



Grundstücksmarktbericht 2019
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 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

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

Herausgeber

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

Geschäftsstelle

Kreishaus Recklinghausen
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Telefon: (0 23 61) 53 30 47 (Richtwertauskunft)
Fax: (0 23 61) 53-33 38
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-re.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen
www.boris.nrw.de

Druck

Kreis Recklinghausen

Gebühr

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

Bildnachweise

Bild „Erin-Park“: Christian Hoppe
Bild „Kanalknoten“: Hans Blosssey
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

Lizenz

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

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten“ anzugeben.

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN:

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	unbebaute Grundstücke	16
3.3	bebaute Grundstücke	17
3.4	Wohnungseigentum und Teileigentum	18
3.5	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	19
3.6	Sonstige	20
3.6.1	Zwangsversteigerungsverfahren	20
4	Unbebaute Grundstücke	21
4.1	Individueller Wohnungsbau	22
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	24
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	30
4.7	Bodenrichtwerte	32
4.7.1	Definition	32
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	37
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	38
4.7.4	Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	43
5	Bebaute Grundstücke	45
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	45
5.1.1	Durchschnittspreise	46
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	49
5.1.3	Indexreihen	50
5.1.4	Sachwertfaktoren	51
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	57
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	58
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	58
5.2.2	Rohetragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	58
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	60
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	60
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	60
6	Wohnungs- und Teileigentum	61
6.1	Wohnungseigentum	61
6.1.1	Durchschnittspreise	63
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	65
6.1.3	Indexreihen	66
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	67
6.2	Teileigentum	67
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	68
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	68
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	68

7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	70
8	Modellbeschreibungen	72
8.1	Sachwertfaktoren	72
8.2	Liegenschaftszinssätze	72
8.3	Erbbaurechtsfaktoren	73
8.4	Erbbaugrundstücksfaktoren	73
9	Mieten und Pachten	74
9.1	Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen	74
9.2	Mietspiegel 2017 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Castrop-Rauxel	80
9.3	Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Datteln	84
9.4	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See	88
9.5	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2018/2019	92
9.6	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Oer-Erkenschwick	97
9.7	Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Waltrop	101
10	Kontakte und Adressen	102
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	102
10.2	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	103
11	Anlagen	104

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
Ø	Durchschnitt bzw. Mittelwert

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
BWK	Bewirtschaftungskosten
EG	Erdgeschoss
GAVO NRW	Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
IT NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefalle wird das Zeichen Ø verwendet
Nfl	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
W	Wohnbaufläche
WertR 2006	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien)
Wfl	Wohnfläche
WR	reines Wohngebiet

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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 03.11.2017, 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.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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 29 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 2019 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.

Die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop stellt sich, wie folgt, dar:

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge gesunken, Geld- und Flächenumsatz stark gestiegen

Im Jahr 2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 2.437 Grundstückskaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Gegenüber dem Jahr 2017 mit 2.553 registrierten Kauffällen ist eine Abnahme von 5 % zu verzeichnen. Der Geldumsatz bezifferte sich auf 551,9 Millionen € (+ 19 %). Der Flächenumsatz betrug 574,2 Hektar (+ 24 %).

Unbebaute Grundstücke

In 112 Kauffällen wurden Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Das sind 159 Baugrundstücke weniger als im Vorjahr (- 59 %). Die Preise für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau sind zum Vorjahr um 5 % gestiegen.

Bebaute Grundstücke

2018 sind 693 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert worden, 49 Häuser weniger als 2017 (- 7 %). Die Preise sind zum Vorjahrniveau durchschnittlich um 10 % gestiegen.

Wohnungseigentum

551 Kauffälle über Wohnungseigentum wurden 2018 registriert. Gegenüber 2017 ist die Anzahl der Kauffälle stark gestiegen (+ 13 %). Die Preise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum sind um durchschnittlich 8 % gestiegen.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Jahr 2018 wurden im Zuständigkeitsgebiet 2.437 Kauffälle (eine Abnahme von 5 % gegenüber dem Jahr 2017) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 551,9 Millionen € (+ 19 %) und einem Flächenumsatz von 574,2 Hektar (+ 24 %) abgeschlossen.

Umsatzentwicklung



Die Umsatzzahl von 2.437 Kaufverträgen liegt ca. 5 % unter dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre. Im Hinblick auf die letzten 10 Jahre liegt die Anzahl der Kaufverträge im Durchschnitt.

Anzahl der Kauffälle nach Gemeinden

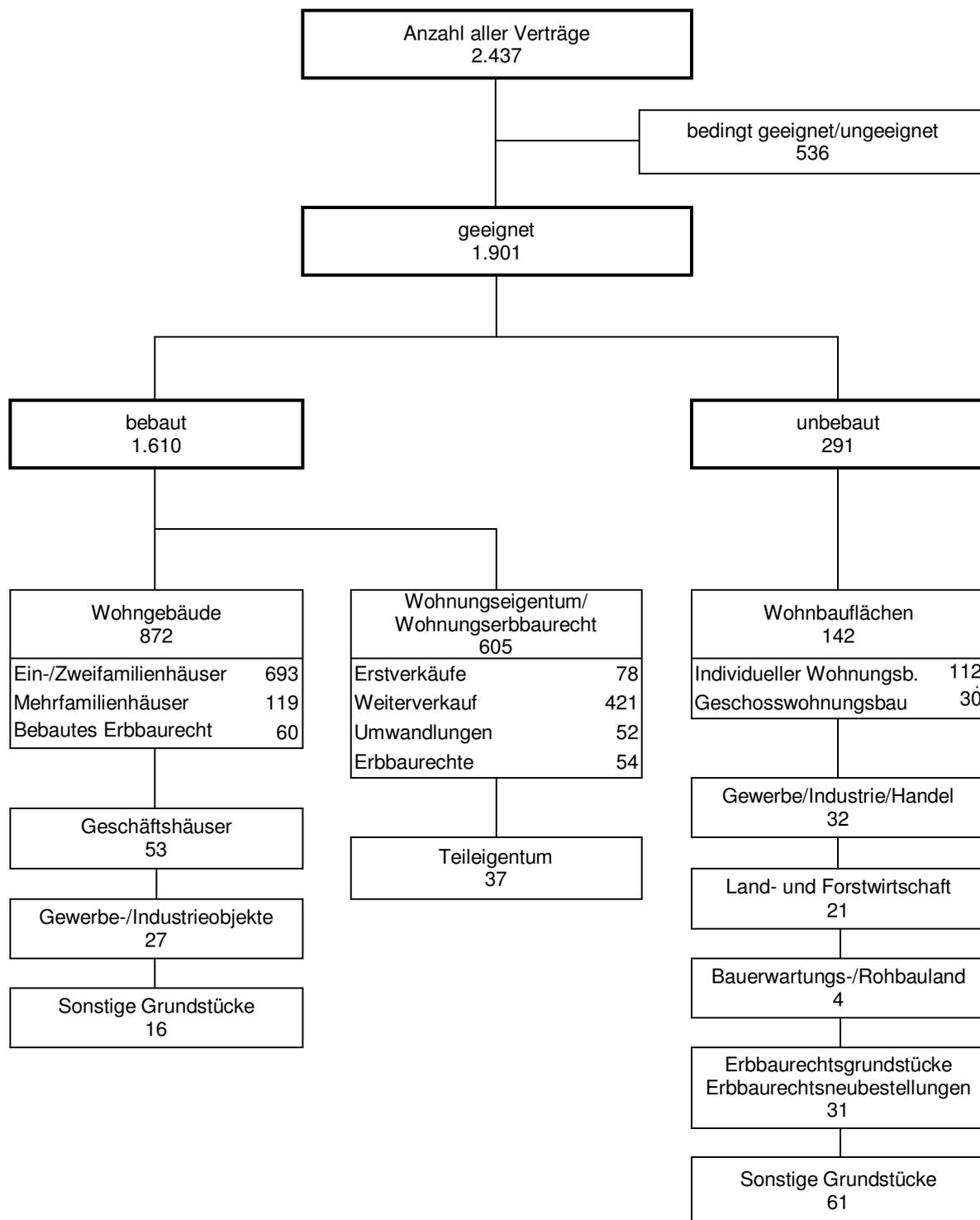
Gemeinde	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Castrop-Rauxel	568	489	541	646	641	649	700	594	638	672	609
Datteln	306	311	316	383	295	352	393	354	398	330	328
Haltern am See	310	337	342	456	430	410	466	368	429	414	406
Herten	433	414	390	471	531	541	585	506	501	534	584
Oer-Erkenschwick	220	200	223	229	193	200	302	236	244	209	207
Waltrop	328	278	262	415	305	381	381	291	310	394	303
gesamt	2165	2029	2074	2600	2395	2533	2827	2349	2520	2553	2437

Im Jahr 2018 ist in Castrop-Rauxel eine rückläufige, in Waltrop eine stark rückläufige Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen. Dagegen ist die Anzahl der Kauffälle in Herten steigend. Stagnierende Zahlen sind in Datteln und Oer-Erkenschwick bzw. eine leicht rückläufige Anzahl in Haltern am See festzustellen. Die stark sinkende Verkaufszahl in Waltrop ergab sich durch den Abverkauf von Grundstücken in einem größeren Neubaugebiet.

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2018 von den beurkundenden Stellen 2.437 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt. Hiervon sind 1.901 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 2018 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

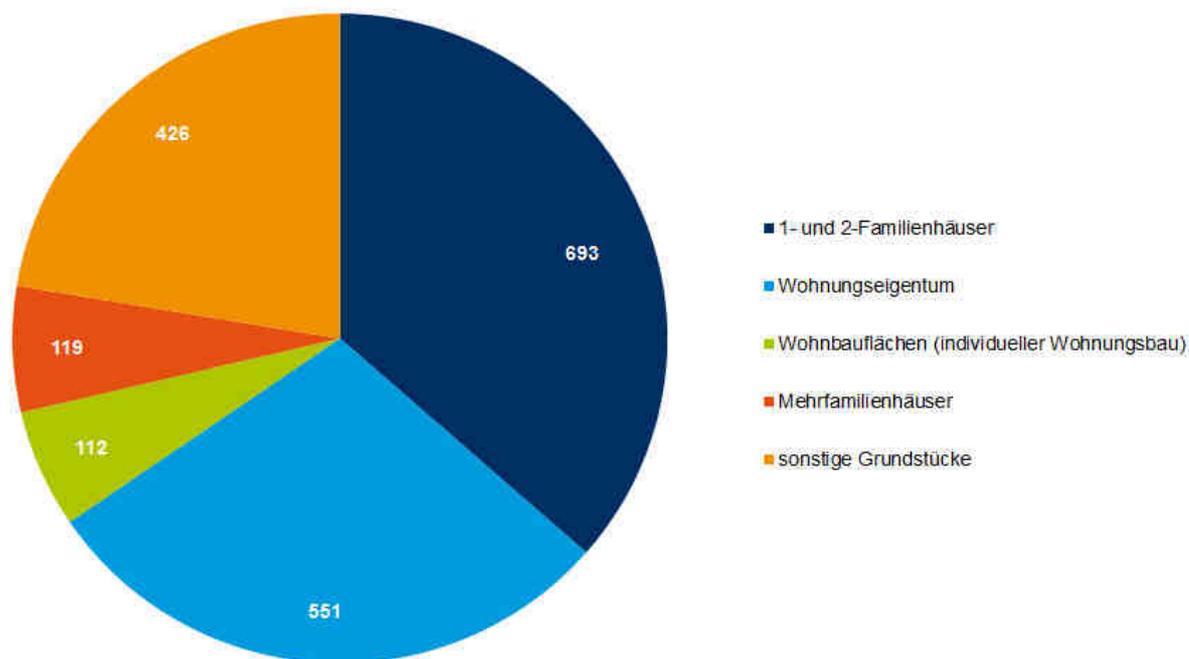
Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt 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	112		13,02		
Geschosswohnungsbau	30		10,97		
Gewerbe/Industrie	32		6,76		
Bauerwartungs-, Rohbauland	4		1,51		/
Landwirtschaft	12		1,84		
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	693		164,97		
Mehrfamilienhäuser	119		38,97		/
Büro-, Geschäftshäuser	53		26,45		/
Gewerbe/Industrieobjekte	27		41,21		/
Wohnungseigentum	551		71,75		

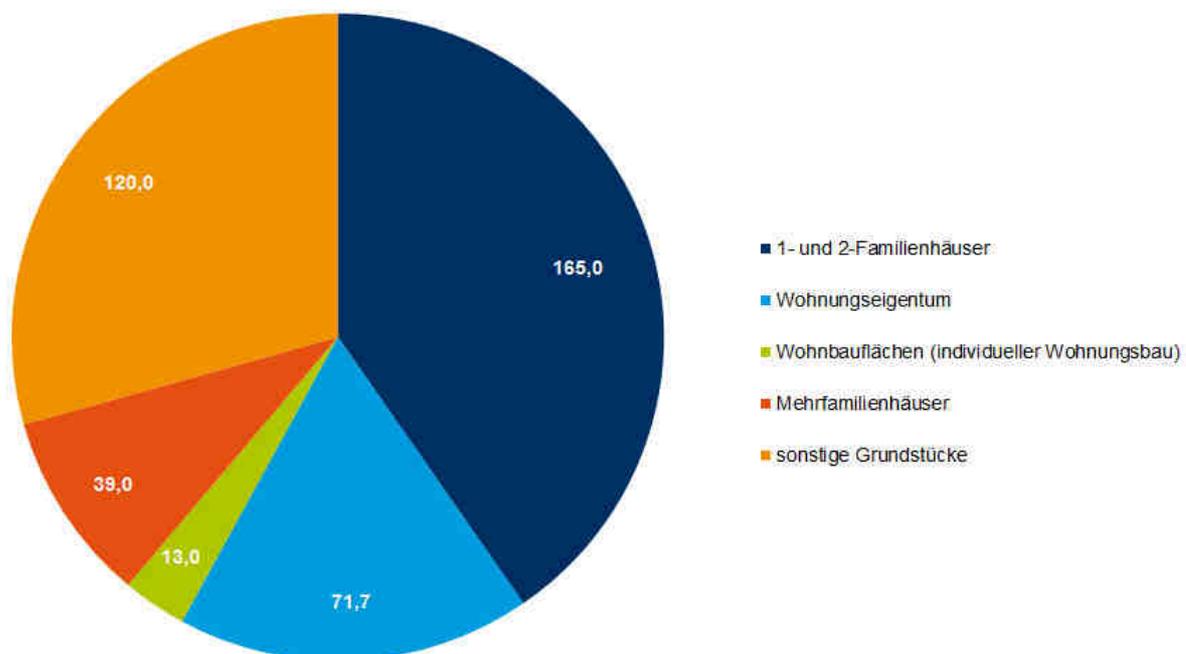
fallend  leicht fallend  stagnierend  leicht steigend  steigend 

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2018



Der Anteil der Veräußerungen von bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken sowie Wohnungseigentum lag bei 36,5 % bzw. 29,0 % der Kauffälle. Dagegen entfielen nur 5,9 % der Kauffälle auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und 6,3 % der Kauffälle auf bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

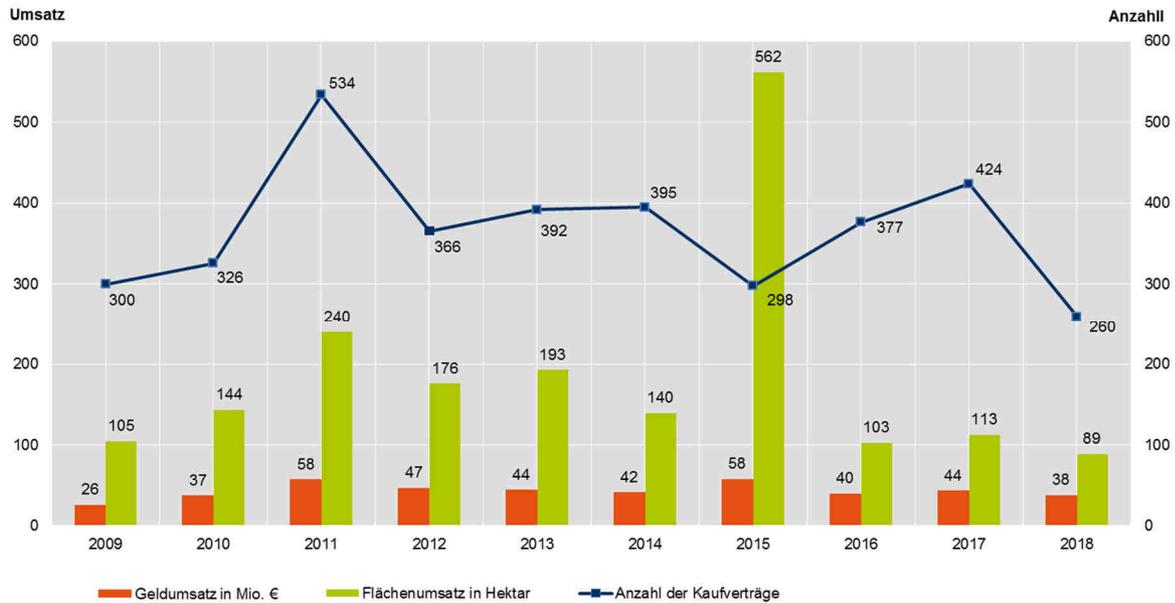
Umsatzanteile nach Geldumsatz in Mio. € der Kauffälle 2018



Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter 1- und 2-Familienhausgrundstücke erzielt. Der Anteil am Gesamtgeldumsatz betrug 40,4 %. Es folgen Wohnungseigentum mit 17,6 %, bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke mit 9,5 % und Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau mit 3,2 % Anteil. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

3.2 unbebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



Umsatz unbebauter Grundstücke 2018 im Vergleich zum Vorjahr

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Individueller Wohnungsbau	271	112	13,9	5,7	29,2	13,0
Geschosswohnungsbau	21	30	3,3	5,0	5,5	11,0
Gewerbliche Bauflächen	26	32	10,2	15,6	3,5	6,8
sonstiges (z.B. Arrondierungen)	34	24	0,8	1,2	0,4	0,4
Summe Bauland	352	198	28,2	27,5	38,6	31,2
Rohbauland	3	1	0,9	1,6	0,9	1,0
Bauerwartungsland	2	3	1,1	1,7	0,3	0,5
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	29	21	62,6	34,5	2,9	2,1
sonstiges (z.B. Gartenland, Straßenzwischenflächen)	38	37	20,3	23,5	1,1	3,6
Gesamt (ohne Erbbaurechte)	424	260	113,1	88,8	43,8	38,4

Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 39 %, der Geldumsatz verringerte sich dabei um 12 %.

Den höchsten Marktanteil nach Anzahl der Kauffälle haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 43 %, auch den höchsten Marktanteil nach Geldumsatz haben diese Grundstücke mit einem Anteil von 34 %.

3.3 bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Umsatz bebauter Grundstücke 2018 im Vergleich zum Vorjahr

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser	742	693	38,2	37,5	159,9	165,0
Mehrfamilienhäuser	105	119	8,4	9,5	30,7	39,0
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	39	53	3,4	10,0	16,5	26,4
Gewerbe- und Industrieobjekte	18	27	9,6	22,3	22,4	41,2
Sonstige bebaute Grundstücke	15	16	12,6	3,3	6,4	3,3
Gesamt	919	908	72,2	82,6	235,9	274,9

Mit einem Geldumsatz von 274,9 Mio. € bei 908 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet. Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 1 %, der Geldumsatz erhöhte sich dabei um 17 %.

Ein- und Zweifamilienhäuser stellen mit 76 % der Anzahl der Kauffälle und 60 % des Geldumsatzes den höchsten Marktanteil in diesem Teilmarkt.

