8              | 7,5 - 10,2              |

\* in Abhängigkeit zur Lage des Objektes

## **Erdgeschoss-Ladenmieten und Büromieten in Innenstadtlagen**

Da die Marktuntersuchungen über EG-Ladenmieten in den Innenstadtlagen und die Auswertungen von Büromieten in Geschäftszentren aus den Jahren 2003, 2005, 2006 und 2009 stammen, sind diese im aktuellen Grundstücksmarktbericht nicht mehr veröffentlicht.

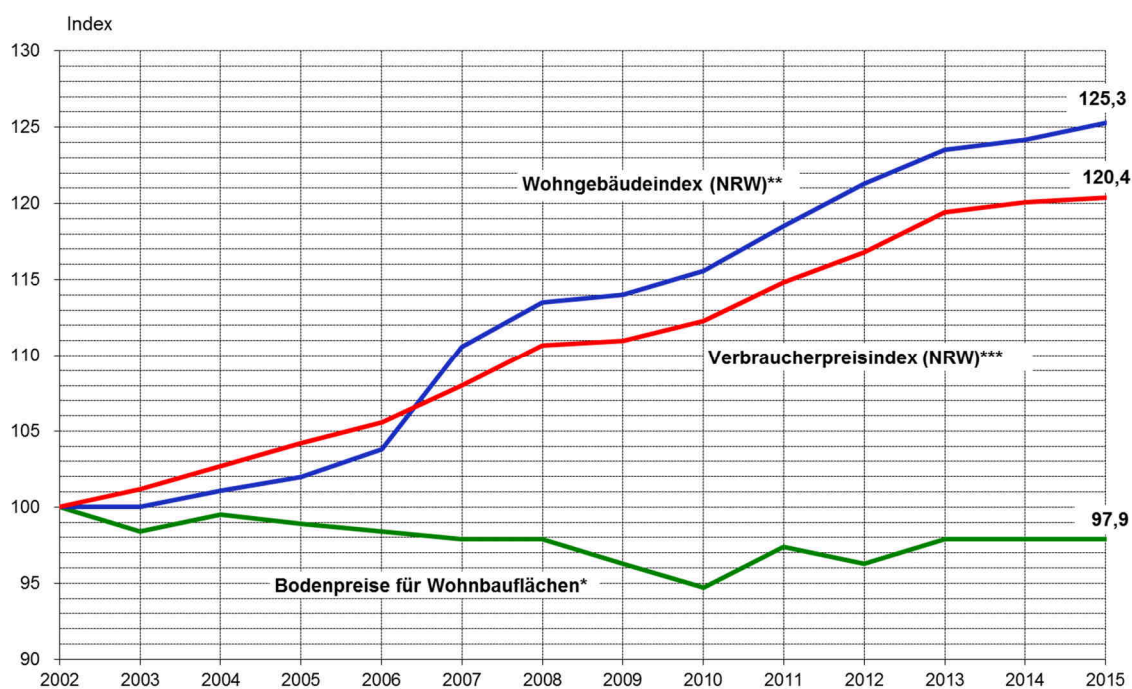
Die Untersuchungen und Auswertungen sind im Grundstücksmarktbericht 2015 oder in den vorjährigen Grundstücksmarktberichten unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Grundstücksmarktberichte, einzusehen.



## 9. 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.

### Entwicklung des Grundstücksmarktes von 2002 bis 2015



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

## 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 |
| <b>Castrop-Rauxel</b>   | 35 %          | 48 %              | 17 %            |
| <b>Datteln</b>          | 35 %          | 16 %              | 49 %            |
| <b>Haltern am See</b>   | 67 %          | 18 %              | 15 %            |
| <b>Herten</b>           | 42 %          | 42 %              | 16 %            |
| <b>Oer-Erkenschwick</b> | 52 %          | 22 %              | 26 %            |
| <b>Waltrop</b>          | 50 %          | 25 %              | 25 %            |
| <b>Gesamt</b>           | <b>47 %</b>   | <b>27 %</b>       | <b>26 %</b>     |

