

Grundstücksmarktbericht **2017**

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 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 - 31.12.2016

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

Recklinghausen, im März 2017

- 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
45655 Recklinghausen
- Geschäftsstelle: Kreishaus Recklinghausen
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
1. Obergeschoss
Zimmer 1.3.09, 1.3.10, 1.3.11, 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
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

Nutzungsbedingungen:

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

Die Inhalte 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 <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
2. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
Aufgaben der Geschäftsstellen	10
Mitglieder des Gutachterausschusses	12
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	13
3. Grundstücksmarkt des Jahres 2016	14
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 2016	17
Umsatzanteile nach Geldumsatz der Kauffälle 2016	17
4. Unbebaute Grundstücke	18
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
5. Bebaute Grundstücke	32
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
6. Wohnungs- und Teileigentum	41
Wohnungseigentum	41
Teileigentum	46
Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	46
7. Bodenrichtwerte	48
Gesetzlicher Auftrag	48
Bodenrichtwerte für Bauland	48

	Seite
Übersichtskarten über die beitragsfreien Bodenrichtwerte für Gebiete mit Wohnbauflächen (Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau) sowie mit gemischten Bauflächen (Geschosswohnungsbau)	49
Übersicht über die Bodenrichtwerte	51
Erläuterungen zum Bodenrichtwert	52
Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte	57
8. Sonstige erforderliche Daten	58
Indexreihen	58
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertfaktoren)	62
Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaurechtsfaktoren)	65
Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaugrundstücksfaktoren)	66
Liegenschaftszinssätze	68
Rohertragsfaktoren	70
Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen	71
9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	73
Entwicklung des Grundstücksmarktes von 2002 bis 2016	73
Käuferströme 2016 (ortsfremd bzw. ortsansässig)	74
Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2015	75

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW
- Anlage 2: Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel
- Anlage 3: Mietspiegel der Stadt Datteln
- Anlage 4: Mietspiegel der Stadt Haltern am See
- Anlage 5: Mietspiegel der Stadt Herten
- Anlage 6: Mietspiegel der Stadt Oer-Erkenschwick
- Anlage 7: 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 27 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 2017 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 die 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 NRW – 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 Ministerium für Inneres und Kommunales 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 Fachgebieten 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)
Gläßer, Christiane	Regierungsrätin (Finanzamt Recklinghausen)

Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsführung und Vorbereitung von Wertgutachten

Kretzer, Klaus	Geschäftsführer	(Zimmer 1.3.10)	Tel. (0 23 61) 53-30 76
Wegner, Kathrin	Geschäftsführerin	(Zimmer 1.3.10)	Tel. (0 23 61) 53-33 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

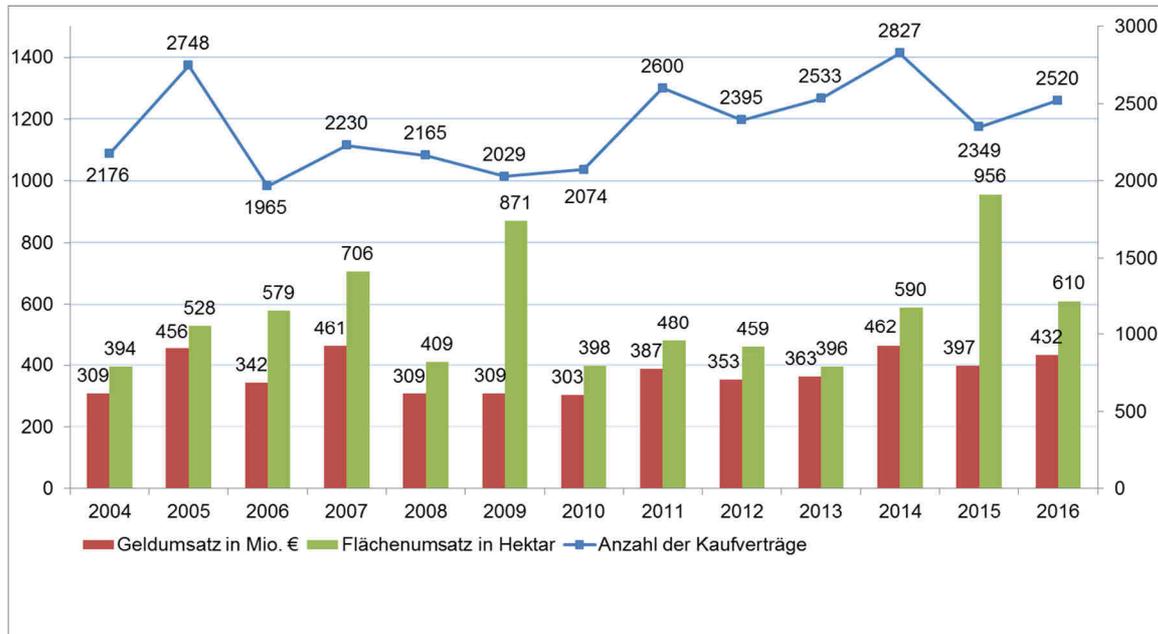
Bodenrichtwertauskunft, Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte

Hoppe, Christian	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.11)	Tel. (0 23 61) 53-33 47
Huf, Stephanie	techn. Angestellte	(Zimmer 1.3.11)	Tel. (0 23 61) 53-30 47
Schmidt-Steinhoff, Stefanie	techn. Angestellte	(Zimmer 1.3.12)	Tel. (0 23 61) 53-30 78

3. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2016 wurden im Zuständigkeitsgebiet 2.520 Kauffälle (ein Anstieg von 7 % gegenüber dem Jahr 2015) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 432,3 Millionen € (+ 9 %) und einem Flächenumsatz von 609,8 Hektar (- 36 %) abgeschlossen.



Die Umsatzzahl von 2.520 Kaufverträgen liegt im Durchschnitt der letzten 5 Jahre. Im Hinblick auf die letzten 10 Jahren liegt die Anzahl der Kaufverträge ca. 9 % über dem Durchschnitt.

Anzahl der Kauffälle nach Gemeinden

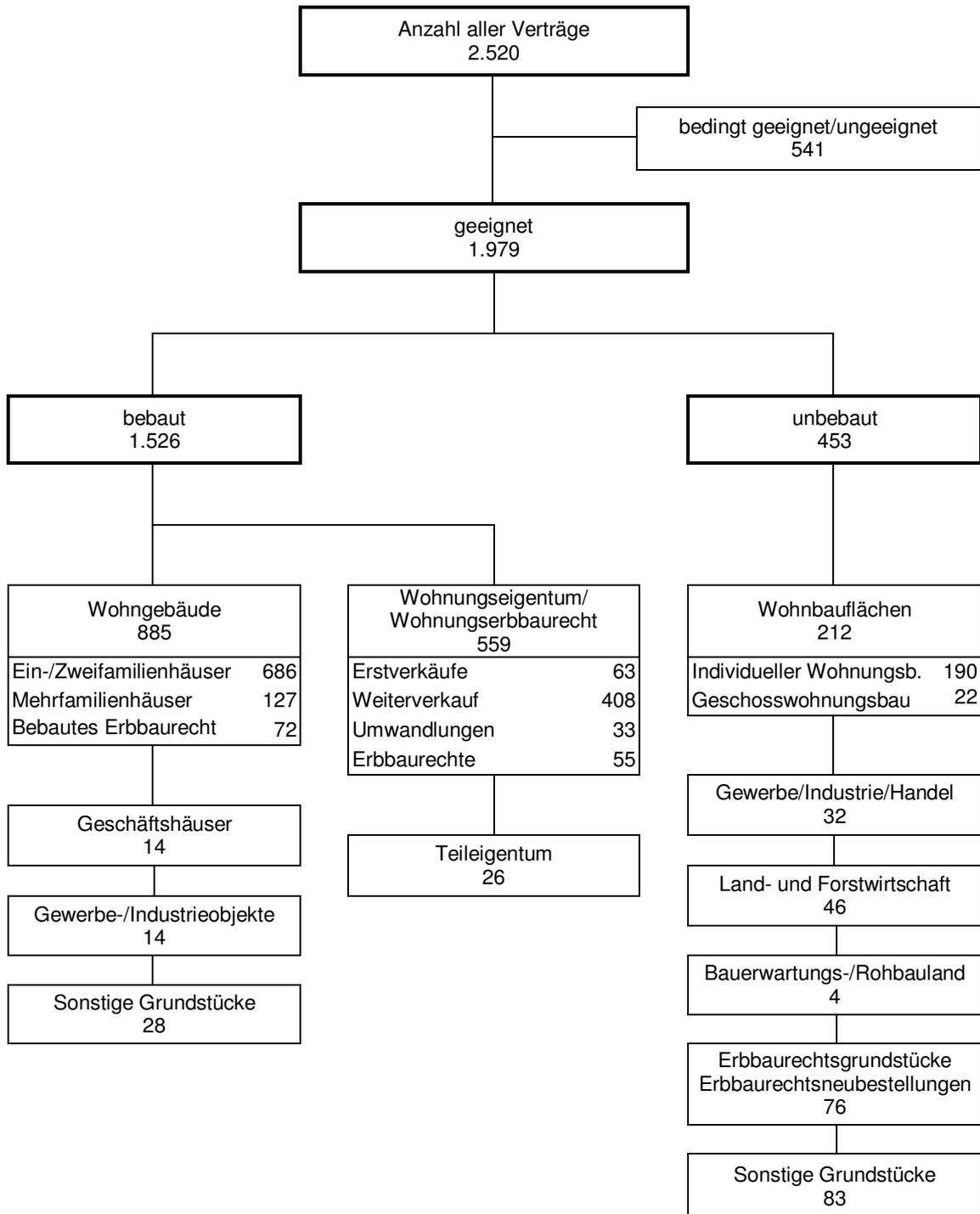
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Castrop-Rauxel	558	678	499	599	568	489	541	646	641	649	700	594	638
Datteln	299	346	294	311	306	311	316	383	295	352	393	354	398
Haltern am See	326	403	304	356	310	337	342	456	430	410	466	368	429
Herten	501	571	361	460	433	414	390	471	531	541	585	506	501
Oer-Erkenschwick	194	326	250	206	220	200	223	229	193	200	302	236	244
Waltrrop	298	424	257	298	328	278	262	415	305	381	381	291	310
gesamt	2176	2748	1965	2230	2165	2029	2074	2600	2395	2533	2827	2349	2520

Nachdem im Jahr 2015 die Anzahl der Kauffälle in allen 6 Städten stark rückläufig war, ist in 2016 in Castrop-Rauxel, Oer-Erkenschwick, Waltrrop eine steigende, in Datteln und Haltern am See sogar eine starke steigende Anzahl zu verzeichnen. Eine etwa gleichhohe Anzahl der Kauffälle zum Vorjahr ist in Herten vorzufinden.

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2016 von den beurkundenden Stellen 2.520 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt. Hiervon sind 1.979 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 2016 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

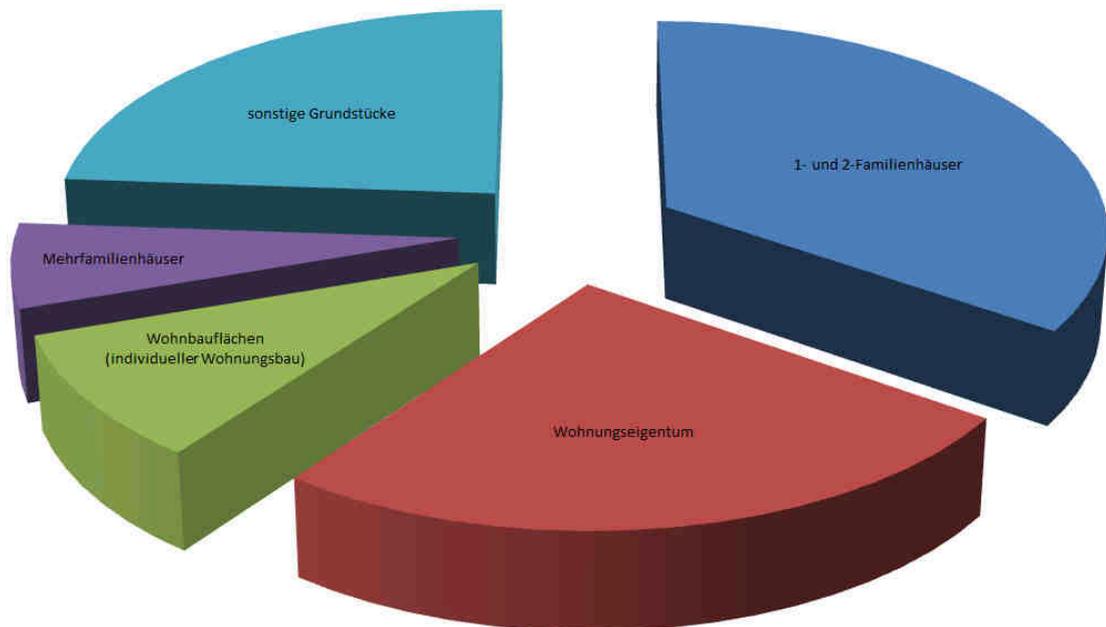
Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt 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 [Mio. €]		Preise
Unbebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau	190		19,97		
Geschosswohnungsbau	22		4,99		
Gewerbe/Industrie	32		7,66		
Bauerwartungs-, Rohbauland	4		1,18		/
Landwirtschaft	33		3,04		
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	686		137,36		
Mehrfamilienhäuser	127		41,88		/
Büro-, Geschäftshäuser	14		8,62		/
Gewerbe/Industrieobjekte	14		6,10		/
Wohnungseigentum					
	504		58,68		

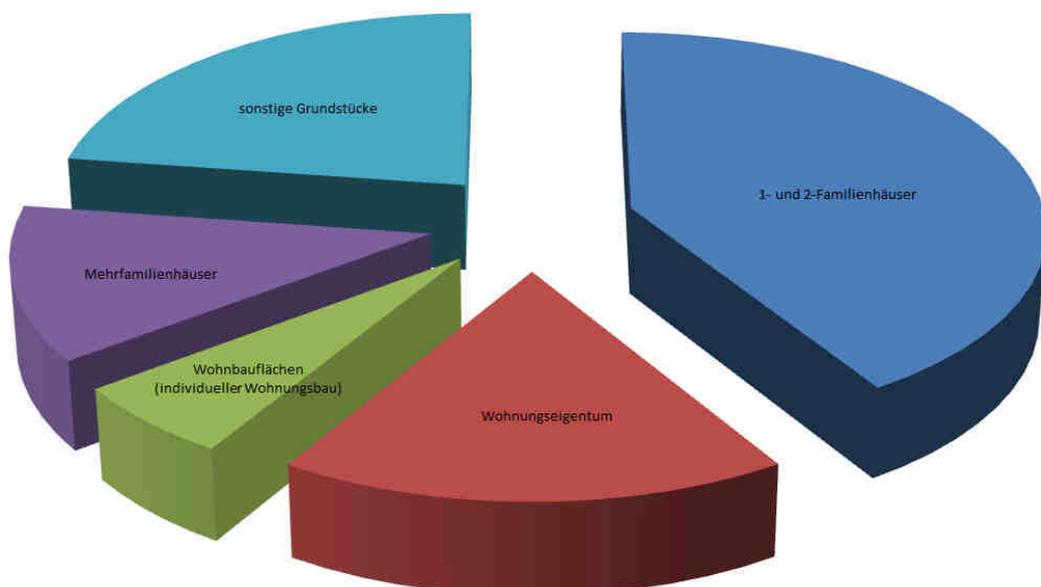
fallend leicht fallend stagnierend leicht steigend steigend

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2016



Der Anteil der Veräußerungen von bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken sowie Wohnungseigentum lag bei 34,7 % bzw. 25,5 % der Kauffälle. Dagegen entfielen nur 9,6 % der Kauffälle auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und 6,4 % der Kauffälle auf bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

Umsatzanteile nach Geldumsatz der Kauffälle 2016



Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter 1- und 2-Familienhausgrundstücke erzielt. Der Anteil am Gesamtgeldumsatz betrug 41,2 %. Es folgen Wohnungseigentum mit 17,6 %, bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke mit 12,5 % und Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau mit 6,0 % 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 (Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² 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 2016 mit

294 Kauffällen (Vorjahr: 231)

ein Geldumsatz von

37,6 Mio. € (Vorjahr: 54,2 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

90,4 ha (Vorjahr: 552,1 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 27 %, der Geldumsatz sank dabei um 31 %.