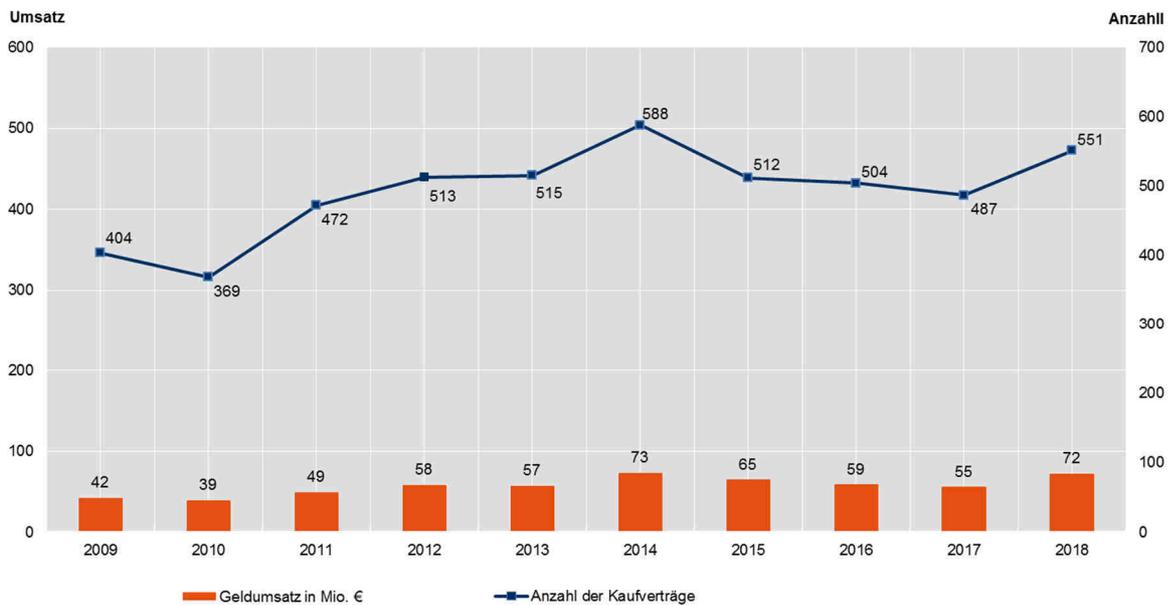
Unter sonstige bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die zum Beispiel mit Hotels, Parkhäusern, Garagen, Freizeiteinrichtungen u. a. bebaut sind, erfasst.

3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

Grundlage für das Wohnungseigentum und das Teileigentum ist das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) vom 15.03.1951.

Nach § 1 WEG ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind gewerbliche Räume (Ladengeschäfte, Büro-, Praxisräume), Garagen und Räume sonstiger Nutzungen.

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum



Umsatz Wohnungseigentum und Teileigentum 2018 im Vergleich zum Vorjahr

	Wohnungseigentum				Teileigentum			
	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €		Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Erstverkäufe	59	78	13,6	19,2	4	6	0,7	0,8
Weiterverkäufe	398	421	38,6	46,8	17	28	15,5	0,9
Umwandlungen	30	52	3,2	5,8	1	3	0,1	0,4
Gesamt	487	551	55,4	71,8	22	37	16,3	2,1

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum um 13 %, der Geldumsatz um 30 %.

Den höchsten Marktanteil in diesem Teilmarkt haben die Weiterverkäufe mit 76 % der Anzahl der Kauffälle und 65 % des Geldumsatzes.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Grundlage für das Erbbaurecht ist das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz) vom 30.11.2007, das die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 inhaltlich unverändert ersetzt hat.

Nach § 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Folgende Umsatzzahlen wurden ermittelt:

Umsatz Erbbaurechtsgrundstücke 2018 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Kauf durch Erbbauberechtigte	43	23	3,0	1,4	4,6	2,0
Kauf sonstiger Marktteilnehmer	8	5	0,9	1,1	0,5	1,2
Gesamt	51	28	3,9	2,5	5,1	3,2

Umsatz bebauter Erbbaurechte 2018 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
bebaute Grundstücke	61	60	3,9	3,5	12,3	12,3
Wohnungserbbaurecht	59	54	-	-	7,0	6,2
Gesamt	120	114	-	-	19,3	18,5

Umsatz Erbbaurechte Neubestellungen 2018 im Vergleich zum Vorjahr

Nutzungsart	Anzahl der Neubestellungen		Flächenumsatz in ha	
	2017	2018	2017	2018
individueller Wohnungsbau	6	0	0,3	0,0
sonstige Nutzungen	4	3	1,0	0,6
Gesamt	10	3	1,3	0,6

3.6 Sonstige

3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2018 24 Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erhalten. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich die Anzahl der Zuschläge um 45 %.

Umsatz Zwangsversteigerungen 2018 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Zuschläge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
unbebaute Grundstücke	0	2	0	4,2	0	0,3
bebaute Grundstücke	19	10	1,7	0,7	3,7	1,9
Wohnungs- und Teileigentum	23	10	-	-	1,4	0,6
Erbbaurechte	2	2	0,1	0,1	0,2	0,3
Gesamt	44	24	-	-	5,3	3,1

4 Unbebaute Grundstücke

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 Reihenhausbauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

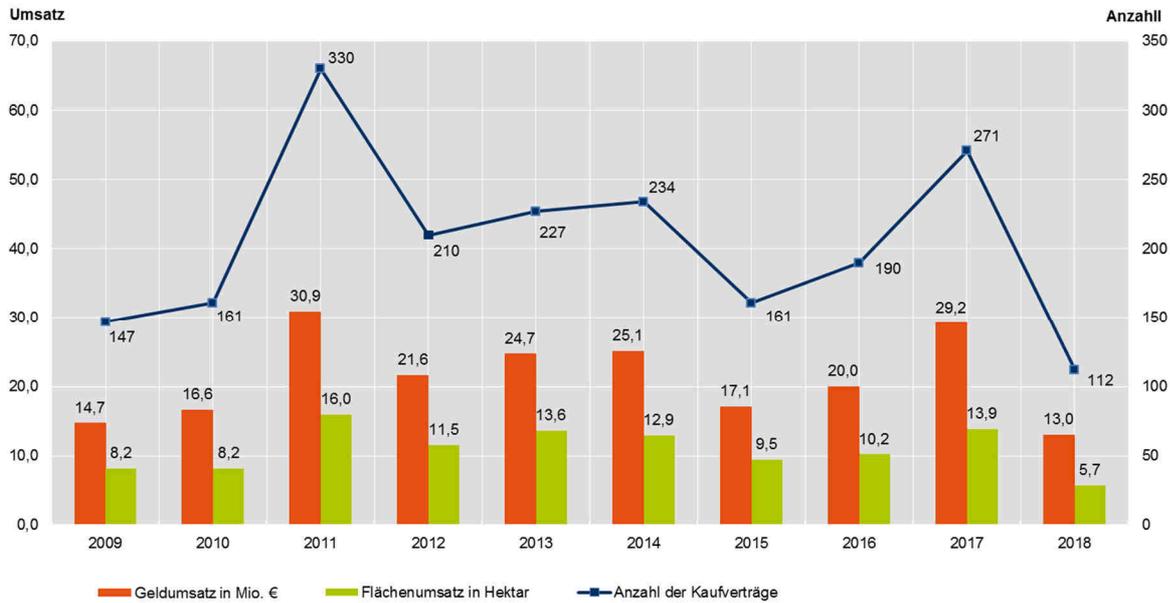
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser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

- **Gewerbliche Bauflächen**

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

4.1 Individueller Wohnungsbau

Umsatzentwicklung Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau



Die Umsatzzahlen 2018 für den Individuellen Wohnungsbau sind zum Vorjahr stark rückläufig. Dies beruht hauptsächlich auf den Abschluss der Vermarktung von Neubaugebieten, wie das Neubaugebiet „Großer Kamp“ mit weit über 100 Bauplätzen in der Stadt Waltrop. In folgender Tabelle sind die rückläufigen Umsätze in den einzelnen Städten einzusehen. Einzig in der Stadt Oer-Erkenschwick sind steigende Umsatzzahlen festzustellen. In der Stadt Herten stagniert die Anzahl der Kauffälle. Der höchste Geld- und Flächenumsatz wurden in der Stadt Haltern am See erzielt.

Umsatz Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau 2018 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Castrop-Rauxel	27	13	1,39	0,99	3,22	2,12
Datteln	23	6	1,36	0,33	2,49	0,69
Haltern am See	50	32	2,46	1,43	5,59	3,58
Herten	24	24	1,33	0,99	2,99	2,21
Oer-Erkenschwick	12	19	0,69	0,97	1,41	2,19
Waltrop	135	18	6,63	0,99	13,53	2,22

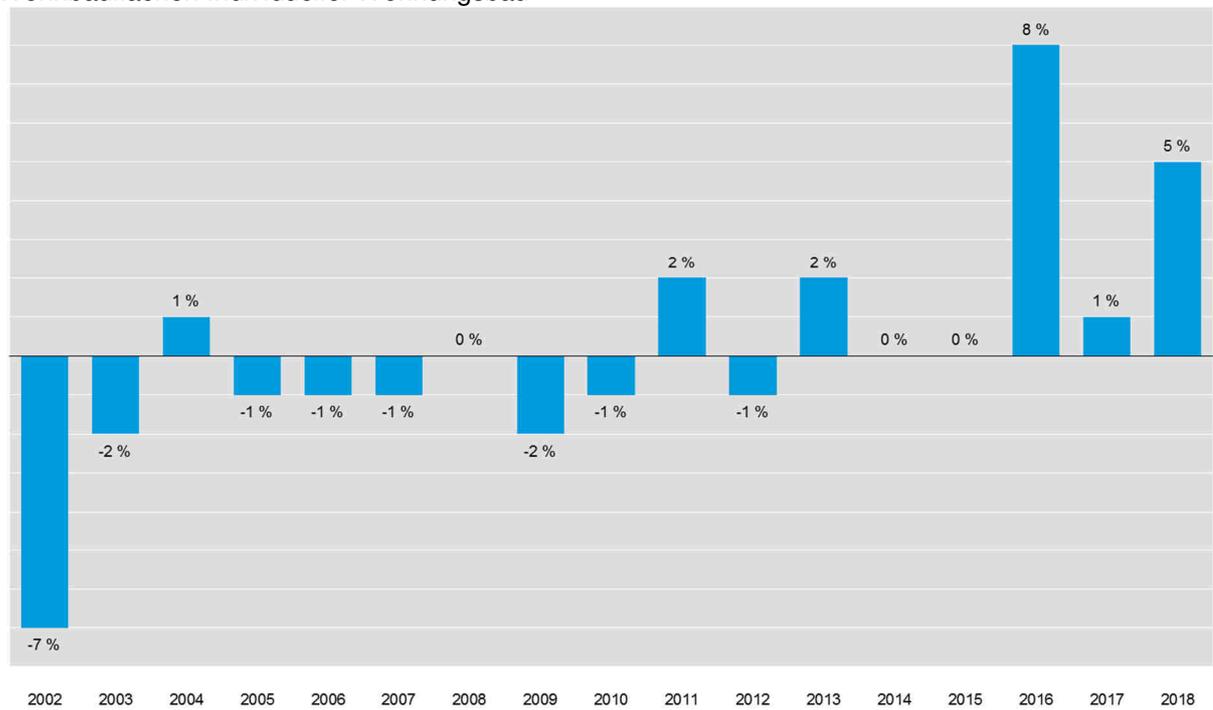
Preisentwicklung 2018

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Zuständigkeitsbereich sind im Jahr 2018 gestiegen.

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

Entwicklung der Bodenpreisveränderungen

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

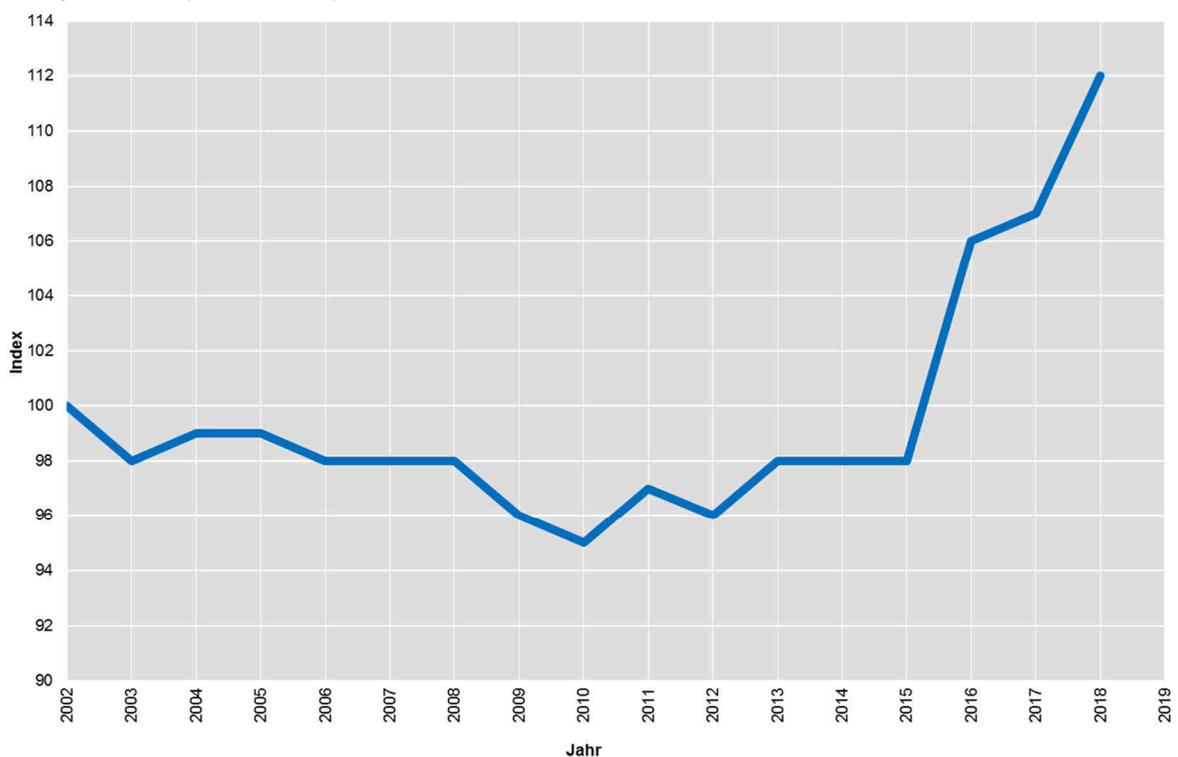


In der weiteren Grafik ist die Preisentwicklung im Zuständigkeitsbereich anhand einer Indexreihe dargestellt.

Entwicklung der beitragsfreien Bodenpreise von 2002 bis 2018

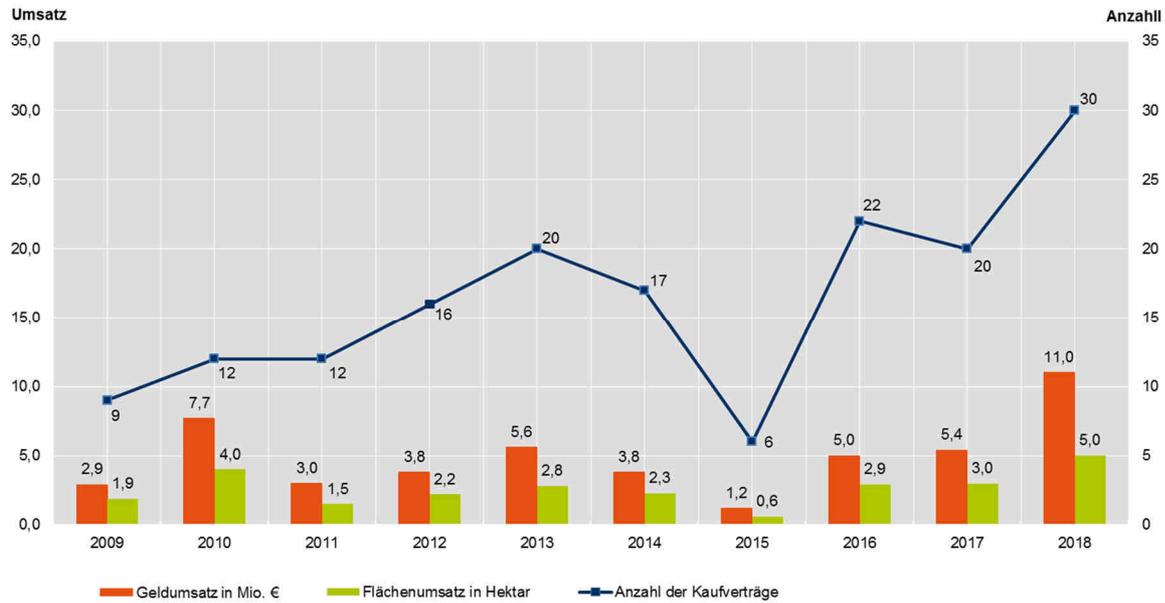
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Basisjahr 2002 (Index = 100)



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Umsatzentwicklung Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau



Die Umsatzzahlen 2018 für Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau sind gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Im Vergleich zu den letzten 10 Jahren sind 2018 die höchsten Umsatzzahlen in diesem Marktsegment festzustellen. Der überwiegende Teil der 30 Bauplätze dient dem Bau von Wohnungseigentum.

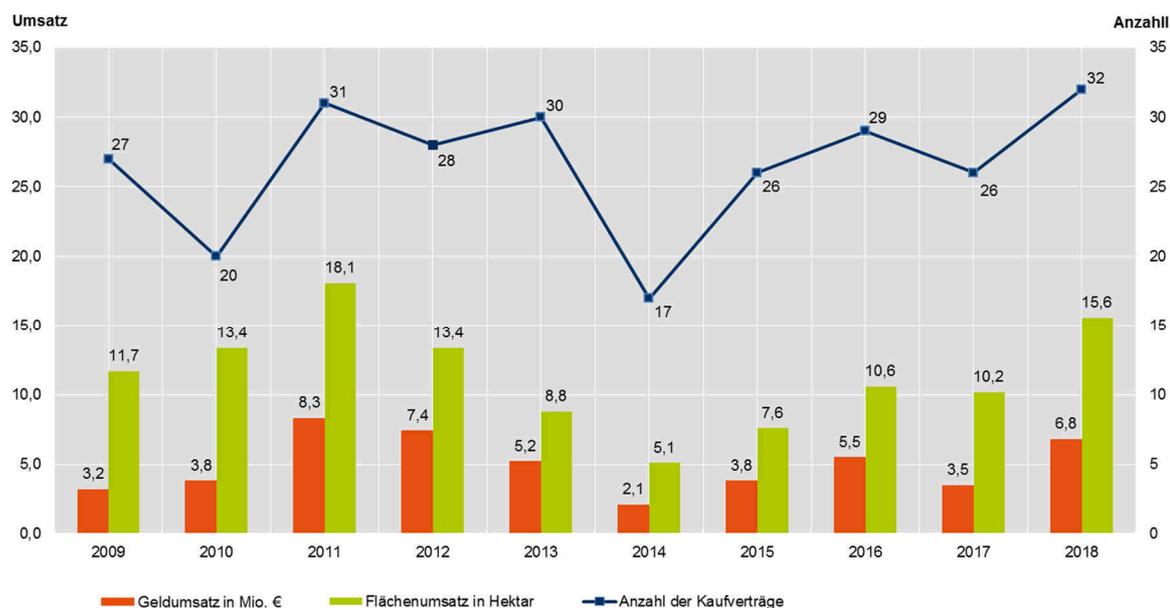
Umsatz Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau 2018 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Castrop-Rauxel	2	4	0,18	0,45	0,32	0,72
Datteln	8	6	0,99	1,05	1,78	2,29
Haltern am See	3	8	0,21	0,64	0,86	2,59
Herten	5	4	1,34	0,46	1,85	1,20
Oer-Erkenschwick	2	7	0,26	2,08	0,58	3,48
Waltrop	0	1	0	0,28	0	0,70

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsatzentwicklung Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie



Umsatz Gewerbliche Bauflächen 2018 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Castrop-Rauxel	10	12	2,37	10,47	0,95	3,98
Datteln	2	3	0,30	0,64	0,14	0,26
Haltern am See	3	1	0,96	0,42	0,39	0,16
Herten	5	8	1,52	1,10	0,70	1,32
Oer-Erkenschwick	2	2	3,63	1,76	0,66	0,38
Waltrop	4	6	1,44	1,23	0,67	0,66

Preisentwicklung 2018

Die Preise für gewerbliche Bauflächen im Zuständigkeitsbereich sind im Jahr 2018 leicht gefallen.