\* Erläuterungen siehe Seite 75 oben

### Ein- und Zweifamilienhäuser

| Stadt                   | ortsansässig* | ortsfremd*        |                 |
|-------------------------|---------------|-------------------|-----------------|
|                         |               | umliegende Städte | sonstige Städte |
| <b>Castrop-Rauxel</b>   | 61 %          | 32 %              | 7 %             |
| <b>Datteln</b>          | 56 %          | 18 %              | 26 %            |
| <b>Haltern am See</b>   | 61 %          | 9 %               | 30 %            |
| <b>Herten</b>           | 56 %          | 30 %              | 14 %            |
| <b>Oer-Erkenschwick</b> | 42 %          | 36 %              | 22 %            |
| <b>Waltrop</b>          | 66 %          | 28 %              | 6 %             |
| <b>Gesamt</b>           | <b>58 %</b>   | <b>26 %</b>       | <b>16 %</b>     |

\* Erläuterungen siehe Seite 75 oben

### Wohnungseigentum

| Stadt                   | ortsansässig* | ortsfremd*        |                 |
|-------------------------|---------------|-------------------|-----------------|
|                         |               | umliegende Städte | sonstige Städte |
| <b>Castrop-Rauxel</b>   | 62 %          | 30 %              | 8 %             |
| <b>Datteln</b>          | 39 %          | 15 %              | 46 %            |
| <b>Haltern am See</b>   | 63 %          | 15 %              | 22 %            |
| <b>Herten</b>           | 55 %          | 27 %              | 18 %            |
| <b>Oer-Erkenschwick</b> | 29 %          | 18 %              | 53 %            |
| <b>Waltrop</b>          | 53 %          | 30 %              | 17 %            |
| <b>Gesamt</b>           | <b>52 %</b>   | <b>23 %</b>       | <b>25 %</b>     |

\* Erläuterungen siehe Seite 75 oben

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

## Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2015

| Stadt                                      | Castrop-Rauxel | Datteln | Haltern am See | Herten | Oer-Erkenschwick | Waltrop | Gesamt  |
|--|----------------|---------|----------------|--------|------------------|---------|---------|
| 2000                                       | 78.608         | 37.293  | 36.776         | 66.930 | 30.686           | 30.406  | 280.699 |
| 2001                                       | 78.471         | 37.210  | 36.956         | 66.495 | 30.516           | 30.437  | 280.085 |
| 2002                                       | 78.510         | 37.180  | 37.383         | 66.098 | 30.489           | 30.325  | 279.985 |
| 2003                                       | 78.208         | 36.743  | 37.585         | 65.694 | 30.444           | 30.268  | 278.942 |
| 2004                                       | 77.911         | 36.652  | 37.806         | 65.265 | 30.341           | 30.209  | 278.184 |
| 2005                                       | 77.780         | 36.537  | 37.879         | 65.070 | 30.284           | 30.109  | 277.659 |
| 2006                                       | 77.407         | 36.452  | 37.953         | 64.522 | 30.484           | 30.002  | 276.820 |
| 2007                                       | 77.035         | 36.193  | 38.061         | 64.035 | 30.538           | 29.931  | 275.793 |
| 2008                                       | 76.563         | 35.898  | 38.061         | 63.464 | 30.594           | 29.961  | 274.541 |
| 2009                                       | 76.277         | 35.852  | 38.029         | 63.133 | 30.303           | 29.905  | 273.499 |
| 2010                                       | 75.573         | 35.627  | 37.832         | 62.425 | 30.433           | 29.688  | 271.578 |
| 2011                                       | 75.226         | 35.488  | 37.654         | 61.987 | 30.067           | 29.585  | 270.007 |
| 2012                                       | 74.842         | 35.517  | 37.600         | 61.476 | 29.899           | 29.486  | 268.820 |
| 2013                                       | 74.559         | 35.366  | 37.582         | 61.170 | 29.794           | 29.462  | 267.933 |
| 2014                                       | 73.663         | 34.314  | 37.278         | 60.624 | 30.710           | 28.899  | 265.488 |
| 2015                                       | 73.785         | 34.387  | 37.613         | 60.691 | 31.177           | 29.060  | 266.713 |
| <b>Veränderung zum Vorjahr</b>             | 0,2 %          | 0,2 %   | 0,9 %          | 0,1 %  | 1,5 %            | 0,6 %   | 0,5 %   |
| <b>Veränderung in den letzten 5 Jahren</b> | -2,4 %         | -3,5 %  | -0,6 %         | -2,8 % | 2,4 %            | -2,1 %  | -1,8 %  |
| <b>2000 - 2015</b>                         | -6,1 %         | -7,8 %  | 2,3 %          | -9,3 % | 1,6 %            | -4,4 %  | -5,0 %  |