Den höchsten Marktanteil nach Anzahl der Kauffälle haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 65 %, auch den höchsten Marktanteil nach Geldumsatz haben diese Grundstücke mit einem Anteil von 53 % (Abbildung 4-1).

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
in Prozent

Abbildung 4-1

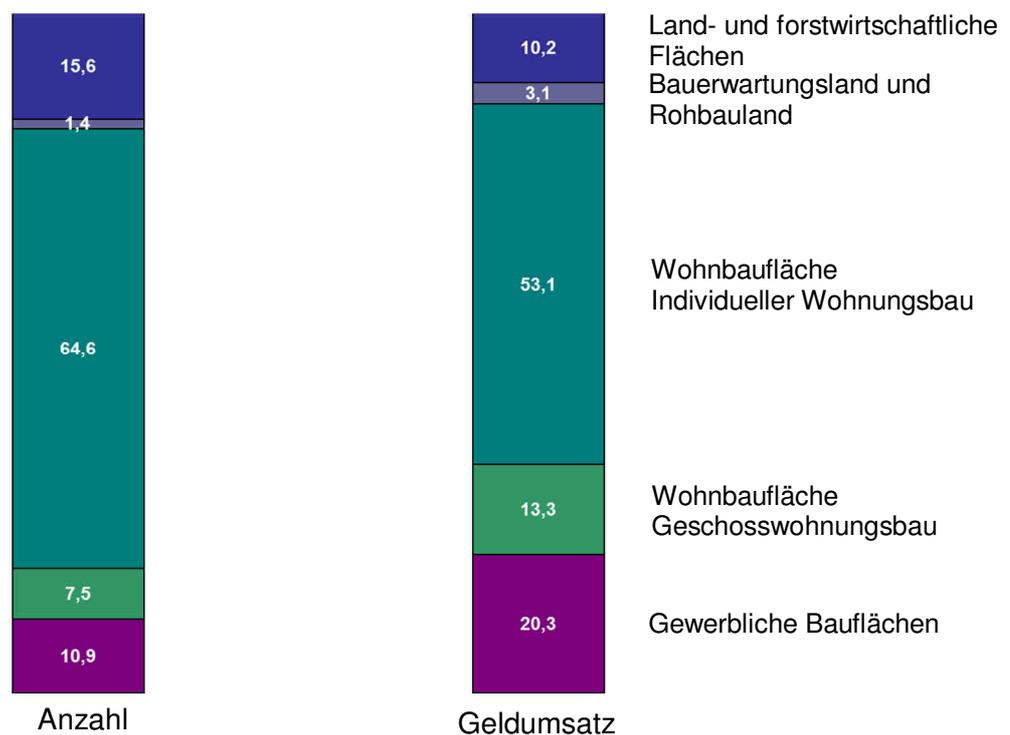
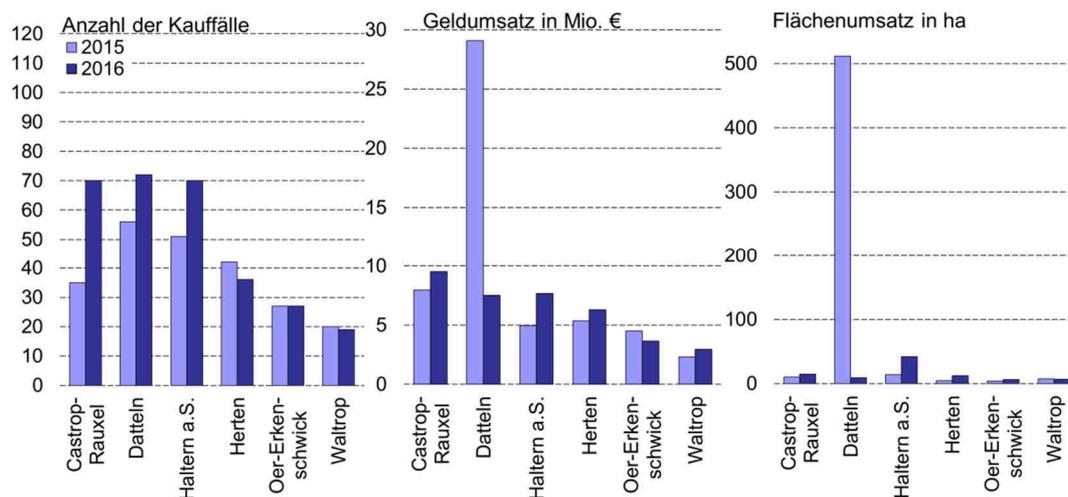


Abbildung 4-2 zeigt die Aufteilung des Umsatzes auf die sechs Städte im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses.

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 190 (Vorjahr: 161) Verkäufen. Es wurde ein Geldumsatz von rd. 20,0 Mio. € und ein Flächenumsatz von rd. 10,2 ha erzielt.

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

	2016	2015/2016
Anzahl der Kauffälle		
Castrop-Rauxel	43	+ 87 %
Datteln	64	+ 49 %
Haltern am See	36	+ 9 %
Herten	23	- 26 %
Oer-Erkenschwick	17	- 26 %
Waltrop	7	- 13 %
Geldumsatz in Mio. €		
Castrop-Rauxel	4,63	+ 100 %
Datteln	6,58	+ 42 %
Haltern am See	3,77	+ 9 %
Herten	2,19	- 31 %
Oer-Erkenschwick	1,93	- 17 %
Waltrop	0,87	- 27 %
Flächenumsatz in ha		
Castrop-Rauxel	2,10	+ 69 %
Datteln	3,65	+ 23 %
Haltern am See	1,83	- 5 %
Herten	1,07	- 27 %
Oer-Erkenschwick	1,14	- 7 %
Waltrop	0,40	- 38 %

Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz stieg in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln und Haltern am See, dagegen sind in den Städten Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop fallende Umsatzzahlen zu verzeichnen.

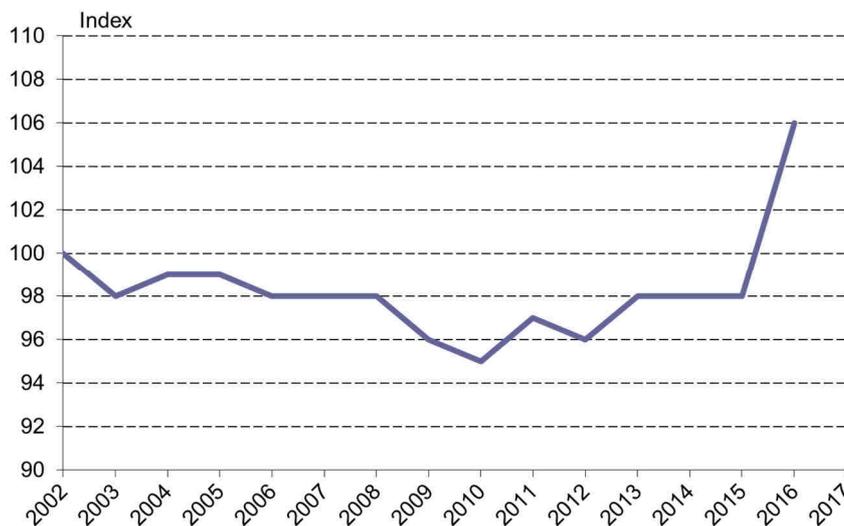
Der höchste Geldumsatz mit rd. 6,6 Mio. € und der höchste Flächenumsatz mit rd. 3,7 ha wurde in Datteln erzielt.

Preisentwicklung

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

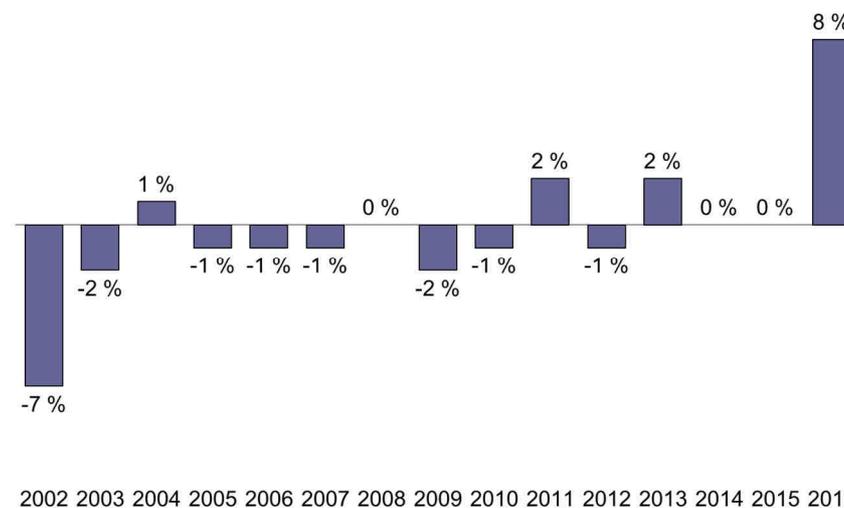
Entwicklung der beitragsfreien Bodenpreise von 2002 bis 2016
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau
 Basisjahr 2002 (Index = 100)

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 2016

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind im Jahr 2016 steigend.

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

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

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Stadt	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Castrop-Rauxel	250	210	170
Datteln	220	190	170
Haltern am See	280	250	210
Herten	245	190	160
Oer-Erkenschwick	240	190	170
Waltrop	230	210	190

Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG NRW (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 2016 wurden für die Ableitung des Erbbauzinses die Verträge über Erbbaurechtsneubestellungen aus den Jahren 2012 bis 2016 ausgewertet. Der durchschnittliche Erbbauzins liegt bei 5,20 €/m², 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
5,20 €/m ²	± 0,27 €/m ²	12
durchschnittlicher Erbbauzinssatz	Standardabweichung des Mittels	Anzahl der Fälle
2,6%	± 0,12 %	12

Geschosswohnungsbau

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle lag im Jahr 2016 bei 22 (Vorjahr: 6). Der Geldumsatz lag bei rd. 5,0 Mio. € und der Flächenumsatz bei rd. 2,9 ha.

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

	2016	2015
Anzahl der Kauffälle		
Castrop-Rauxel	5	0
Datteln	1	2
Haltern am See	6	0
Herten	1	3
Oer-Erkenschwick	6	0
Waltrop	3	1
Geldumsatz in Mio. €		
Castrop-Rauxel	0,85	0
Datteln	0,19	0,16
Haltern am See	1,24	0
Herten	0,76	0,77
Oer-Erkenschwick	1,28	0
Waltrop	0,68	0,28
Flächenumsatz in m²		
Castrop-Rauxel	5.400	0
Datteln	1.100	1.000
Haltern am See	4.100	0
Herten	6.800	4.200
Oer-Erkenschwick	8.000	0
Waltrop	3.800	1.200

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 [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Castrop-Rauxel	230	210	155
Datteln	220	200	180
Haltern am See	290	250	210
Herten	270	220	165
Oer-Erkenschwick	210	190	170
Waltrop	250	210	190

Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG NRW (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge 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 29 (Vorjahr: 26). Der Geldumsatz lag bei rd. 5,5 Mio. € (Vorjahr 3,8 Mio. €), der Flächenumsatz bei rd. 10,6 ha.

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

	2016	2015
Anzahl der Kauffälle		
Castrop-Rauxel	10	3
Datteln	1	2
Haltern am See	5	8
Herten	9	8
Oer-Erkenschwick	1	1
Waltrop	3	4
Geldumsatz in Mio. €		
Castrop-Rauxel	1,78	0,53
Datteln	0,07	0,16
Haltern am See	0,32	1,08
Herten	2,86	1,39
Oer-Erkenschwick	0,19	0,21
Waltrop	0,31	0,39
Flächenumsatz in m²		
Castrop-Rauxel	33.400	13.100
Datteln	1.400	3.200
Haltern am See	7.500	20.000
Herten	55.000	28.500
Oer-Erkenschwick	2.100	2.600
Waltrop	6.500	8.400

Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2016 leicht steigend.

Preisniveau

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

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

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Gewerbliche Bauflächen

Stadt	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Castrop-Rauxel	50	42	36
Datteln	50	42	--
Haltern am See	50	44	42
Herten	40	37	--
Oer-Erkenschwick	44	40	--
Waltrop	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 NRW (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 2016 bei 3 (Vorjahr 6). Der Geldumsatz lag bei rd. 2,1 Mio. € (Vorjahr 5,4 Mio. €) und der Flächenumsatz bei rd. 2,1 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 33 Verkäufen (Vorjahr: 16). Der Geldumsatz lag bei rd. 3,0 Mio. €, der Flächenumsatz bei rd. 47,3 ha.

Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Castrop-Rauxel	6	0,16	3,24
Datteln	5	0,27	3,67
Haltern am See	14	2,07	31,53
Herten	1	0,02	0,28
Oer-Erkenschwick	3	0,26	4,14
Waltrop	4	0,26	4,39

Durchschnittliche Bodenrichtwerte Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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 2014 bis 2016 liegt er bei 5,35 €/m² und damit über dem Vorjahresniveau (4,82 €/m²) für die Jahre 2013 bis 2015.

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 2002 bis 2016 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,4-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 2002 bis 2016 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,2-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 2002 bis 2016 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,5-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

Landwirtschaftliche Flächen in Überschwemmungsgebieten

Die Auswertung aus den Jahren 2002 bis 2016 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 0,8-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Die besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen.

Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung des Grundstücks zu einer anderweitigen Nutzung auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks, wie Geländeform oder Besonnung, ab. Der Wert derartiger Flächen kann daher über dem Wert von ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen Flächen (reine Agrarlandflächen) liegen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsichtlich solcher Flächen und solcher Nutzungen besteht.

Allerdings kann die besondere Funktionsgebundenheit oder eine nur geringe Nachfrage den Wert auch negativ beeinflussen.

Für den Zeitraum von 1990 bis 2016 sind 68 Kaufverträge über besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ausgewertet worden. Die Auswertung hat ergeben, dass der Quadratmeter Grundstücksfläche für besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft bis zum etwa 3-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf dem Grundstücksmarkt gehandelt wird. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche entspricht etwa dem 2-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 6 (Vorjahr: 8) forstwirtschaftlich genutzte Flächen den Eigentümer. Der Geldumsatz lag bei rd. 0,1 Mio. € und der Flächenumsatz bei rd. 6,6 ha.

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
6	0,07	6,64

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2016 bei 1,10 €/m².

Preisentwicklung

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Kaufpreis (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs) im Zuständigkeitsgebiet liegt bei 1,01 €/m² (Vorjahr: 1,08 €/m²) 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 Kauffälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
3	0,16	0,16

Rohbauland

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

Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
1	1,02	1,75

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 2005 bis 2016 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 20 % des **beitragsfreien**, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen liegt.

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 56):

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

Wert des Gartenlandes: $20 \% \text{ von } 178 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 36 \text{ €/m}^2$

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.

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 - 2016) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende Hauptgruppen unterteilt:

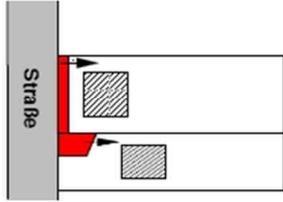
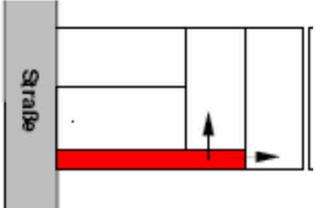
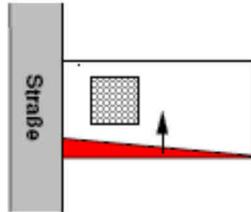
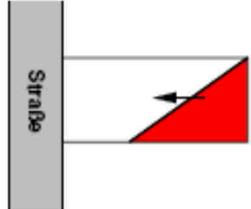
1. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
2. Private Erschließungsflächen
3. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
4. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken

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.

In den Preisspannen sind die Kosten für die Teilungsvermessung und Katasterübernahme nicht enthalten.

Übersicht – Arrondierungsflächen

Abbildung 4-5

Art der unselbständigen Teilfläche	Preisspanne in % des beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes	Beispiel
1.) Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen Rückkauf größerer Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	20 - 26 % Ø 23 %	
2.) Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung geschaffen bzw. eine Erschließung verbessert wird	33 - 109 % Ø 71 %	
3.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	58 - 78 % Ø 68 %	
4.) Arrondierung zu unbebauten Grundstücken Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen	67 - 93 % Ø 80 %	

5. Bebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 8 – Sonstige erforderliche Daten)

Mit einem Geldumsatz von 206,0 Mio. € (Vorjahr: 186,2 Mio. €) bei 869 (Vorjahr: 827) Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

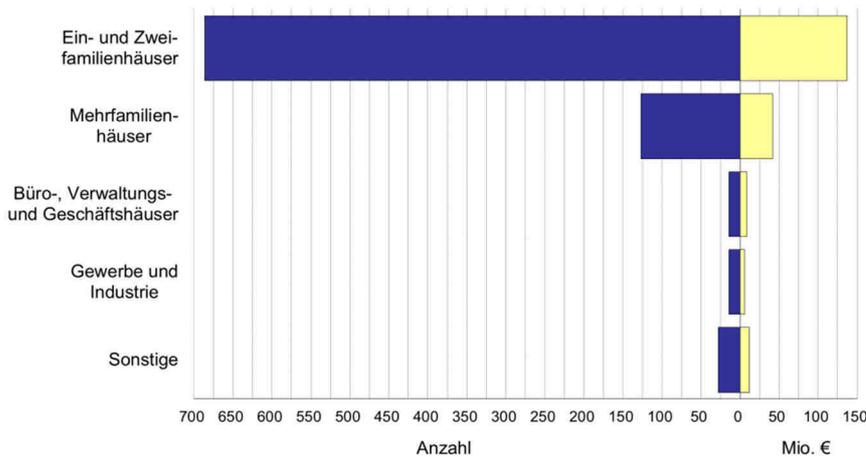
Den Anteil der Teilmärkte

- 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**

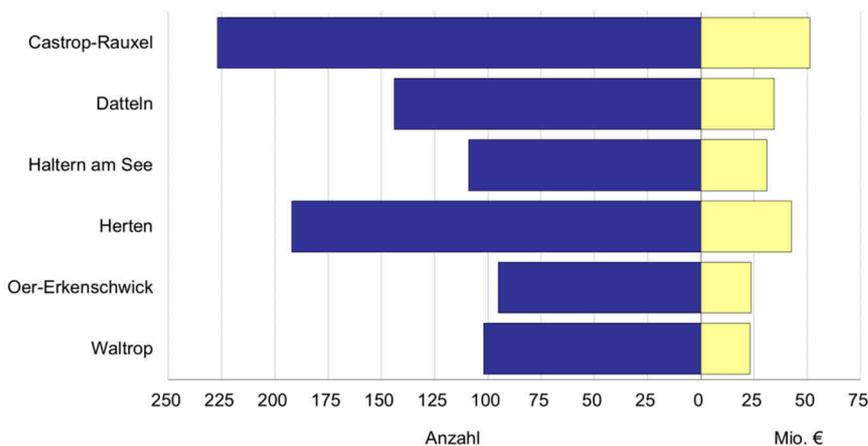
Abbildung 5-1



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 686 (Vorjahr: 659) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 137,4 Mio. € (Vorjahr: 126,3 Mio. €) den Eigentümer. In den Städten Castrop-Rauxel und Herten wurden die meisten Kauffälle registriert.

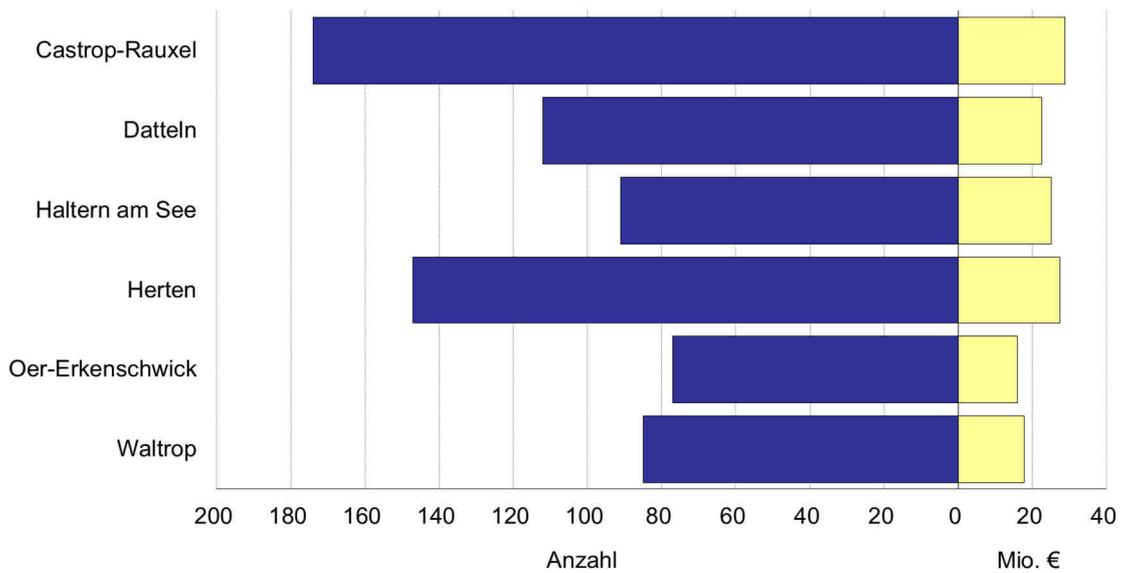
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Geldumsatzes sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

	2016	2015/2016
Anzahl der Kauffälle		
Castrop-Rauxel	174	+ 5 %
Datteln	112	+ 10 %
Haltern am See	91	0 %
Herten	147	- 8 %
Oer-Erkenschwick	77	+ 31 %
Waltrop	85	+ 4 %
Geldumsatz in Mio. €		
Castrop-Rauxel	28,8	+ 7 %
Datteln	22,5	+ 22 %
Haltern am See	25,0	- 5 %
Herten	27,4	+ 2 %
Oer-Erkenschwick	15,9	+ 35 %
Waltrop	17,8	+ 10 %
Flächenumsatz in ha		
Castrop-Rauxel	8,06	- 3 %
Datteln	5,24	+ 11 %
Haltern am See	6,14	+ 1 %
Herten	7,83	- 9 %
Oer-Erkenschwick	5,49	+ 67 %
Waltrop	4,78	- 12 %

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



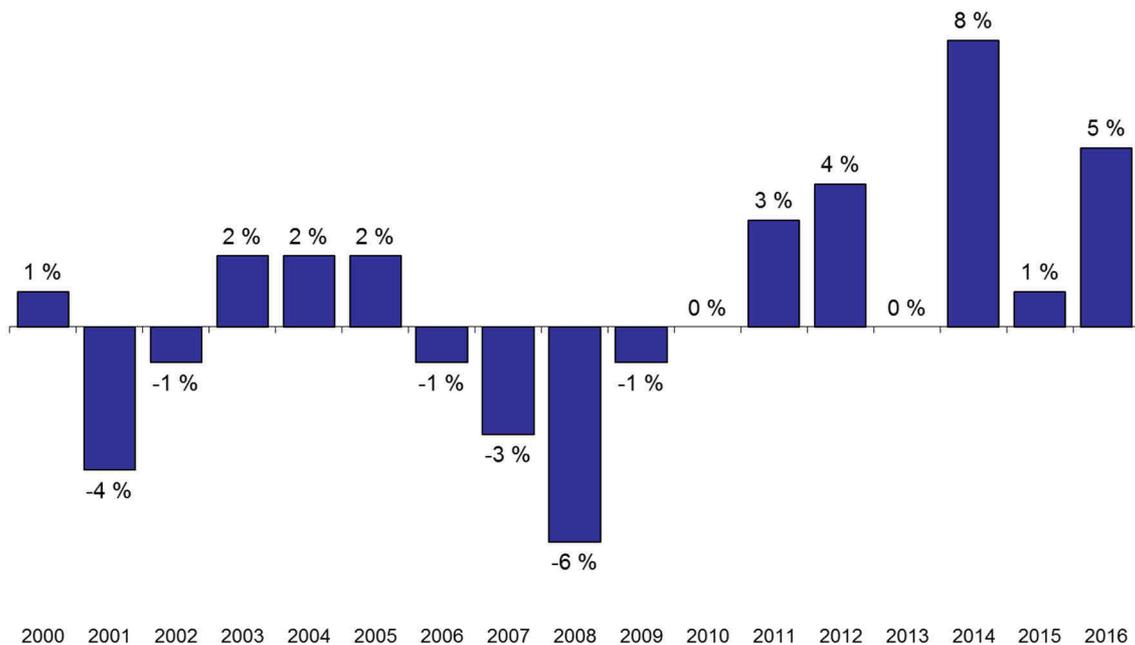
Preisentwicklung

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

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 m² und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

Von den insgesamt 117 Kauffällen lassen sich 62 Kauffälle (53 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 32 Kauffälle (28 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 12 Kauffälle (10 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 sowie 6 Kauffälle (5 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2015 zuordnen. 5 Verkäufe (4 %) von Neubauten 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

Altersklasse	Neubau	2010-2015	1995-2009	1975-1994	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	373.000	369.000	346.000	294.000	223.000

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Von den insgesamt 162 Kauffällen lassen sich 70 Kauffälle (43 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 39 Kauffälle (24 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 35 Kauffälle (22 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 und 5 Kauffälle (3 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2015 zuordnen. 13 Verkäufe (8 %) von Neubauten wurden registriert.

Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse	Neubau	2010-2015	1995-2009	1975-1994	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	288.000	285.000	266.000	222.000	163.000

Reihenmittelhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksgröße von 150 bis 300 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

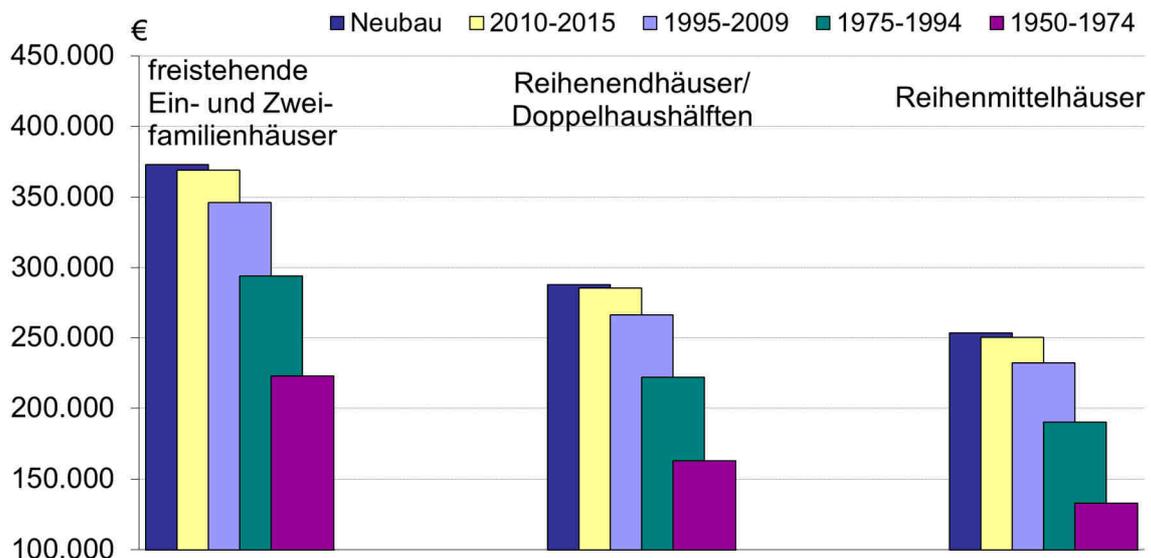
Von den insgesamt 80 Kauffällen lassen sich 37 Kauffälle (46 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 22 Kauffälle (28 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 9 Kauffälle (11 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 und 3 Kauffälle (4 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2015 zuordnen. 9 Verkäufe (11 %) von Neubauten wurden registriert.

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

Altersklasse	Neubau	2010-2015	1995-2009	1975-1994	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	253.000	250.000	232.000	190.000	133.000

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 35.000 €.

