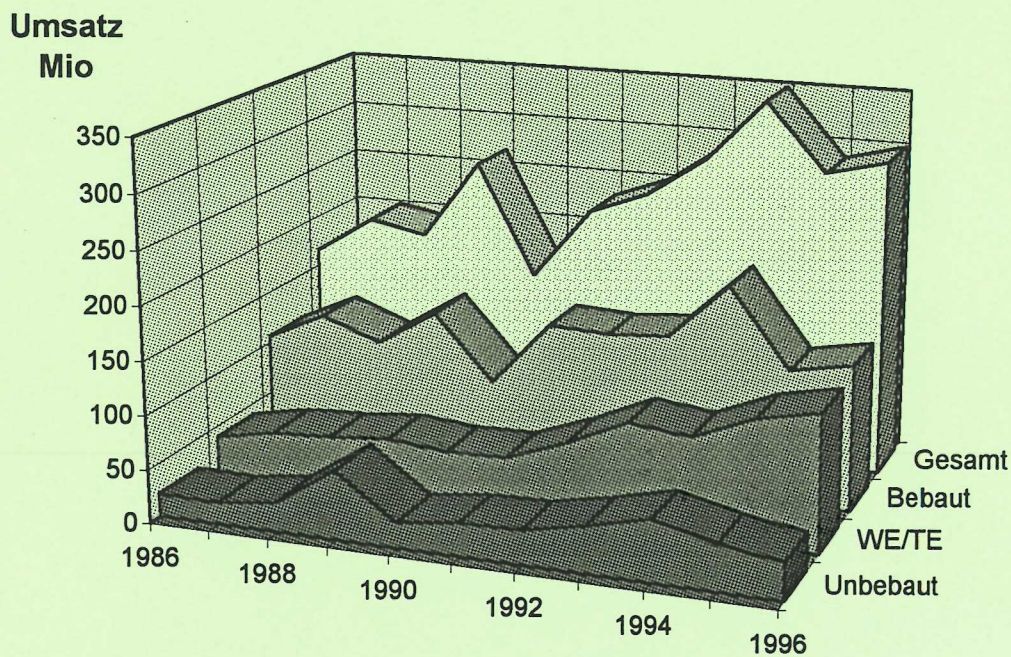


Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Grundstücksmarkt Bottrop

1996



Umsätze - Preisentwicklung

Hinweis:

Der **Marktbericht** gibt eine **Übersicht** über Umsätze und Preise für Bauland, Kaufeigenheime, Eigentumswohnungen usw. einschließlich der Entwicklung gegenüber dem Vorjahr, soweit ein allgemeines Interesse unterstellt werden kann. Darüber hinaus enthält er auch noch andere für die Wertermittlung erforderliche Daten, soweit sie aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden konnten.

Im **Anhang** werden in Tabellen die Verträge und Umsätze nach Nutzung und Marktteilnehmern weiter aufgeschlüsselt. Ferner enthält er Bodenpreisindexreihen, Zeitreihen der Umsätze, der Preise unbebauter und bebauter Grundstücke, der Liegenschaftszinssätze usw.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können angefordert werden:

Bodenrichtwertkarte	- Gebühr z.Z.	54,-- DM
Marktbericht	- Gebühr z.Z.	30,-- DM
schriftliche Richtwertauskunft	- Gebühr z.Z.	30,-- DM

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

Postfach 10 15 54

46215 Bottrop

Tel. 02041 70-48 53

Fax 02041 70-48 81

Verwaltungsgebäude

Am Eickholtshof 24

46236 Bottrop

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Grundstücksverkehr 1996	
1.1 Registrierte Verträge	1
1.2 Umsätze	3
2. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke	
2.1 Baulandpreise	6
2.2 Bodenrichtwerte	8
2.2.1 Bodenrichtwert - Kaufpreis	8
2.2.2 Bodenrichtwerte - Wohnbauflächen	9
2.2.3 Bodenrichtwerte - Gewerbeflächen	11
2.3 Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen	12
3. Kaufpreise bebauter Grundstücke	14
4. Kaufpreise Eigentumswohnungen	16
5. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	
5.1 Liegenschaftszinssätze	18
5.2 Erbbauzins	19
5.3 Verhältnis Kaufpreis/Sachwert	19

Anlage

Umrechnungstabelle der Richtwerte für abweichende Geschoßflächenzahlen (GFZ)	21
---	----

Anhang	24 - 42
---------------	---------

Mietspiegel

- Stand 1. Jan. 1997 -

1. Grundstücksverkehr 1996

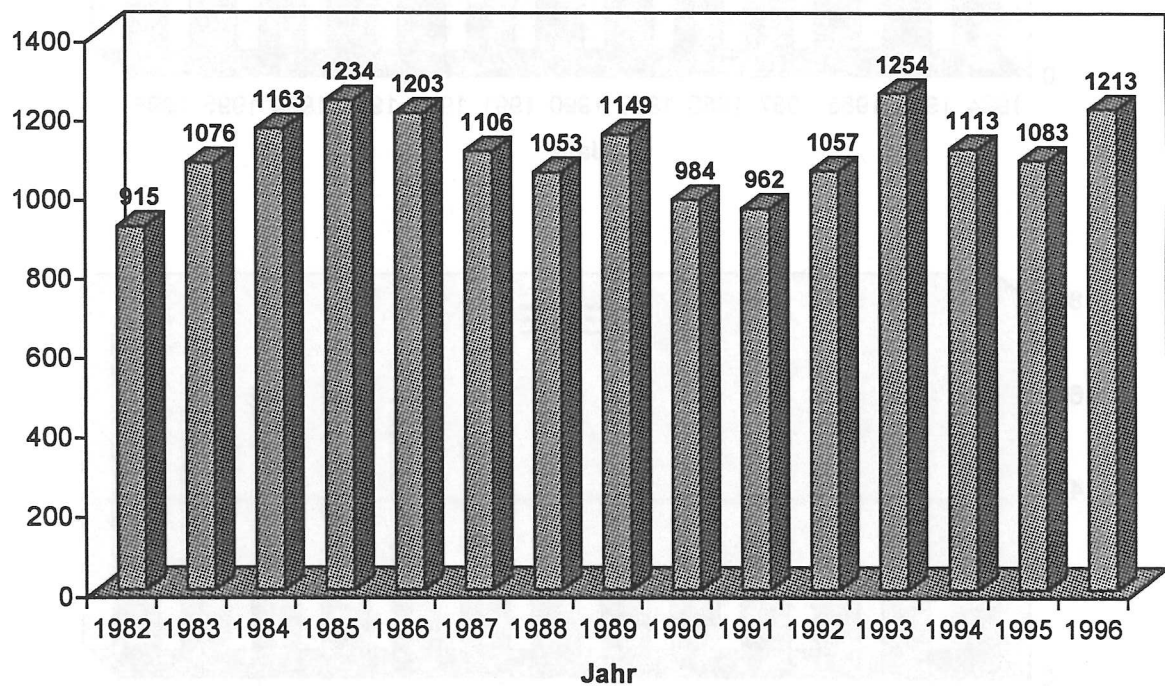
1.1 Registrierte Verträge

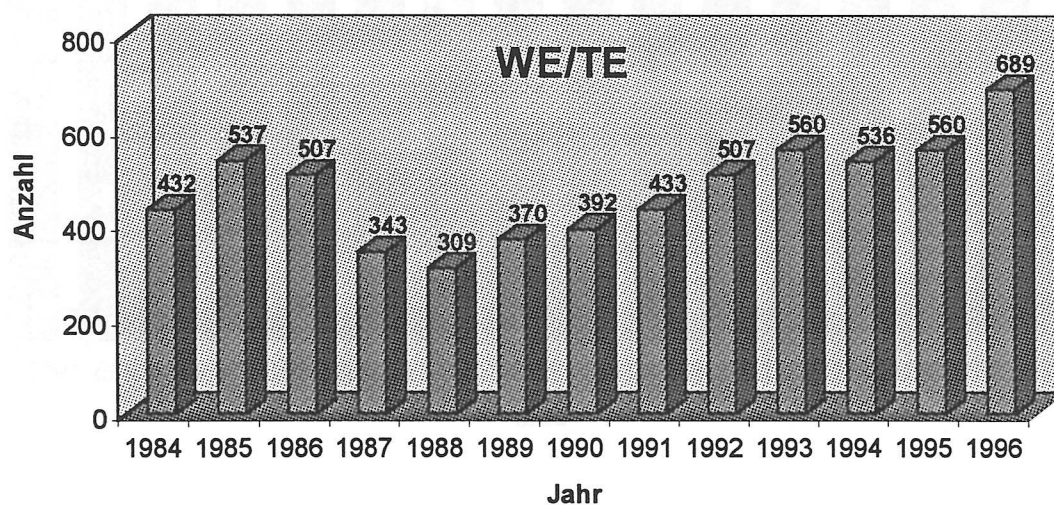
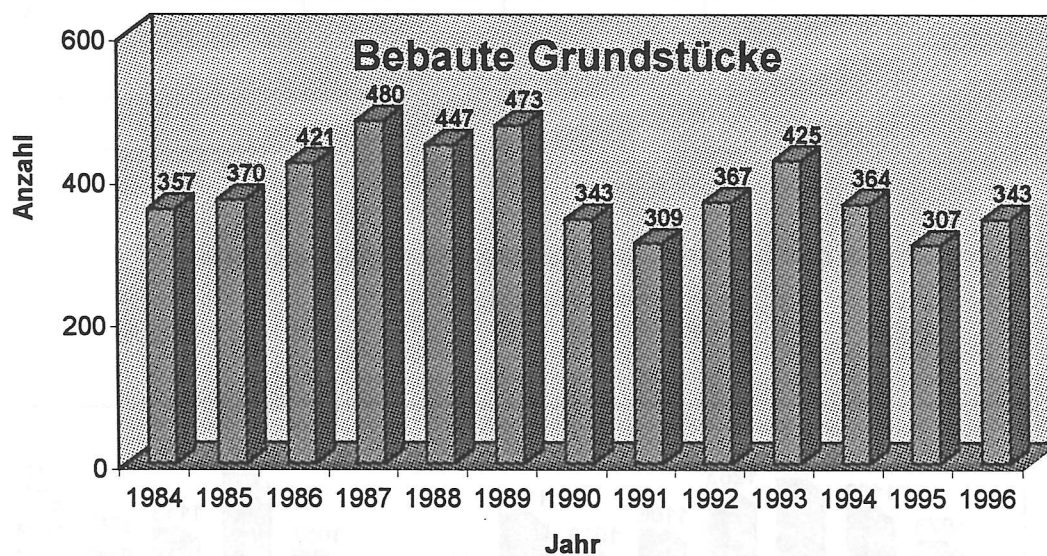
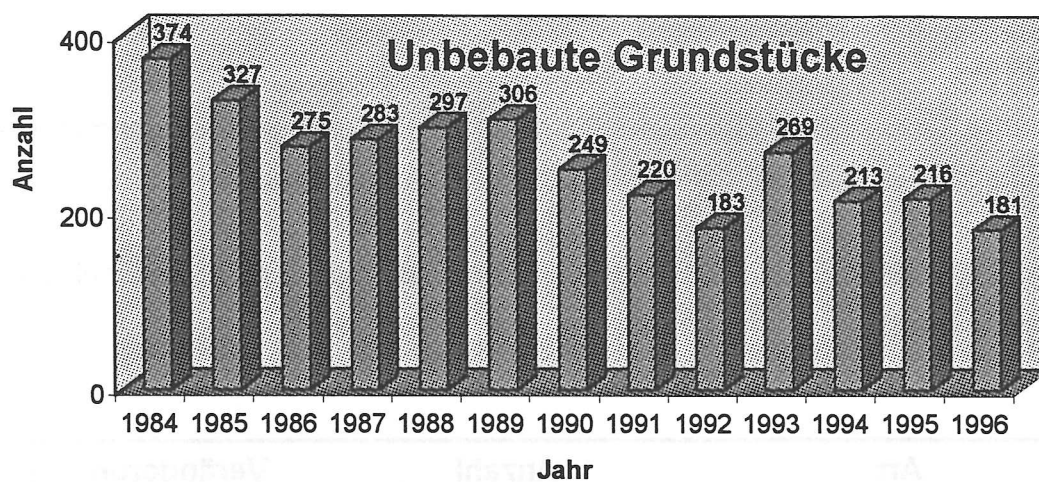
Im Jahre 1996 sind bei der Geschäftsstelle 1.213 Verträge eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um rd. 12 % gestiegen.