Gewerbe / Handel – ‘Tertiäre Nutzung’

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.

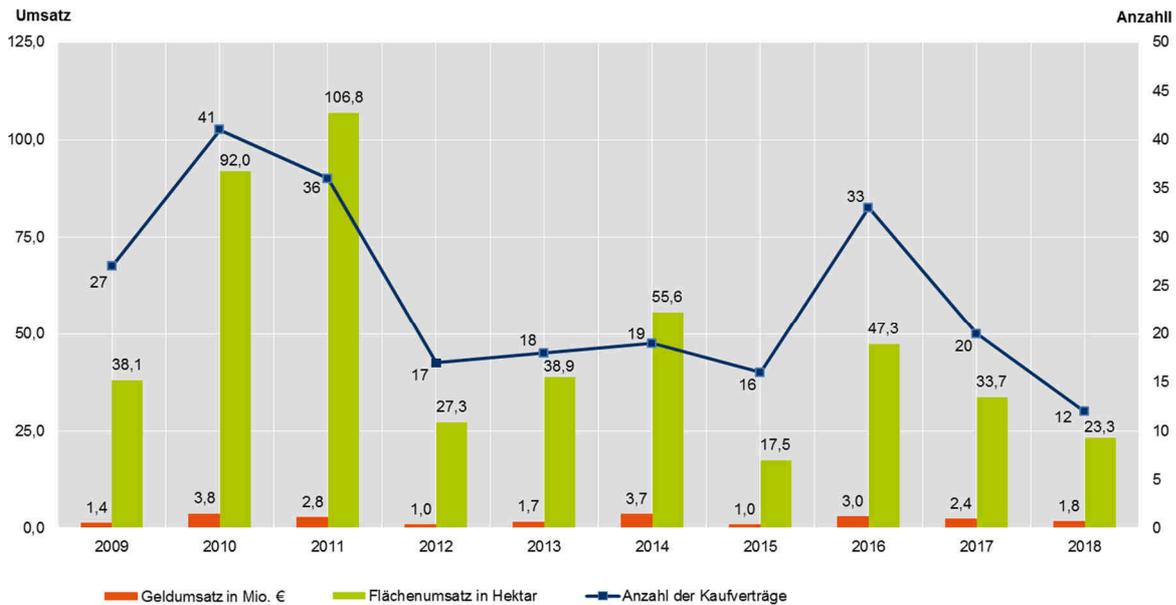
Im Jahr 2018 lagen keine Kauffälle vor (Vorjahr 1).

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsatzentwicklung Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Umsatz Landwirtschaftlich genutzte Flächen 2018 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Castrop-Rauxel	2	0	2,12	0	0,13	0
Datteln	4	1	10,32	1,13	0,78	0,04
Haltern am See	3	7	7,42	10,29	0,58	0,72
Herten	2	3	0,48	11,63	0,04	1,06
Oer-Erkenschwick	3	0	3,23	0	0,20	0
Waltrop	6	1	10,17	0,23	0,66	0,03

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 2016 bis 2018 liegt er bei 6,75 €/m² und damit über dem Vorjahresniveau (5,81 €/m²) für die Jahre 2015 bis 2017.

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 2010 bis 2018 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa 10 % über dem Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegt.

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 2010 bis 2018 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa 5 % über dem Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegt.

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 2010 bis 2018 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa 30 % über dem Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegt.

Landwirtschaftliche Flächen in Überschwemmungsgebieten

Die Auswertung aus den Jahren 2011 bis 2018 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.

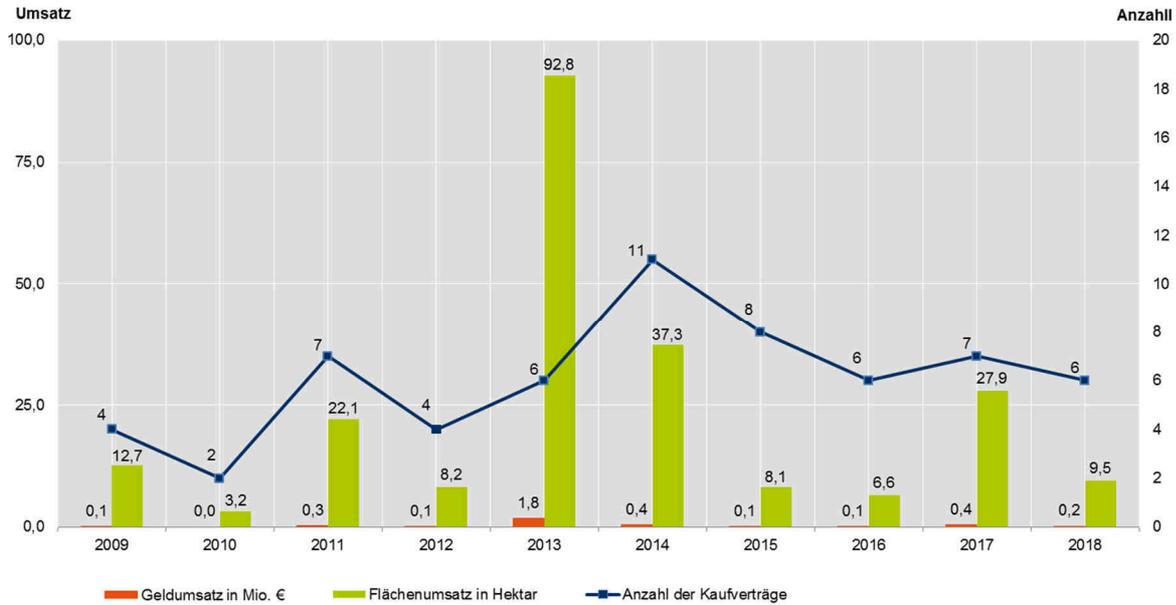
Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. 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 2008 bis 2018 hat die Auswertung von 23 besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 6,30 €/m² ergeben. Die Standardabweichung beträgt 2,00 €/m². Es liegen hier ausschließlich Weideflächen und Pferdekoppeln vor.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsatzentwicklung Forstwirtschaftlich genutzte Flächen



Umsatz 2018 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
6	9,53	0,17

Preisentwicklung 2018

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Kaufpreis (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs) im Zuständigkeitsgebiet liegt bei 2,14 €/m² (Vorjahr: 1,50 €/m²) und damit über dem Vorjahresniveau. Der durchschnittliche Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2018 bei 1,40 €/m².

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

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

Umsätze 2018 Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
3	1,74	0,55

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 2018 Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
1	1,61	0,96

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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 2,3-fachen (Minimum 0,4-fach, Maximum 3,8-fach) landwirtschaftlichen Bodenrichtwert entspricht.

Gartenland

Für den Zeitraum von 2005 bis 2018 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 35):

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

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

Gartenland im Außenbereich (Ortsrandlage)

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.

Gartenland im Außenbereich (freie Feldlage)

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 3- bis 5-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

Arrondierungsflächen

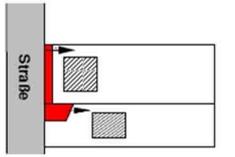
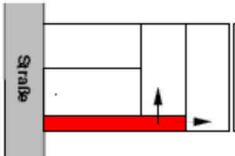
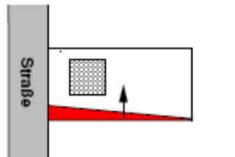
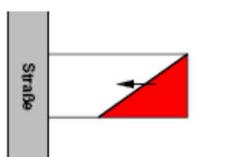
Als Arrondierung wird die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstückes um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb solcher Flächen (ohne Kosten für Vermessung und Kataster) ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant. Im Wesentlichen dient er dazu, die bestehende 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 – 2018) 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 der nachfolgenden Tabelle angegebenen prozentualen Preisspannen. In den Preisspannen sind die Kosten für die Teilungsvermessung und Katasterübernahme nicht enthalten.

Übersicht – Arrondierungsflächen

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 - 103 % Ø 68 %	
3.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	60 - 78 % Ø 69 %	
4.) Arrondierung zu unbebauten Grundstücken Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen	66 - 86 % Ø 76 %	

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte 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 im Internet kostenfrei unter www.boris.nrw.de (siehe Pos. 4.72) abgerufen oder bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses kostenpflichtig erworben werden können. Die Geschäftsstellen erteilen mündliche und kostenpflichtige schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte.

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

Erläuterungen zum Bodenrichtwert 2019

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 werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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

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

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

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 Beitragssatzungen der Bodenrichtwerte (Seite 36)).

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: Örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

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. 35) 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. 35) zu berücksichtigen.

c) Gebiete im Außenbereich mit Satzung nach § 35 (6) BauGB

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

Beispiel:

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

Tiefe des zu bewertenden Grundstücks: 40 m

Umrechnungsfaktor entsprechend der Kreuztabelle: 0,89

an die vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Grundstückstiefe (40 m) **angepasster Bodenrichtwert:** $200 \text{ €/m}^2 \times 0,89 = \text{rd. } 180 \text{ €/m}^2$

Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

(Erläuterungen siehe Seite 33 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)	35 (30)	45 (40)
durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990)	55 (50)	60 (55)
neuezeitliche Erschließungsqualität, z.B. Wohnspielstraßen (Baugebiete ab 1990) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	75 (70)	80 (75)

* bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, bei anderen Grundstückstiefen vergleiche Seite 34

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Gewerbliche Bauflächen** (Vorjahr) €/m²
Baugebiete vor 1990	13 (12)
Baugebiete ab 1990	17 (16)

** Grundstückgröße und Maß der baulichen Nutzung sind nicht wertrelevant.

Hinweis:

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte neben Immobilienrichtwerten, Bodenwertübersichten, Immobilienpreisübersichten und Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen an zentraler Stelle unter BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de können diese zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden. Die Allgemeine Preisauskunft unter BORISplus.NRW erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2019 (Wertermittlungsstichtag 01.01.2019) (Teil des schriftlichen Bodenrichtwertauszugs aus BORISplus.NRW)

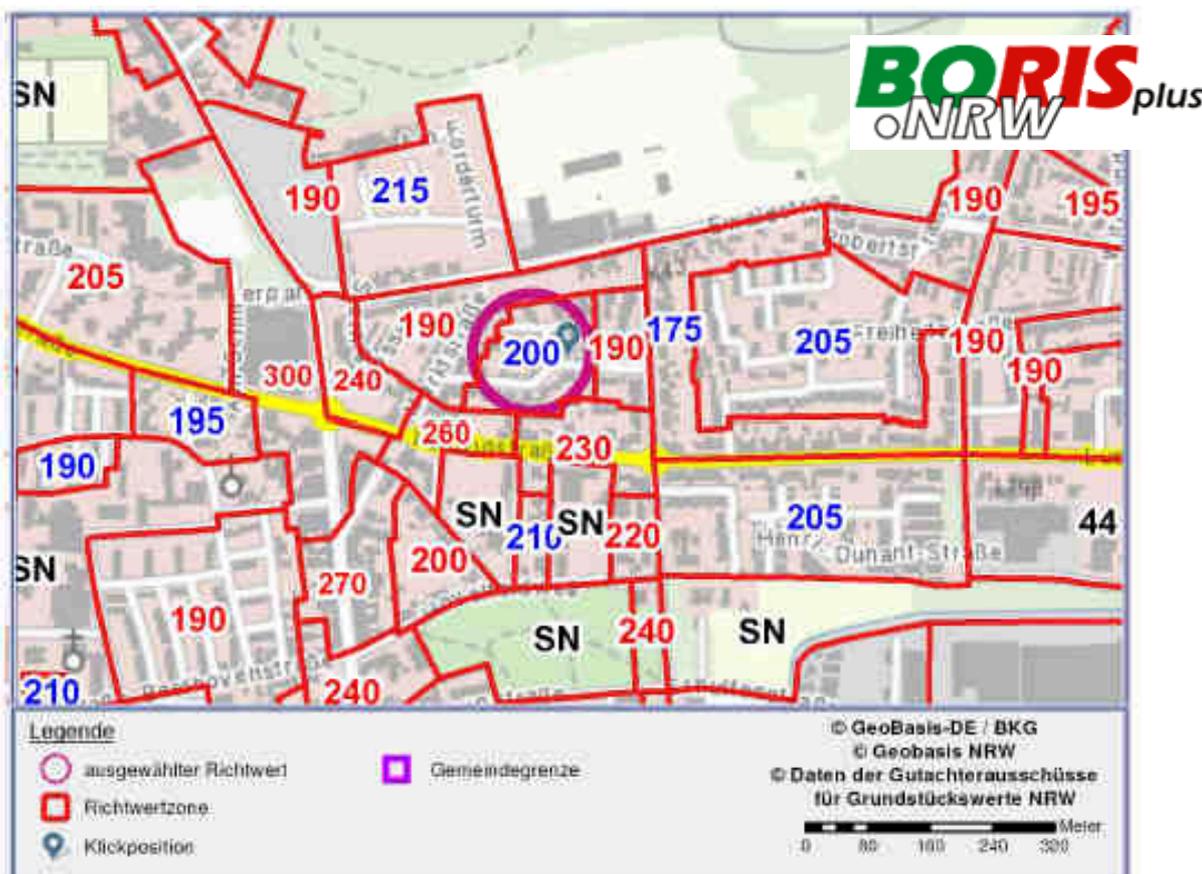


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Oer-Erkenschwick
Ortsteil	Groß-Erkenschwick
Bodenrichtwertnummer	269
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I
Tiefe	35 m

Tabelle 1: Richtwertdetails

Die Boden- und Immobilienrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Sie können über folgende Internetadressen abgerufen werden.

<https://open.nrw.de> und <http://www.geoportal.nrw.de>

Interessierte Nutzer haben die Möglichkeit die Datensätze unter „Open.Data“ kostenlos herunterzuladen.



Darüber hinaus wird BORISplus.NRW als App angeboten. Eine überarbeitete Version steht seit Herbst 2016 in den Stores zur Verfügung. Über die BORISplus.NRW App können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen (ab 2011) Bodenrichtwerten durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abgerufen werden. Zudem können auch die aktuellen sowie die historischen (ab 2011) Immobilienrichtwerte über die App geladen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar. Die BORISplus.NRW App ergänzt

das Online-Angebot von BORISplus.NRW (www.boris.nrw.de) um die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten via Smartphone. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple Store, als auch für Android OS in Google Play verfügbar.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte.

Das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen für den Individuellen Wohnungsbau und Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau wird für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich in diesen beiden Grundstücksteilmärkten um beitragsfreie Werte, die sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m beziehen.

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

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)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung)

Die auf den beiden nachfolgenden Seiten dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

Folgende durchschnittliche Bodenrichtwerte für beitragsfreie Wohnbauflächen, beitragsfreie gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen sind in der Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW für das Jahr 2019 veröffentlicht worden:

Individueller Wohnungsbau

Stadt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Reihenmittelhäuser		
	Grundstücksfläche: 350 - 800 m ² *			Grundstücksfläche: 250 - 500 m ² *			Grundstücksfläche: 150 - 300 m ² *		
	beitragsfrei in €/m ²			beitragsfrei in €/m ²			beitragsfrei in €/m ²		
	Lage:			Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	280	240	190	280	240	190	280	240	190
Datteln	220	190	170	220	190	170	220	190	170
Haltern am See	310	270	250	310	270	250	310	270	250
Herten	245	190	160	245	190	160	245	190	160
Oer-Erkenschwick	250	200	180	250	200	180	250	200	180
Waltrop	240	210	190	240	210	190	240	210	190

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

Geschosswohnungsbau

Stadt	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,0 - 1,5, Geschosse III - IV *		
	beitragsfrei in €/m ²		
	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	280	240	180
Datteln	220	200	180
Haltern am See	310	270	250
Herten	270	220	165
Oer-Erkenschwick	230	210	190
Waltrop	250	210	190

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

Gewerbliche Bauflächen

Stadt	Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages beitragsfrei in €/m ²		
	Lage:		
	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	50	42	36
Datteln	50	42	
Haltern am See	50	44	42
Herten	40	37	
Oer-Erkenschwick	44	40	
Waltrop	50	40	