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 Stichtag 30. Juni	Art des Verkaufes	Gebäude- alter (Jahre)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche des Gebäudes (ohne Bodenwert)
2013	Erstverkauf	-	1.475,-
	Weiterverkauf	5	1.375,-
		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	1.525,-
		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	1.625,-
		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,-		
2016	Erstverkauf	-	1.725,-
	Weiterverkauf	5	1.725,-
		10	1.650,-
		15	1.550,-
		20	1.450,-
		25	1.325,-
		30	1.225,-
		35	1.125,-
		40	1.025,-
		45	925,-
		50	825,-
55	725,-		

Erläuterung:

Die Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser geben den Gebäudewert einschließlich der durchschnittlichen Außenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofbefestigung) je m² 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 m² bei einem Ausnutzungsgrad der Bausubstanz (Verhältnis zwischen dem Bruttoflächeninhalt 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 2016 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 ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
freistehende 1- und 2-Familienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau	550	150	2.475,--	373.000,--
	2010-2015	550	150	2.450,--	369.000,--
	1995-2009	550	150	2.300,--	346.000,--
	1975-1994	550	150	1.950,--	294.000,--
	1950-1974	550	150	1.475,--	223.000,--
	1920-1949	--	--	--	--
	bis 1919	--	--	--	--
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau	350	125	2.300,--	288.000,--
	2010-2015	350	125	2.275,--	285.000,--
	1995-2009	350	125	2.125,--	266.000,--
	1975-1994	350	125	1.775,--	222.000,--
	1950-1974	350	125	1.300,--	163.000,--
	bis 1949	--	--	--	--
	Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau	220	120	2.100,--
2010-2015		220	120	2.075,--	250.000,--
1995-2009		220	120	1.925,--	232.000,--
1975-1994		220	120	1.575,--	190.000,--
1950-1974		220	120	1.100,--	133.000,--
bis 1949		--	--	--	--

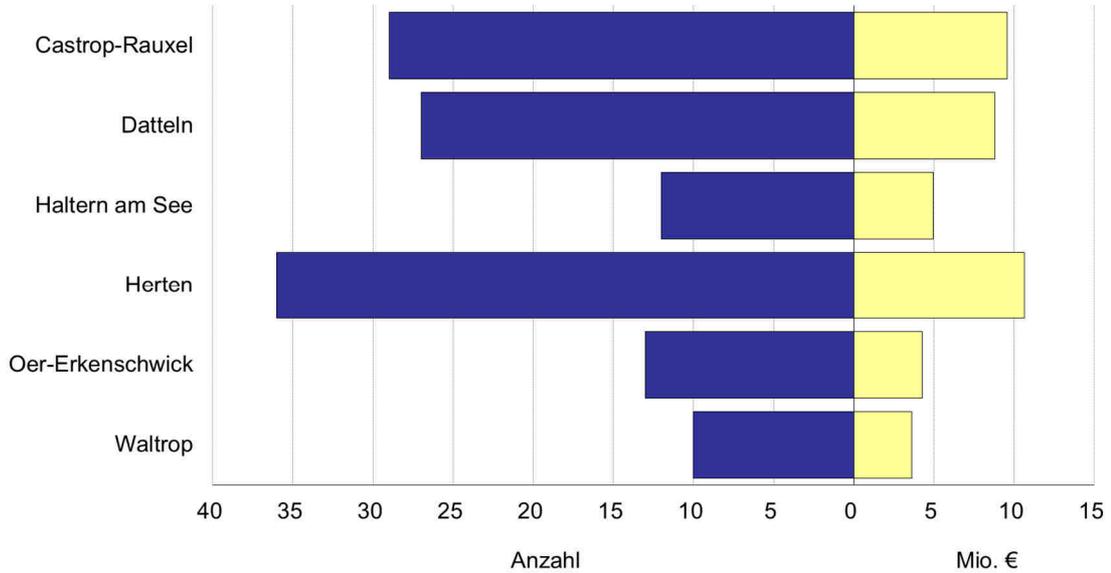
Mehrfamilienhäuser

Umsätze

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser lag bei 41,9 Mio. € (Vorjahr: 41,4 Mio. €). Die Zahl der Kauffälle war mit 127 Verträgen höher als im Vorjahr (120 Kauffälle).

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

Abbildung 5-6



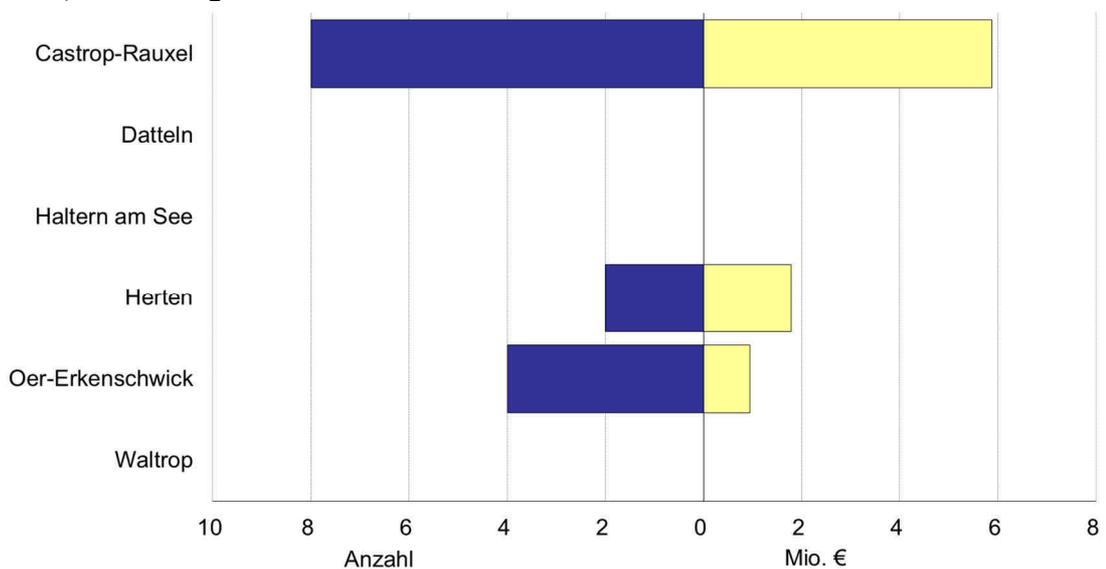
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 14 Kauffälle (Vorjahr: 6 Kauffälle) von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern bei einem Geldumsatz von 8,6 Mio. € (Vorjahr: 6,6 Mio. €) registriert.

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

Abbildung 5-7



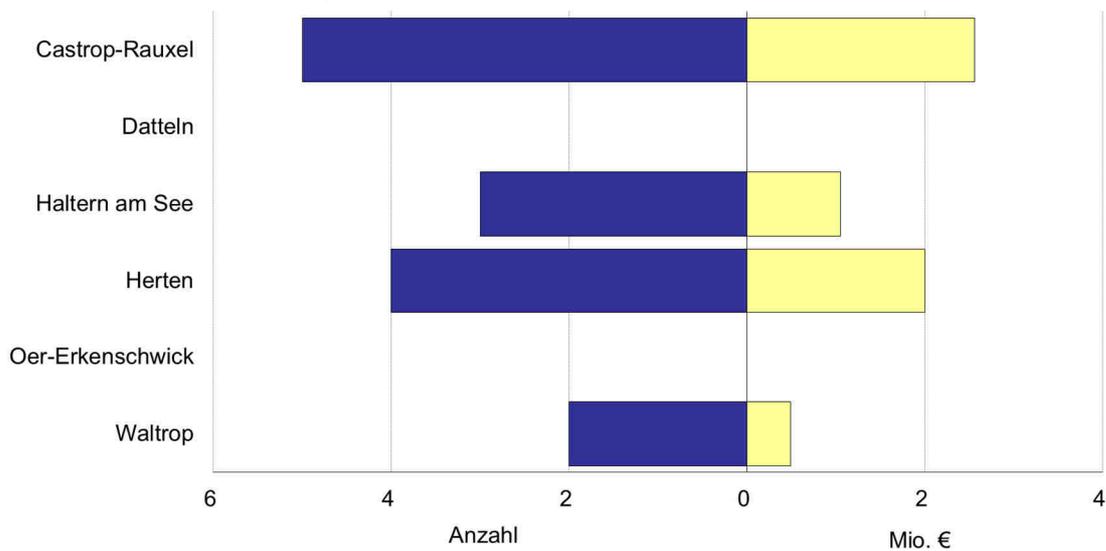
Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 14 Kauffälle (Vorjahr: 16 Kauffälle) von Gewerbe- und Industrieobjekten bei einem Geldumsatz von 6,1 Mio. € (Vorjahr: 5,3 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 28 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 10,98 ha und einem Geldumsatz von 12,0 Mio. € registriert worden.

6. Wohnungs- und Teileigentum

(siehe auch Pos. 8 – Sonstige erforderliche Daten)

Wohnungseigentum

Umsätze

504 (Vorjahr: 512 Kauffälle) verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 58,7 Mio. € (Vorjahr: 64,6 Mio. €) sind beim Wohnungseigentum zu verzeichnen.

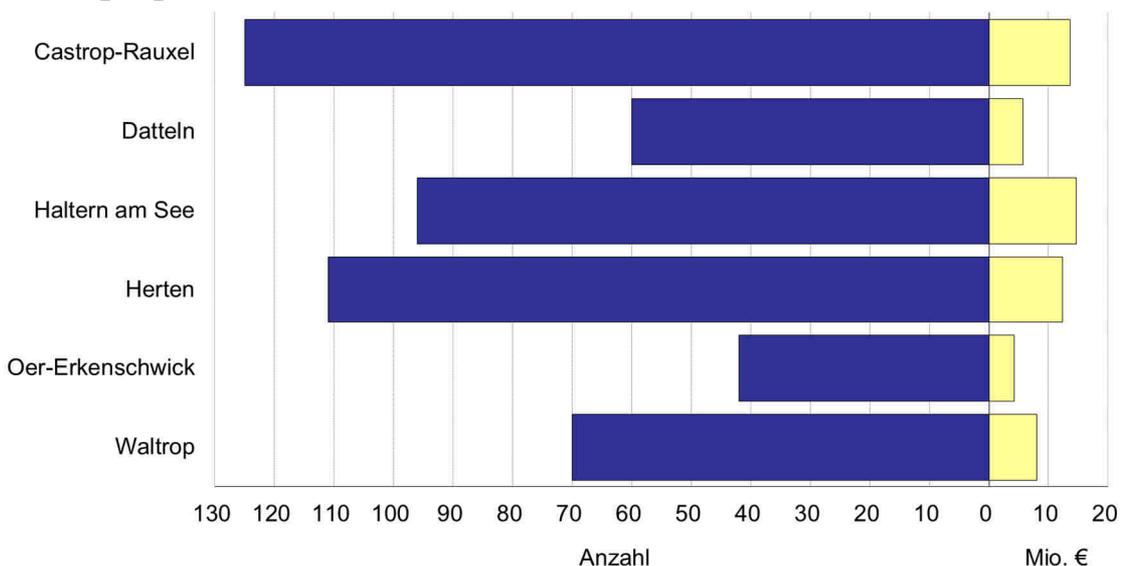
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

	2016	2015/2016
Anzahl der Kauffälle		
Castrop-Rauxel	125	+ 7 %
Datteln	60	- 13 %
Haltern am See	96	+ 7 %
Herten	111	+ 9 %
Oer-Erkenschwick	42	- 38 %
Waltrrop	70	+ 6 %
Geldumsatz in Mio. €		
Castrop-Rauxel	13,6	- 1 %
Datteln	5,7	- 30 %
Haltern am See	14,7	+ 4 %
Herten	12,4	+ 2 %
Oer-Erkenschwick	4,3	- 43 %
Waltrrop	8,0	- 9 %

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

**Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
Wohnungseigentum**

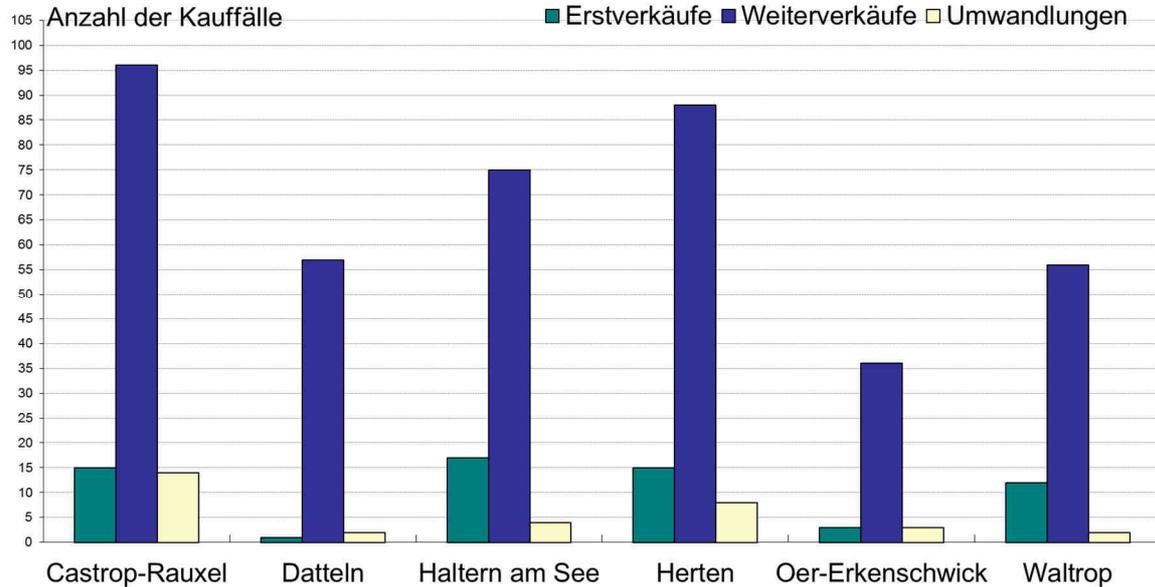
Abbildung 6-1



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.