Für die einzelnen Grundstücksarten ergaben sich jedoch recht unterschiedliche Entwicklungen:

Art	Anzahl		Veränderung %
	1995	1996	
unbebaute Grundstücke	216	181	- 16
bebaute Grundstücke	307	343	+ 12
Wohnungs-/Teileigentum	560	689	+ 23

Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge

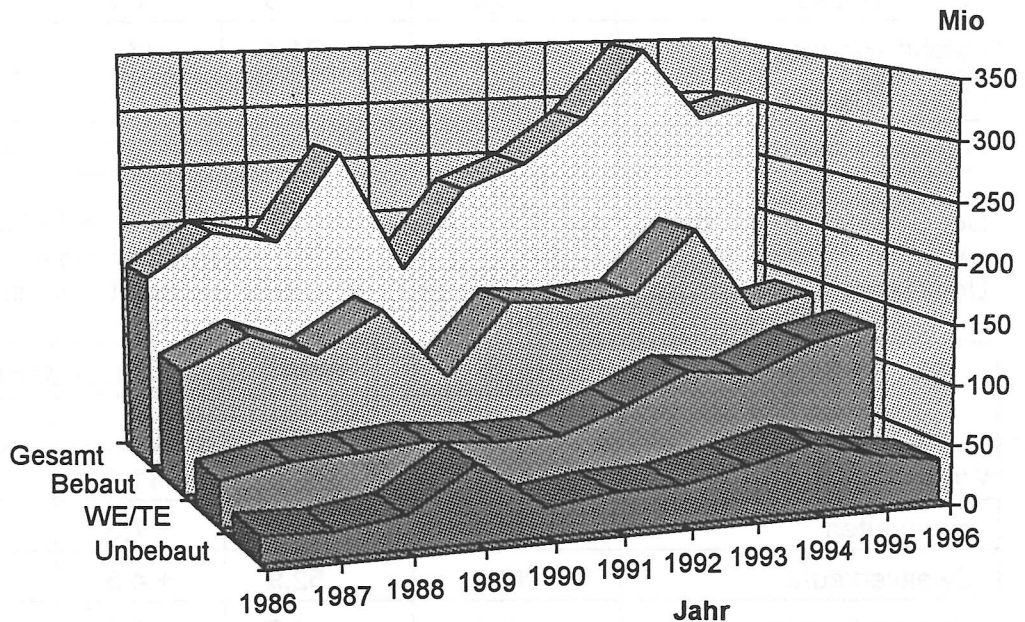




1.2 Umsätze

Der Gesamtumsatz 1996 lag bei 299,8 Mio. DM; gegenüber 1995 mit 285,1 Mio. DM war eine Umsatzsteigerung von rd. 5 % zu verzeichnen.

Umsatzübersicht



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten:

Der negative Trend beim Umsatz **unbeauter Grundstücke** hält weiter an. Der Umsatz erreicht nur noch den Stand von 1992.

Teilmarkt	1995	1996	Veränderung	
	in Mio. DM			%
unbebaute Grundstücke	42,7	34,6	- 8,1	- 19
- Ein-/Zweifam.-Häuser	14,8	10,1	- 4,7	- 32
- Geschoßwohnungsbau bzw. Eigentumswohn.	11,3	15,1	+ 3,8	+ 34

Nach leichtem Rückgang 1995 hat sich der Umsatz bei **Einfamilienwohnhäusern** wieder erholt und liegt 1996 noch über den umsatzstarken Jahren 1993 und 1994.

Teilmarkt	1995	1996	Veränderung	
	in Mio. DM			%
bebaute Grundstücke	126,5	137,6	+ 11,1	+ 9
- Einf.-Häuser	59,0	70,0	+ 11,0	+ 19
- Zweif. Häuser	13,4	12,5	- 0,9	- 7
- Mehrf.-Häuser	38,2	21,4	- 16,8	- 44
- Wohn-/Gesch.-Häuser	8,0	13,1	+ 5,1	+ 64
- Gewerbe/Industrie	7,9	20,6	+ 12,7	+ 161

Der Umsatz neuer **Eigentumswohnungen** steigt seit Jahren stetig; er beträgt inzwischen mehr als 52 % des Gesamtumsatzes bei Eigentumswohnungen. Der Umsatz von umgewandelten Mietwohnungen nimmt zwar nur leicht, aber stetig ab.

Teilmarkt	1995	1996	Veränderung	
	in Mio. DM			%
Wohnungseigentum	115,9	127,6	+ 11,7	+ 10
- Neubauten	59,4	66,7	+ 7,3	+ 12
- Zweitverkäufe	48,1	52,9	+ 4,8	+ 10
- Umwandlungen	8,4	8,0	- 0,4	- 5

Der Umsatzrückgang aus dem Bestand hat sich 1996 wieder erholt, erreicht aber nicht mehr den Durchschnitt der letzten Jahre.

Privatverkäufe	1995	1996	Veränderung
	in Mio. DM		%
Ein- u. Zweifamilienhäuser	47,7	41,5	- 13
Eigentumswohnungen	39,5	55,0	+ 39
	87,2	96,5	+ 11

Aufgrund der 1994 getätigten Baulandkäufe und der insgesamt zur Deckung anstehenden Flächen waren im Marktsegment "Bauträgermaßnahmen" bereits 1995 erhebliche Umsatzsteigerungen erwartet worden. Diese Entwicklung ist jedoch erst 1996 voll eingetreten.

Bauträger	1995	1996	Veränderung
	in Mio. DM		%
Einfamilienhäuser	20,6	28,9	+ 40
Eigentumswohnungen	43,9	54,9	+ 25
	64,5	83,8	+ 30

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen bei den erfaßten Zwangsversteigerungen und gibt die durchschnittlichen Zuschlagswerte - bezogen auf die Verkehrswerte wieder:

	Anzahl		Zuschlag in %	
	1995	1996	1995	1996
Wohngebäude	9	5	90	70
Eigentumswohnungen	6	2	75	80
Gewerbe	11	1	*)	70

*) Keine Angabe eines geeigneten Durchschnittswertes möglich, da die Werte von rd. 50 % bis rd. 140 % streuen.

2. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

2.1 Baulandpreise

Die Preisentwicklung im Jahr 1996 in Bottrop mit 2 - 7 % liegt über der allgemeinen regionalen Entwicklung, die weitgehend durch stagnierende Preise gekennzeichnet ist.

Wie in den Vorjahren war die Preisentwicklung in den unterschiedlichen Wohnlagen jedoch nicht einheitlich:

In einfachen Wohnlagen stiegen die Preise etwas weniger als in den mittleren und guten Wohnlagen.

Wiederum waren unterschiedliche Steigerungsraten zwischen Alt-Bottrop und Kirchhellen festzustellen. Entgegen den Vorjahren war in Kirchhellen eine niedrigere Preissteigerung zu verzeichnen.