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

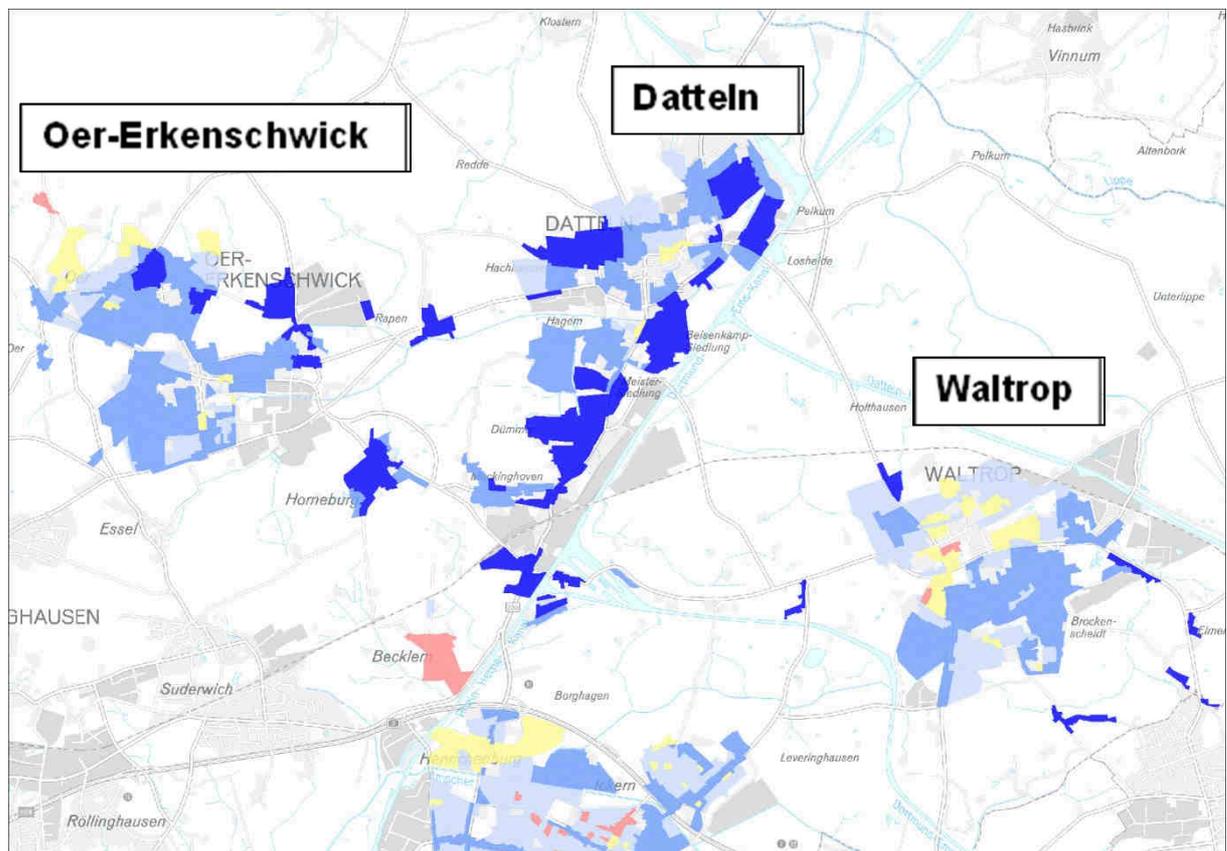
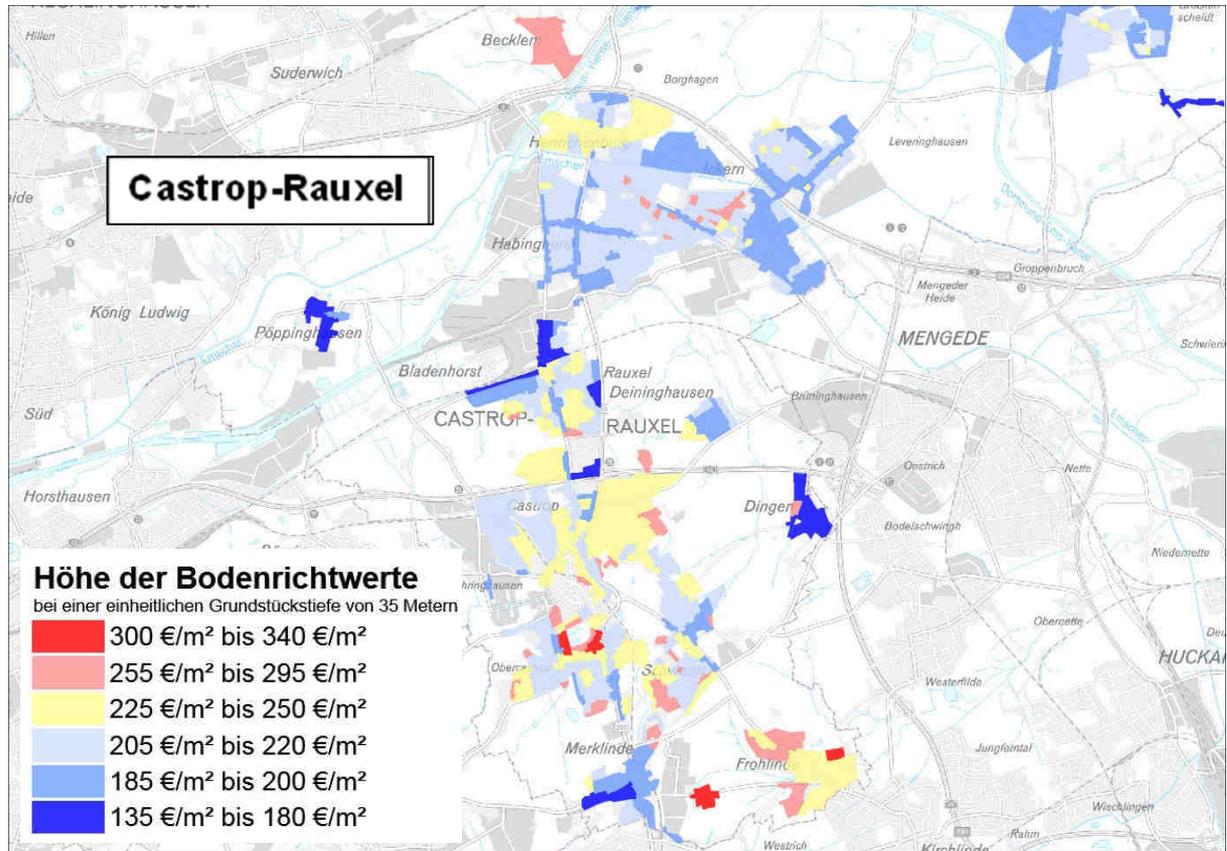
Stadt	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit durchschnittlichem Aufwuchs)
Castrop-Rauxel	6,50	1,70
Datteln	7,00	1,70
Haltern am See	7,00	1,70
Herten	7,00	1,70
Oer-Erkenschwick	7,50	1,70
Waltrop	7,50	1,70

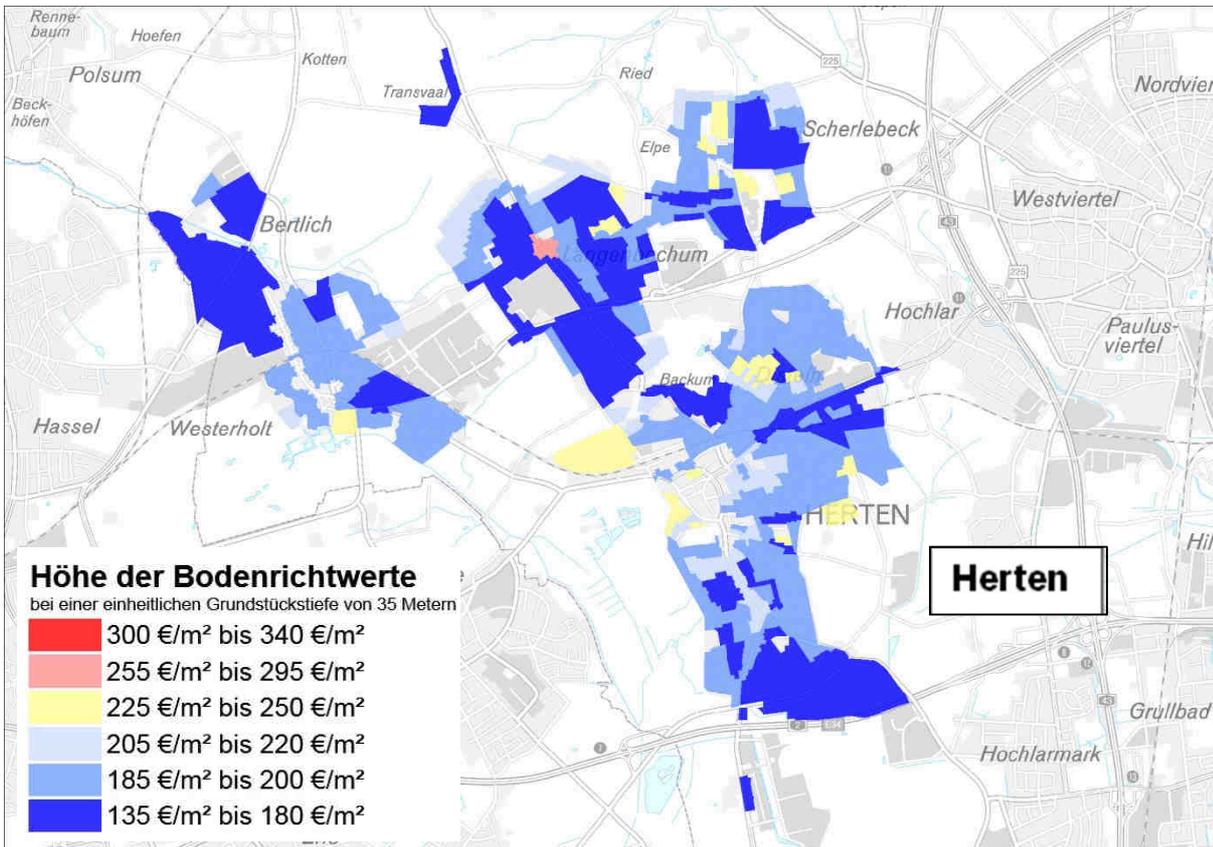
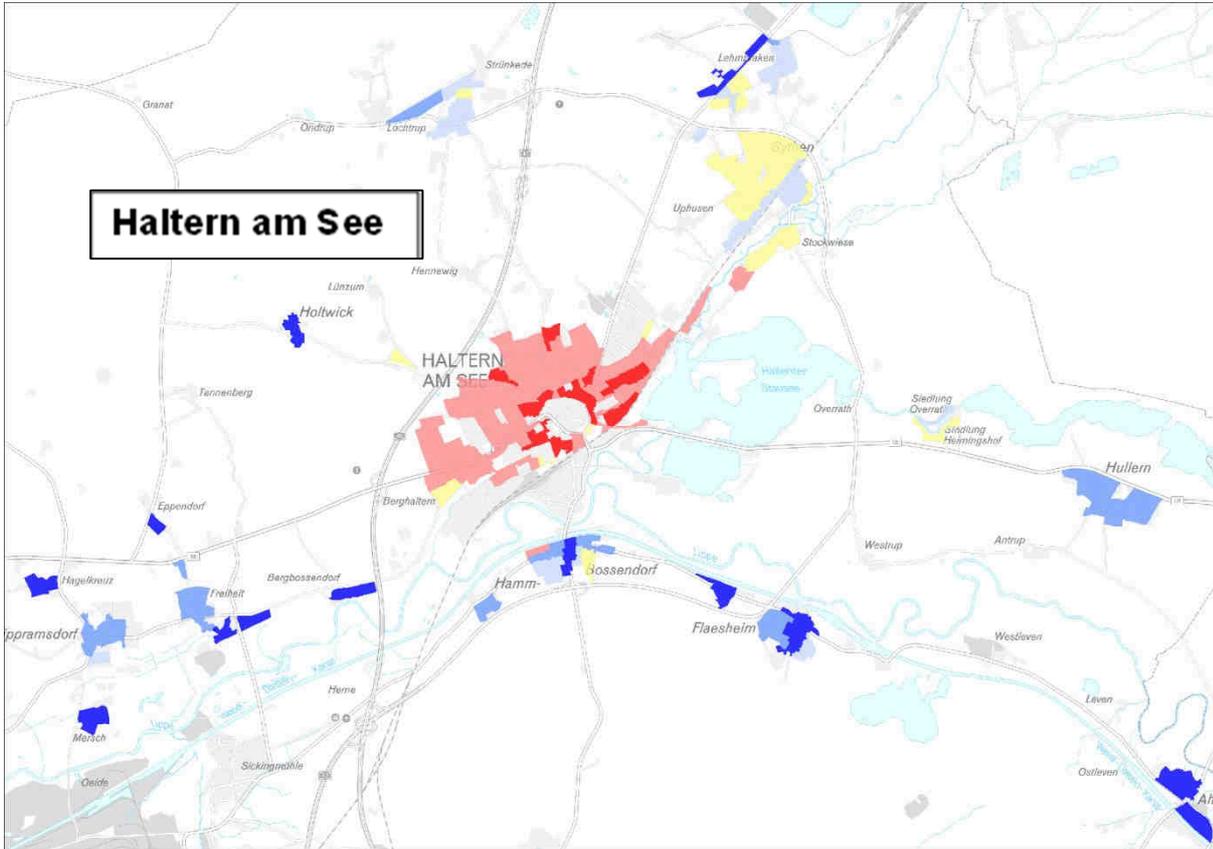
Hinweis:

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

Übersichtskarten über die beitragsfreien Bodenrichtwerte für Gebiete mit Wohnbauflächen (Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau) sowie mit gemischten Bauflächen (Geschosswohnungsbau)

(siehe: Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (Seite 34))





4.7.4 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten

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	Herten	Oer-Erken- schwick	Waltrop	Gesamt
2002	100	100	100	100	100	100	100
2003	100	97	98	100	99	98	98
2004	105	100	100	100	100	99	99
2005	104	103	98	93	97	99	99
2006	107	95	100	98	99	94	98
2007	112	98	99	92	99	93	98
2008	106	96	98	98	98	95	98
2009	105	92	95	94	99	96	96
2010	112	92	96	94	91	85	95
2011	108	96	105	106	90	96	97
2012	106	96	99	103	92	86	96
2013	113	97	100	102	94	92	98
2014	109	97	103	102	94	89	98
2015	114	97	104	97	90	114	98
2016	127	100	111	111	90	109	106
2017	130	90	116	104	100	115	107
2018	146	104	121	99	98	96	112

Umrechnungsbeispiel:

Bodenpreis 2018 in Herten gesucht

Bodenpreis 2002 = 180,-- €/m²

Bodenpreisindex 2018 = 99

Bodenpreisindex 2002 = 100

$$\frac{99}{100} \times 180,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 178,-- \text{ €/m}^2$$

Bodenwert 2018 = 178,-- €/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	112
2017	110
2018	107*

* vorläufig, da als gewichteter dreigliedriger Mittelwert ermittelt

Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Flächen**Basisjahr 2002 (Index = 100) für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

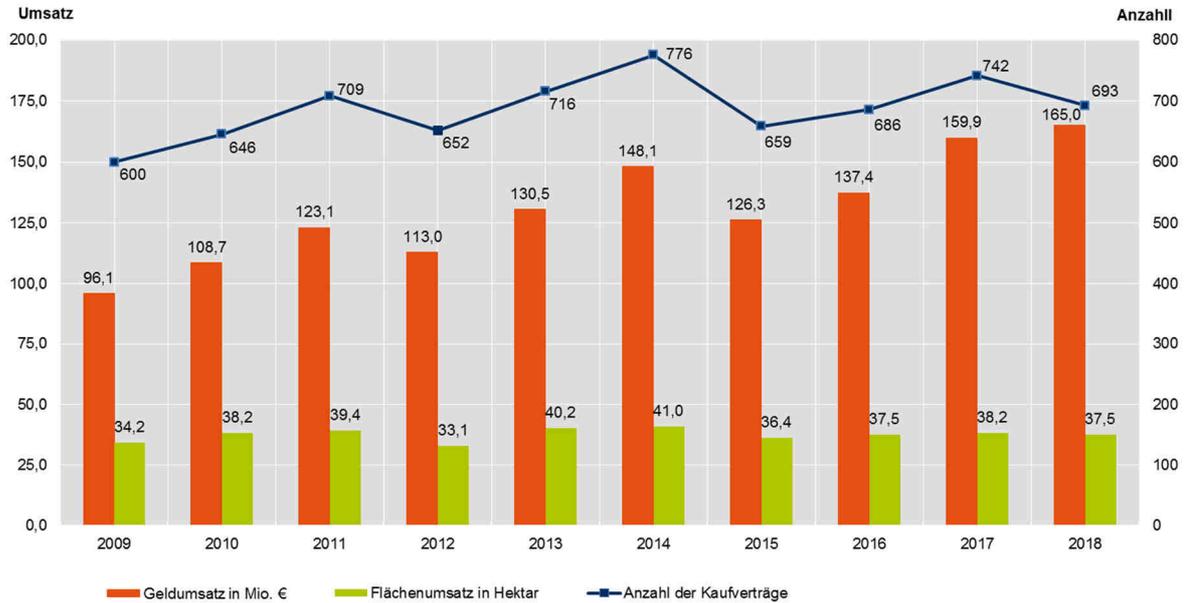
Jahr	Bodenpreisindex*
2000	100
2001	99
2002	98
2003	96
2004	96
2005	99
2006	100
2007	99
2008	102
2009	108
2010	117
2011	118
2012	118
2013	122
2014	137
2015	149
2016	165
2017	180
2018	209

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsatzentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser



Im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser sank 2018 im Zuständigkeitsgebiet die Anzahl der Kauffälle um 7 % zum Vorjahr. Dagegen stieg der Geldumsatz leicht um 3 % auf 165,0 Mio. €. Dies ist der höchste Geldumsatz im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu den letzten 10 Jahren.

Umsatz Ein- und Zweifamilienhäuser 2018 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr (mit prozentualen Veränderungen)

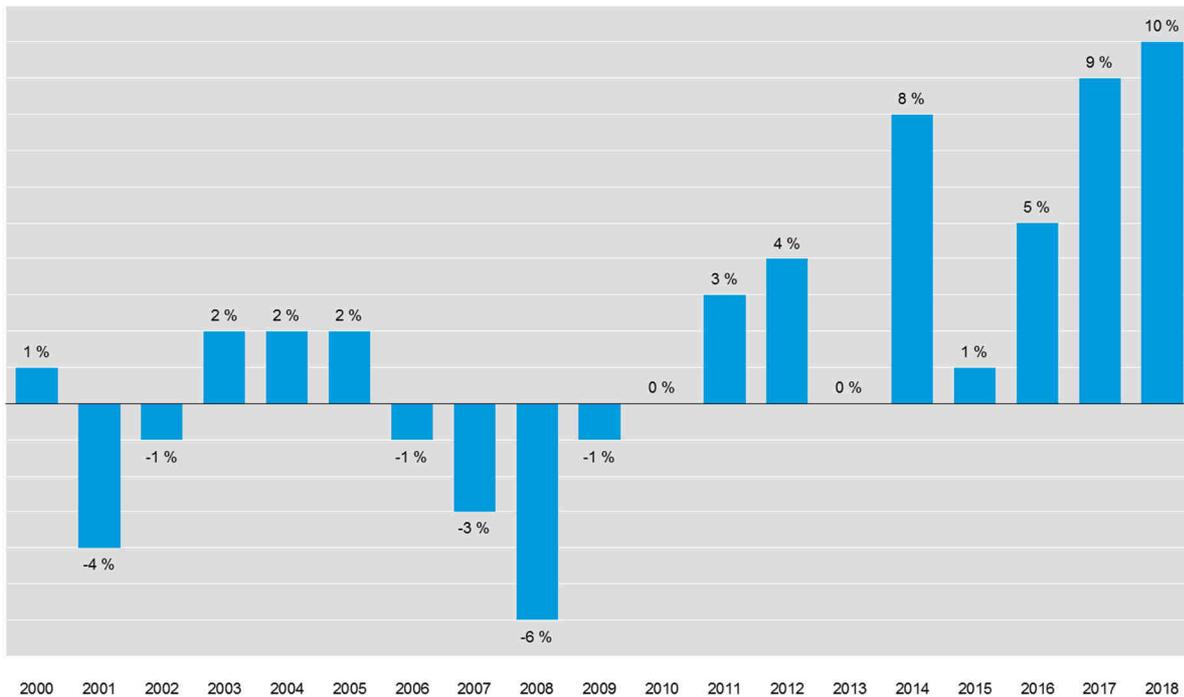
Stadt	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2017/2018	2017	2018	2017/2018	2017	2018	2017/2018
Castrop-Rauxel	244	203	- 17 %	11,04	10,05	- 9 %	48,0	43,1	- 10 %
Datteln	100	125	+ 25 %	4,57	6,53	+ 43 %	21,1	29,1	+ 38 %
Haltern am See	89	73	- 18 %	5,91	4,50	- 24 %	25,2	22,7	- 10 %
Herten	159	151	- 5 %	9,01	8,34	- 7 %	31,7	34,5	+ 9 %
Oer-Erkenschwick	75	70	- 7 %	4,00	3,74	- 7 %	16,8	17,2	+ 2 %
Waltrop	75	71	- 5 %	3,71	4,36	+ 18 %	17,1	18,4	+ 8 %

Preisentwicklung 2018

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den sechs Städten ist im Jahr 2018 gestiegen.

In nachfolgender Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser (Erst- und Weiterverkäufe) im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

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



5.1.1 Durchschnittspreise

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 123 Kauffällen lassen sich 62 Kauffälle (50 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 28 Kauffälle (23 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 17 Kauffälle (14 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 sowie 10 Kauffälle (8 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2016 zuordnen. 6 Verkäufe (5 %) von Neubauten wurden registriert.

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2016	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	270.000	338.000	390.000	420.000	450.000

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 190 Kauffällen lassen sich 82 Kauffälle (43 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 31 Kauffälle (16 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 41 Kauffälle (22 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 und 10 Kauffälle (5 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2016 zuordnen. 26 Verkäufe (14 %) von Neubauten wurden registriert.

Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2016	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	207.000	263.000	300.000	325.000	350.000

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.