Quelle: IT NRW (Stand 30.06.2015)

# Anlage 1

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

Stand: 01.01.2015

Herausgegeben durch die Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Soziales, Europaplatz, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/106-2475, Fax 02305/106-2299, E-Mail soziales@castrop-rauxel.de  
Internet www.castrop-rauxel.de,

in Zusammenarbeit erstellt mit (in alphabetischer Reihenfolge):

- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Wohnungsunternehmen der Städte Bochum und Castrop-Rauxel, Saladin-Schmidt-Str. 5, 44789 Bochum, Tel. 0234/93740-0
- DMB Mieterbund Dortmund 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 Eigentümerverein Castrop-Rauxel e.V., Wittener Str. 56, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/42757
- Haus- und Grundeigentümergebiet Castrop-Rauxel und Umgebung 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

#### 1. 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 01.01.2015 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte –ortsübliche Mieten – gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum **31.12.2015**.

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.

## Anlage 1

### 2. 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 VIII 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.

## Anlage 1

### 3. MIETWERTTABELLE

| Ausstattung | in einfacher<br>Wohnlage<br>€/m <sup>2</sup> | in mittlerer<br>Wohnlage<br>€/m <sup>2</sup> | in guter<br>Wohnlage<br>€/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/<br>WC in der Wohnung             | 2,57 - 3,04 | 2,80 - 3,32 | 3,07 - 3,64 |
| b) ohne Heizung,<br>mit Bad/WC oder<br>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 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|

#### Gruppe VIII

Wohnungen in Gebäuden, die von 2008 - 2014 bezugsfertig wurden

|                        |             |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|
| mit Heizung und Bad/WC | 5,99 - 6,73 | 6,49 - 7,29 | 6,99 - 7,85 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|

## **Anlage 2**

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

**Stand: 01.01.2016**

Erstellt von der

Stadtverwaltung Datteln,  
Genthiner Straße 8  
45711 Datteln  
Tel.: 0 23 63 – 107-1  
Fax: 0 23 63 – 107-351  
verwaltung@stadt-datteln.de  
www.datteln.de

unter Mitwirkung von:

Haus & Grund Ostvest e.V.,  
Lohstraße 4  
45711 Datteln  
Tel.: 0 23 63 – 3 61 08 88  
datteln@haus-und-grund.com  
www.hug-nrw.de/ostvest

Deutscher Mieterbund – Mieterverein für Recklinghausen  
Stadt- und Landkreis e.V.,  
Castroper Straße 15  
45665 Recklinghausen  
Tel.: 0 23 61 – 49 89 11  
Fax: 0 23 61 – 1 06 17 97  
info@mieterverein-recklinghausen.de  
www.mieterverein-recklinghausen.de

Mieterschutzbund e.V.,  
Kaiserwall 34  
45657 Recklinghausen  
Tel.: 0 23 61 – 40 64 70  
Fax: 0 23 61 – 1 79 37  
office@mieterschutzbund.de  
www.mieterschutzbund.de

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.

## Anlage 2

### 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 teilweise 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 Mietwerttabellen unterscheiden 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.



## Anlage 2

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 31.12.2017 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>Ausstattungsstufe B</b>                                  |                         |                             |                              |                               |
|---|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b> |                         |                             |                              |                               |
| <b>Gruppe</b>   | <b>Bezugsfertigkeit</b> | <b>bis 50 m<sup>2</sup></b> | <b>bis 100 m<sup>2</sup></b> | <b>über 100 m<sup>2</sup></b> |
| I   | bis 1948                | 2,13 bis 2,53               | 2,02 bis 2,37                | 1,80 bis 2,08                 |
| Mittelwert  |                         | 2,33                        | 2,19                         | 1,94                          |
| III   | 1949 - 1965             | 2,59 bis 3,15               | 2,37 bis 2,59                | 2,26 bis 2,48                 |
| Mittelwert  |                         | 2,87                        | 2,48                         | 2,37                          |