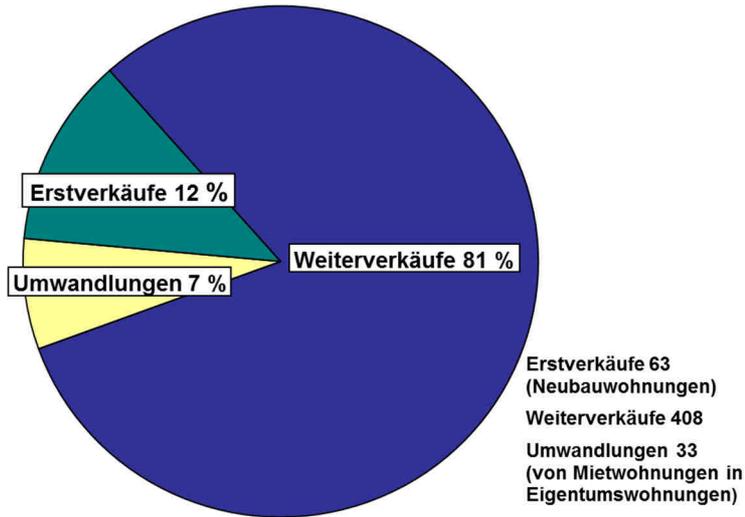
Umsatz Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

	Kauffälle Wohnungseigentum			
	Kauffälle Anzahl	Erstverkäufe (von den registrierten Kauffällen in %)	Weiterverkäufe	Umwandlungen
ges. Zuständigkeitsgebiet	504	12	81	7
Castrop-Rauxel	125	12	77	11
Datteln	60	2	95	3
Haltern am See	96	18	78	4
Herten	111	14	79	7
Oer-Erkenschwick	42	7	86	7
Waltrop	70	17	80	3

Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent

Abbildung 6-3

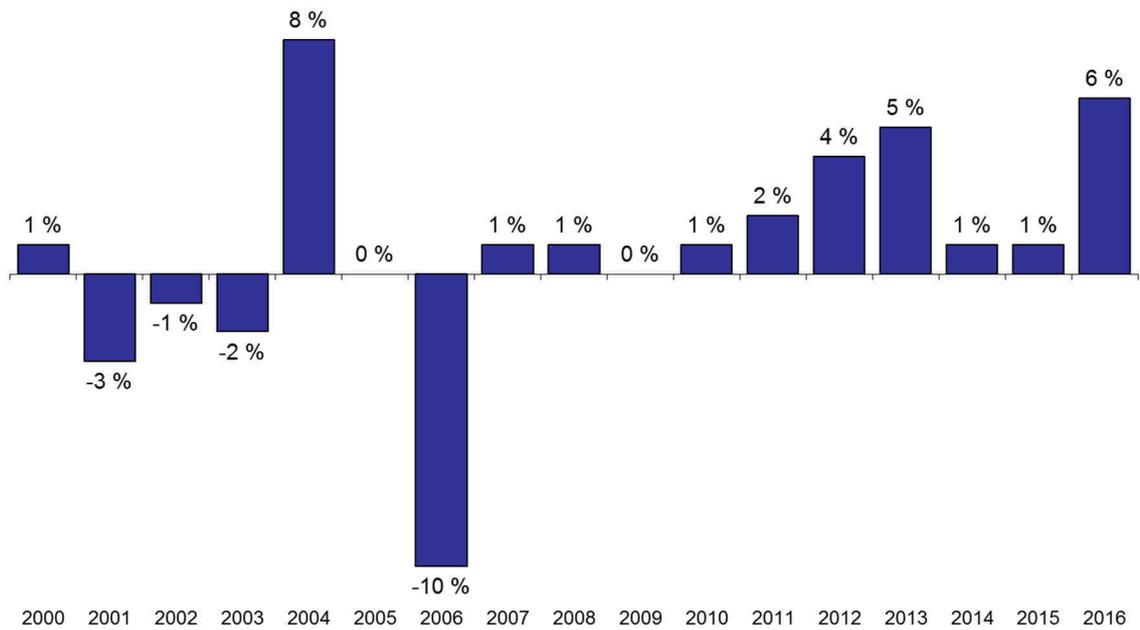


Preisentwicklung

Die Preise von Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) sind im Mittel der 6 Städte steigend.

Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr (Weiterverkäufe)

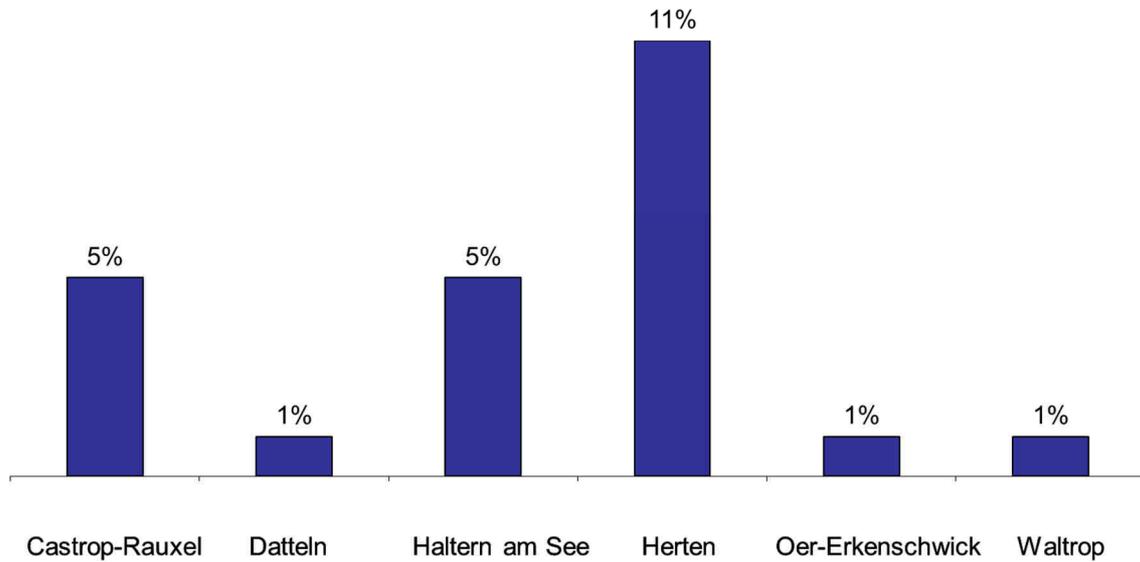
Abbildung 6-4



Die nachstehenden Angaben ergeben einen Überblick über die Preisentwicklung von Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) in den einzelnen Städten.

Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr

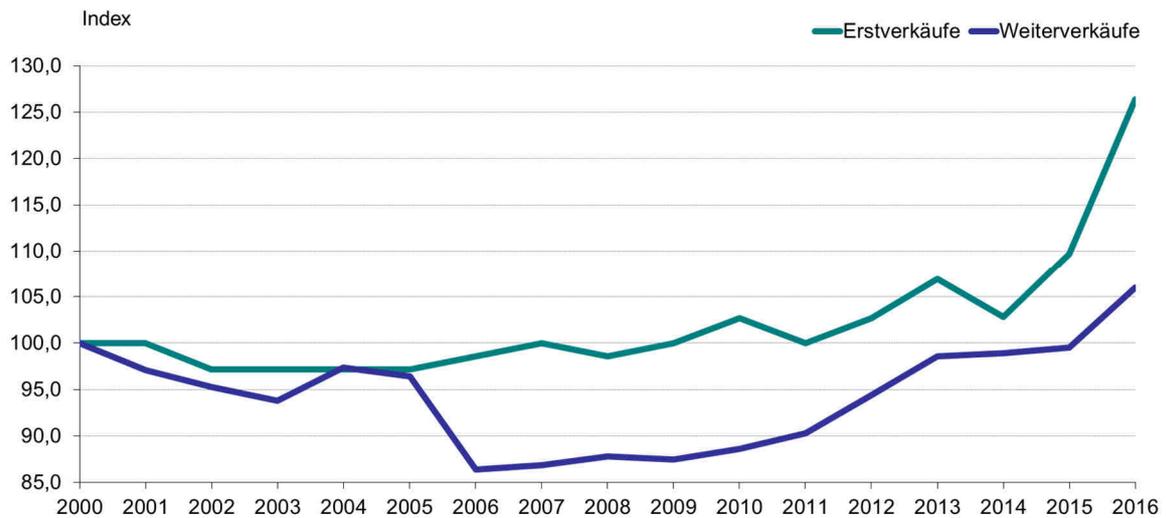
Abbildung 6-5



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)
Basisjahr 2000 (Index = 100)

Abbildung 6-6



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 m² 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/m² 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.

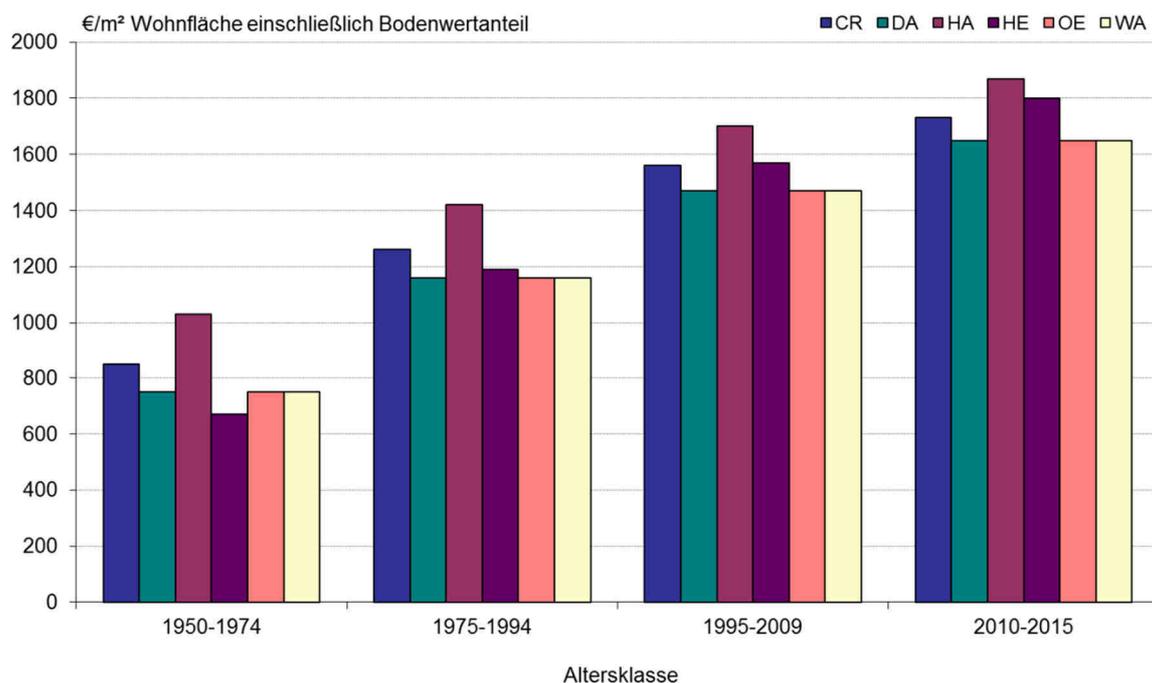
Die Angaben zum Preisniveau von Eigentumswohnungen sind auf der Grundlage von 504 Kauffällen über Wohnungseigentum zusammengestellt worden. Aus der nachfolgenden Tabelle und der Abbildung 6-7 kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich 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 1995 bis 2009 liegen im Durchschnitt 190 € pro Quadratmeter Wohnfläche unter dem Preisniveau von Weiterverkäufen in der Altersklasse 2010 bis 2015. Weiterverkaufte Objekte der Altersklasse 1975 bis 1994 sind nochmals im Durchschnitt um rd. 310 € pro Quadratmeter Wohnfläche günstiger zu erwerben.

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

Wohnungseigentum	Altersklasse	Durchschnittspreis in €/m ² Wohnfläche				
		Castrop-Rauxel	Datteln, Oer-Erk., Waltrop	Haltern am See	Herten	Gesamt
Erstverkauf	Neubau	2.900	2.330	2.360	2.520	
		bis 3.380	bis 2.620	bis 2.840	bis 3.110	
Weiterverkauf	2010-2015	1.730	1.650	1.870	1.800	1.730
	1995-2009	1.560	1.470	1.700	1.570	1.540
	1975-1994	1.260	1.160	1.420	1.190	1.230
	1950-1974	850	750	1.030	670	800

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Abbildung 6-7



Teileigentum

Umsätze

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

Im Berichtsjahr wurden 26 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 1,6 Mio. € registriert.

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit mittlerem Ausstattungsstandard und einer Wohnfläche von 45 bis 125 m², 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)

Verkaufsjahr	Objektart	Alters- klasse	Ø Wohn- fläche	Ø Preis/m² Wohnfläche						Minimum Preis/m² Wohnfläche	Maximum Preis/m² Wohnfläche
				Castrop- Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer- Erkenschwick	Waltrop		
			(m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)
2016	Erstverkauf nach Neubau	Neubau (2016)	86	2.900,-- bis 3.380,-- 6 Kauffälle	2.330,-- bis 2.620,-- 12 Kauffälle	2.360,-- bis 2.840,-- 17 Kauffälle	2.520,-- bis 3.110,-- 14 Kauffälle	2.330,-- bis 2.620,-- 12 Kauffälle	2.330,-- bis 2.620,-- 12 Kauffälle	2.330,--	3.380,--
2014-2016	Weiterverkauf	2010-2015	80	1.730,--	1.650,--	1.870,--	1.800,--	1.650,--	1.650,--	1.650,--	1.870,--
		1995-2009	80	1.560,--	1.470,--	1.700,--	1.570,--	1.470,--	1.470,--	1.470,--	1.700,--
		1975-1994	80	1.260,--	1.160,--	1.420,--	1.190,--	1.160,--	1.160,--	1.160,--	1.420,--
		1950-1974	80	850,--	750,--	1.030,--	670,--	750,--	750,--	670,--	1.030,--
		1920-1949 bis 1919	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --
2014-2016	Verkauf nach Umwandlung	1925-2004	77	890,-- bis 2.350,--							
				24 Kauffälle							

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.