Die Auswertung der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) ergab für die unterschiedlichen Lagen, bezogen auf die Richtwertgrundstücke, folgende durchschnittliche Preissteigerungen:

Wohnlage	Alt Bottrop				Kirchhellen			
	1996		Vorjahr		1996		Vorjahr	
	%	DM/m ²	%	DM/m ²	%	DM/m ²	%	DM/m ²
einfache	+ 4	9 - 11	+ 4	8 - 10	-	-	-	-
mittlere	+ 5	14 - 19	+ 6	16 - 21	± 0	-	+ 9	27 - 32
gute	+ 7	27 - 32	+ 5	18 - 22	+ 2	8 - 10	+ 7	25 - 34

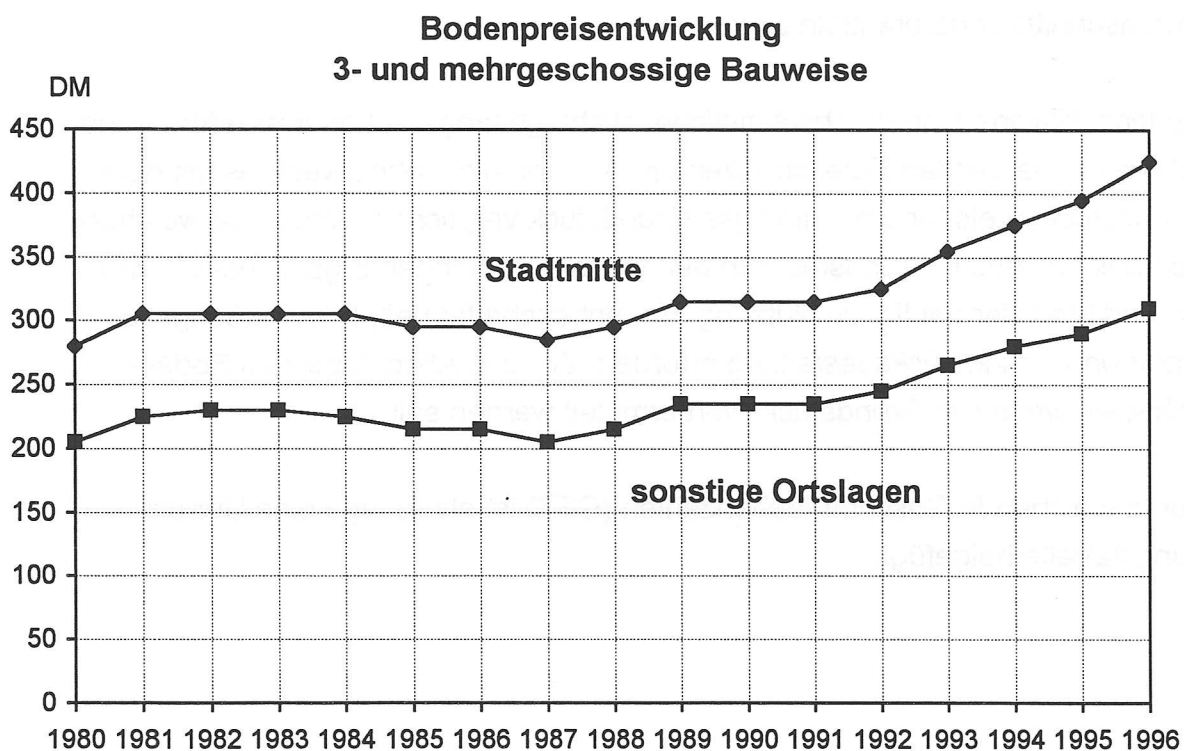
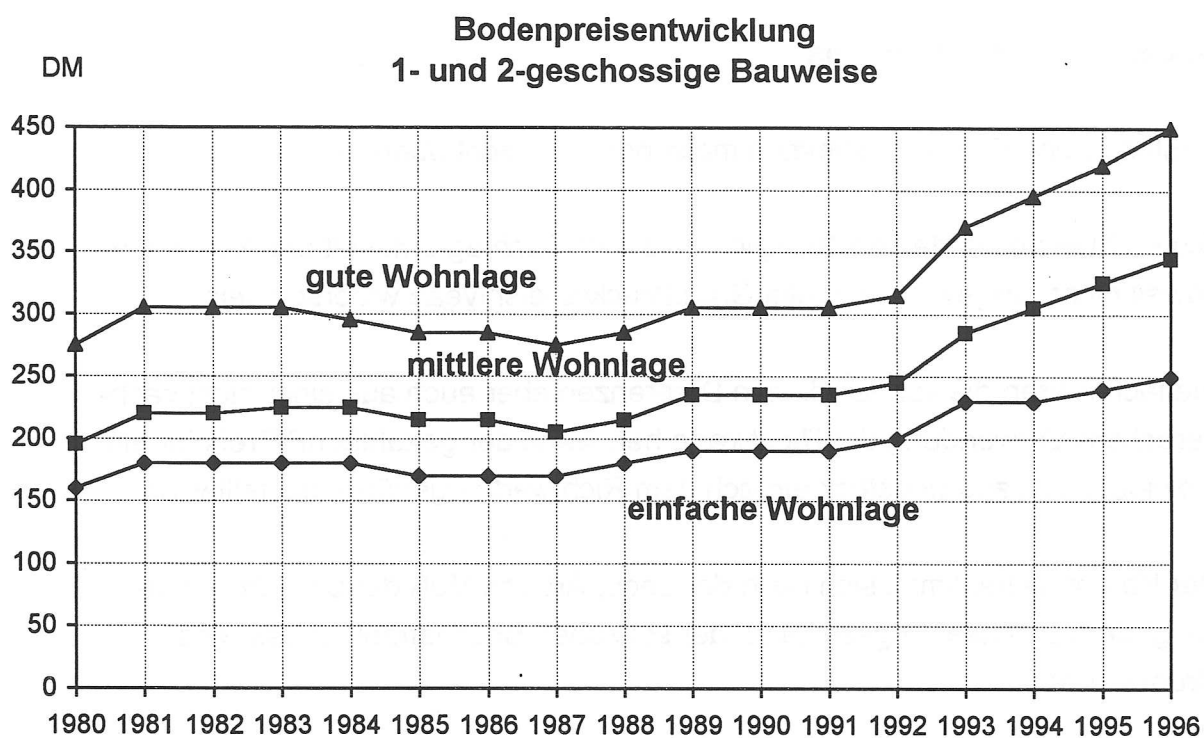
Die Preissteigerung der Baugrundstücke für 3- und mehrgeschossige Bebauung in Wohn- und Mischgebieten entsprach der Entwicklung für den individuellen Wohnungsbau.

Bei Gewerbeflächen betrug die Preissteigerung rd. 9 %; bezogen auf das maßgebliche Gewerberichtwertgrundstück mit einer Grundstückstiefe von rd. 50 m.

Eine weitere Untersuchung der veräußerten Gewerbegrundstücke ergab, daß sich die durchschnittliche Grundstückstiefe in den letzten Jahren auf rd. 60 m verändert hat.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Entwicklung wird dem Gewerberichtwertgrundstück nunmehr eine Grundstückstiefe von 60 m zugrundegelegt.

Diese Definitionsänderung gleicht die Preissteigerung der Gewerbegrundstücke aus, so daß sich die Richtwerte nominell nicht geändert haben.



2.2 Bodenrichtwerte

2.2.1 Bodenrichtwert - Kaufpreis

Kaufpreis und Richtwert stimmen meist nominell nicht überein.

Die Richtwerte werden nachträglich zu einem Stichtag ermittelt und können insoweit nicht das jeweils aktuelle Grundstückspreisniveau widerspiegeln.

Vielfach rühren die vermeintlichen Differenzen aber auch aus einer nicht sachgerechten Verwendung der Richtwerte her, wenn der gezahlte m²-Preis für ein individuelles Baugrundstück einfach dem Richtwert gegenüber gestellt wird.

Der Kaufpreis bestimmt sich nach der Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand, der sonstigen Beschaffenheit usw. des Grundstücks.

Da die Grundstücke mehr oder minder in ihren wertbestimmenden Faktoren abweichen, werden die Kaufpreise auf ein Grundstück mit genormten Eigenschaften (sog. Richtwertgrundstück) zurückgeführt, um die Preise vergleichen und Durchschnittswerte ermitteln zu können.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, stichtagbezogene Lagewerte für Grundstücke mit genormten Eigenschaften und können nicht ohne weiteres mit dem Grundstückspreis für ein beliebiges Grundstück verglichen werden. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung erfordern Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert, wenn der Grundstückswert ermittelt werden soll.

Für abweichende Geschoßflächenzahlen (GFZ) ist als Anlage eine Umrechnungstabelle beigelegt.

2.2.2 Bodenrichtwerte - Wohnbauflächen

Aufgrund der Preisentwicklung wurden die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau allgemein um folgende Beträge verändert:

Wohnlage	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache	+ 10,-- DM/m ²	--
mittlere	+ 20,-- DM/m ²	--,--
gute	+ 20,-- DM/m ²	+ 10,-- DM/m ²

In Einzelfällen mußte von einer Anhebung abgesehen werden (z.B. Eichendorffstraße/Am Nappenfeld/Franz-Kafka-Straße)) oder wurden zusätzlich die Richtwerte von erschließungsbeitragspflichtig auf erschließungsbeitragsfrei umgestellt (z.B. Hansiepenbusch, Glaserhüttenheide/Birkenweg).

Für 3- und mehrgeschossige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend angepaßt.

Die einzelnen Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

BODENRICHTWERTÜBERSICHT 1996/1997

Stadtteil	Eigentumsmaßnahmen			Geschloßwohnungsbau		
	Lagen			Lagen		
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
Alt Bottrop						
Stadtmitte	-	360	430	-	370	470
westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	-	350	440	-	360	395
nord-westl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	250	350	430	260	340	405
südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	250	340	-	-	350	-
Kirchhellen						
(einschl. Grafenwald und Feldhausen)	-	-	480	-	370	-
Splittersiedlungen	-	(350)	-	-	-	-

() Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

2.2.3 Bodenrichtwerte - Gewerbeflächen

Beim Grundstücksverkehr gewerblicher Bauflächen ist - auch regional - seit Jahren der Grundstücksmarkt gespalten.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung werden in den Städten mit öffentlichen Mitteln Gewerbegebiete erschlossen bzw. Altstandorte reaktiviert. Die Grundstücke werden für Gewerbeansiedlungen preisgünstig veräußert.

Die Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand wirken preisregulierend, insbesondere solange - evtl. auch in den Nachbargemeinden - ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Daneben findet ein - eingeschränkter - privater Grundstücksverkehr statt, dem die Richtwerte in erster Linie Rechnung tragen sollen.