## Anlage 2

| <b>Ausstattungs Klasse C</b>                                |                         |                             |                              |                               |
|---|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b> |                         |                             |                              |                               |
| <b>Gruppe</b>   | <b>Bezugsfertigkeit</b> | <b>bis 50 m<sup>2</sup></b> | <b>bis 100 m<sup>2</sup></b> | <b>über 100 m<sup>2</sup></b> |
| I   | bis 1948                | 2,59 bis 3,20               | 2,26 bis 3,27                | 2,13 bis 3,09                 |
| Mittelwert  |                         | 2,89                        | 2,76                         | 2,61                          |
| III   | 1949 - 1965             | 3,15 bis 3,43               | 2,87 bis 3,27                | 2,59 bis 2,93                 |
| Mittelwert  |                         | 3,29                        | 3,07                         | 2,76                          |

| <b>Ausstattungs Klasse D</b>                                |                          |                             |                              |                               |
|---|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b> |                          |                             |                              |                               |
| <b>Gruppe</b>   | <b>Bezugsfertigkeit</b>  | <b>bis 50 m<sup>2</sup></b> | <b>bis 100 m<sup>2</sup></b> | <b>über 100 m<sup>2</sup></b> |
| I   | bis 1948                 | 3,15 bis 3,83               | 3,20 bis 3,83                | 2,70 bis 3,65                 |
| Mittelwert  |                          | 3,49                        | 3,51                         | 3,17                          |
| II  | Modernisierter<br>Altbau | 4,50 bis 5,06               | 4,50 bis 5,06                | 3,83 bis 4,79                 |
| Mittelwert  |                          | 4,78                        | 4,78                         | 4,31                          |
| III   | 1949 - 1965              | 3,71 bis 4,55               | 3,38 bis 4,79                | 3,20 bis 3,88                 |
| Mittelwert  |                          | 4,13                        | 4,08                         | 3,54                          |
| IV  | 1966 - 1971              | 4,72 bis 5,06               | 3,94 bis 4,72                | 3,94 bis 4,72                 |
| Mittelwert  |                          | 4,89                        | 4,33                         | 4,33                          |
| V   | 1972 - 1980              | 4,50 bis 5,62               | 4,79 bis 5,62                | 4,50 bis 5,06                 |
| Mittelwert  |                          | 5,06                        | 5,20                         | 4,78                          |
| VI  | 1981 - 1990              | 5,06 bis 5,74               | 5,01 bis 5,62                | 4,79 bis 5,17                 |
| Mittelwert  |                          | 5,40                        | 5,31                         | 4,98                          |
| VII   | 1991 - 2000              | 5,62 bis 6,75               | 5,62 bis 6,47                | 5,62 bis 6,18                 |
| Mittelwert  |                          | 6,19                        | 6,04                         | 5,90                          |
| VIII  | 2001 - 2010              | 6,71 bis 7,29               | 6,50 bis 7,20                | 6,07 bis 6,67                 |
| Mittelwert  |                          | 7,00                        | 6,85                         | 6,37                          |
| IX  | ab 2011                  | 7,13 bis 7,60               | 6,90 bis 7,50                | 6,44 bis 6,95                 |
| Mittelwert  |                          | 7,36                        | 7,20                         | 6,70                          |

### **Anlage 3**

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

**gültig ab 01.09.2014**

**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 – FB für Infrastruktur u. Wirtschaftsförderung -**

**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 – ortsüblichen Mieten – gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zur Zeit 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 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003, geändert am 03.05.2012.

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, 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 - 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.

## Anlage 3

Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden der Altersklasse II ist die Gruppe III heranzuziehen.

Eine Eingruppierung in diese Kategorie 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 Elektrosteigleitungen 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.

Die Wohnungen aller Altersklassen sind mit Bad und Heizung ausgestattet.

### 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- und zweigeschossiger 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 unter 50 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 Zweifamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 5 %, bei Einfamilienhäusern ein solcher von bis zu 10 % möglich.

Bei Wohnungen mit alleiniger Gartennutzung ist ein Zuschlag von bis zu 3% möglich.