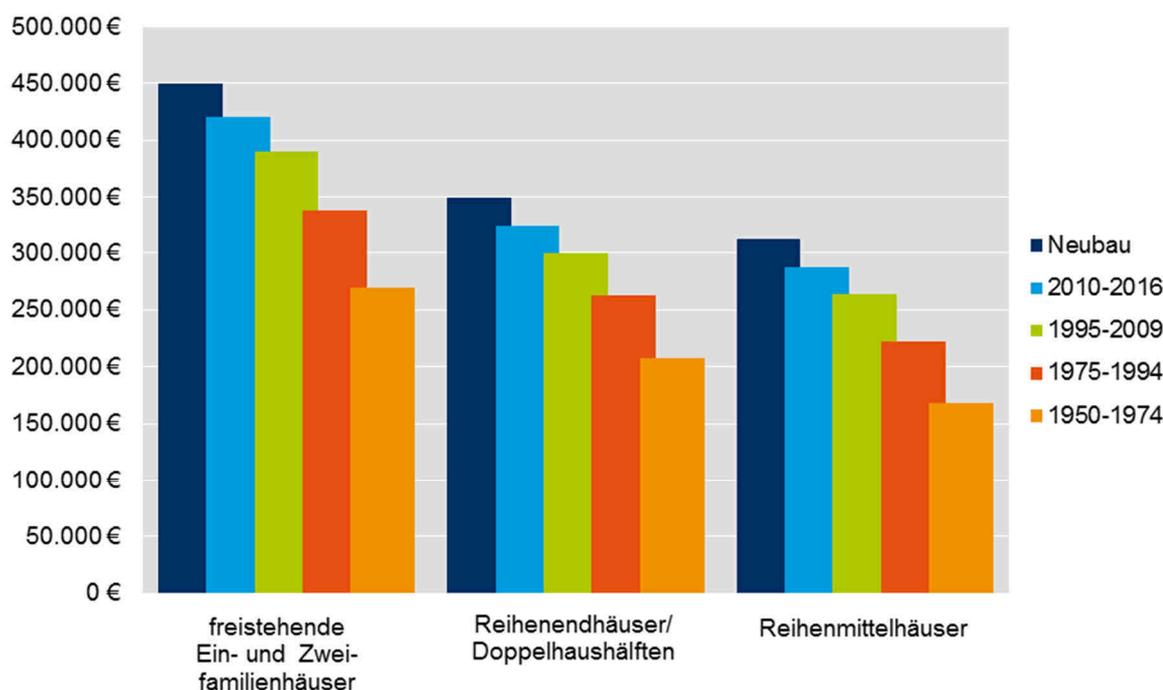
Von den insgesamt 73 Kauffällen lassen sich 38 Kauffälle (52 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 18 Kauffälle (25 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 12 Kauffälle (16 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 und 1 Kauffall (1 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2016 zuordnen. 4 Verkäufe (6 %) von Neubauten wurden registriert.

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2016	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	168.000	222.000	264.000	288.000	312.000

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser

Altersklassen im Vergleich



Durchschnittspreise 2018 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 Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1919	-	-	-	-
Grundstücksfläche 350-800 m ²	1920-1949	-	-	-	-
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	550	150	1.800	270.000
	1975-1994	550	150	2.250	338.000
	1995-2009	550	150	2.600	390.000
	2010-2016	550	150	2.800	420.000
	Neubau	550	150	3.000	450.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	bis 1949	-	-	-	-
Grundstücksfläche 250-500 m ²	1950-1974	350	125	1.650	207.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	350	125	2.100	263.000
	1995-2009	350	125	2.400	300.000
	2010-2016	350	125	2.600	325.000
	Neubau	350	125	2.800	350.000
Reihenmittelhäuser	bis 1949	-	-	-	-
Grundstücksfläche 150-300 m ²	1950-1974	220	120	1.400	168.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	220	120	1.850	222.000
	1995-2009	220	120	2.200	264.000
	2010-2016	220	120	2.400	288.000
	Neubau	220	120	2.600	312.000

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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	Gebäudealter (Jahre)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche des Gebäudes (ohne Bodenwert) (€/m ²)
2017	Weiterverkauf	55	975
		50	1.050
		45	1.125
		40	1.225
		35	1.300
		30	1.375
		25	1.475
		20	1.550
		15	1.625
		10	1.700
		5	1.800
	Erstverkauf	-	1.900
2018	Weiterverkauf	55	1.025
		50	1.125
		45	1.225
		40	1.325
		35	1.425
		30	1.525
		25	1.625
		20	1.725
		15	1.800
		10	1.900
		5	2.000
	Erstverkauf	-	2.200

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 Bruttorauminhalt zur Wohnfläche) von 4,5 bis 6,5. Im Einzelfall bewirken eine bessere oder schlechtere Gebäudeausstattung, Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnfläche und dem Ausnutzungsgrad der Bausubstanz sowie Sonderausstattungen (z.B. Sauna, Schwimmbad, Einbauküche) 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.

Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser sind keine Immobilienrichtwerte abgeleitet worden.

5.1.3 Indexreihen

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
	2017	118,8		2017	137,8		2017	148,5
2018	137,5	2018	153,3	2018	160,6			
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
	2017	130,9		2017	137,2		2017	145,2
2018	145,5	2018	151,2	2018	158,1			
10	2000	100,0	30	2000	100,0			
	2001	92,3		2001	97,4			
	2002	92,3		2002	97,4			
	2003	100,0		2003	97,4			
	2004	101,9		2004	105,1			
	2005	103,8		2005	105,1			
	2006	101,9		2006	105,1			
	2007	98,1		2007	102,6			
	2008	90,4		2008	92,3			
	2009	90,4		2009	92,3			
	2010	92,3		2010	94,9			
	2011	96,2		2011	97,4			
	2012	98,1		2012	105,1			
	2013	100,0		2013	105,1			
	2014	111,5		2014	117,9			
	2015	117,3		2015	120,5			
	2016	126,9		2016	125,6			
	2017	130,8		2017	141,0			
2018	146,2	2018	156,4					
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			
	2017	132,7		2017	144,4			
2018	146,9	2018	158,3					

5.1.4 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). Die zugrunde liegenden Modellparameter werden unter Ziffer 8.1 beschrieben.

Es sind folgende Sachwertfaktoren für die Jahre 2016, 2017 und 2018 als Durchschnittswerte der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop abgeleitet worden.

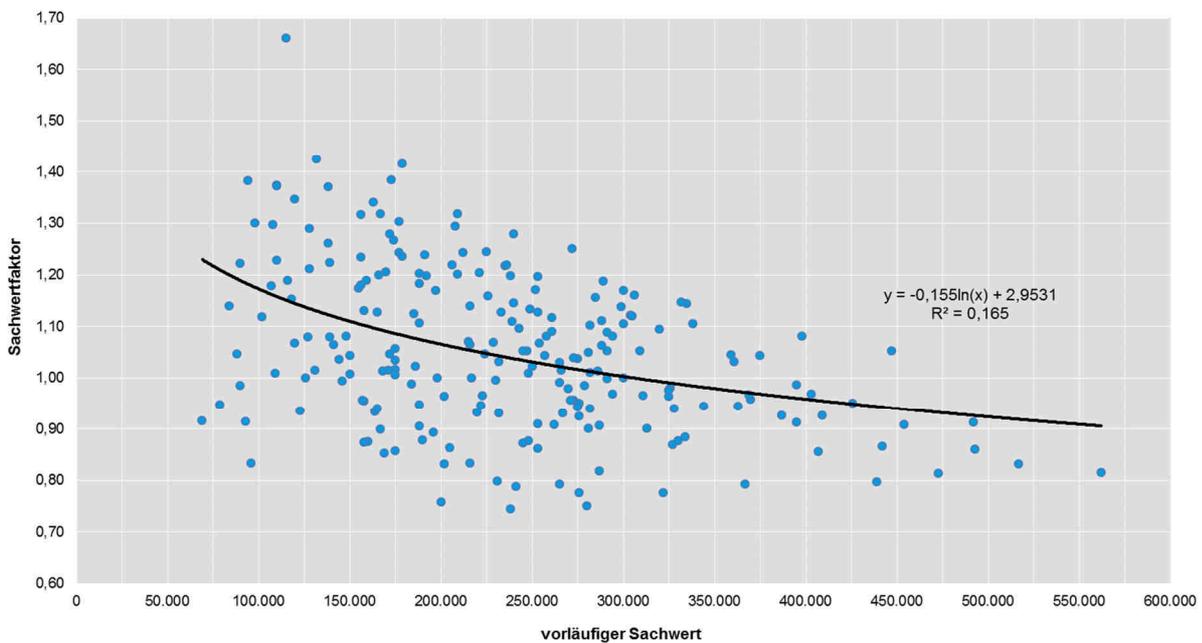
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010) Durchschnittswerte der 6 Städte					
	Mittel 2016	Mittel 2017	Mittel 2018			
100.000 €	1,12	1,23	1,17			
125.000 €	1,07	1,17	1,13			
150.000 €	1,04	1,13	1,11			
175.000 €	1,01	1,09	1,08			
200.000 €	0,98	1,06	1,06			
225.000 €	0,96	1,03	1,04			
250.000 €	0,94	1,00	1,03			
300.000 €	0,90	0,96	1,00			
350.000 €	0,87	0,92	0,97			
400.000 €	0,84	0,89	0,95			
Kennzahlen						
Anzahl der Jahre	1	1	1			
Anzahl der Fälle	204	205	222			
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	207.804	84.968	226.649	85.483	236.117	92.552
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	32,2	12,6	30,6	12,6	33,6	12,4
Bodenwert (€/m ²)	184	28	192	30	201	34
Restnutzungsdauer (a)	44	19	47	18	45	19

Anwendungsbeispiel (Jahr 2018):

vorläufiger Sachwert (ermittelt)	200.000 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	1,06
marktangepasster vorläufiger Sachwert	212.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale z.B. Bauschäden	-5.000 €
Sachwert	rd. 207.000 €

Aufgrund der großen Streuung der Einzelwerte ist das Ergebnis der Auswertung für das Jahr 2018 in nachfolgendem Diagramm dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren ist das Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
Verkaufsjahr 2018 Gesamt (Werte - CR, DA, HA, HE, OE, WA)
Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



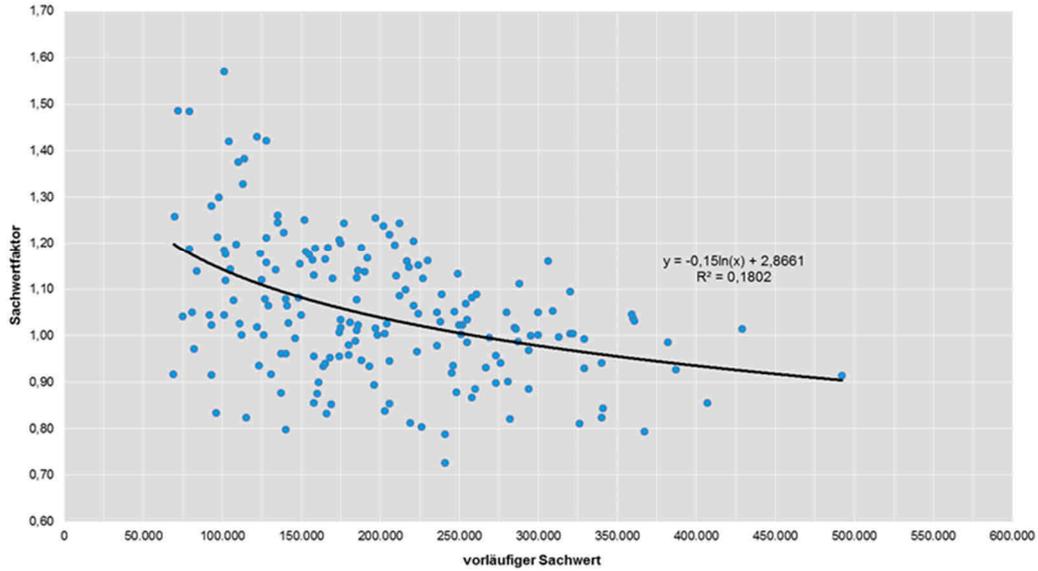
Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren (NHK 2010) für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2016 bis 2018.

Sachwertfaktoren für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See

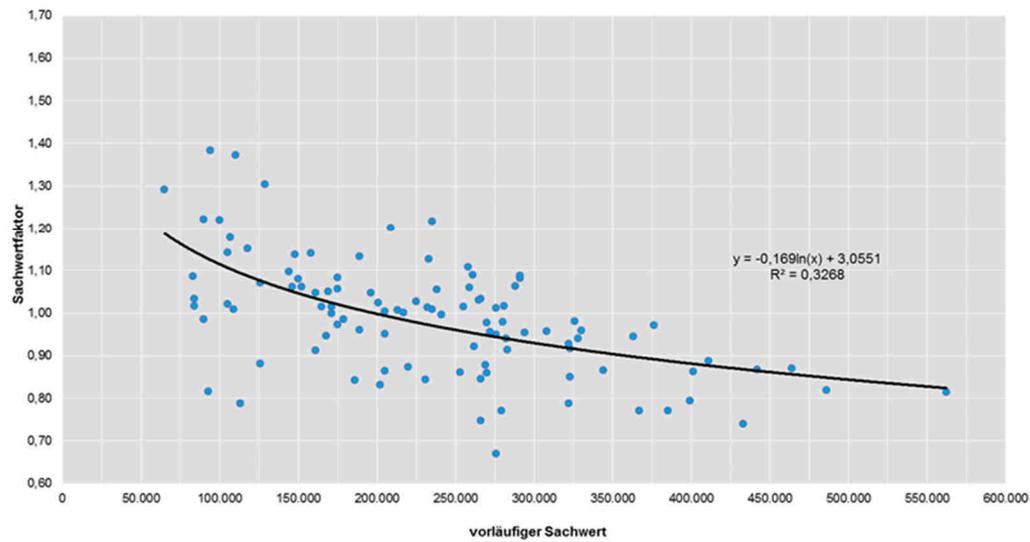
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)					
	Castrop-Rauxel Mittel 2016-2018		Datteln Mittel 2016-2018		Haltern am See Mittel 2016-2018	
100.000 €	1,14		1,11			---
125.000 €	1,11		1,07			---
150.000 €	1,08		1,04			---
175.000 €	1,06		1,01			1,05
200.000 €	1,04		0,99			1,03
225.000 €	1,02		0,97			1,01
250.000 €	1,00		0,95			1,00
300.000 €	0,97		0,92			0,97
350.000 €	0,95		0,90			0,95
400.000 €	0,93		0,88			0,93
Kennzahlen						
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	183		104		71	
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	199.639	81.596	233.750	99.453	284.451	72.938
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	33,8	12,3	30,6	13,0	30,2	11,4
Bodenwert (€/m ²)	195	32	192	25	212	43
Restnutzungsdauer (a)	41	16	50	22	53	18

Aufgrund der großen Streuung der Einzelwerte sind die Ergebnisse der Auswertungen in nachfolgenden Diagrammen auf folgender Seite dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren sind die Streudiagramme sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

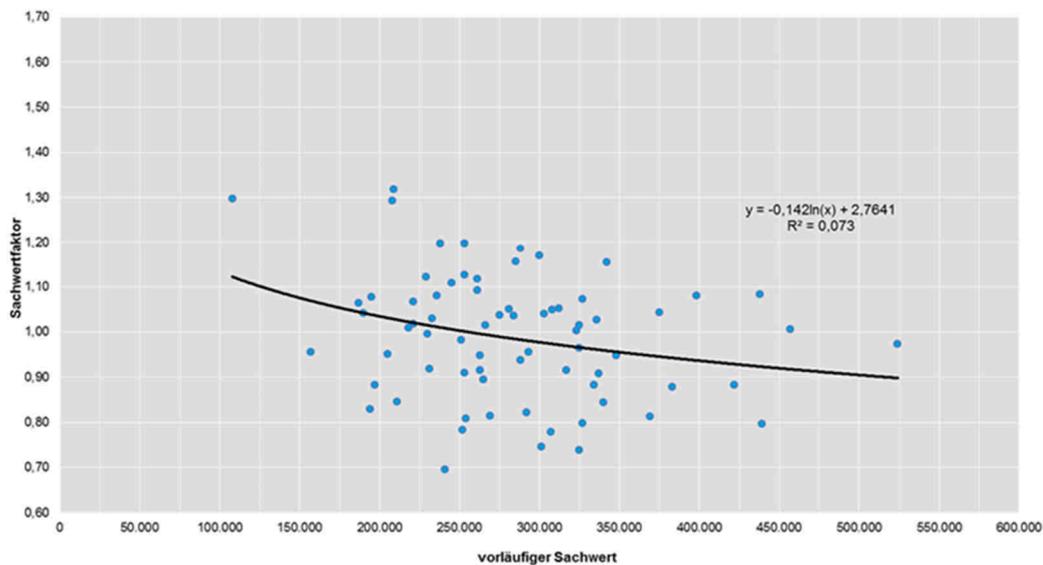
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
 Verkaufsjahre 2016 - 2018, Castrop-Rauxel
 Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
 Verkaufsjahre 2016 - 2018, Datteln
 Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
 Verkaufsjahre 2016 - 2018, Haltern am See
 Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren (NHK 2010) für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2016 bis 2018.

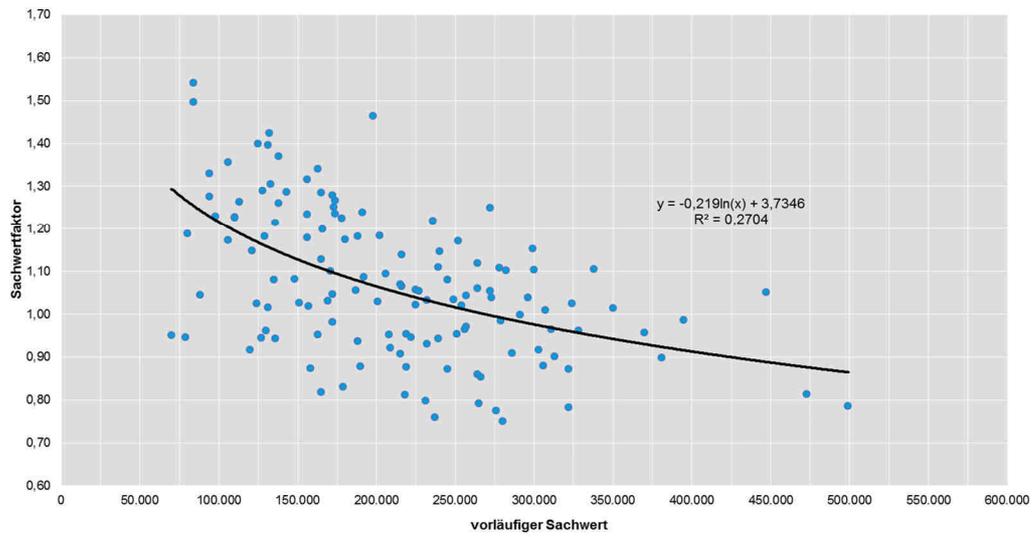
Sachwertfaktoren für die Städte Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)					
	Herten Mittel 2016-2018		Oer-Erkenschwick Mittel 2016-2018		Waltrop Mittel 2016-2018	
100.000 €	1,21		1,15		1,11	
125.000 €	1,16		1,10		1,08	
150.000 €	1,12		1,07		1,06	
175.000 €	1,09		1,04		1,04	
200.000 €	1,06		1,01		1,02	
225.000 €	1,04		0,99		1,01	
250.000 €	1,01		0,97		0,99	
300.000 €	0,97		0,93		0,97	
350.000 €	0,94		0,90		0,95	
400.000 €	0,91		0,88		0,93	