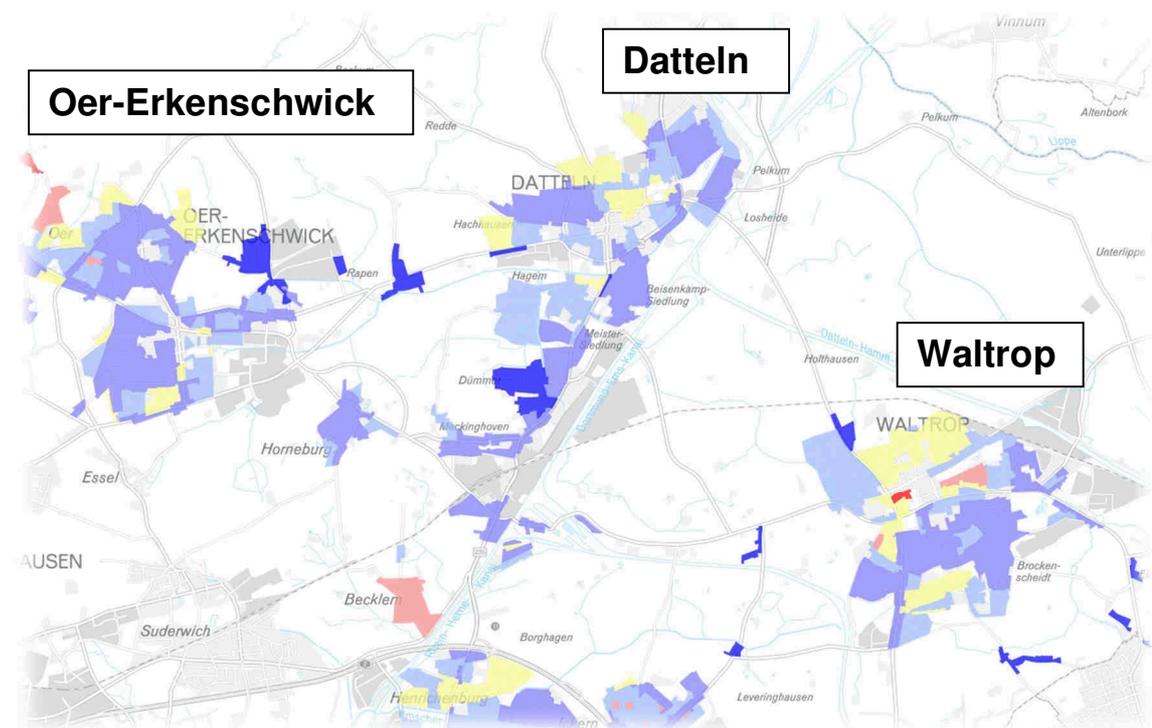
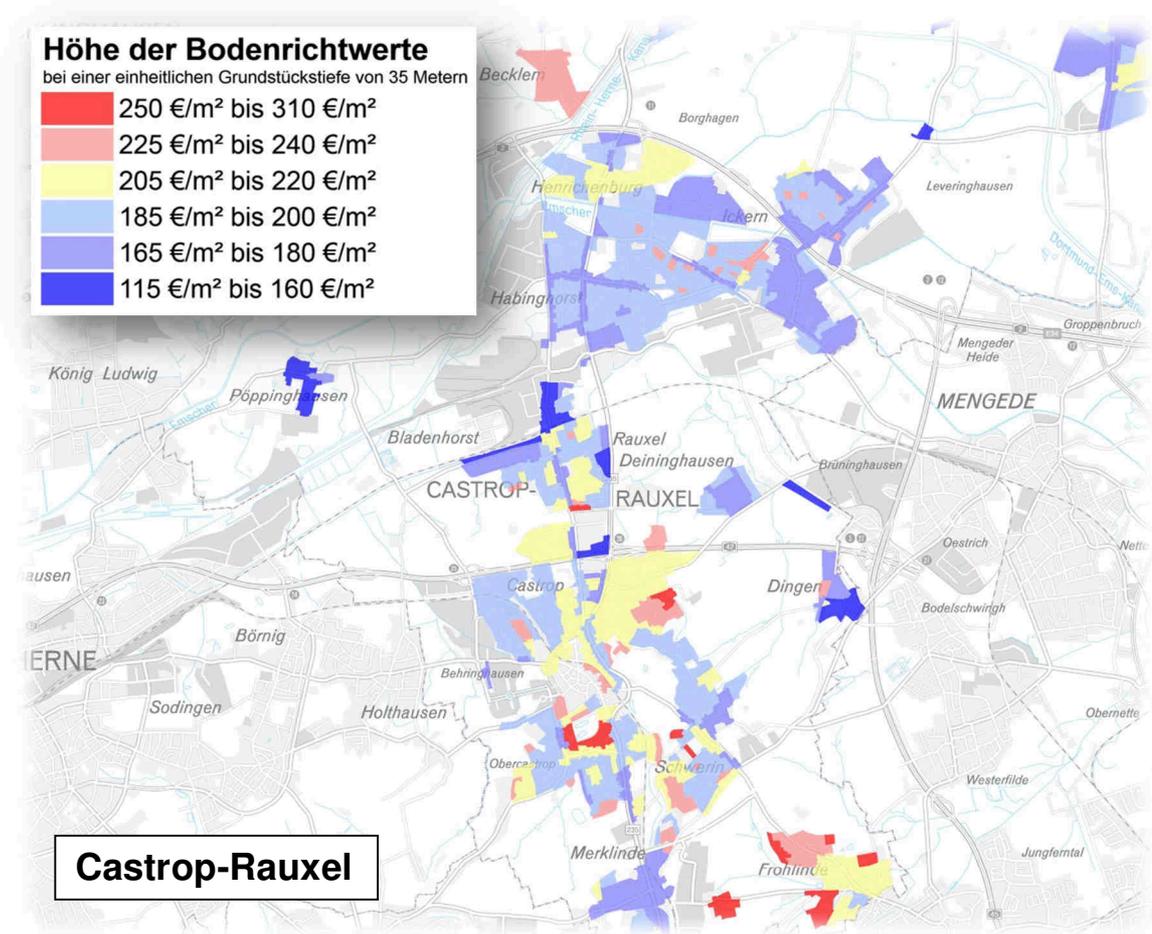
Bodenrichtwerte für Bauland

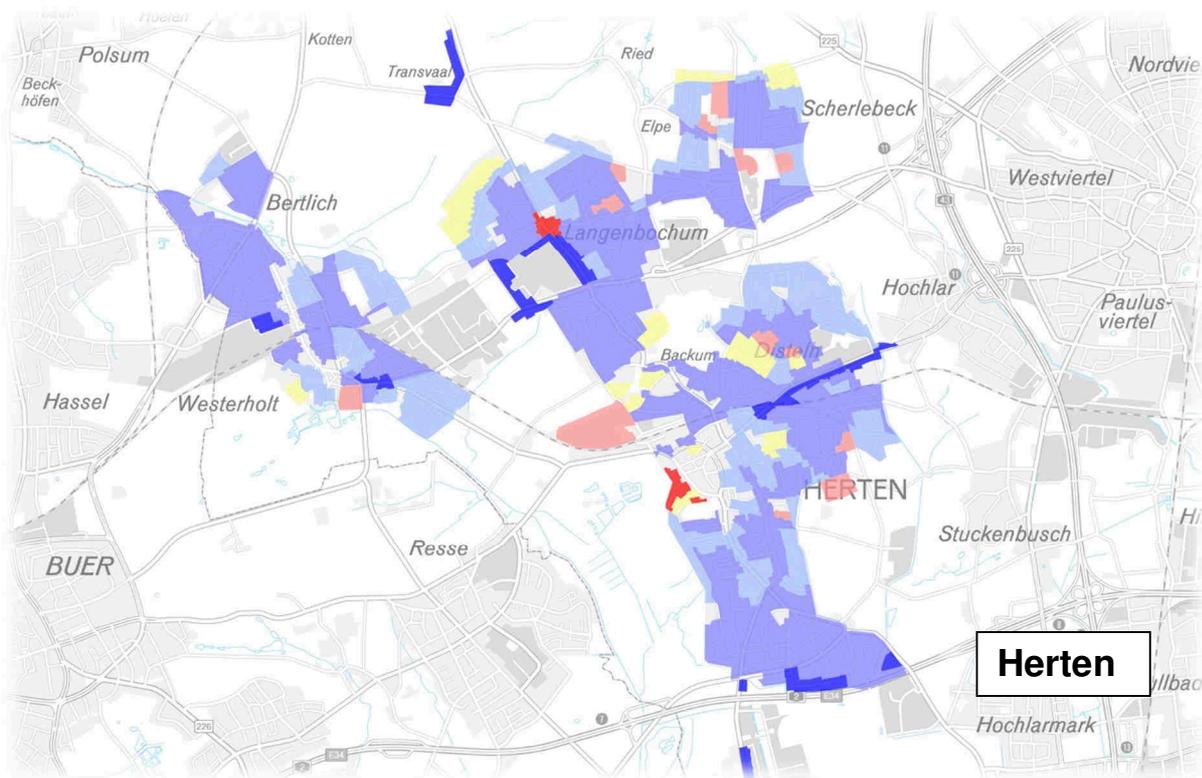
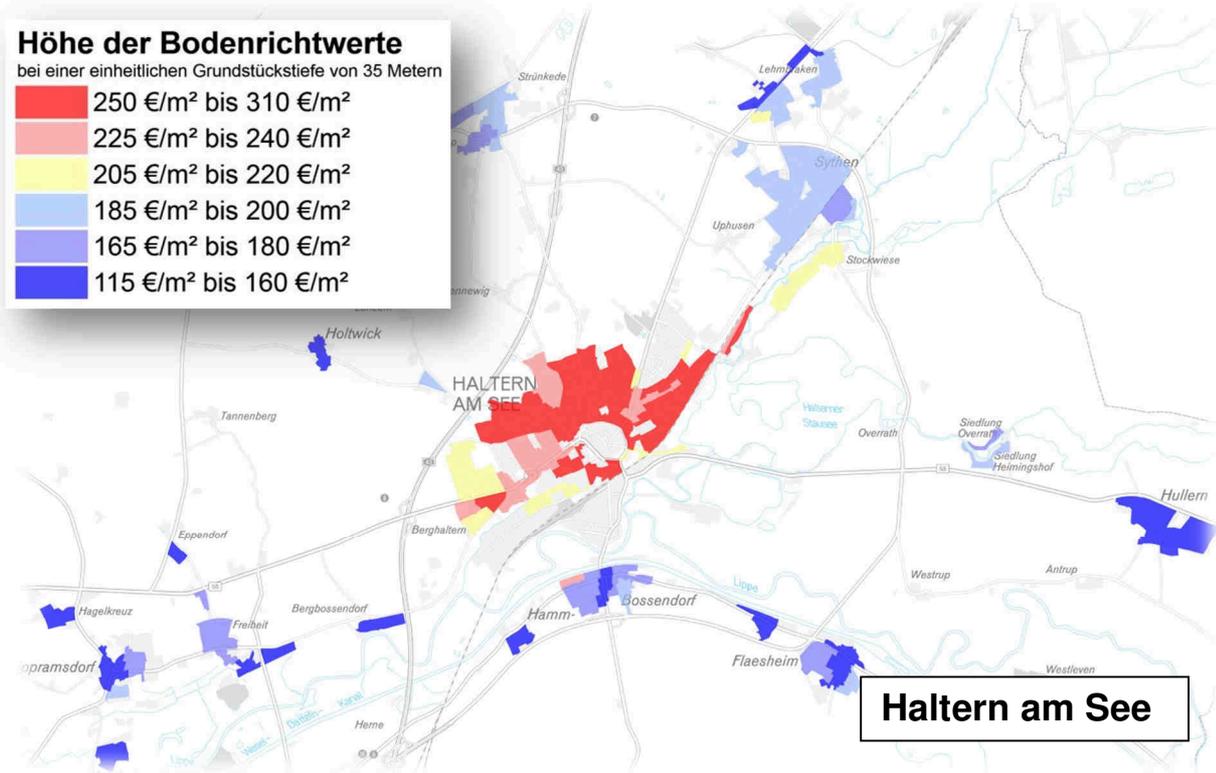
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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 Bodenpreinsniveau gebietstypische Werte. Diese werden in der folgenden Übersicht veröffentlicht.

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

Durchschnittliche Bodenrichtwerte (€/m²) für beitragsfreie Wohnbauflächen, beitragsfreie gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

Stadt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m ² * beitragsfrei			Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m ² * beitragsfrei			Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m ² * beitragsfrei		
	Lage:			Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	250,--	210,--	170,--	250,--	210,--	170,--	250,--	210,--	170,--
Datteln	220,--	190,--	170,--	220,--	190,--	170,--	220,--	190,--	170,--
Haltern am See	280,--	250,--	210,--	280,--	250,--	210,--	280,--	250,--	210,--
Herten	245,--	190,--	160,--	245,--	190,--	160,--	245,--	190,--	160,--
Oer-Erkenschwick	240,--	190,--	170,--	240,--	190,--	170,--	240,--	190,--	170,--
Waltrop	230,--	210,--	190,--	230,--	210,--	190,--	230,--	210,--	190,--

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

Stadt	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca.1,0 - 1,5 Geschosse III - IV * beitragsfrei			Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages beitragsfrei		
	Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	230,--	210,--	155,--	50,--	42,--	36,--
Datteln	220,--	200,--	180,--	50,--	42,--	
Haltern am See	290,--	250,--	210,--	50,--	44,--	42,--
Herten	270,--	220,--	165,--	40,--	37,--	
Oer-Erkenschwick	210,--	190,--	170,--	44,--	40,--	
Waltrop	250,--	210,--	190,--	48,--	38,--	

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

Stadt	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit durchschnittlichem Aufwuchs)
Castrop-Rauxel	5,30	1,30
Datteln	5,10	1,10
Haltern am See	5,00	1,10
Herten	5,50	1,10
Oer-Erkenschwick	5,60	1,10
Waltrop	5,50	1,10

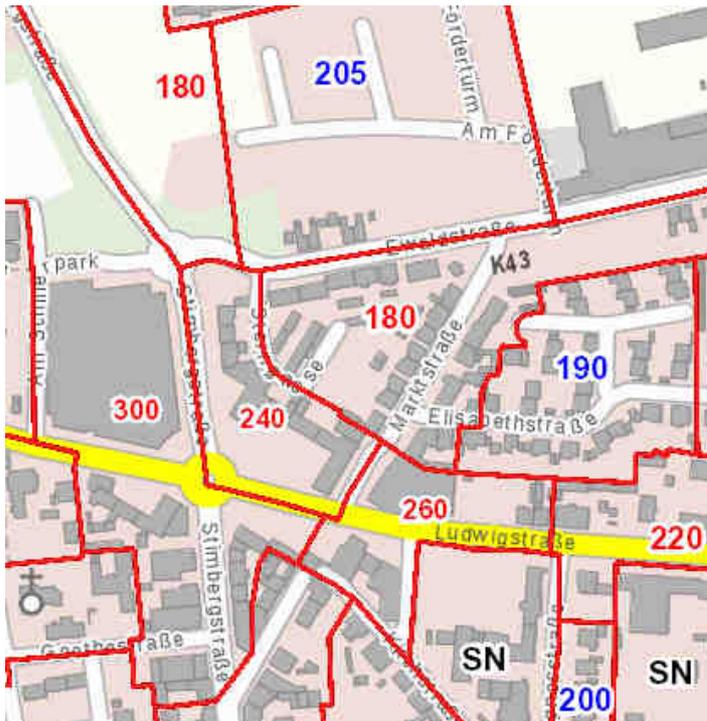
Hinweis:

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 2017

Wertermittlungstichtag 01.01.2017



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 (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Boden-

richtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, 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 beigelegt.

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen (siehe: Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte (Seite 57)).