### Maßgebliche Gesetze:

**BGB** Bürgerliches Gesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert am 20. April 2013.

## Anlage 3

**BetrKV** – Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003, geändert am 03. Mai 2012

**WoFIV** Wohnflächenverordnung — Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

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, 17.00 Uhr

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

Castroper Str. 13, 45665 Recklinghausen

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

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

**Stadt Haltern am See**

FB für Infrastruktur u. Wirtschaftsförderung

Rochfordstr. 1, 45721 Haltern am See

Tel.: 02364/933-0

Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung

## Anlage 3

Mietwerttabelle in €/m<sup>2</sup>

| Gruppe | Altersklasse   | Mietwert in normaler<br>Wohnlage<br>€/m <sup>2</sup> |      | Mietwert in guter<br>Wohnlage<br>€/m <sup>2</sup> |      |
|--------|--|--|------|---|------|
| I      | Wohnungen in modernisiertem<br>Altbau, die bis 31.12.1947<br>bezugsfertig wurden | 5,25   | 5,76 | 5,36  | 5,84 |
|        |  | Mittelwert   | 5,51 | Mittelwert  | 5,60 |
| II     | Wohnungen in Gebäuden, die von<br>1948 - 1960 bezugsfertig wurden                | 5,01   | 5,49 | 5,38  | 5,86 |
|        |  | Mittelwert   | 5,25 | Mittelwert  | 5,62 |
| III    | Wohnungen in Gebäuden, die von<br>1961 - 1969 bezugsfertig wurden                | 5,33   | 5,96 | 5,71  | 6,34 |
|        |  | Mittelwert   | 5,65 | Mittelwert  | 6,03 |
| IV     | Wohnungen in Gebäuden, die von<br>1970 - 1980 bezugsfertig wurden                | 5,76   | 6,39 | 6,13  | 6,76 |
|        |  | Mittelwert   | 6,08 | Mittelwert  | 6,45 |
| V      | Wohnungen in Gebäuden, die von<br>1981 - 1990 bezugsfertig wurden                | 6,94   | 7,63 | 7,31  | 8,00 |
|        |  | Mittelwert   | 7,29 | Mittelwert  | 7,65 |
| VI     | Wohnungen in Gebäuden, die von<br>1991 - 2000 bezugsfertig wurden                | 7,15   | 7,84 | 7,52  | 8,00 |
|        |  | Mittelwert   | 7,50 | Mittelwert  | 7,65 |
| VII    | Wohnungen in Gebäuden, die von<br>2001 - 2010 bezugsfertig wurden                | 7,47   | 8,52 | 7,84  | 8,89 |
|        |  | Mittelwert   | 7,99 | Mittelwert  | 8,37 |
| VIII   | Wohnungen in Gebäuden, die ab<br>2011 bezugsfertig wurden                        | 7,87   | 8,92 | 8,24  | 9,29 |
|        |  | Mittelwert   | 8,39 | Mittelwert  | 8,77 |

## **Anlage 4 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2013/2014**

**Veröffentlichung: November 2012**

**Herausgeber:** Stadt Herten, Der Bürgermeister,  
Familie, Jugend und Soziales, Tel. (0 23 66) 303-0  
**Internetadresse:** www.herten.de, Rubrik Bürgerservice

An der Erstellung haben mitgewirkt:

- **Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft**  
Grenzstr. 181, 45881 Gelsenkirchen  
Tel.: (02 09) 8 21 90
- **Mieterschutzbund e.V.**  
Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen  
Tel.: (0 23 61) 40 64 70  
office@mieterschutzbund.de www.mieterschutzbund.de
- **Deutscher Mieterbund**  
Castroper Str. 13, 45655 Recklinghausen  
Tel.: (0 23 61) 49 89 11  
info@mieterverein-recklinghausen.de
- **Haus- und Grundeigentümergeverein Recklinghausen e.V.**  
Am Lohtor 11, 45657 Recklinghausen  
Tel.: (0 23 61) 22 65 7  
HAUSundGRUND-RE@t-online.de
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer–Horst–Westerholt e.V.**  
Maelostr. 9, 45894 Gelsenkirchen  
Tel.: (02 09) 30 96 6  
www.@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

## Anlage 4

- 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 Mietpreis-Tabelle 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 Elektrostößeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden).