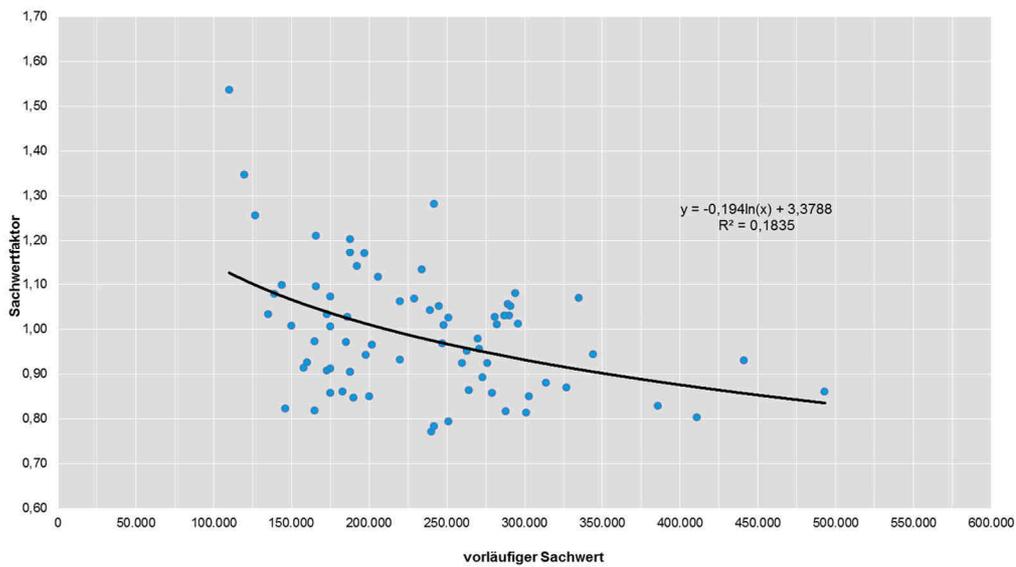
	Kennzahlen					
	Herten		Oer-Erkenschwick		Waltrop	
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	131		74		68	
Vorläufiger Sachwert (€)	211.305	82.779	233.851	74.267	242.221	104.762
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	33,9	13,0	31,9	11,7	28,6	13,0
Bodenwert (€/m ²)	185	41	190	28	197	28
Restnutzungsdauer (a)	42	17	46	17	49	18

Aufgrund der großen Streuung der Einzelwerte sind die Ergebnisse der Auswertungen in nachfolgenden Diagrammen auf folgender Seite dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren sind die Streudiagramme sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

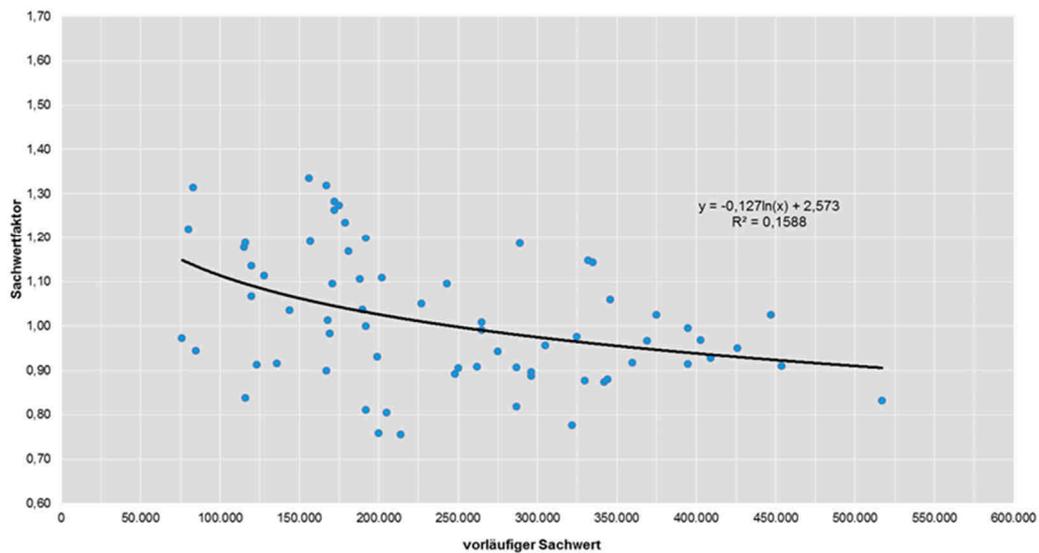
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
 Verkaufsjahre 2016 - 2018, Herten
 Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
 Verkaufsjahre 2016 - 2018, Oer-Erkenschwick
 Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
 Verkaufsjahre 2016 - 2018, Waltrop
 Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



5.1.5 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 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

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen für die Ableitung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes keine ausreichenden Vergleichsfälle vor. Der angegebene Zinssatzspielraum ist intersubjektiv vom Gutachterausschuss geschätzt.

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2018 in %
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5 - 4,0

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2018 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2018 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m ² für Wohnen	Gewerbe	durchschn. Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungsdauer in Jahren
Dreifamilienhäuser	3,6 (3,9)	19 (13)	247	960	5,3		28,6	31
Standardabweichung	± 1,0 (1,0)		± 57	± 290	± 0,7		± 3,4	± 12
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,6 (4,8)	44 (47)	428	929	5,3	6,2	26,5	36
Standardabweichung	± 1,1 (1,3)		± 173	± 363	± 0,9	± 0,9	± 3,1	± 16
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	5,6 (6,1)	18 (16)	460	683	4,6	5,5	27,3	34
Standardabweichung	± 1,2 (2,0)		± 219	± 278	± 1,2	± 2,5	± 4,7	± 11

**) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude wurden aus Verkäufen der letzten 2 Jahre ausgewertet. Sie sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren 2018 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Objektart	Rohertragsfaktor 2018	
	Mittelwert	Vertrauensbereich (95%)
Dreifamilienhäuser	16,2	15,0 - 17,4
Mehrfamilienhäuser - gewerblicher Mietanteil < 20 % -	13,6	12,7 - 14,4
Gemischt genutzte Gebäude (Wohn- und Geschäftshäuser) - gewerblicher Mietanteil bis 80 % -	11,4	10,3 - 12,6

* in Abhängigkeit zur Lage des Objektes

Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung 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.

Immobilienrichtwerte für Mehrfamilienhäuser

Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser sind keine Immobilienrichtwerte abgeleitet worden.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssätze 2018 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2018 in %
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 - 6,5

Für Geschäfts- und Bürogebäude liegen für die Ableitung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes keine ausreichenden Vergleichsfälle vor. Der angegebene Zinssatzspielraum ist intersubjektiv vom Gutachterausschuss geschätzt.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2018 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m ² für		durchschn. Bewirtschaftungs- kosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungs- dauer in Jahren
Gewerbe und Industrie	6,3 (6,3)	11 (8)	471	726	---	5,1	21,8	32
Standardabweichung	± 0,8 (1,2)		± 203	± 385	---	± 2,1	± 8,7	± 15

**) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Gewerbe und Industrie wurde aus Verkäufen der letzten 3 Jahre ausgewertet. Er ist unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Freizeiteinrichtungen u. a.) erfasst. Ableitungen für diesen Teilmarkt wurden nicht vorgenommen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

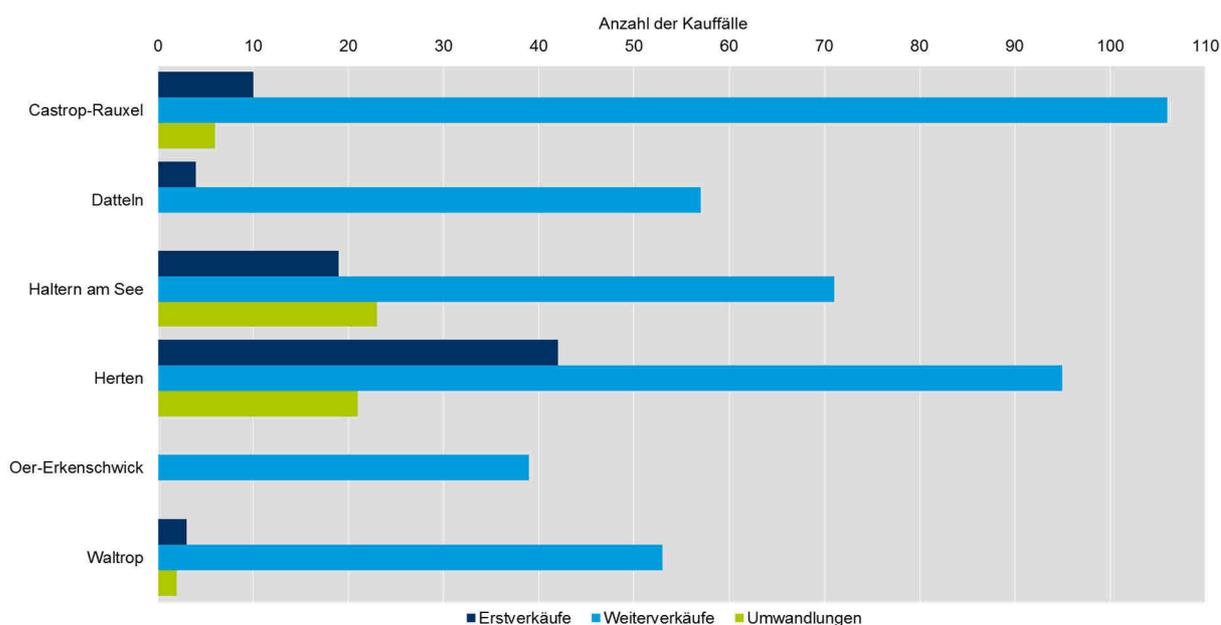
551 (Vorjahr: 487 Kauffälle) verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 71,7 Mio. € (Vorjahr: 55,4 Mio. €) sind im Marktsegment Wohnungseigentum zu verzeichnen. Die Umsatzzahlen in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr sind in folgender Tabelle zu ersehen.

Umsatz Wohnungseigentum 2018 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr (mit prozentualen Veränderungen)

Stadt	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2017/2018	2017	2018	2017/2018
Castrop-Rauxel	119	122	+ 3 %	10,6	15,1	+ 42 %
Datteln	66	61	- 8 %	5,9	7,3	+ 24 %
Haltern am See	89	113	+ 27 %	13,5	16,2	+ 20 %
Herten	111	158	+ 42 %	12,2	21,7	+ 78 %
Oer-Erkenschwick	39	39	0 %	3,7	4,1	+ 11 %
Waltrop	63	58	- 8 %	9,5	7,3	- 23 %

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 – Anzahl der Kauffälle

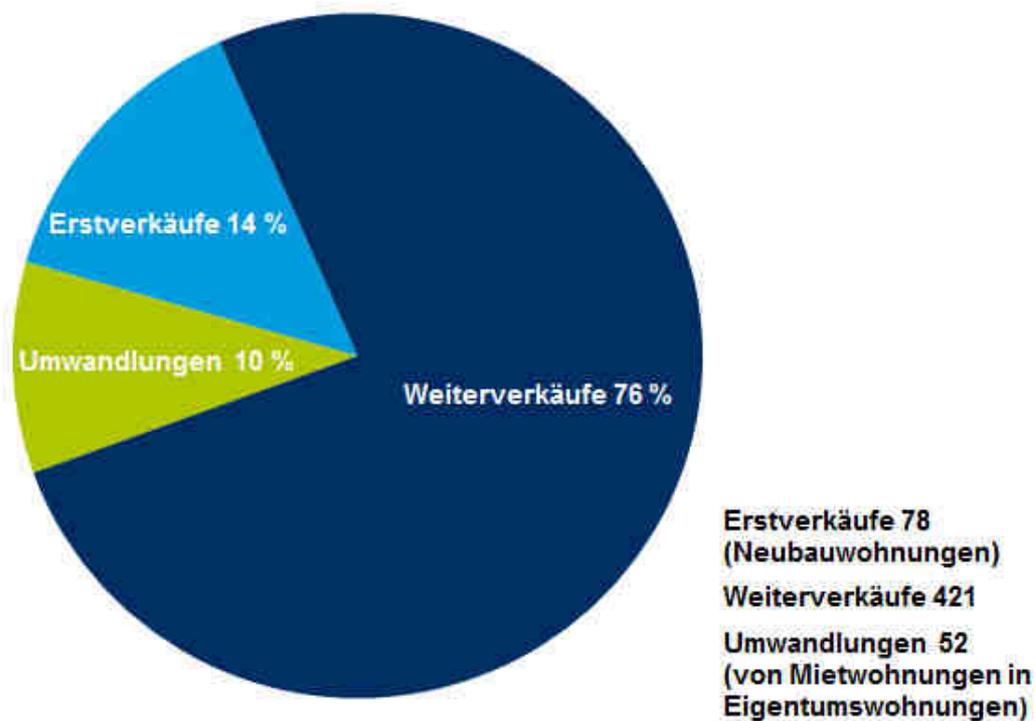


Den größten Teilmarkt beim Wohnungseigentum bilden die Weiterverkäufe.

Umsatz Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

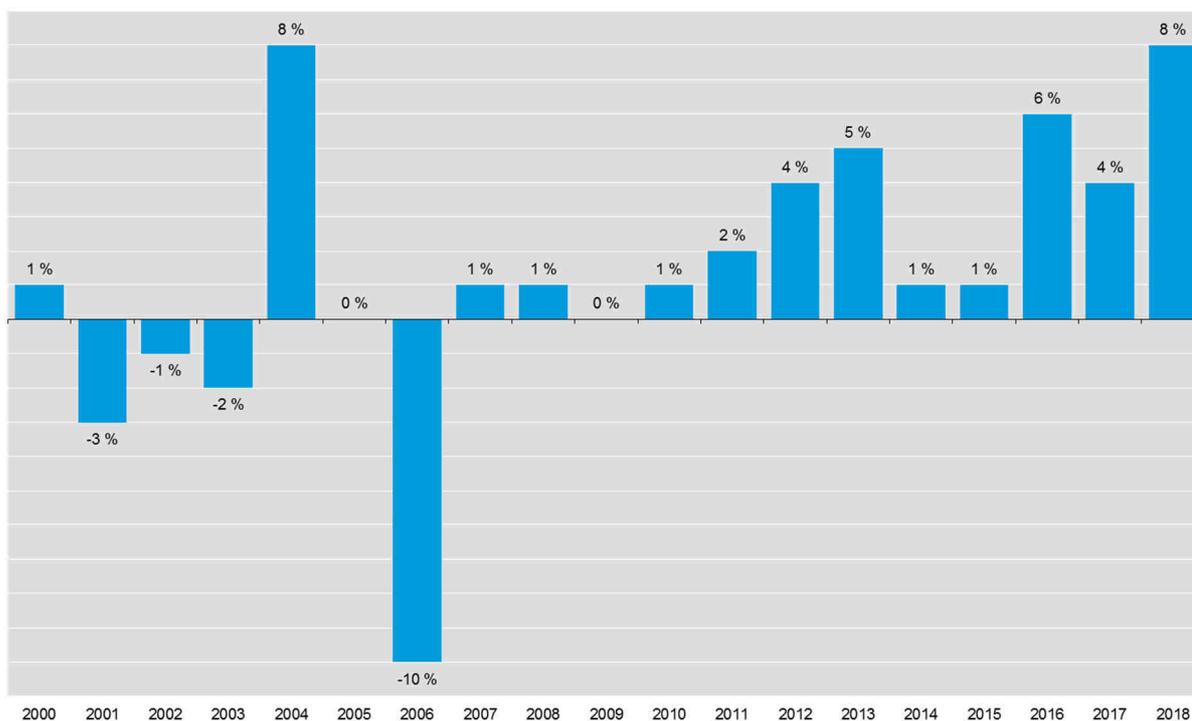
	Kauffälle Anzahl	Kauffälle Wohnungseigentum		
		Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
(von den registrierten Kauffällen in %)				
ges. Zuständigkeitsgebiet	551	14	76	10
Castrop-Rauxel	122	8	87	5
Datteln	61	7	93	0
Haltern am See	113	17	63	20
Herten	158	27	60	13
Oer-Erkenschwick	39	0	100	0
Waltrop	58	5	91	4

Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent**Preisentwicklung 2018**

2018 sind die Preise für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) im Mittel der 6 Städte gestiegen.

In nachfolgender Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Preisentwicklung für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

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



6.1.1 Durchschnittspreise

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 Preise/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.

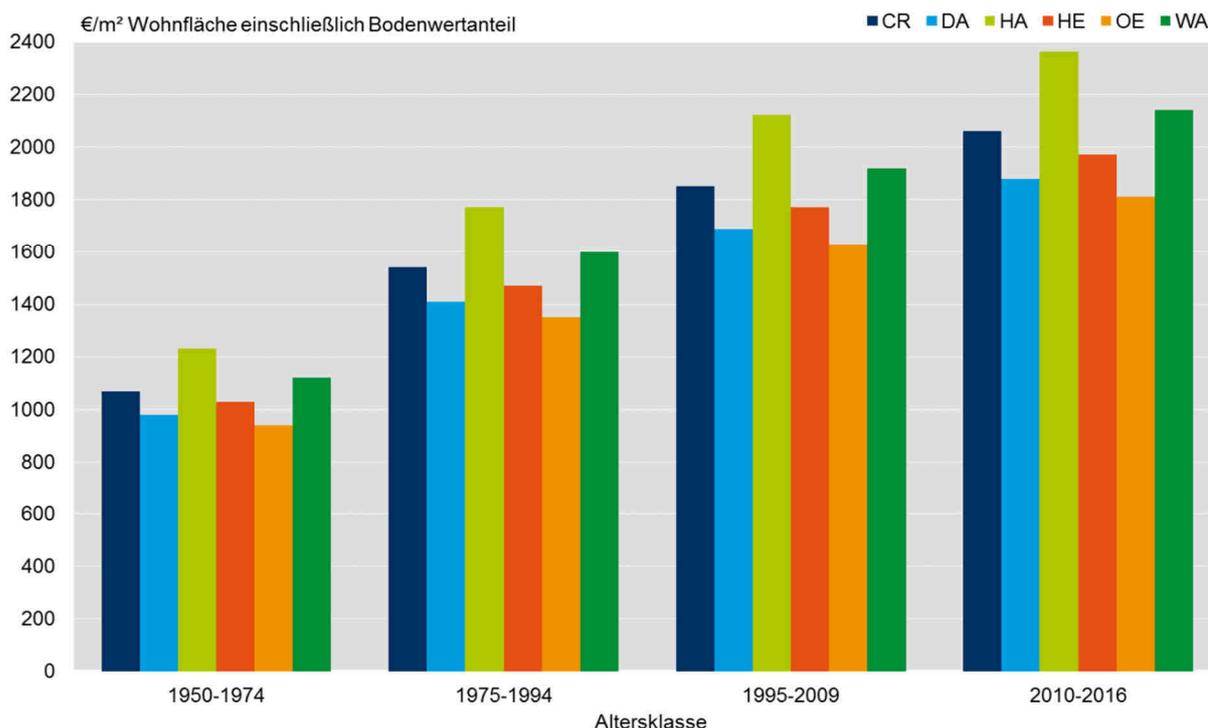
Die Angaben zum Preisniveau von Eigentumswohnungen sind auf der Grundlage von 551 Kauffällen über Wohnungseigentum zusammengestellt worden. Aus den nachfolgenden Tabellen und dem nachfolgenden Diagramm kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (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 210 € pro Quadratmeter Wohnfläche unter dem Preisniveau von Weiterverkäufen in der Altersklasse 2010 bis 2016. Weiterverkaufte Objekte der Altersklasse 1975 bis 1994 sind nochmals im Durchschnitt um rd. 310 € pro Quadratmeter Wohnfläche günstiger zu erwerben.

Die nachstehende Tabelle weist Durchschnittspreise für Wohnungseigentum für die einzelnen Städte und das gesamte Zuständigkeitsgebiet aus.