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. 56) 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. 56) 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. 56) 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 m². 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 zu bewertenden Grundstücks	Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks								
	20	25	30	35	40	45	50	55	60
20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39	1,43	1,46
25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32	1,35	1,39
30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24	1,27	1,30
35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19	1,22	1,25
40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11	1,13	1,16
45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04	1,06	1,09
50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	1,00	1,02	1,05
55	0,70	0,74	0,79	0,82	0,88	0,94	0,98	1,00	1,03
60	0,68	0,72	0,77	0,80	0,86	0,92	0,95	0,98	1,00

Beispiel:

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

Tiefe des zu bewertenden Grundstücks: 40 m

Umrechnungsfaktor entsprechend der Kreuztabelle: 0,89

an die vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Grundstückstiefe (40 m) **angepasster Bodenrichtwert:** 200 €/m² x 0,89 = **rd. 180 €/m²**

Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

(Erläuterungen siehe Seite 53 Bodenrichtwerte für Bauland)

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Individueller Wohnungsbau* in W- und M-Gebieten (1- und 2-geschossig) (Vorjahr) €/m²	Wert der Beiträge Geschosswohnungsbau* (3- und mehrgeschossig) (Vorjahr) €/m²
einfach, z.B. historische Alterschließung schmale Straßen/Wege/Gassen Ortsdurchfahrtsstraßen ohne besondere Ausbauten (in der Regel Baugebiete vor 1965)	30 (30)	35 (35)
durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990)	45 (45)	50 (50)
neuzzeitliche Erschließungsqualität, z.B. Wohnspielstraßen (Baugebiete ab 1990) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	65 (65)	70 (70)

* bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m,
bei anderen Grundstückstiefen vergleiche Seite 51, 55

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Gewerbliche Bauflächen** (Vorjahr) €/m²
Baugebiete vor 1990	11 (11)
Baugebiete ab 1990	15 (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 46) 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 (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
2016	127	100	111

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex			
	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop	Gesamt
2002	100	100	100	100
2003	100	99	98	98
2004	100	100	99	99
2005	93	97	99	99
2006	98	99	94	98
2007	92	99	93	98
2008	98	98	95	98
2009	94	99	96	96
2010	94	91	85	95
2011	106	90	96	97
2012	103	92	86	96
2013	102	94	92	98
2014	102	94	89	98
2015	97	90	114	98
2016	111	90	109	106

Umrechnungsbeispiel:

Bodenpreis 2016 in Herten gesucht

Bodenpreis 2002 = 180,-- €/m²

Bodenpreisindex 2016 = 111

Bodenpreisindex 2002 = 100

$$\frac{111}{100} \times 180,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 200,-- \text{ €/m}^2$$

Bodenwert 2016 = 200,-- €/m²

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

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex
2002	100
2003	100
2004	97
2005	97
2006	99
2007	99
2008	99
2009	99
2010	104
2011	109
2012	109
2013	110
2014	111
2015	112
2016	114*

* 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
2016	165

* 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 (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
	2016	107,8		2016	128,9		2016	124,2
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
	2016	125,5		2016	123,3		2016	119,4
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			
	2016	126,9		2016	125,6			
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			
	2016	126,5		2016	125,0			

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 (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
	2016	126,4		2016	105,5		2016	97,7
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			
	2016	109,4		2016	103,8			
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			
	2016	108,2		2016	102,0			
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			
	2016	106,9		2016	100,0			

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 21.06.2016 (veröffentlicht unter: 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, **keine ausstattungsabhängigen Differenzierungen**
- 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 m² ausgewertet.)

Es sind folgende Sachwertfaktoren für die Jahre 2014, 2015 und 2016 als Durchschnittswerte der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop abgeleitet worden.

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010) Durchschnittswerte der 6 Städte					
	Mittel 2014		Mittel 2015		Mittel 2016	
100.000 €	1,16		1,08		1,12	
125.000 €	1,10		1,05		1,07	
150.000 €	1,06		1,02		1,04	
175.000 €	1,02		0,99		1,01	
200.000 €	0,99		0,97		0,98	
225.000 €	0,96		0,95		0,96	
250.000 €	0,93		0,94		0,94	
300.000 €	0,89		0,91		0,90	
350.000 €	0,85		0,88		0,87	
400.000 €	0,82		0,86		0,84	
Kennzahlen						
Anzahl der Jahre	1		1		1	
Anzahl der Fälle	162		168		204	
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	210.438	90.017	206.060	92.125	207.804	84.968
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	31,3	13,0	34,1	13,5	32,2	12,6
Bodenwert (€/m ²)	183	39	182	32	184	28
Restnutzungsdauer (a)	48	22	44	21	44	19

Anwendungsbeispiel (Jahr 2016):

vorläufiger Sachwert (ermittelt)	200.000 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert	196.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale z.B. Bauschäden	-5.000 €
Sachwert	rd. 191.000 €

Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren (NHK 2010) sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2014 bis 2016.

Vorläufiger Sachwert	Castrop-Rauxel Mittel 2014-2016		Datteln Mittel 2014-2016		Haltern-Land Mittel 2014-2016		Haltern-Stadt Mittel 2014-2016	
100.000 €	1,14		1,05		-		-	
125.000 €	1,10		1,01		-		-	
150.000 €	1,06		0,98		1,12		-	
175.000 €	1,02		0,95		1,08		1,10	
200.000 €	0,99		0,93		1,04		1,06	
225.000 €	0,97		0,91		1,00		1,02	
250.000 €	0,95		0,90		0,97		0,99	
300.000 €	0,91		0,87		0,92		0,93	
350.000 €	0,87		0,84		0,87		0,89	
400.000 €	-		0,82		0,83		0,84	
Kennzahlen								
Anzahl der Jahre	3		3		3		3	
Anzahl der Fälle	144		84		44		22	
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	167.646	64.048	214.488	92.632	285.955	73.305	267.955	63.875
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	35,5	13,1	31,4	12,1	25,2	8,8	33,0	8,2
Bodenwert (€/m ²)	166	31	189	27	182	30	257	24
Restnutzungsdauer (a)	38	17	49	21	60	17	50	13

Vorläufiger Sachwert	Herten Mittel 2014-2016		Oer-Erkenschwick Mittel 2014-2016		Waltrop Mittel 2014-2016	
100.000 €	1,18		1,10		1,06	
125.000 €	1,12		1,05		1,03	
150.000 €	1,07		1,01		1,01	
175.000 €	1,04		0,97		1,00	
200.000 €	1,00		0,94		0,98	
225.000 €	0,97		0,91		0,97	
250.000 €	0,95		0,89		0,96	
300.000 €	0,90		0,85		0,94	
350.000 €	0,86		0,81		0,92	
400.000 €	0,83		0,78		0,91	
Kennzahlen						
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	106		59		68	
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	222.075	96.939	227.847	77.385	195.809	84.806
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	31,2	13,0	31,8	11,8	31,7	14,5
Bodenwert (€/m ²)	184	41	188	25	184	21
Restnutzungsdauer (a)	46	19	47	18	46	18

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 62) 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 68 Verkäufe von bebauten Erbbaurechten aus den Jahren 2014 bis 2016 mit finanzmathematischen Werten zwischen 63.000 € 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:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{53.851}{\text{finanzmath. Wert}} + 0,28 + \frac{1.249 * \text{Restlaufzeit}}{\text{finanzmath. Wert}}$$

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 (Restlaufzeit 40 Jahre)	1,32	1,11	0,97	0,88	0,80	0,74

Finanzmathematischer Wert	250.000 €	275.000 €	300.000 €
Marktanpassungsfaktor (Restlaufzeit 40 Jahre)	0,70	0,66	0,63

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

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 0,78
Zwischensumme:	160.972 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen:	+/- 0 €
Verkehrswert des Erbbaurechts:	rd. 161.000 €

* 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 Vergleichsverfahren 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 49 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken aus den Jahren 2014 bis 2016 mit finanzmathematischen Werten zwischen 24.000 € 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 38 und 98 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{8,541}{\text{finanzmath.Wert}} + 0,80$$

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

Finanzmathematischer Wert	30.000 €	40.000 €	50.000 €	60.000 €	70.000 €	80.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,09	1,02	0,98	0,95	0,93	0,91

Finanzmathematischer Wert	90.000 €	100.000 €	110.000 €
Marktanpassungsfaktor	0,90	0,89	0,88

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:	<u>x 0,2909</u>
Abgezinster Bodenwert:	18.909 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.232 €
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 2,5 % Erbbauzins:	<u>x 28,36</u>
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins:	34.940 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks:	53.849 €
Marktanpassungsfaktor:	<u>x 0,97</u>
Zwischensumme:	52.234 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen:	<u>+/- 0 €</u>
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks:	rd. 52.000 €

* 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, 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 2016 mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				durchschn. RND in Jahren
			durchschn. WF/NF in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² WF/NF	durchschn. Miete in €/m ² für		
					Wohnen	Gewerbe	
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,2 (3,3)	326 (315)	89	1.652	6,4		55
Standardabweichung	± 1,0 (0,9)						
Vermietetes Wohnungseigentum	3,9 (4,0)	141 (106)	74	1.206	5,8		45
Standardabweichung	± 1,2 (1,3)						
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5 - 4,0 *	---	---	---	---		---
Dreifamilienhäuser	3,8 (4,0)	15 (21)	230	1077	5,2		40
Standardabweichung	± 0,9 (0,8)		± 32	± 427	± 1,0		± 14
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,1 (5,7)	33 (28)	478	853	5,3	5,7	37
Standardabweichung	± 1,4 (1,1)		± 256	± 319	± 0,8	± 2,1	± 11
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,5 (6,9)	10 (12)	490	669	4,9	6,8	32
Standardabweichung	± 1,6 (1,9)		± 189	± 202	± 0,1	± 1,8	± 13
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 - 6,5 *	---	---	---	---	---	---
Gewerbe und Industrie	6,2 (6,2)	11 (10)	960	1165	---	7,0	38
Standardabweichung	± 1,5 (1,7)		± 514	480,0	---	± 4	± 11

*) 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%)
Dreifamilienhäuser	16,1	14,1 - 18,2
Mehrfamilienhäuser - gewerblicher Mietanteil < 20 % -	12,5	11,5 - 13,5
Wohn- und Geschäftshäuser (gemischt genutzte Häuser) - gewerblicher Mietanteil bis 80 % -	7,6	5,9 - 9,3

* in Abhängigkeit zur Lage des Objektes

Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen

Eine Marktuntersuchung der EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Castrop-Rauxel im Jahr 2016 führte zu folgenden Ergebnissen:

- Es konnte eine Einteilung der Geschäftslagen in 1a-, 1b- und 2er-Lagen vorgenommen werden (siehe Seite 72).
- Es wurden durchschnittliche, auf einen Normalladen bezogene EG-Ladenmieten ermittelt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.
- Es wurden Umrechnungsfaktoren ermittelt, mit deren Hilfe die in der Tabelle angegebenen EG-Ladenmieten (bezogen auf einen Normalladen mit 100 m² Nutzfläche) auf Läden mit abweichenden Ladenflächen umgerechnet werden können.

EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen der Stadt Castrop-Rauxel (Neu- und Altabschlüsse)

Stadt	Ø EG-Ladenmieten in €/m ² * (Neu- und Altabschlüsse)		
	1a-Lage	1b-Lage	2er-Lage
Castrop-Rauxel	22,50	11,--	8,--
Stand 30.06.2016	(12,-- bis 37,--)	(4,50 bis 20,--)	(4,-- bis 13,--)

*bezogen auf einen Normalladen; Ein signifikanter Einfluss von Ecklagen wurde nicht festgestellt.

Definition Normalladen:

Ein Normalladen ist ein im Erdgeschoss befindliches Ladenlokal in Innenstadtlage (keine Ecklage), dessen Nutzfläche neben dem Verkaufsraum auch die allgemeinen üblichen Nebenräume kleineren Umfangs (z.B. Büro-, Sozial-, Lagerräume o.ä.) umfasst. Die Nutzfläche eines Normalladens beträgt 100 m².

Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Castrop-Rauxel (Stand 30.06.2016)

Ladengröße in m ²	1a-Lagen	1b-Lagen	2er-Lagen
20	1,48	1,46	1,39
30	1,36	1,34	1,30
40	1,27	1,26	1,22
50	1,21	1,20	1,17
60	1,15	1,15	1,13
70	1,11	1,10	1,09
80	1,07	1,06	1,05
90	1,03	1,03	1,03
100	1,00	1,00	1,00
110	0,97	0,97	0,98
120	0,95	0,95	0,96
130	0,92	0,93	0,94
140	0,90	0,90	0,92
150	0,88	0,88	0,90
175	0,83	0,84	0,86
200	0,79	0,80	0,83
225	0,76	0,77	0,80
250	0,73	0,74	0,78
275	0,70	0,71	0,75
300	0,67	0,69	0,73
325	0,65	0,67	0,71
350	0,63	0,64	0,69
375	0,61	0,62	0,68
400	0,59	0,61	0,66

Beispiele:

Umrechnung von einem Normalladen auf eine andere Ladengröße:

Durchschnittliche Miete für einen Normalladen in 1b-Lage = **11,-- €/m²**

Tatsächliche Größe des zu beurteilenden Ladens = **80 m²**

Index 80 m² in 1b-Lage = **1,06**

Miete bezogen auf die tatsächliche Ladengröße von 80 m²:

11,-- €/m² x 1,06 = 11,66 €/m²

Umrechnung auf einen Normalladen:

Tatsächliche Miete eines 60 m² großen Ladens in 1a-Lage = **23,-- €/m²**

Index 60 m² in 1a-Lage = **1,15**

Miete bezogen auf einen Normalladen (100 m²):