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

##### Gebäudetyp

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



## Anlage 4

### Appartement – 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 +/-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<br>Mittelwert      |
|------------|---------------------------|----------------------------|
| 1          | bis 1947                  | 3,20 - 3,53<br><b>3,38</b> |
| 2          | bis 1947<br>modernisiert  | 3,96 - 4,40<br><b>4,18</b> |
| 3          | 1948-1960                 | 3,96 - 4,40<br><b>4,18</b> |
| 4          | 1948-1960<br>modernisiert | 4,60 - 5,07<br><b>4,84</b> |
| 5          | 1961-1970                 | 4,35 - 4,78<br><b>4,57</b> |
| 6          | 1961-1970<br>modernisiert | 4,67 - 5,49<br><b>5,08</b> |
| 7          | 1971-1980                 | 4,97 - 5,51<br><b>5,24</b> |
| 8          | 1981-1990                 | 5,17 - 5,70<br><b>5,44</b> |
| 9          | 1991-2000                 | 6,06 - 6,71<br><b>6,38</b> |
| 10         | ab 2001                   | 6,64 - 7,36<br><b>7,00</b> |

## **Anlage 5**

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

**Stand: 01. Januar 2015**

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 **31.12.2016**. 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; diese 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

## Anlage 5

- 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 Einrichtung 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 Grundausstattung gem. der Mietwerttabelle **zusätzlich** ein Bündel der nachstehenden beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

Verbesserung der Heizung durch Modernisierung der Heizungsanlage, 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 Innenausbau (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 Ölschluss), 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.

## Anlage 5

Grund- und Sonderausstattung 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 gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellfläche 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 kann ein angemessener Zuschlag erhoben werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind typische Zechenhäuser.

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

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

### Gruppe I

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

|  |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|
| a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus           | 1,92 - 2,12 | 2,02 - 2,27 | 2,12 - 2,52 |
| b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung           | 2,12 - 2,37 | 2,17 - 2,47 | 2,37 - 2,93 |
| c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad | 2,42 - 2,78 | 2,68 - 2,93 | 2,93 - 3,38 |
| d) mit Heizung und Bad/WC                              | 3,28 - 3,48 | 3,48 - 3,84 | 3,84 - 4,19 |

### Gruppe II

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

|   |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|
| a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung (zuzüglich Bündel aus Modernisierungsmaßnahmen) | 3,52 - 4,03 | 3,88 - 4,49 | 4,28 - 4,90 |
|---|-------------|-------------|-------------|

**Anlage 5**

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

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

|   |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|
| a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad    | 2,80 - 3,32 | 3,11 - 3,62 | 3,47 - 4,18 |
| b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung           | 3,57 - 4,18 | 4,08 - 4,59 | 4,49 - 5,00 |
| c) modernisiert (siehe Erläuterungen zur Mietwerttabelle) | 4,22 - 4,64 | 4,64 - 5,05 | 4,94 - 5,66 |

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

|  |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|
| a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad | 3,60 - 4,12 | 3,66 - 4,27 | 3,91 - 4,53 |
| b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung        | 4,22 - 4,64 | 4,64 - 5,15 | 4,94 - 5,66 |

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

|   |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|
| a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung | 4,84 - 5,36 | 5,25 - 5,87 | 5,77 - 6,54 |
|---|-------------|-------------|-------------|

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

|                           |             |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| a) mit Heizung und Bad/WC | 5,20 - 5,51 | 5,62 - 6,08 | 6,14 - 6,66 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|

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

|                           |             |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| a) mit Heizung und Bad/WC | 5,62 - 6,24 | 6,14 - 6,66 | 6,97 - 7,49 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|

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

|                           |             |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| a) mit Heizung und Bad/WC | 6,14 - 6,71 | 6,71 - 7,18 | 7,18 - 7,75 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|

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

|                           |             |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| a) mit Heizung und Bad/WC | 6,66 - 6,86 | 6,86 - 7,49 | 7,49 - 8,11 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|

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

|                           |             |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| a) mit Heizung und Bad/WC | 6,97 - 7,18 | 7,18 - 7,80 | 7,80 - 8,42 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|

## **Anlage 6 Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Waltrop**

Für die Stadt Waltrop gibt es derzeit keinen gültigen Mietspiegel.

Da im Rahmen der Haushaltskonsolidierung Kosten eingespart werden müssen und es sich bei dem Mietspiegel um eine freiwillige Leistung der Städte handelt, wird die Stadt Waltrop in nächster Zeit keinen neuen Mietspiegel erstellen.

Fragen zum Thema Mietspiegel können Ihnen die Sachbearbeiter für Wohnungswesen der Stadtverwaltung Waltrop beantworten.



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

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

[www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen](http://www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen)