Durchschnittspreise 2018 für Wohnungseigentum (einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Objektart	Altersklasse	Castrop-Rauxel		Datteln		Haltern am See	
		Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
Weiterverkauf	1950 - 1974		1.070		980		1.230
	1975 - 1994		1.540		1.410		1.770
	1995 - 2009	79	1.850	77	1.690	80	2.120
	2010 - 2016		2.060		1.880		2.360
Erstverkauf nach Neubau	Neubau		2.950 bis 3.450		2.500 bis 3.350		2.800 bis 3.300
Objektart	Altersklasse	Herten		Oer-Erkenschwick		Waltrop	
		Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
Weiterverkauf	1950 - 1974		1.030		940		1.120
	1975 - 1994		1.470		1.350		1.600
	1995 - 2009	77	1.770	80	1.630	86	1.920
	2010 - 2016		1.970		1.810		2.140
Erstverkauf nach Neubau	Neubau		2.350 bis 3.550		2.500 bis 3.350		2.500 bis 3.350
Objektart	Altersklasse	Alle 6 Städte		Die Erstverkäufe von Wohnungseigentum unterliegen teilweise erheblichen Schwankungen. Insbesondere die Wohnformen wie betreutes Wohnen, altengerechtes Wohnen und barrierefreies Wohnen haben erheblichen Einfluss auf die einzelnen Kauffälle. Eine Mittelwertbildung ist daher nicht sinnvoll. Zur Ermittlung von Verkehrswerten im Bereich Erstverkäufe wird daher angeraten, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen.			
		Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)				
Weiterverkauf	1950 - 1974		1.060				
	1975 - 1994		1.520				
	1995 - 2009	80	1.830				
	2010 - 2016		2.040				
Erstverkauf nach Neubau	Neubau						

Durchschnittliche Kaufpreise 2018 für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)



6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erstmalig für das Jahr 2019 Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 13 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichsverfahren (ImmoWertV § 15).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf atlasfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u. a..

Erstverkäufe wurden in der Ermittlung der Immobilienrichtwerte nicht berücksichtigt und werden deshalb separat ausgewertet. Aus der nachfolgenden Tabelle sind für die einzelnen Städte die Kaufpreis-

spannen je Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe von Wohnungseigentum der letzten 10 Jahre zu ersehen.

Kaufpreise von Wohnungseigentum (Erstverkäufe) der Verkaufsjahre 2009 bis 2018 (einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Verkaufsjahr	Kaufpreis/m ² Wohnfläche in €/m ²					
	Castrop-Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop
2009	1.600 bis 1.900	1.650 bis 1.900	1.750 bis 2.100	1.750 bis 1.800	1.650 bis 1.900	1.650 bis 1.900
2010	1.600 bis 1.900	1.650 bis 2.050	1.900 bis 2.150	1.750 bis 1.800	1.650 bis 2.050	1.650 bis 2.050
2011	1.600 bis 1.900	1.650 bis 2.050	1.900 bis 2.150	1.750 bis 1.800	1.650 bis 2.050	1.650 bis 2.050
2012	2.000 bis 2.700	2.050 bis 2.400	1.750 bis 2.650	2.500 bis 2.700	2.050 bis 2.400	2.050 bis 2.400
2013	1.850 bis 2.700	2.050 bis 2.600	1.600 bis 2.950	1.900 bis 2.800	2.050 bis 2.600	2.050 bis 2.600
2014	2.000 bis 3.000	2.050 bis 2.650	1.600 bis 2.950	1.900 bis 2.700	2.050 bis 2.650	2.050 bis 2.650
2015	2.400 bis 3.000	1.900 bis 2.700	1.600 bis 3.000	1.900 bis 2.700	1.900 bis 2.700	1.900 bis 2.700
2016	2.900 bis 3.400	2.350 bis 2.600	2.350 bis 2.850	2.500 bis 3.100	2.350 bis 2.600	2.350 bis 2.600
2017	2.900 bis 2.950	2.250 bis 3.500	2.200 bis 3.000	2.550 bis 2.850	2.250 bis 3.500	2.250 bis 3.500
2018	2.950 bis 3.450	2.500 bis 3.350	2.800 bis 3.300	2.350 bis 3.550	2.500 bis 3.350	2.500 bis 3.350

Die Erstverkäufe von Wohnungseigentum unterliegen teilweise erheblichen Schwankungen. Insbesondere die Wohnformen wie betreutes Wohnen, altengerechtes Wohnen und barrierefreies Wohnen haben erheblichen Einfluss auf die einzelnen Kauffälle. Eine Mittelwertbildung ist daher nicht sinnvoll. Zur Ermittlung von Verkehrswerten im Bereich Erstverkäufe wird daher angeraten, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen.

6.1.3 Indexreihen

Die Ermittlung der Indizes für Wohnungseigentum erfolgt auf Basis des genormten Kaufpreises €/m² Wohnfläche ohne Garagen und / oder Stellplätze.

Der Index bezieht sich auf folgendes Normobjekt:

Basisjahr	2017 = 100
Altersklasse	33 - 42 Jahre
Wohnfläche	51 - 80 m ²
Ausstattungsstandard	mittel
Anzahl der Sondereigentume im Objekt	7 – 12 SE in Anlage
Balkon vorhanden	Ja
Vermietungszustand	unvermietet

Preisindex für Wohnungseigentum**Basisjahr 2017 (Index = 100), mit Bodenwertanteil****für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Jahr	Index
2017	100,0
2018	108,4

6.1.4 Liegenschaftszinssätze**Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2018 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2018 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m ² für Wohnen Gewerbe	durchschn. Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,9 (3,1)	358 (386)	84	1.807	6,9	22,0	56
Standardabweichung	± 0,9 (1,0)		± 21	± 830	± 1,3	± 4,5	± 19
Vermietetes Wohnungseigentum	3,6 (3,7)	183 (170)	70	1.191	6,0	24,6	40
Standardabweichung	± 1,0 (1,1)		± 18	± 523	± 1,1	± 3,8	± 17

**) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum und Vermietetes Wohnungseigentum wurden aus Verkäufen der letzten 2 Jahre ausgewertet. Sie sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

6.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, an Garagen und sonstigen Nutzungen zum Inhalt. Ableitungen für Teileigentum wurden nicht vorgenommen.

7 Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke

Grundlage für das Erbaurecht ist das Gesetz über das Erbaurecht (Erbaurechtsgesetz - ErbbauRG) vom 30.11.2007, das die Erbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 inhaltlich unverändert ersetzt hat.

Nach § 1 Abs. 1 ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbaurecht).

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

2018 wurden keine Erbaurechtsneubestellungen für den individuellen Wohnungsbau registriert. Daher wird auf die Ableitung des Erbbauzinses im Jahr 2017 verwiesen. Aufgrund der geringen Anzahl der Erbaurechtsneubestellungen in 2017 wurden für die Ableitung die Verträge über Erbaurechtsneubestellungen aus den Jahren 2015 bis 2017 ausgewertet. Der durchschnittliche Erbbauzins liegt bei 5,00 €/m², der durchschnittliche Erbbauzinssatz beträgt 2,3 % vom beitragsfreien Bodenwert, der vom beitragsfreien Bodenrichtwert – oder Vergleichswerten – abgeleitet wird.

Auswertung der Jahre 2015 bis 2017

durchschnittlicher Erbbauzins	Standardabweichung des Mittels	Anzahl der Fälle
5,00 €/m ²	± 0,38 €/m ²	10
durchschnittlicher Erbbauzinssatz	Standardabweichung des Mittels	Anzahl der Fälle
2,3 %	± 0,11 %	10

7.2 Erbaurechte und Wohnungserbaurechte

Markanpassungsfaktoren für bebaute Erbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Erbaurechtsfaktoren)

Mit der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) hat sich die Wertermittlung von Erbaurechten gegenüber der bisherigen Vorgehensweise geändert. Hiernach sollte der Wert des Erbaurechts 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 Erbaurechts und dem Sachwert des Gebäudes zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Markt-anpassungsfaktor anzuwenden.

Der Gebäudesachwert wird entsprechend dem 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) abgeleitet. Die zugrunde liegenden Modellparameter werden unter Ziffer 8.1 beschrieben.

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

Erbbauerechtsfaktoren 2018 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden 70 Verkäufe von bebauten Erbbauerechten aus den Jahren 2016 bis 2018 mit finanzmathematischen Werten zwischen 51.000 € und 359.000 € ausgewertet. Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 19 und 99 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{28.360}{\text{finanzmath. Wert}} + 0,36 + \frac{1.591 * \text{Restlaufzeit}}{\text{finanzmath. Wert}}$$

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 €
Marktanpassungsfaktor (Restlaufzeit 40 Jahre)	1,28	1,09	0,97	0,88	0,82
Finanzmathematischer Wert	225.000 €	250.000 €	275.000 €	300.000 €	
Marktanpassungsfaktor (Restlaufzeit 40 Jahre)	0,77	0,72	0,69	0,66	

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

Anwendungsbeispiel (entsprechend Anlage 12 WertR 2006):

Sachwert des Gebäudes:	201.000 €
Beitragsfreier* Bodenwertanteil des Erbbauerechts:	+ 5.374 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbauerechts:	206.374 €
Ermittelter Marktanpassungsfaktor:	x 0,81
Zwischensumme:	167.163 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen:	+/- 0 €
Verkehrswert des Erbbauerechts:	rd. 167.000 €

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

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaugrundstücksfaktoren)

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

Erbbaugrundstücksfaktoren 2018 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden 50 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken aus den Jahren 2016 bis 2018 mit finanzmathematischen Werten zwischen 24.000 € und 153.000 € ausgewertet. Die Verkäufe erfolgten überwiegend zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten (interner Markt). Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 8 und 94 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{19.308}{\text{finanzmath.Wert}} + 0,69$$

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.g. Formel für finanzmathematische Werte von 30.000 € bis 120.000 € abgeleitet.

Finanzmathematischer Wert	30.000 €	40.000 €	50.000 €	60.000 €	70.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,33	1,17	1,08	1,01	0,96
Finanzmathematischer Wert	80.000 €	90.000 €	100.000 €	110.000 €	120.000 €
Marktanpassungsfaktor	0,93	0,90	0,88	0,86	0,85

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

Nachrichtlich sind Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke (Auswertungszeitraum 2015 bis 2017) abgeleitet worden, nachdem im Laufe des Jahres 2018 eine ausreichende Anzahl auswertbarer Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken aus dem Jahr 2017 dem Gutachterausschuss vorlag.

Erbaugrundstücksfaktoren 2017 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden 56 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken aus den Jahren 2015 bis 2017 mit finanzmathematischen Werten zwischen 24.000 € und 122.000 € ausgewertet. Die Verkäufe erfolgten überwiegend zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten (interner Markt). Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 8 und 95 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

Marktanpassungsfaktor	=	$\frac{17.394}{\text{finanzmath.Wert}}$	+	0,67
------------------------------	---	---	---	-------------

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.g. Formel für finanzmathematische Werte von 30.000 € bis 120.000 € abgeleitet.

Finanzmathematischer Wert	30.000 €	40.000 €	50.000 €	60.000 €	70.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,25	1,10	1,01	0,96	0,91
Finanzmathematischer Wert	80.000 €	90.000 €	100.000 €	110.000 €	120.000 €
Marktanpassungsfaktor	0,88	0,86	0,84	0,82	0,81

Kaufpreis = Marktanpassungsfaktor x finanzmathematischer Wert
--

Anwendungsbeispiel (entsprechend Anlage 13 WertR 2006):

Beitragsfreier* Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks:	65.000 €
Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 2,5 % Erbbauzins:	x 0,2909
Abgezinster Bodenwert:	18.909 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.232 €
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 2,5 % Erbbauzins:	x 28,36
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins:	34.940 €
Finanzmathematischer Wert des Erbaugrundstücks:	53.849 €
Marktanpassungsfaktor 2015 - 2017:	x 0,99
Zwischensumme:	53.311 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen:	+/- 0 €
Verkehrswert des Erbaugrundstücks:	rd. 53.000 €

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

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 < 170.000 € ausgewertet.)
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
(Es wurden nur Verkäufe mit Grundstücksflächen < 750 m² ausgewertet.)

8.2 Liegenschaftszinssätze

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) 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).

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren ausgewertet. Der Zinssatz für die Gebäudeart Gewerbe und Industrie wurde aus den Verkäufen der letzten 3 Jahre abgeleitet.

8.3 Erbbaurechtsfaktoren

Die Erbbaurechtsfaktoren wurden nach der finanzmathematischen Methode gemäß Ziffer 4.3.2 WertR 2006 abgeleitet.

Erläuterungen:

finanzmathematischer Wert = Summe aus dem beitragsfreiem Bodenwertanteil des Erbbaurechtes und dem Sachwert des Gebäudes

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

angemessener Erbbauzins

und Erbbauzinssatz: auf der Grundlage der jährlichen Auswertung des Gutachterausschusses/der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten

Sachwertermittlung: siehe Ziffer 8.1 Sachwertfaktoren

8.4 Erbbaugrundstücksfaktoren

Die Erbbaugrundstücksfaktoren wurden nach der finanzmathematischen Methode gemäß Ziffer 4.3.3 WertR 2006 abgeleitet.

Erläuterungen:

finanzmathematischer Wert = Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinstem Bodenwert des unbelasteten beitragsfreien Grundstücks und den über diesen Zeitraum vertraglich erzielbaren, kapitalisierten Erbbauzinsen

unbelasteter Bodenwert: über dem beitragsfreien Bodenrichtwert abgeleitet

9 Mieten und Pachten

9.1 Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen

Marktuntersuchungen der EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Castrop-Rauxel im Jahr 2016, in der Innenstadtlage von Waltrop im Jahr 2017 und in der Innenstadtlage von Datteln im Jahr 2018 führten zu folgenden Ergebnissen:

- Es konnte eine Einteilung der Geschäftslagen in 1a-, 1b- und 2er-Lagen vorgenommen werden (siehe Seiten 77, 78, 79)
- 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.

Mietpreisübersicht EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen der Städte Castrop-Rauxel, Datteln und Waltrop

(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,--)
Datteln	15,50	11,--	7,--
Stand 30.06.2018	(7,50 bis 32,--)	(6,-- bis 22,--)	(3,-- bis 13,50)
Waltrop	14,50	9,--	7,--
Stand 30.06.2017	(9,-- bis 20,--)	(6,-- bis 16,50)	(4,-- bis 12,--)

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

Hinweis:

In den Städten Castrop-Rauxel und Datteln konnten in den dortigen Einkaufszentren keine Ladenmieten ermittelt werden. Im Wertermittlungsfall müssen hier die Ladenmieten sachverständig abgeleitet werden.

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**

**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Datteln
(Stand 30.06.2018)**

Ladengröße in m ²	1a-Lagen	1b- und 2er-Lagen
20	1,23	1,19
30	1,17	1,14
40	1,13	1,11
50	1,10	1,08
60	1,07	1,06
70	1,05	1,04
80	1,03	1,03
90	1,02	1,01
100	1,00	1,00
110	0,99	0,99
120	0,97	0,98
130	0,96	0,97
140	0,95	0,96
150	0,94	0,95
175	0,92	0,94
200	0,90	0,92
225	0,88	0,91
250	0,87	0,89
275	0,85	0,88
300	0,84	0,87
325	0,83	0,86
350	0,82	0,86
375	0,81	0,85
400	0,80	0,84

**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Waltrop
(Stand 30.06.2017)**

Ladengröße in m ²	1a-Lagen	1b- und 2er-Lagen
20	1,30	1,19
30	1,22	1,14
40	1,17	1,11
50	1,13	1,08
60	1,09	1,06
70	1,07	1,04
80	1,04	1,03
90	1,02	1,01
100	1,00	1,00
110	0,98	0,99
120	0,97	0,98
130	0,95	0,97
140	0,94	0,96
150	0,93	0,95
175	0,90	0,93
200	0,87	0,92
225	0,85	0,90
250	0,83	0,89
275	0,81	0,88
300	0,80	0,87
325	0,78	0,86
350	0,77	0,85
375	0,76	0,84
400	0,74	0,84