**23,-- €/m²
Index 1,15 = 20,00 €/m²**

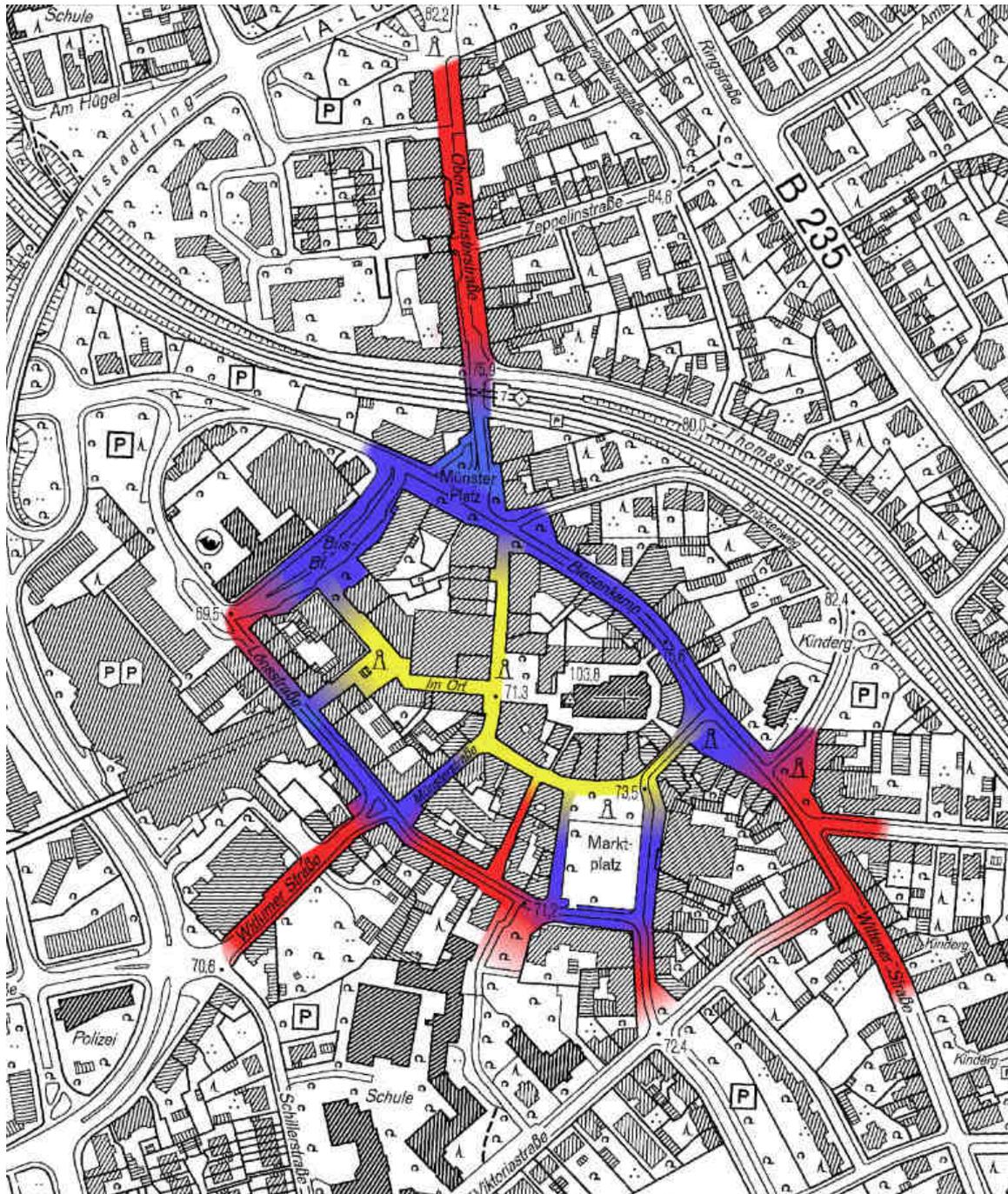
Geschäftslagen in Castrop-Rauxel

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2016



EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen der Städte Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop

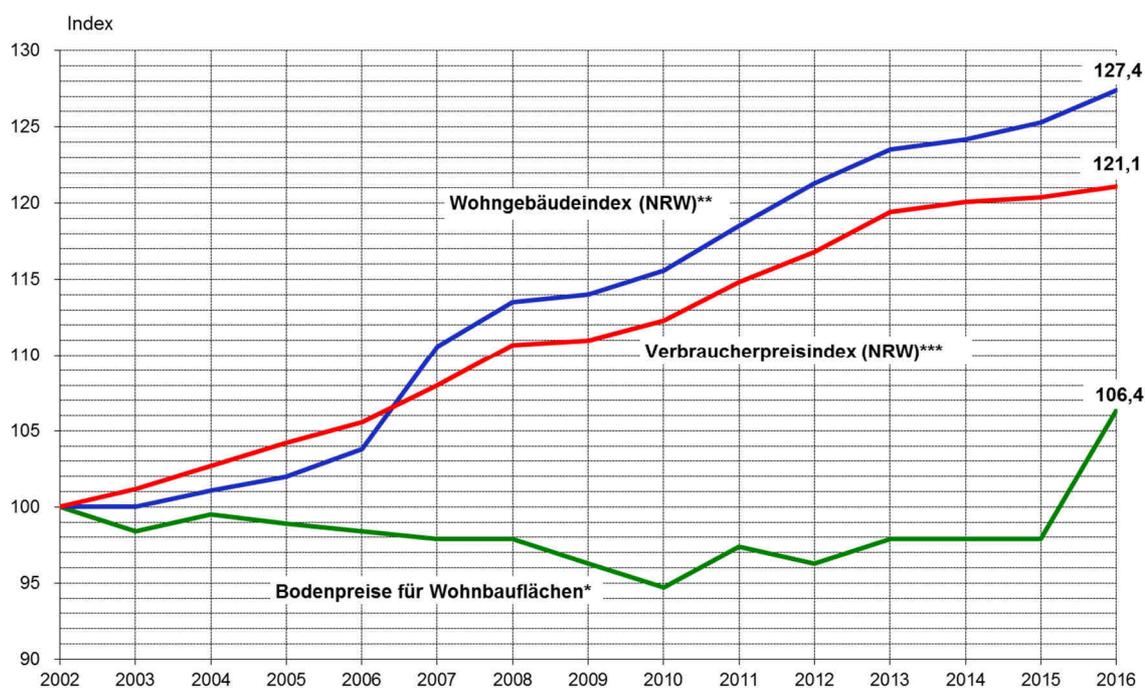
Da die Marktuntersuchungen über EG-Ladenmieten in den Innenstadtlagen dieser Städte aus den Jahren 2003, 2006 und 2009 stammen, sind diese im aktuellen Grundstücksmarktbericht nicht mehr veröffentlicht.

Die Untersuchungen und Auswertungen sind im Grundstücksmarktbericht 2015 oder in den vorjährigen Grundstücksmarktberichten unter www.boris.nrw.de, 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 2016



- * **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 2016 (ortsfremd bzw. ortsansässig)

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

Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	61 %	23 %	16 %
Datteln	39 %	30 %	31 %
Haltern am See	89 %	3 %	8 %
Herten	54 %	25 %	21 %
Oer-Erkenschwick	35 %	30 %	35 %
Waltrop	42 %	29 %	29 %
Gesamt	56 %	22 %	22 %

* Erläuterungen siehe Seite 75 oben

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	66 %	27 %	7 %
Datteln	48 %	33 %	19 %
Haltern am See	65 %	9 %	26 %
Herten	59 %	27 %	14 %
Oer-Erkenschwick	57 %	29 %	14 %
Waltrop	46 %	40 %	14 %
Gesamt	58 %	27 %	15 %

* Erläuterungen siehe Seite 75 oben

Wohnungseigentum

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	59 %	28 %	13 %
Datteln	56 %	19 %	25 %
Haltern am See	81 %	7 %	12 %
Herten	62 %	22 %	16 %
Oer-Erkenschwick	59 %	24 %	17 %
Waltrop	64 %	25 %	11 %
Gesamt	64 %	21 %	15 %

* Erläuterungen siehe Seite 75 oben

Castrop-Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop
ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)
ortsfremd (umliegende Städte) Bochum Datteln Dortmund Herne Recklinghausen Waltrop	ortsfremd (umliegende Städte) Castrop-Rauxel Haltern am See Oer-Erkenschwick Offen Selm Recklinghausen Waltrop	ortsfremd (umliegende Städte) Datteln Dorsten Dülmen Lüdinghausen Marl Oer-Erkenschwick Offen Reken	ortsfremd (umliegende Städte) Herne Gelsenkirchen Marl Recklinghausen	ortsfremd (umliegende Städte) Datteln Haltern am See Marl Recklinghausen	ortsfremd (umliegende Städte) Castrop-Rauxel Datteln Dortmund Lünen Offen Selm
ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (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
Veränderung zum Vorjahr	0,2 %	0,2 %	0,9 %	0,1 %	1,5 %	0,6 %	0,5 %
Veränderung in den letzten 5 Jahren	-2,4 %	-3,5 %	-0,6 %	-2,8 %	2,4 %	-2,1 %	-1,8 %
2000 - 2015	-6,1 %	-7,8 %	2,3 %	-9,3 %	1,6 %	-4,4 %	-5,0 %

Quelle: IT NRW (Stand 30.06.2015)

2015 (Stand 31.12.2015)	74.220	34.521	38.020	61.163	31.387	29.354	268.665
Veränderung zum 30.06.2015	0,6 %	0,4 %	1,1 %	0,8 %	0,7 %	1,0 %	0,7 %

Quelle: IT NRW

Aufgrund der Umstellung auf ein neues technisches Aufbereitungsverfahren verzögern sich die Veröffentlichungen der IT NRW zu laufenden Bevölkerungsstatistiken des Jahres 2016 auf August 2017.

Anlage 1

Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW vom 05.07.2010 in der aktuell gültigen Fassung

7

Amthche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

7.1

Gutachten

- a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte
Gebühr: 1.500 bis 3.000 Euro
- c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

7.1.1

Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

- a) Wert bis 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 Euro
- b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro
- c) Wert über 10 Millionen Euro bis 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro
- d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

7.1.2

Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) insgesamt bis 1.200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1.600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Anlage 1

7.1.3

Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.4

Wiederverwendung von Gutachten

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

7.2

Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB

- a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag
Gebühr: 1.500 Euro zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro.
- b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung
Gebühr: 100 Euro

7.3

Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden
Gebühr: keine
- b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses
 - aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b
 - bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise, je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro
 - cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

1.1.1

Zeitregelung

- a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt
Gebühr: 44 Euro
- b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft
Gebühr: 30 Euro

Hinweis: Die oben angegebenen Beträge mit Ausnahme der Tarifstellen 7.2 a) und b) und 7.3 b) bb) verstehen sich zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Anlage 2

Mietspiegel 2017 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Castrop-Rauxel

Herausgegeben durch die Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Vermessung und Geoinformation,

in Zusammenarbeit erstellt mit (in alphabetischer Reihenfolge):

- DMB Mieterbund Dortmund e.V. - Mieterschutzverein -
Obere Münsterstr. 1, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/34222
- Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Castrop-Rauxel
Im Sandweg 6, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/12777
- 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 Grundeigentümerverein 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

Diese Broschüre wird vom Bereich Vermessung und Geoinformation
regelmäßig aktualisiert und veröffentlicht.

Sie erhalten sie in der Auskunft des Bereichs und als Download auf der
städtischen Homepage unter www.castrop-rauxel.de.

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 01.03.2017 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 **31.12.2017**.

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, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Anlage 2

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.

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 2

3. MIETWERTTABELLE

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m ²	in mittlerer Wohnlage €/m ²	in guter Wohnlage €/m ²
-------------	----------------------------------------------	----------------------------------------------	------------------------------------------

Gruppe I

Wohnungen in Gebäuden, die **bis 1948** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	3,70 - 4,18	4,10 - 4,64	4,51 - 5,10
------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe II

Wohnungen in Gebäuden, die von **1949 - 1960** bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad/ WC in der Wohnung	2,62 - 3,09	2,85 - 3,38	3,13 - 3,71
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,96 - 3,45	3,22 - 3,76	3,49 - 4,08
c) mit Heizung und Bad/WC	4,09 - 4,56	4,48 - 4,99	4,88 - 5,44

Gruppe III

Wohnungen in Gebäuden, die von **1961 - 1971** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,47 - 4,89	4,84 - 5,29	5,27 - 5,77
------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe IV

Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis **1971** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,91 - 5,40	5,35 - 5,89	5,80 - 6,39
------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe V

Wohnungen in Gebäuden, die von **1972 - 1982** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,68 - 5,17	5,15 - 5,69	5,62 - 6,21
------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VI

Wohnungen in Gebäuden, die von **1983 - 1996** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,32 - 5,85	5,86 - 6,39	6,38 - 6,91
------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VII

Wohnungen in Gebäuden, die von **1997 - 2007** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,79 - 6,55	6,30 - 7,12	6,81 - 7,69
------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VIII

Wohnungen in Gebäuden, die von **2008 - 2016** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	ab 6,10	ab 6,61	ab 7,12
------------------------	---------	---------	---------

Unterstützung der Mietspiegelerstellung:

Beteiligen Sie sich an der Verbesserung der Aussagekraft des Mietspiegels und teilen Sie Ihre Mietvertragsdaten und Wohnungseigenschaften mit. Die Teilnahme an der Online-Umfrage ist im Internet unter umfragen.castrop-rauxel.de möglich.

Impressum

Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Vermessung und Geoinformation, Europaplatz 1, 44575 Castrop-Rauxel
Tel. 02305/106-2747, Fax 02305/106-2767, E-Mail geoinformation@castrop-rauxel.de, www.castrop-rauxel.de
Satz/Layout/Druck: Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Informationstechnik und zentrale Dienste

Anlage 3

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.,
Kunibertstraße 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 3

1) Ausstattungsklassen und Bezugfertigkeit

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 €/m² vorzunehmen.

2) Einstufung in die genannten Gruppen

Zur Einstufung in die unter 1) genannten Gruppen ist zunächst grundsätzlich das Jahr der Bezugfertigkeit 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 3

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 m² Wohnfläche. Es handelt sich um die oberen und unteren Grenzen der ermittelten Preisspannen. Die Werte gehen von einer mittleren Wohnlage aus.

Ausstattungsstufe B				
in € je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten				
Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m²	bis 100 m²	über 100 m²
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 3

Ausstattungsklasse C				
in € je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten				
Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m²	bis 100 m²	über 100 m²
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

Ausstattungsklasse D				
in € je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten				
Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m²	bis 100 m²	über 100 m²
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 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 4

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See

gültig ab 01.09.2016

ERLÄUTERUNG

ALLGEMEINES

Der Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen 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 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 - VIII der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter des Gebäudes die Miete beeinflusst.

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

Bei modernisierten Wohnungen kann eine jüngere Altersklasse herangezogen werden.

Eine Eingruppierung in diese Kategorie ist allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (nicht durch Instandsetzungsmaßnahmen!) wesentlich verbessert wurde.

Gem. § 555b BGB sind Modernisierungen bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Heizenergie bewirken.

Anlage 4

Die Einordnung der Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse ist dann vorzunehmen, wenn die Wohnung durch Modernisierung weitgehend den baulichen Stand einer entsprechend jüngeren erreicht hat.

In den jeweiligen Altersklassen wird unterstellt, dass die Wohnungen mit Bad und Heizung ausgestattet sind.

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.

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 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis 5% und bei größeren Wohnungen ab 100 m² 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 5 % möglich.

Maßgebliche Gesetze:

BGB Bürgerliches Gesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert am 21. April 2015

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

Anlage 4

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

Auskünfte erteilen:

Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e.V.

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

Email: info@hgv-marl.de

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. 216, 45665 Recklinghausen

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

www.mieterverein-recklinghausen.de

Email: info@mieterverein-recklinghausen.de

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

Stadt Haltern am See

FB für Infrastruktur

Rochfordstr. 1, 45721 Haltern am See

Tel.: 02364/933-0

www.haltern-am-see.de

Email: Bauverwaltung@Haltern.de

Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung

Anlage 4

Mietwerttabelle in €/m²

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

Anlage 5 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 5

- 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 5

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

Anlage 6

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 6

- 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 6

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 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Sonderregelungen

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.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m²	in mittlerer Wohnlage €/m²	in guter Wohnlage €/m²
--------------------	------------------------------------------------------	------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

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 6

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m²	in mittlerer Wohnlage €/m²	in guter Wohnlage €/m²
--------------------	------------------------------------------------------	------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

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 7 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

www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen