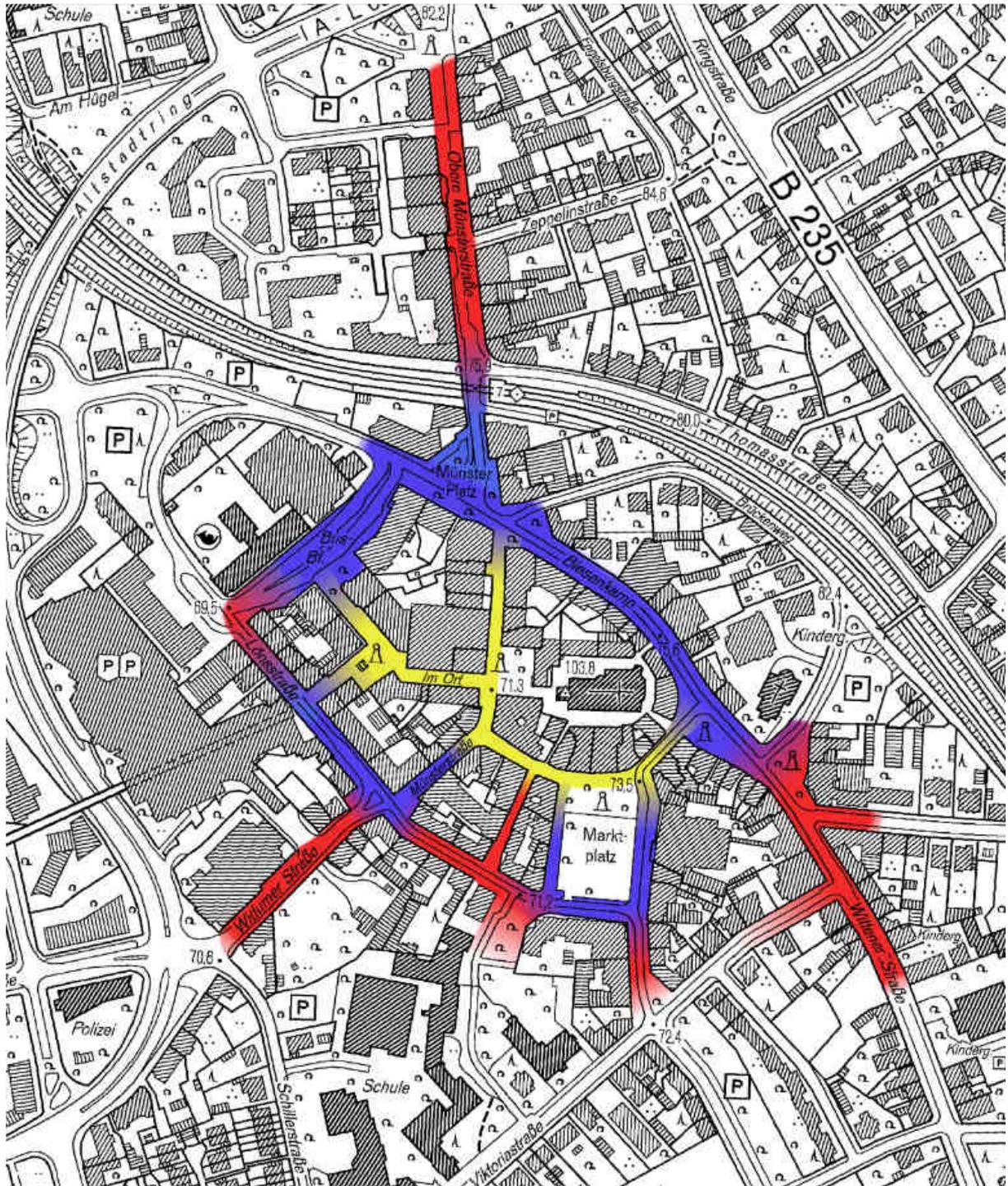
Geschäftslagen in Castrop-Rauxel

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2016



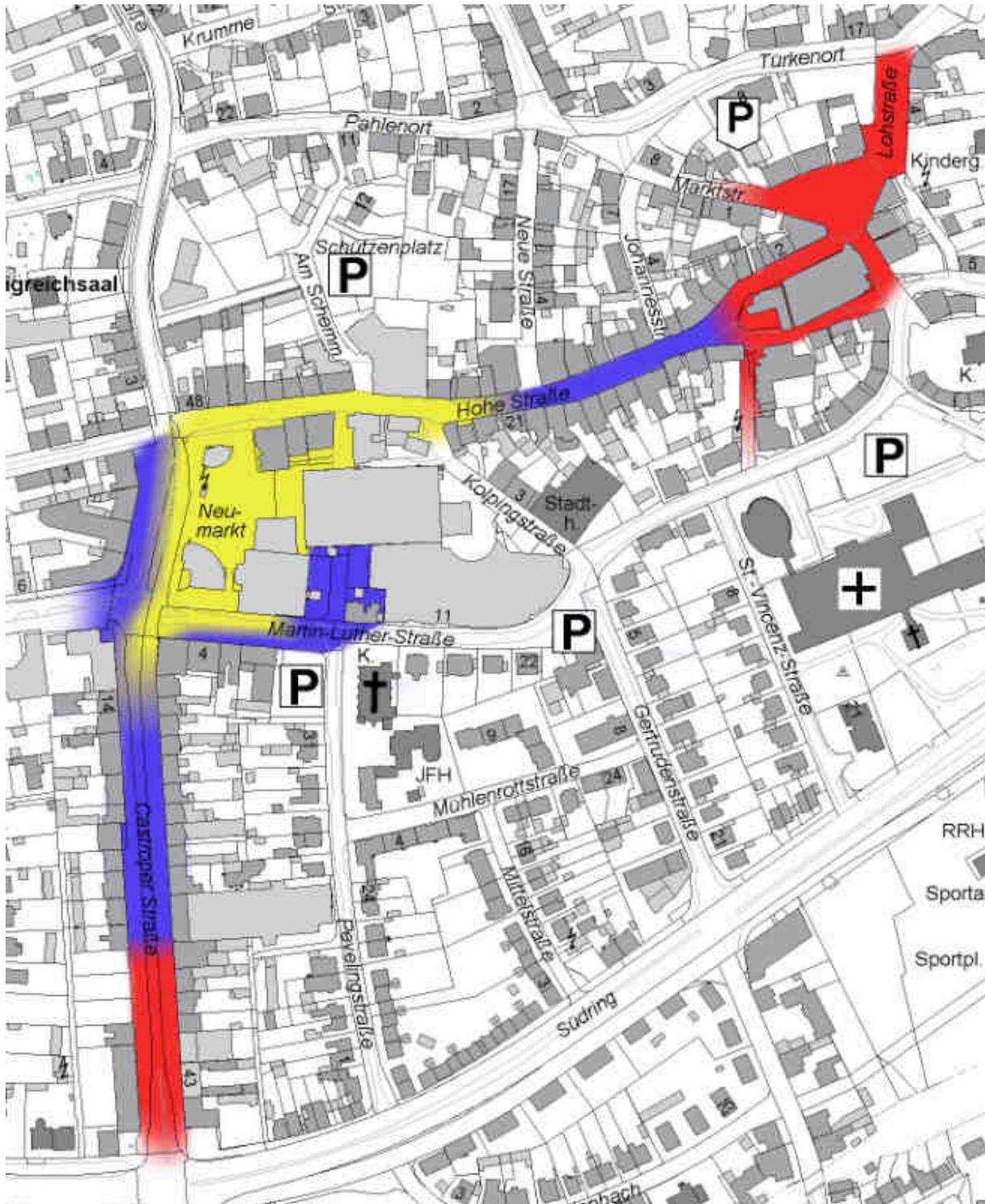
Geschäftslagen in Datteln

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2018



9.2 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 und Grund Eigentümerverein Castrop-Rauxel e.V.
Am Markt 24, 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

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

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

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

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 Aufladeregulierung 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.

3. MIETWERTTABELLE

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m²	in mittlerer Wohnlage €/m²	in guter Wohnlage €/m²
<u>Gruppe I</u>			
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
<u>Gruppe II</u>			
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
<u>Gruppe III</u>			
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
<u>Gruppe IV</u>			
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
<u>Gruppe V</u>			
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
<u>Gruppe VI</u>			
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 VIIWohnungen 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 VIIIWohnungen 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

9.3 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.

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.

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

Ausstattungsklasse C
in € je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten

Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²
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 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²
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

9.4 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See

gültig ab 01.11.2018

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 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Fundstellen der genannten Gesetze finden Sie am Ende des Textes.

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.

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von 10 % möglich.

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 tieferen 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.

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 der Zweiten Berechnungsverordnung 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in Verbindung mit den §§ 2-5 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003, (BGBl. I S. 2346) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (z.B. 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.

Rechtsquellen:

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151) geändert worden ist.

BetrKV

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

Zweite Berechnungsverordnung

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.

2614) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 2-5 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Der Mietspiegel wurde aufgestellt durch:

Haus- und Grundeigentümerversverein Haltern e.V.

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

Stadt Haltern am See - FB Infrastruktur -

Gebührenfrei

Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung

Auskünfte erteilen:

Haus- und Grundeigentümerversverein 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: Kolpingtreff, Disselhof 26

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

Email: mieterverein-recklinghausen@online.de

Sprechzeiten: montags und donnerstags 15-18 Uhr

mittwochs 9-12 Uhr

Stadt Haltern am See

FB Infrastruktur

Rochfordstr. 1, 45721 Haltern am See

Tel.: 02364/933-0

Email: Bauverwaltung@Haltern.de

Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung

Anlage: Mietwerttabelle gültig ab 01.11.2018

Mietwerttabelle zum Mietspiegel ab 01.11.2018 in €/m²

Gruppe	Altersklasse	Mietwert in normaler Wohnlage €/m²	Mietwert in guter Wohnlage €/m²
I	Wohnungen in modernisiertem Altbau, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	5,47 6,00 Mittelwert 5,73	5,58 6,08 Mittelwert 5,83
	II	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	5,22 5,72 Mittelwert 5,47
III		Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	5,55 6,21 Mittelwert 5,88
	IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	6,00 6,66 Mittelwert 6,33
V		Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	7,23 7,95 Mittelwert 7,59
	VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	7,45 8,17 Mittelwert 7,81
VII		Wohnungen in Gebäuden, die von 2001 - 2010 bezugsfertig wurden	7,78 8,87 Mittelwert 8,33
	VIII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2011 bezugsfertig wurden	8,20 9,29 Mittelwert 8,74

9.5 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2018/2019

Veröffentlichung: Mai 2018

IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Herten, Der Bürgermeister,
Familie, Jugend und Soziales, Fachstelle Wohnen,
Frank Schilling, Kurt-Schumacher-Str. 2, 45699 Herten

Druck: Eigendruck, Stadtdruckerei Herten

PDF-Download unter: www.herten.de, Service/Wohnen-Bauen/Mietspiegel

AN DER ERSTELLUNG HABEN MITGEWIRKT:

- **Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
HGW Herner Gesellschaft f. Wohnungsbau mbH**
Kirchhofstr. 5, 44623 Herne
Tel.: (0 23 23) 1 90 90
- **Mieterschutzbund e.V.**
Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen
Tel.: (0 23 61) 40 64 70
office@mieterschutzbund.de
www.mieterschutzbund.de
- **Deutscher Mieterbund, Mieterverein für Recklinghausen Stadt- u. Landkreis e. V.**
Castroper Str. 216, 45665 Recklinghausen
Tel.: (0 23 61) 49 89 11
mieterverein-recklinghausen@online.de
- **Haus- und Grundeigentümergeverein Recklinghausen e.V.**
Am Lohtor 11, 45657 Recklinghausen
Tel.: (0 23 61) 2 26 57
HAUSundGRUND-RE@t-online.de
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer–Horst–Westerholt e.V.**
Maelostr. 9, 45894 Gelsenkirchen
Tel.: (02 09) 3 09 66
info@haus-und-grund-buer.de
- **Herausgeber Stadt Herten, FB 4/Familie, Jugend und Soziales
- Fachstelle Wohnen**
Tel.: (0 23 66) 303 0

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

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.

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

Ohne rechtswirksame Mietvertragsregelungen rechtfertigen Schönheits- u. Kleinreparaturen keine Zu- und/oder Abschläge. Nicht enthalten sind die Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung.

Das sind

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETRICHTWERTTABELLE (STAND: 01.01.2018)

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf das Bezugsbaujahr der jeweiligen Altersklasse und auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Herten. Die Wohnwertmerkmale sind im Einzelnen nach § 558 BGB gegliedert in:

Art

- Wohnungen in typischen Mietgebäuden der jeweiligen Baualtersklasse
- Abgeschlossene Wohnungen mit wohnungseigenem Flur (Diele) und Abschluss zum Treppenhaus bzw.
- eigenem Eingang wie z. B. bei älteren „typischen“ Zechenhäusern
- Wohnung in einer durchschnittlichen Geschosslage (z. B. keine Souterrainwohnungen)

Größe

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV vom 25.11.2003) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage, maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Herten werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen. Bei Kleinwohnungen bis zu 50 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Ausstattung

Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung, das bedeutet:

- Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume
- Bad und WC bzw. Bad/WC innerhalb der Wohnung mit z. B. Böden und Wänden gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken
- Flur, Küche mit Bodenbelag, Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
- incl. für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen wie Abstellraum oder Keller- und Gemeinschaftskellerräume oder Trockenböden
- Balkon, Terrasse oder Freisitz mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (z. B. Tiefe > 1 Meter); vorhandene/
- fehlende Balkone rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge. Balkone können bis zu 50 % (i. d. R. 25 %) zu Wohnflächen hinzugerechnet werden (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- ausreichende Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung
- Fenster mit Isolierverglasung

Barrierefreiheit

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietswerttabelle von 10 % möglich. Für ein Bündel von Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Barrieren führen, wie z. B.

- barrierearmer Zugang zur Wohnung
- Elektroinstallationen mit einer Einbauhöhe von ca. 40 cm und mehr
- schwellenarmes Bad
- Türverbreiterung
- rutschhemmende Bodenbeläge

kann ein Zuschlag von bis zu 8 % erhoben werden.

Beschaffenheit

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet, mit zeitgemäßer Grundrissgestaltung der Wohnung (z. B. keine Durchgangszimmer, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen), typischer Bauweise in den jeweiligen Altersklassen. Abweichungen können zu Abschlägen führen. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen über der Geländeoberfläche rechtfertigt ein vorhandener/fehlender Personen- oder Lastenaufzug keine Zu- bzw. Abschlag.

WOHNLAGE

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf die mittlere Wohnlage.

Mittlere Wohnlage

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet werden kann, handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch

Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß einer Stadt am Rande des Ruhrgebietes hinaus.

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird, z. B. mit einer hohen Immissionsbelastung durch Industriegewerbe, Verkehrsbelästigung oder mangelhafter Infrastruktur, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen. Dieser Wohnlage ist ein Abschlag von den Mietwerten für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

Gute Wohnlage

Gute Wohnlagen liegen vor bei Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr. In dieser Wohnlage ist ein Zuschlag auf die Mietwerte für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

Gebäudetyp

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab 2 Wohneinheiten. Bei vermieteten, freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 %, bei vermieteten Doppelhaushälften/Reihenendhäusern ein Zuschlag von bis zu 5 % möglich. Für die alleinige Nutzung nicht eingefriedeter Gartenteile ist ein Zuschlag von bis zu 3 % gerechtfertigt.

HINWEISE ZUR MIETWERTTABELLE

Die Mietwerte werden durch die Gruppen 1-11 anhand von unterschiedlichen Altersgruppen, Baujahren und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, die oben näher beschrieben sind, dargestellt. Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe 2, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden, die Gruppe 4, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1970 bezugsfertig wurden, die Gruppe 6 heranzuziehen.

Eine Wohnung gilt nur dann als modernisiert, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Zur Modernisierung gehört ein Bündel von mindestens 3 der nachstehend aufgeführten Maßnahmen:

- Modernisierung der Heizungsanlage
- Verbesserung der sanitären Ausstattung
- Warmwasserversorgung
- Einbau höherwertiger Fenster
- Verbesserung der elektrischen Anlagen (z. B. Verstärkung der Elektroleitungen in der Wohnung)
- Wärme- und Schallschutz
- teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus (z. B. Wände, Decken u. Fußböden)
- komplette Fassadendämmung als Vollwärmeschutz
- Deckendämmung in Keller- u. Dachgeschoss

MIETRICHWERTE

in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

ohne Betriebskosten für Herten in normaler Wohnlage

Bau-Gruppe	Baujahr	Spannen Mittelwert
1	bis 1947	3,30 - 3,64 3,47
2	bis 1947 modernisiert	4,16 - 4,62 4,39
3	1948 - 1960	4,08 - 4,53 4,31
4	1948 - 1960 modernisiert	4,83 - 5,32 5,08
5	1961 - 1970	4,48 - 4,92 4,70
6	1961 - 1970 modernisiert	4,90 - 5,76 5,33
7	1971 - 1980	5,12 - 5,68 5,40
8	1981 - 1990	5,33 - 5,87 5,60
9	1991 - 2000	6,24 - 6,91 6,58
10	2001 - 2013	6,84 - 7,58 7,21
11	ab 2014	Marktwerte, frei verhandelbar

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

Stand: 01. Januar 2017

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 **31.12.2018**. 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 entsprechenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebes zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffverbrennungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege

- Kosten der Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten des Betriebes der 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 Elektrostößeleitungen 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 Ölanschluss), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc..

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

Grund- und 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

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

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
--	-------------	-------------	-------------

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
---------------------------	-------------	-------------	-------------

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

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
---------------------------	-------------	-------------	-------------

9.7 Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Waltrop

Für die Stadt Waltrop gibt es zurzeit keinen gültigen Mietspiegel.

Die Erstellung eines Mietspiegels wird derzeit vorbereitet.

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten (Stand: 01.01.2019)

Vorsitzender

Vahlhaus, Jürgen Kreisvermessungsdirektor Recklinghausen

Stellvertretender Vorsitzender

N.N.

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

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

10.2 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	Kreisvermessungsamtman	(Zimmer 1.3.09) Tel. (0 23 61) 53-30 77
--------------------	------------------------	---

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht und digitale Medien

Hoppe, Christian	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.11) Tel. (0 23 61) 53-33 47
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) 53-43 77

Bodenrichtwertauskunft, Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte

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

11. Anlagen

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2018 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			Ø Wfl/Nfl in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Wfl/Nfl	Ø Miete in €/m² für		Ø Bew.-Kosten in % d. Rohertrages	Ø RND in Jahren
					Wohnen	Gewerbe		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,9 (3,1)	358 (386)	84	1.807	6,9		22,0	56
Standardabweichung	± 0,9 (1,0)		± 21	± 830	± 1,3		± 4,5	± 19
Vermietetes Wohnungseigentum	3,6 (3,7)	183 (170)	70	1.191	6,0		24,6	40
Standardabweichung	± 1,0 (1,1)		± 18	± 523	± 1,1		3,8	± 17
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5 - 4,0 *	---	---	---	---		---	---
Dreifamilienhäuser	3,6 (3,9)	19 (13)	247	960	5,3		28,6	31
Standardabweichung	± 1,0 (1,0)		± 57	± 290	± 0,7		± 3,4	± 12
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,6 (4,8)	44 (47)	428	929	5,3	6,2	26,5	36
Standardabweichung	± 1,1 (1,3)		± 173	± 363	± 0,9	± 0,9	± 3,1	± 16
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	5,6 (6,1)	18 (16)	460	683	4,6	5,5	27,3	34
Standardabweichung	± 1,2 (2,0)		± 219	± 278	± 1,2	± 2,5	± 4,7	± 11
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 - 6,5 *	---	---	---	---		---	---
Gewerbe und Industrie	6,3 (6,3)	11 (8)	471	726	---		5,1	21,8
Standardabweichung	± 0,8 (1,2)		± 203	± 385	---		± 2,1	± 8,7

Es wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren (Gewerbe und Industrie aus den letzten 3 Jahren) ausgewertet.

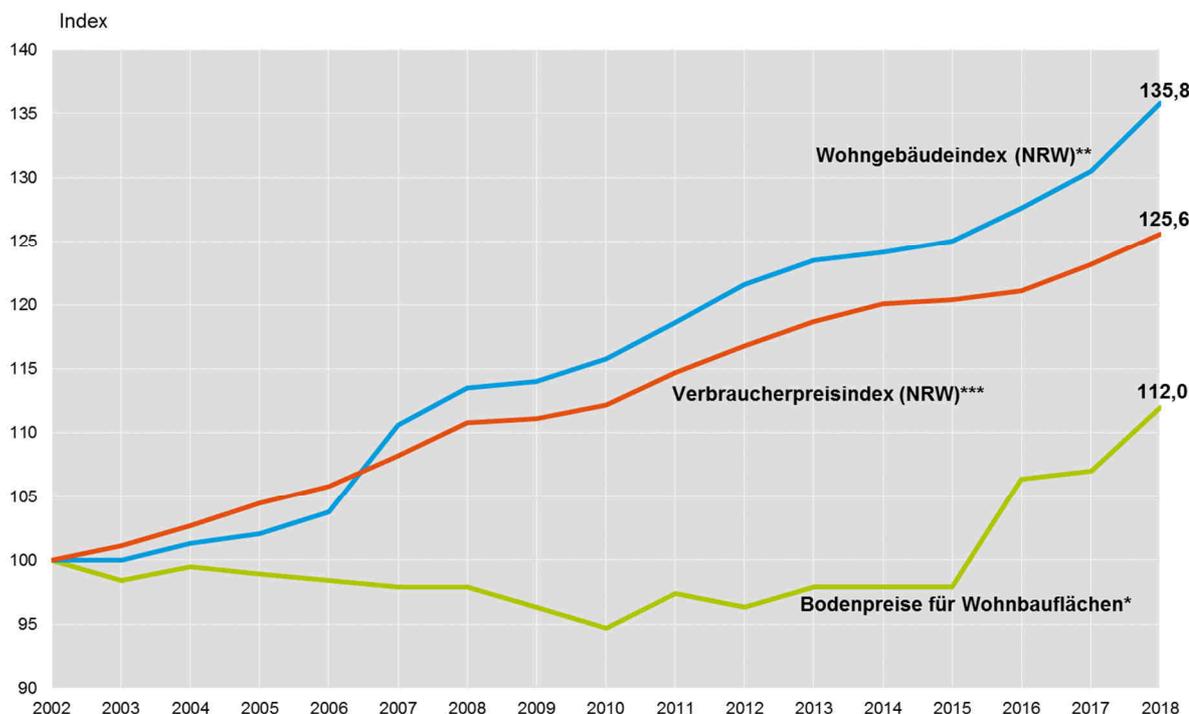
*) Es liegen keine ausreichenden Vergleichsfälle vor. Die angegebenen Spielräume sind intersubjektiv vom Gutachterausschuss geschätzt.

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

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 2018



- * 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 2018 (ortsfremd bzw. ortsansässig)

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

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	69 %	31 %	0 %
Datteln	33 %	0 %	67 %
Haltern am See	78 %	3 %	19 %
Herten	50 %	42 %	8 %
Oer-Erkenschwick	37 %	37 %	26 %
Waltrop	17 %	66 %	17 %
Gesamt	52 %	30 %	18 %

* Erläuterungen siehe Seite 106 unten

Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2018

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
2016	74.146	34.420	37.966	61.458	31.358	29.237	268.585
2017	73.899	34.420	37.935	61.529	31.401	29.321	268.505
2018	73.713	34.582	37.965	61.645	31.369	29.324	268.598
Veränderung zum Vorjahr	-0,3 %	0,5 %	0,1 %	0,2 %	-0,1 %	0,0 %	0,0 %
Veränderung in den letzten 2 Jahren	-0,6 %	0,5 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %

Quelle: IT NRW (Stand 30.06.2018)

Hinweis der IT NRW:

Die Ergebnisse der Wanderungsstatistik und als Folge die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

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

7

Amtliche 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 Wertermittlungsstichtagen 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.

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.

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

www.boris.nrw.de