Bei gewerblichen Bauflächen entspricht

einfache Lage:	überwiegend Produktionsstandorte für Industrie und Gewerbe
gute Lage:	Standorte mit überwiegender Büro-, Service-, Lagerflächennutzung und nur in geringerem Umfang Produktionsstätten des sekundären Bereichs (Gewerbepark).

Den Richtwertgrundstücken für gewerbliche Bauflächen muß aufgrund der Auswertung der Kaufverträge nunmehr eine Normtiefe von 60 m zugrunde gelegt werden.

Bodenrichtwertübersicht 1996/97

Lagen	gewerbliche Bauflächen		
	einfach	mittel	gut
Alt-Bottrop	60	80	140
Kirchhellen	-	100	120

2.3 Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Umsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist mit 1,4 Mio. DM, bezogen auf den Gesamtumsatz, von untergeordneter Bedeutung (0,5 % v. Gesamtumsatz); etwas mehr Bedeutung haben die sonstigen Flächen, die Flächen mit besonderer Zweckbestimmung, auch "begünstigtes Agrarland" genannt, mit einem Umsatz von 4,8 Mio. DM.

Für reine landwirtschaftliche Flächen betrug die Preissteigerung 10 bis tlw. 60 %, während bei forstwirtschaftlichen bzw. für besondere landwirtschaftliche Flächen (sog. begünstigtes Agrarland) im Berichtszeitraum keine Preisentwicklungen zu verzeichnen waren.

Die Zoneneinteilungen der landwirtschaftlichen Flächen wurde den geänderten Verhältnissen angepaßt(nächste Seite).

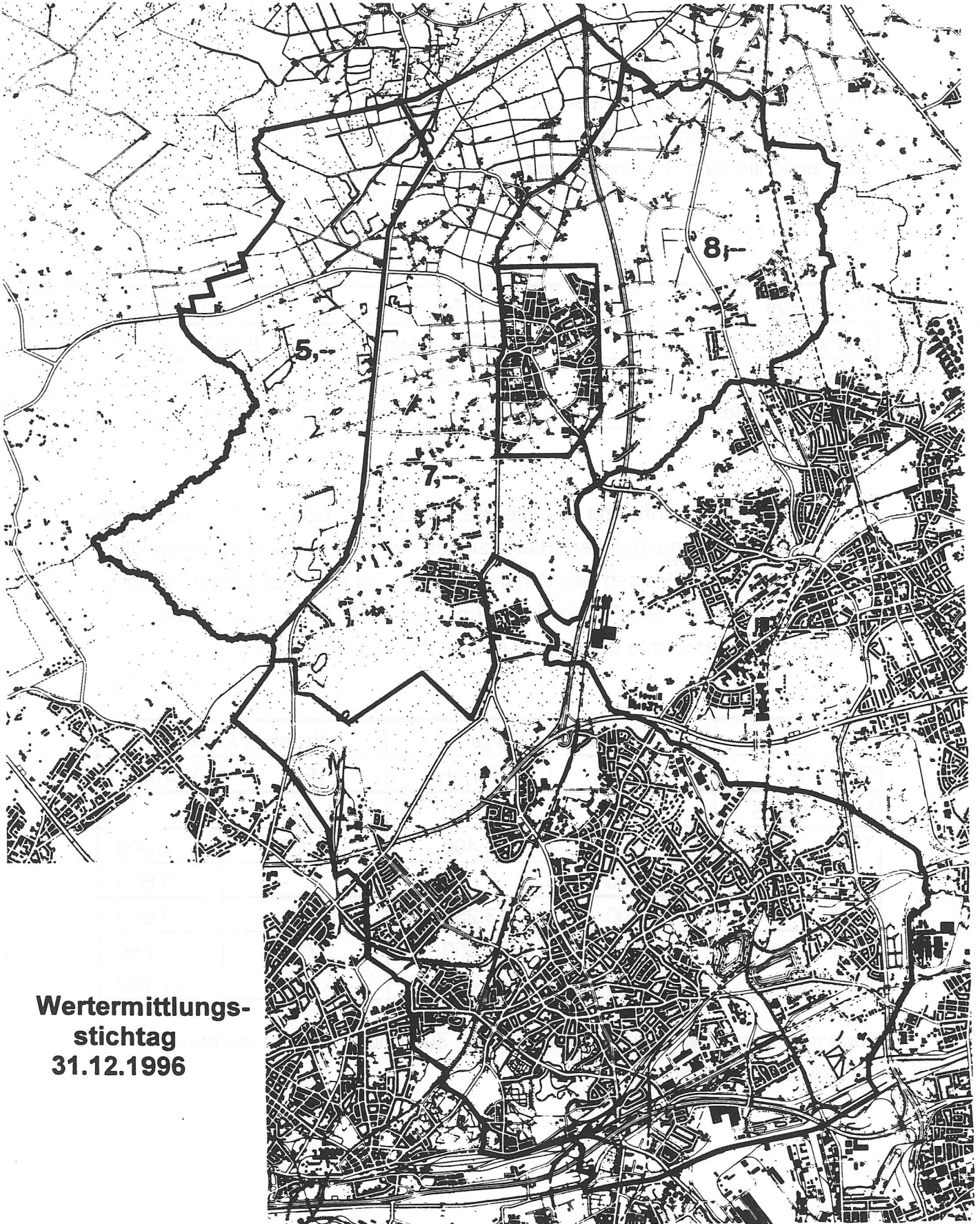
Für Randlagen sind jedoch Abschläge bis zu 20 % vom maßgeblichen landwirtschaftlichen Rahmenwert vorzunehmen.

Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, daß das sog. "begünstigte Agrarland" etwa dem 2,2fachen maßgeblichen landwirtschaftlichen Rahmenwertes entspricht.

Nutzungsart	Bodenwert
Ackerland	5,-- bis 8,-- DM/m ²
begünstigtes Agrarland	16,--DM/m ²
Forstfläche (einschl. Aufwuchs)	1,50 bis 2,50 DM/m ²

Die räumliche Zuordnung der Rahmenwerte für Agrarland sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Rahmenwerte für landwirtschaftliche Flächen



Wertermittlungs-
stichtag
31.12.1996

3. Kaufpreise bebauter Grundstücke

Nach dem veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude sind die Kosten für Bauleistungen am Bauwerk während des Berichtszeitraumes in NW um 0,3 % gestiegen.

Nach stagnierenden Preisen im Jahre 1995 für **neu errichtete Eigenheime** sind 1996 die Preise wieder stark angezogen (rechnerisch + 8,8 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche (m^2 gem. DIN 283) einschließlich Grundstück und Garage lag bei neu errichteten Eigenheimen:

Wohnlage	1996	Vorjahr:
mittlere Bottrop	4.250,-- DM/m ²	3.850,-- DM/m ²
gute Bottrop	--,--	4.500,-- DM/m ²
gute Kirchhellen	5.250,-- DM/m ²	4.900,-- DM/m ²

Für **gebrauchte Eigenheime** sind die Preise stagniert bzw. bei jüngeren Objekten etwas niedriger ausgefallen. Hier erzielten die Veräußerer Kaufpreise, die etwa 5 % unter den Preisen des Vorjahres lagen. Die folgende Übersicht gibt Durchschnittspreise - je m² Wohnfläche (m² gem. DIN 283) zuzügl. Bodenwertanteil - für bestimmte Baujahrsgruppen und Wohnlagen an.

Baujahr	gute Wohnlage		mittlere Wohnlage	
	1996	Vorjahr	1996	Vorjahr
bis 1948	-	1.650	1.400	-
1949 - 1969	2.400	2.400	2.100	2.000
1970 - 1979	2.800	2.800	-	2.650
nach 1980	3.100	3.250	2.800	2.900
zzgl. Bodenwertanteil	950 - 1.400	850 - 1.400	725 - 925	750 - 1.100

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in einer anderen Baujahrsklasse berücksichtigt.

Die im Berichtszeitraum eingegangenen Kaufverträge über **Mehrfamilienwohnhäuser** ermöglichen nicht einen detaillierten Zahlenspiegel für diese Objekte aufzustellen; hier konnte jedoch überwiegend eine leichte Preissteigerung festgestellt werden.

Nachstehend sind lediglich für Baujahrgruppen und Wohnlagen folgende Durchschnittspreise - je m² Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil - (m² gemäß DIN 283) bei einer Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC angegeben werden:

Baujahr	gute Wohnlage		mittlere Wohnlage	
	1996	Vorjahr	1996	Vorjahr
bis 1948	--	1.550	1.200	1.150
1949 - 1969	1.950	1.850	1.600	1.500
1970 - 1979	2.150	2.150	--	1.800
1980 - 1989	--	--	--	--

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in einer anderen Baujahrsklasse berücksichtigt.

4. Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Im Jahre 1996 wurden 542 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und 147 Kaufverträge über Teileigentum (Garagen, Büros, Praxen usw.) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersandt.

Neubauten

Die Preisentwicklung für Neubauten war gegenüber dem Vorjahr uneinheitlich. Die Kaufpreise für Neubauten in der mittleren Wohnlage stiegen um rd. 7 %; in den guten Wohnlagen stiegen sie sogar um rd. 16 %.

Lage	Anzahl der WE	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche ohne Garage/Stellplatz	Vorjahr
mittlere	≤ 2	3.400,--	--
	3 - 6	3.325,--	3.100,--
	7	3.275,--	3.000,--
gute	≤ 2	--	--
	3 - 6	--	3.750,--
	≥ 7	3.800,--	3.600,--

Zweitverkäufe/Umwandlungen

Für den Bereich Zweitverkäufe/Umwandlungen waren die Preisentwicklungen weniger von der Lage als vom Gebäudealter abhängig. Gegenüber dem Vorjahr waren die Kaufpreise für Wohnungen aus Gebäuden der Baujahrsklasse bis 1989 überwiegend leicht gesunken, während ab der Baujahrsgruppen ab 1990 eine Preissteigerung von 3 bis 5 % festgestellt wurde.

Zweitverkäufe/Umwandlungen - (m² gemäß DIN 283)

Baujahr	Wohnlage	Anzahl der WE	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche ohne Garage/ Stellplatz DM / m ²		
			Jahr		
			1994	1995	1996
bis 1948	einfache	1 - 2	-	-	1.400
		3 - 6	-	-	-
		≥ 7	-	-	-
	mittlere	3 - 6	-	-	-
		≥ 7	-	-	-
1949 - 1969	einfache	3 - 6	1.500	-	1.750
		≥ 7	1.200	1.450	1.700
	mittlere	1 - 2	-	2.800	2.150
		3 - 6	1.850	2.100	1.850
		≥ 7	-	1.900	1.800
	gute	3 - 6	2.500	-	-
		≥ 7	-	2.250	-
1970 - 1979	einfache	3 - 6	-	-	-
		≥ 7	-	1.500	1.800
	mittlere	1 - 2	-	2.900	-
		3 - 6	2.450	2.300	2.250
		≥ 7	2.250	2.200	1.900
	gute	1 - 2	-	-	3.100
		3 - 6	2.600	2.500	-
1980 - 1989	einfache	3 - 6	-	-	-
		≥ 7	2.350	-	-
	mittlere	3 - 6	-	2.650	2.650
		≥ 7	2.750	2.500	2.550
	gute	3 - 6	3.150	3.000	2.750
		≥ 7	2.800	-	-
ab 1990	mittlere	3 - 6	3.000	2.850	3.000
		≥ 7	-	-	2.800
	gute	3 - 6	-	3.200	3.300
		≥ 7	-	-	3.100

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in einer anderen Baujahrs-
klasse berücksichtigt.

5. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

5.1 Liegenschaftszinssätze

Die Wertermittlungsverordnung definiert in § 11 den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist vom örtlichen Grundstücksmarkt sowie von der Art eines Objektes und seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig; er ist für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von Bedeutung. In der Regel liegt der Liegenschaftszinssatz unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel.

Bei der nachfolgenden Zusammenstellung handelt es sich nicht um streng statistische Auswertungen des Kaufpreismaterials, sondern um typische Durchschnittswerte, die nach der Art der Objekte untergliedert sind.

So wurden die Liegenschaftszinssätze aus dem Vorjahr überwiegend bestätigt. Ausnahmen sind die Zinssätze für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, die um 0,25 Prozentpunkte gestiegen sind.

Bei Eigentumswohnungen (Zweitverkäufe/Umwandlungen) ist er überwiegend unverändert geblieben. Lediglich in mittlerer Wohnlage mit 3 - 6 WE ist der Zinssatz um 0,25 Prozentpunkte gesunken.

Liegenschaftszinssätze

Jahr	RND *	Einf.- Häuser	Zweif.- Häuser	Dreif.-	Mehrf.-	Wohn- und Geschäfts- häuser
1994	50	2,25	2,5	3,5	4,5	5,0
	75	3,25	3,5	4,5	6,0	6,5
1995	50	2,25	2,5	3,5	4,5	5,0
	75	3,25	3,5	4,5	6,0	6,5
1996	50	2,50	2,75	3,5	4,5	5,0
	75	3,50	3,75	4,5	6,0	6,5

* Restnutzungsdauer

Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen

- Zweitverkäufe/Umwandlungen (gute Ausstattung) -

Jahr	Wohnlage	Anzahl der Wohneinheiten	
		3 - 6 WE	7 u.m. WE
1994	gute	3,25	3,50
	mittlere	3,50	3,75
	einfache		
1995	gute	3,25	3,50
	mittlere	3,75	4,00
	einfache	-	-
1996	gute	3,25	3,50
	mittlere	3,50	4,00
	einfache	-	-

Bemerkung: Die v. g. Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

5.2 Erbbauzins

Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge ergab, daß der Erbbauzins für Wohngrundstücke bei 3,1 % des maßgeblichen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes liegt; dieser Wert entspricht dem langjährigen Mittelwert von 3 %.

5.3 Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert

- bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern -

Bei den Kaufverträgen (ohne Erstverkäufe der Bauträger) sind wie in den Vorjahren Abweichungen zwischen Kaufpreis und Sachwert der Objekte (Bodenwert + Gebäudewert + Wert der Außenanlagen) festgestellt worden.

Die Abweichungen sind von der Höhe des Sachwertes eines Objektes abhängig. Für Objekte unter 450.000,-- DM wird im Durchschnitt ein höherer und für Objekte über 450.000,-- DM ein niedrigerer Kaufpreis erzielt (siehe nachfolgende Tabelle).

Verhältnis von Sachwert zu Kaufpreis

(- ohne Erstverkäufe der Bauträger -)

Sachwert	Kaufpreis (Verhältnis zum Sachwert)
250.000,-- DM	120 %
325.000,-- DM	110 %
375.000,-- DM	105 %
450.000,-- DM	100 %
525.000,-- DM	95 %
675.000,-- DM	90 %
800.000,-- DM	85 %

Umrechnungstabelle für abweichende Geschößflächenzahlen (GFZ)

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird bei der Auswertung der Kaufpreise für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die folgende Tabelle angewendet.

Die GFZ des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung dieses Grundstücks bei einer unterstellten Gebäudetiefe von 12 m an.

Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird. Anstelle des Richtwertgrundstücks kann auch ein anderweitig definiertes Bezugsgrundstück treten.

Wichtig: Umrechnungen dürfen nur innerhalb der jeweiligen Grundstückskategorie (Art und Maß der baulichen Nutzung) erfolgen.

Beispiel:

Richtwertgrundstück:

- Richtwert	:	350,-- DM/m ²
- Baugebiet:	:	W
- Anzahl der Geschosse	:	2
- GFZ	:	0,5

zu bewertendes Grundstück:

- Grundstücksgröße	:	490 m ²
- Gebäudegrundfläche	:	100 m ²
- Anzahl der Geschosse	:	2
- üblicherw. realisierbare GFZ	:	$\frac{100 \text{ m}^2}{490 \text{ m}^2} \times 2 = 0,41$

rund = 0,40

Aus der nachstehenden Tabelle ergibt sich unter Zugrundelegung der GFZ des zu beurteilenden Grundstücks von 0,40 und der GFZ des Richtwertgrundstücks von 0,5 der Wertfaktor 0,91.

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich aus der Multiplikation des Richtwertes mit dem ermittelten Wertfaktor und der Grundstücksgröße:

$$\begin{array}{rcl} 350,-- \text{ DM/m}^2 \times 0,91 \times 490 \text{ m}^2 & = & 156.065,-- \text{ DM} \\ \text{rund} & = & \underline{156.000,-- \text{ DM}} \end{array}$$

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN FÜR ABWEICHENDE GFZ

GFZ des Richtwertgrundstücks

	0,30	0,40	0,50	0,60	0,80	0,90	1,00	1,20	
GFZ des zu beurteilenden Grundstücks									GFZ des zu beurteilenden Grundstücks
0,20	0,86	0,77	0,70						0,20
0,25	0,93	0,83	0,76						0,25
0,30	1,00	0,89	0,81	0,75					0,30
0,35	1,06	0,95	0,86	0,80					0,35
0,40	1,12	1,00	0,91	0,84	0,74				0,40
0,45	1,18	1,05	0,96	0,88	0,77	0,73			0,45
0,50	1,23	1,10	1,00	0,92	0,81	0,76	0,72		0,50
0,55	1,28	1,14	1,04	0,96	0,84	0,80	0,75		0,55
0,60		1,19	1,08	1,00	0,88	0,83	0,78	0,72	0,60
0,65		1,23	1,12	1,04	0,91	0,86	0,81	0,74	0,65
0,70		1,28	1,16	1,07	0,94	0,89	0,84	0,77	0,70
0,75			1,20	1,11	0,97	0,92	0,87	0,79	0,75
0,80			1,24	1,14	1,00	0,94	0,90	0,82	0,80
0,85			1,27	1,18	1,03	0,97	0,92	0,84	0,85
0,90			1,31	1,21	1,06	1,00	0,95	0,87	0,90
0,95				1,24	1,09	1,03	0,97	0,89	0,95
1,00				1,27	1,12	1,05	1,00	0,91	1,00
1,10				1,34	1,17	1,11	1,05	0,96	1,10
1,20					1,22	1,16	1,10	1,00	1,20
1,30					1,28	1,21	1,14	1,04	1,30
1,40					1,33	1,25	1,19	1,08	1,40
1,50					1,38	1,30	1,23	1,13	1,50
1,60						1,35	1,28	1,17	1,60
1,70						1,39	1,32	1,21	1,70
1,80							1,36	1,24	1,80
1,90							1,41	1,28	1,90
2,00								1,32	2,00
2,50								1,50	2,50
	0,30	0,40	0,50	0,60	0,80	0,90	1,00	1,20	

GFZ des Richtwertgrundstücks

Anhang

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.1 Registrierte Verträge

1.1 -1	unbebaut/bebaut/WE	26
-2	unbebaute und bebaute Grundstücke nach Nutzung	27
-3	Flächenumsatz unbebauter Grundstücke nach Nutzung	28
-4	Zwangsversteigerungen	28

1.2 Umsätze

1.2 -1	Gesamtumsatz unbebaut/bebaut/WE	29
-2	unbebaute Grundstücke nach Nutzungsart und Marktteilnehmer	30
-3	bebaute Grundstücke nach Nutzungsart und Marktteilnehmer	31
-4	WE nach Marktteilnehmer	32

2. Durchschnittliche Bodenpreise/Bodenpreisindices

2. -1	für 1- und 2-geschossige Bauweise	33
-2	für 3- und mehrgeschossige Bauweise	34

3. Preise für bebaute Grundstücke

3. -1	Eigenheime - Neubauten	35
-2	Ein- und Zweifamilienhäuser	36
-3	Mietwohnungen	37

4. Preise für Wohnungseigentum

4. -1	Neubauten	38
-2	Zweitverkäufe/Umwandlungen	39

5. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

5. -1	Liegenschaftszinssätze	40
-2	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	41
-3	Erbbauzinssätze	42

1.1 Registrierte Verträge

1.1 -1 Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge

Jahr	Grundstücke		WE/TE	insgesamt
	unbebaut	bebaut		
1980	310	350	203	863
1981	323	340	210	880
1982	244	400	271	915
1983	353	367	356	1.076
1984	374	357	432	1.163
1985	327	370	537	1.234
1986	275	421	507	1.203
1987	283	480	343	1.106
1988	297	447	309	1.053
1989	306	473	370	1.149
1990	249	343	392	984
1991	220	309	433	962
1992	183	367	507	1.057
1993	269	425	560	1.254
1994	213	364	536	1.113
1995	216	307	560	1.083
1996	181	343	689	1.213

1.1 -2 Registrierte Verträge nach Nutzung

Nutzungsart	Anzahl				
	1992	1993	1994	1995	1996
Unbebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	69	125	111	74	50
Geschoßwohnungsbau	19	37	45	26	37
-gemischt-genutzte Gebäude	9	9	4	1	5
Gewerbe	16	28	9	16	14
Land- und Forstwirtschaft	19	32	23	25	14
Sonstige Flächen	51	38	21	74	61
(Garagen, Verkehrs- u. Rest- flächen u.a.)					
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	252	296	261	205	206
Geschoßwohnungsbau	61	78	56	74	79
gemischt-genutzte Gebäude	24	26	15	15	14
Gewerbe	21	22	29	8	13
Sonstige (Garagen u.ä.)	9	3	3	5	31

1.1 -3 Flächenumsatz unbebaute Grundstücke nach Nutzung

Nutzungsart	Fläche(ha)				
	1992	1993	1994	1995	1996
Wohnbaufläche	7,6	17,9	19,4	10,3	10,8
Gewerbl.- Baufläche	5,0	12,8	10,0	9,0	4,5
land- und forstw. Fläche	24,4	33,8	25,8	36,4	16,5
Gesamt	37,0	64,5	55,2	55,7	31,8

1.1 -4 Zwangsversteigerungen

Jahr	Wohnnutzung		gemischt/gewerbl. Nutzung		Bem.
	Anzahl	Mio DM	Anzahl	Mio DM	
1988	25	5,0	1	-	*
1989	48	11,1	1	-	*
1990	20	5,0	2	-	*
1991	22	2,8	2	-	*
1992	13	1,6	2	-	*
1993	12	7,4	3	2,9	
1994	11	3,5	2	-	*
1995	15	7,2	11	4,8	
1996	7	2,6	1	-	

* keine Angabe aus datenschutzrechtlichen Gründen

1.2 Umsätze

1.2 -1 Gesamtumsatz

Jahr	Grundstücke		Wohnungs-/ Teileigentum	insgesamt
	unbebaut	bebaut		
	Mio DM			Mio DM
1983	11,8	77,0	45,3	134,6
1984	31,4	85,5	49,4	166,3
1985	27,7	77,5	50,9	156,1
1986	21,4	105,5	38,9	165,7
1987	20,1	132,0	49,7	201,8
1988	28,0	111,1	52,1	191,2
1989	64,1	145,7	57,0	266,8
1990	23,9	85,2	51,9	161,0
1991	31,3	145,5	52,7	229,5
1992	32,2	142,7	73,7	250,6
1993	43,5	146,7	99,0	289,2
1994	56,7	200,0	92,5	349,2
1995	42,7	126,5	115,9	285,1
1996	34,6	137,6	127,6	299,8

1.2 -2 UMSATZ UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE NACH NUTZUNGSART UND MARKTTILNEHMERN

Nutzungsart	Marktteilnehmer	1992	1993	1994	1995	1996
		in Mio DM				
Ein-/Zweifam.-Haus	P - P	1,9	6,1	5,6	2,7	3,6
	WB - P	6,4	4,9	12,2	6,0	3,3
	Sonst.	2,5	2,4	5,6	6,1	3,2
Geschoßwohnungsbau bzw. Eigentumswohn.	P - P	1,7	4,4	1,6	1,6	0,2
	WB - P	3,2	1,2	10,0	3,8	4,8
	Sonst.	1,0	6,7	7,1	5,9	10,1
Gemischt-genutzt	P - P	-,-	-,-	0,9	-,-	-,-
	WB - P	1,8	1,1	-,-	-,-	0,4
	Sonst.	1,0	0,7	0,3	0,8	0,4
Gewerbe	P - P	-,-	0,7	0,1	2,8	0,3
	Sonst.	2,5	1,6	0,3	2,0	2,1
	P - P	0,6	2,5	1,0	0,8	0,2
Land-/Forstwirtschaft	Sonst.	1,6	1,5	1,5	4,1	1,2
Sonstige	Sonst.	8,0	1,9	9,5	6,1	4,8
Gesamt		32,2	43,5	56,7	42,7	34,6

P - Privat
 WB - Wohnungs-Baugesellschaften, Bauträger
 Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften

1.2-3 UMSATZ BEBAUTE GRUNDSTÜCKE NACH NUTZUNGSART UND MARKTTTEILNEHMERN

Nutzungsart	Marktteil- nehmer	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
		in Mio DM								
Einfamilien- häuser	P - P	24,4	27,0	22,1	24,8	25,7	31,7	44,4	34,3	33,7
	WB - P	47,8	33,9	12,6	15,4	22,0	33,6	23,7	20,6	28,9
	Sonst.	-,-	0,7	0,4	0,8	2,2	0,1	0,5	4,1	7,4
Zweifamilien- häuser	P - P	11,9	7,1	8,0	12,6	11,6	19,2	12,0	13,4	7,8
	WB - P	1,0	0,8	1,7	0,1	0,6	0,3	0,7	-,-	1,4
	Sonst.	-,-	-,-	0,1	0,7	0,5	1,3	0,8	-,-	3,3
Mehrfamilien- häuser	P - P	8,3	11,4	10,8	7,9	17,5	24,9	18,5	20,0	12,3
	WB - P	0,5	0,5	3,0	1,2	7,5	7,4	6,0	10,9	0,3
	sonst.	-,-	6,8	-,-	51,7	12,0	0,5	1,5	7,3	8,8
Wohn-/Gesch.- häuser	P - P	11,8	7,4	6,2	15,8	8,2	16,0	11,6	7,6	8,7
	Sonst.	0,9	5,4	3,4	2,5	9,7	2,5	45,7	0,4	4,4
	P - P	2,0	3,5	7,4	4,8	8,0	6,8	6,5	1,9	6,2
Gewerbe/ Industrie	Sonst.	2,5	41,2	9,5	7,2	17,2	2,4	28,1	6,0	14,4
Gesamtsumme		111,1	145,7	85,2	145,5	142,7	146,7	200,0	126,5	137,6

P - Privat
WB - Wohnungs-Baugesellschaften, Bauträger
Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften

1.2 -4 Umsatz Wohnungs-/Teileigentum
- nach Marktteilnehmern -

Jahr	Privat Privat Mio DM	WB Privat Mio DM	Gesamt Mio DM
1980	7,9	13,2	21,1
1981	16,4	4,8	21,1
1982	23,5	16,4	40,0
1983	30,3	15,5	45,8
1984	28,2	21,2	49,4
1985	27,4	23,6	50,9
1986	20,3	18,6	38,9
1987	23,4	26,3	49,7
1988	26,8	25,3	52,1
1989	15,1	41,9	57,0
1990	21,7	30,2	51,9
	Neubauten	22,8	
	Umwandlungen	6,5	
1991 insgesamt	23,4	29,3	52,7
	Neubauten	2,8	
	Umwandlungen	28,0	
1992 insgesamt	30,8	42,9	73,7
	Neubauten	5,5	
	Zweitverkauf	42,6	
	Umwandlungen	13,6	
1993 insgesamt	62,0	36,2	98,2
	Neubauten	9,7	
	Zweitverkäufe	37,3	
	Umwandlungen	7,5	
1994 insgesamt	54,9	35,4	92,5
	Neubauten	15,5	
	Zweitverkäufe	34,2	
	Umwandlungen	5,3	
1995 insgesamt	55,0	60,9	115,9
	Neubauten	11,8	
	Zweitverkäufe	48,8	
	Umwandlungen	6,2	
1996 insgesamt	66,8	60,8	127,6

WB - Bauträger, Wohnungs-Baugesellschaften

2. Durchschnittliche Bodenpreise/Bodenpreisindices

2. -1 1- und 2-geschossige Bauweise (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte DM/m ² in Wohnlagen			Bodenpreisindices (Basis 1976 = 100)		
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
1976	70	80	105	100,0	100,0	100,0
1977	75	90	115	107,1	112,5	109,5
1978	80	100	130	114,3	125,0	123,8
1979	120	145	210	171,4	181,2	200,0
1980	160	195	275	228,6	243,8	261,9
1981	180	220	305	257,1	275,0	290,5
1982	180	220	305	257,1	275,0	290,5
1983	180	225	305	257,1	281,2	290,5
1984	180	225	295	257,1	281,2	281,0
1985	170	215	285	242,9	268,8	271,4
1986	170	215	285	242,9	268,8	271,4
1987	170	205	275	242,9	256,3	261,9
1988	180	215	285	257,1	268,8	271,4
1989	190	235	305	271,4	293,8	290,5
1990	190	235	305	271,4	293,8	290,5
1991	190	235	305	271,4	293,8	290,5
1992	200	245	315	285,7	306,3	300,0
1993	230	285	370	328,6	356,2	352,4
1994	230	305	395	328,6	381,2	376,2
1995	240	325	420	342,9	406,3	400,0
1996	250	345	450	357,1	431,2	428,6

2. -2 3- und mehrgeschossige Bauweise
für Geschößwohnungsbau/Eigentumsmaßnahmen
(bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte DM/m²		Bodenpreisindices	
	Stadtmitte	sonst. Ortslagen	Stadtmitte	sonst. Ortslagen
1976	125	95	100,0	100,0
1977	140	100	112,0	105,3
1978	155	110	124,0	115,8
1979	215	165	172,0	173,7
1980	280	205	224,0	215,8
1981	305	225	244,0	236,8
1982	305	230	244,0	242,1
1983	305	230	244,0	242,1
1984	305	225	244,0	236,8
1985	295	215	236,0	226,3
1986	295	215	236,0	226,3
1987	285	205	228,0	215,8
1988	295	215	236,0	226,3
1989	315	235	252,0	247,4
1990	315	235	252,0	247,4
1991	315	235	252,0	247,4
1992	325	245	260,0	257,9
1993	355	265	284,0	278,9
1994	375	280	300,0	294,7
1995	395	290	316,0	305,3
1996	425	310	340,0	326,3

3. Preise für bebaute Grundstücke

3. -1 Eigenheime - Neubauten - incl. Grundstück, Garage usw. -
Durchschnittspreise nach Baumaßnahmen (m" gemäß DIN 283)

Wohnlage	Kaufpreis			Durchschnittliche(r)		
	je m ² Wohnfläche in DM/m ²	je m ³ umb. Raum in DM/m ³	umb. Raum m ³	Wohnfläche m ²	Grundstücks- größe m ²	
1991						
mittlere	3.150,--	535,--	615	105		265
gute	3.350,--	580,--	615	105		290
1992						
mittlere	3.300,--	570,--	615	105		330
gute	3.600,--	605,--	615	105		315
1993						
mittlere	3.500,--	640,--	530	97		270
gute	4.000,--	725,--	605	110		260
1994						
mittlere	3.800,--	670,--	580	102		325
gute (Bot., Kirchh.)	4.750,--	825,--	595	103		360
1995						
mittlere	3.900,--	735,--	578	109		320
gute (Bot., Kirchh.)	4.800,--	830,--	660	114		375
1996						
mittlere	4.250,--	750,--	540	95		275
gute (Bot., Kirchh.)	5.250,--	880,--	595	99		300

3. -2 Ein- und Zweifamilienhäuser - ohne Neubauten -
 - mit Sammelheizung, Bad und WC - (m² gemäß DIN 283)

Jahr	Baujahr	Wohnlage	
		mittlere	gute
		DM/m ² Wohnfläche	
1993			
	- 1948	-	-
	1949 - 1969	-	2.000
	1970 - 1979	-	2.600
	nach 1980	-	3.000
	zuzügl. Bodenwertanteil	-	900
1994			
	- 1948	-	1.550
	1949 - 1969	1.900	2.300
	1970 - 1979	2.500	2.700
	nach 1980	2.800	3.100
	zuzügl. Bodenwertanteil	700 - 1.000	750 - 1.250
1995			
	- 1948	-	1.650
	1949 - 1969	2.000	2.400
	1970 - 1979	2.650	2.800
	nach 1980	2.950	3.250
	zuzügl. Bodenwertanteil	750 - 1.100	850 - 1.400
1996			
	- 1948	1.400	-
	1949 - 1969	2.100	2.400
	1970 - 1979	-	2.800
	nach 1980	2.800	3.100
	zuzügl. Bodenwertanteil	725 - 925	950 - 1.400

Modernisierungsmaßnahmen sind durch Einordnung in eine andere Baujahrsgruppe berücksichtigt.

3. -3 Durchschnittliche Preise pro m² Wohnfläche bei Mietwohngebäuden
 - mit Sammelheizung, Bad und WC -(m² gemäß DIN 283)

Jahr	Baujahr	Wohnlage	
		mittlere DM/m ²	gute DM/m ²
1991			
	- 1948	900	-
	1949 - 1969	1.250	-
	1970 - 1979	-	-
	1980 - 1979	-	-
1992			
	1949 - 1969	1.300	1.450
1993			
	- 1948	1.100	-
	1949 - 1969	1.350	1.650
	1970 - 1979	1.500	1.900
1994			
	-1948	-	-
	1949 - 1969	1.400	1.700
	1970 - 1979	-	-
	1980 - 1989	-	1.900
1995			
	- 1948	1.150	1.550
	1949 - 1969	1.500	1.850
	1970 - 1979	1.800	2.150
	1980 - 1989	-	-
1996			
	- 1948	1.200	-
	1949 - 1969	1.600	1.950
	1970 - 1979	-	2.150
	1980 - 1989	-	-

Modernisierungsmaßnahmen sind durch Einordnung in eine andere Baujahrsgruppe berücksichtigt.

4. Preise für Wohnungseigentum -

4. -1 Neubauten

- mit Sammelheizung, Bad und WC -(m² gemäß DIN 283)

Jahr	Wohnlage	Anzahl der WE	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche ohne Garage/ Stellplatz
1991	mittlere	3 - 6	2.550,-
		≥ 7	2.450,-
	gute	3 - 6	-
		≥ 7	2.700,-
1992	mittlere	1 - 2	3.000,-
		3 - 6	2.600,-
		≥ 7	2.500,-
	gute	3 - 6	-
		≥ 7	2.900,-
1993	mittlere	1 - 2	-
		3 - 6	3.200,-
		≥ 7	2.950,-
	gute	1 - 2	-
		3 - 6	3.450,-
		≥ 7	-
1994	mittlere	1 - 2	-
		3 - 6	3.350,-
		≥ 7	-
	gute	1 - 2	3.850,-
		3 - 6	3.550,-
		≥ 7	-
1995	mittlere	1 - 2	-
		3 - 6	3.100,-
		≥ 7	3.000,-
	gute	1 - 2	-
		3 - 6	3.750,-
		≥ 7	3.600,-
1996	einfache	≥ 7	2.950,-
	mittlere	1 - 2	3.400,-
		3 - 6	3.325,-
		≥ 7	3.275,-
	gute	1 - 2	-,-
		3 - 6	-,-
		≥ 7	3.800,-

4.2 Zweitverkäufe/Umwandlungen

mit Sammelheizung, Bad und WC - (m² gemäß DIN 283)

Baujahr	Wohnlage	Anzahl der WE	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche ohne Garage/ Stellplatz DM / m ²			
			Jahr			
			1993	1994	1995	1996
bis 1948	einfache	1 - 2	-	-	-	1.400
		3 - 6	-	-	-	-
		≥ 7	-	-	-	-
	mittlere	3 - 6	1.600	-	-	-
		≥ 7	1.600	-	-	-
1949 - 1969	einfache	3 - 6	1.700	1.500	-	1.750
		≥ 7	1.700	1.200	1.450	1.700
	mittlere	1 - 2	-	-	2.800	2.150
		3 - 6	1.800	1.850	2.100	1.850
		≥ 7	-	-	1.900	1.800
	gute	3 - 6	2.300	2.500	-	-
		≥ 7	2.200	-	2.250	-
1970 - 1979	einfache	3 - 6	-	-	-	-
		≥ 7	1.800	-	1.500	1.800
	mittlere	1 - 2	-	-	2.900	-
		3 - 6	2.100	2.450	2.300	2.250
		≥ 7	2.200	2.250	2.200	1.900
	gute	1 - 2	-	-	-	3.100
		3 - 6	2.600	2.600	2.500	-
		≥ 7	2.300	-	-	-
1980- 1989	einfache	3 - 6	2.500	-	-	-
		≥ 7	2.350	2.350	-	-
	mittlere	3 - 6	2.600	-	2.650	2.650
		≥ 7	2.600	2.750	2.500	2.550
	gute	3 - 6	2.950	3.150	3.000	2.750
		≥ 7	2.800	2.800	-	-
ab 1990	mittlere	3 - 6	2.900	3.000	2.850	3.000
		≥ 7	-	-	-	2.800
	gute	3 - 6	3.200	-	3.200	3.300
		≥ 7	-	-	-	3.100

5. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

5. -1 Liegenschaftszinssätze

Jahr	RND*	Ein-	Zwei-	Drei-	Mehr-	Wohn- und Ge- schäftshäuser
		Familienhäuser				
1985		2,5	2,75		4,25	
1986		2,75	3,25		4,5	6,25
1987		3,0		-	4,75	6,75
1988		3,0	3,25		4,75	6,75
1989		2,75	3,0		4,5	6,0
1990		3,0	3,25		5,0	6,5
1991		2,75	3,0		4,5	6,0
1992		2,75	3,0		4,5	6,0
1993	50	2,75	3,0	3,5	4,5	6,5
1994	50	2,25	2,5	3,5	4,5	5,0
	75	3,25	3,5	4,5	6,0	6,5
1995	50	2,25	2,5	3,5	4,5	5,0
	75	3,25	3,5	4,5	6,0	6,5
1996	50	2,5	2,75	3,5	4,5	5,0
	75	3,5	3,75	4,5	6,0	6,5

* Restnutzungsdauer in Jahren

5. -2 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

- Zweitverkäufe/Umwandlungen -

Jahr	Ausstattung	Wohnlage	Anzahl der Wohneinheiten	
			3-6 WE	7 u.m. WE
1991	mittlere	-	3,50	3,75
	gute	-	3,25	3,50
1992	mittlere	-	3,50	3,75
	gute	-	3,25	3,50
1993	gute	mittlere	3,50	3,75
		gute	3,25	3,50
1994	gute	einfache	-	4,25
		mittlere	3,50	3,75
		gute	3,25	3,50
1995	gute	einfache	-	-
		mittlere	3,75	4,00
		gute	3,25	3,50
1996	gute	einfache	-	-
		mittlere	3,50	4,00
		gute	3,25	3,50

Bemerkung:

Die v.g. Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren

5. -3

Erbbauzins

- Wohngrundstücke -

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Erbbauzinssatz
1983	97	2,8 %
1984	3	3,0 %
1985	19	2,2 %
1986	5	2,7 %
1987	7	3,5 %
1988	3	2,9 %
1989	2	3,2 %
1990	--	--
1991	4	3,1 %
1992	4	3,1 %
1993	--	--
1994	10	3,0 %
1995	7	2,6 %
1996	2	3,1 %

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop

nach dem Stand vom 1. Januar 1997

Erstellt durch

Stadt Bottrop
Abt. Grundstücksbewertung
beim Verm.- und Katasteramt

unter Mitwirkung von:

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bottrop e. V.
DMB-Mieterverein Bottrop e. V.

fortgeschrieben in der Sitzung am 18. Februar 1997

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietwertspiegels (Tabellen 1 bis 3) beziehen sich auf den 1. Januar 1997 und sollen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ - ortsübliche Mieten - im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974, zuletzt geändert am 15. Dezember 1995, bilden.

Tabellen 1 und 2 enthalten „Mietrichtwerte“ je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

Tabelle 3 enthält „Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden“, mit denen wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen erfaßt werden können.

Der Mietwertspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Sie soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

2. Begriff „ortsübliche Miete“

In den Tabellen 1 und 2 sind in der „ortsüblichen Miete“ folgende Kosten **grundsätzlich nicht enthalten**:

- Heiz- und Warmwasserkosten.
- Kosten für Wasser, Strom, Allgemeinstrom und Gasverbrauch.
- Kosten für Hausreinigung und Schönheitsreparaturen.
- Kosten für Wartungspersonal und dergleichen.
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen.
- Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder einer Satellitenempfangsanlage.
- Kosten für Gartenpflege.
- Kosten für Ungezieferbekämpfung.

Die gemäß §§ 4 und 5 des MHG zulässigen Umlagen sind in den Tabellensätzen nicht enthalten.

3. Erläuterungen zu Tabelle 1 und 2 „Mietrichtwerte“

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen

Ausstattungsklasse A

Abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad, WC und Isolierverglasung.

Sammelheizung oder Nachtstromspeicherheizung für alle Räume; Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluß zum Treppenhaus, mit Abstellraum; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

Weitere Merkmale bei älteren Gebäuden: *

Dielenfußboden; Bad mit aufgestellter Wanne, nur teilweise gefliest.

Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden: *

Linoleum- oder Kunststofffußböden auf Estrich; Bad mit eingebauter Wanne, Fußboden und Wände gefliest.

Ausstattungsklasse B

Abgeschlossene Wohnung ohne Sammelheizung, mit Bad, WC und Isolierverglasung.

Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluß zum Treppenhaus, mit Abstellraum; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

Weitere Merkmale bei älteren Gebäuden:

Dielenfußboden; Bad mit aufgestellter Wanne, nicht oder nur geringfügig gefliest.

Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden:

Linoleum- oder Kunststofffußböden auf Estrich; Bad mit eingebauter Wanne, Fußboden und Wände teilweise gefliest.

Ausstattungsklasse C

Abgeschlossene Wohnung ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung und Isolierverglasung.

Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluß zum Treppenhaus, Türen und Fenster in Normalausführung, ausreichende Elektroinstallation, vorwiegend Dielenfußböden.

* Erstellungsjahr bis bzw. ab etwa 1950

3.2 Altersklassen (Baujahre)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete. Die Werte der Tabellen 1 und 2 sind Durchschnittswerte für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen. Sie beziehen sich demnach auf das mittlere Jahr der angegebenen Altersspanne.

Wesentliche Auswirkungen des speziellen Baujahres können gegebenenfalls durch Einschaltung zwischen die Werte benachbarter Altersklassen berücksichtigt werden.

Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen (siehe Hinweis auf Tabellen 1 und 2).

3.3 Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

1. Einbau einer Sammelheizung

Kein Zuschlag, Mietwertsteigerung durch andere Ausstattungsklasse berücksichtigt.

2. Modernisierungen von Badezimmern, WC.

Zuschlag bis zu 10 %

3. Modernisierung von Badezimmern (mit WC) und Einbau von Sammelheizungen bei entsprechender, geringfügiger Änderung der Grundrißgestaltung und nachträglicher Einbau von Wärmedämmungen (außer Fenster).

Zuschlag bis zu 15 %

4. Durchgreifende Modernisierungen (Grundrißveränderungen, Abhängung von Decken, Erneuerung von Türen, Fenstern, tlw. Fußböden, Einbau von Badezimmern, Heizungen) Zuschlag je nach Umfang.

20 % - 35 %

3.4 Beschreibung der Lageklassen

Die in den nachstehenden Erläuterungen aufgeführten Mietwohnlagen stellen Beispiele für die Einordnung in die jeweils zutreffende Lageklasse dar. Im Einzelfall kann eine Wohnung in den beispielhaft angegebenen Lagebereichen in die höhere oder niedrigere Lageklasse einzuordnen sein.

Lageklasse I - einfache Wohnlage

Vorwiegend Mietwohnlagen im südlichen und östlichen Stadtbereich, allgemeine Einwirkungen durch Industrie und Gewerbe, außergewöhnliche Verkehrsbelästigungen und oder Mangel in der infrastrukturellen Ausstattung, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen.

4. Erläuterungen zu Tabelle 3

„Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden“

Bei der Anwendung der Sätze der Tabelle 3 sind von den Mietrichtwerten der Tabelle 1 **vorher** die zulässigen Umlagen der Betriebskosten abzuziehen.

Zu Spalte (1) - Spezielle Wohnlage
(innerhalb der jeweiligen Lageklasse)

Bei wesentlichen Abweichungen gegenüber der durchschnittlichen Mietwohnlage in der jeweiligen Lageklasse sind Zu- oder Abschläge bis zu 10 % begründet.

Der Höchstsatz kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Frage, d.h., bei Zusammentreffen mehrerer Vor- oder Nachteile oder bei besonders gravierenden Einzelumständen (z. B. bei außergewöhnlich guter landschaftlicher Lage oder bei erheblich störenden Gewerbebetrieben bzw. besonders starkem Verkehrs-lärm).

Zu Spalte (2) - Gebäude in aufgelockerter Bauweise

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Mietwohnungen in reiner Mietwohnlage. Wohnungen in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger aufgelockerter Bauweise bieten demgegenüber wegen der größeren Ruhe, der stärkeren Durchgrünung und dergleichen in der Regel Vorteile, die durch entsprechende Zuschläge zu erfassen sind.

Zu Spalte (3) - Wohnungsgröße

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit etwa 60 bis 90 qm Wohnfläche (ermittelt nach den der DIN 283, bzw. entsprechenden Vorschriften der II. Berechn.-VO). Abweichungen in der Wohnungsgröße bedingen mehr oder weniger starke Abweichungen im Mietwert. So liegen z. B. die Mieten für Appartements erheblich über denen für normal große Wohnungen. Sehr große Wohnungen werden dagegen zu niedrigeren Mietpreisen vermietet.

Zu Spalte (4) - Geschoßlage

Die Lage einer Wohnung im Gebäude ist für den Mietwert von Bedeutung. Sie kann entsprechende Zu- oder Abschläge rechtfertigen.

Beispiele:

Haverkamp / In der Welheimer Mark (Ende) / Knappenstraße / Raum Steigerstraße / Am Holzgrund, Aspelstraße / Im Brahm-kamp und Vonderbergstraße in Nähe des Verschiebebahnhofs, Laerkamp, Ebel-Siedlung (tlw.)

Lageklasse II - mittlere Wohnlage

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 hinaus. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Beispiele:

Raum Am Wienberg/Quellenbusch, Westring, Sterkrader Straße (Mitte und Ende), Straße im Fuhlenbrock, Gebiet westlich der Hans-Böckler-Straße und nördlich der Lindhorststraße, im Gebiet Vienkenstraße, Sarterstraße, Taeglichsbeckstraße, Velsenstraße, Maybachweg, zwischen Aegidistraße, Tannenstraße und Scharnhölzstraße, Förenkamp, Viktoriastraße, Heimannstraße, Kreulshof.

Außerdem bei Wohnlagen in Außenbereichen und ungünstigen Verkehrsanbindungen.

Beispiele:

Köhlerstraße, Wildbruch.

Lageklasse III - gute Wohnlage

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (überwiegend 1 1/2- bis 2geschossig) und guter Durchgrünung. Ruhige Lagen, günstige Verkehrsverbindungen, jedoch ohne Durchgangsverkehr.

Beispiele:

Gebiet um Wielandstraße (tlw.) und Hagenbrockstraße (tlw.). Raum Siegfriedstraße, Kriemhildenweg, Bachstraße, Gobenstraße, Parkstraße, Bogenstraße (südl. Zeppelinstraße), Zeppelinstraße (tlw.), Im Beckram (tlw.), Steinmannswiese, Küferstraße, Ottenkamp, Karl-Wessels-Straße, Kaplan-Xanten-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße und allgemein die engere Wohnlage um den Ortskern Kirchhellen.

Zu Spalte (5) - Abweichungen von typischer Ausstattung und Gestaltung

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Ausstattungsklasse können mietbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u.a. einfachere Art der Beheizung gegenüber normaler Zentralheizung (z. B. Kachelofenwärmeluftheizung, Einzelheizkörper mit Gas-, Elektro- oder Olanschluß), bessere oder schlechtere Fußböden, besondere Ausführung der Türen und Fenster, abweichende Einrichtung und Ausstattung der Bäder und Toiletten, Einbauschränke usw. Zu beachten sind weiter Einrichtungen wie Müllschlucker, PKW-Parkplätze, Kinderspielflächen, besondere Gemeinschaftsräume, Keller-, Lager- und Abstellräume, Aufzug, Waschküchen mit automatischer Waschmaschine, Trockenräume sowie zusätzliche Wärmedämmung z. B. von Dach, Fassade und Kellerdecke.

Durch den Begriff „Gestaltung“ wird in erster Linie die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnung angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Kategorie (Alters- und Ausstattungsklasse). Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen und kurzwegig zu erreichen sind, ob gefangene Zimmer vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume und insbesondere Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen.

Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam. In der Regel müssen mehrere Merkmale vorhanden sein, um Zu- oder Abschläge von 5 - 10 % zu rechtfertigen.

Höhere Zuschläge bis maximal 20 % sind nur bei Sonderausstattung der Ausstattungsklasse A (Hobbyraum, Sauna, Schwimmbad u. a.) begründet.

Höhere Abschläge sind nur bei unter durchschnittlicher Ausstattung der Ausstattungsklasse C (z. B. WC im Treppenhaus - 15 bis - 20 %, nicht abgeschlossene Wohnung - 5 bis - 10 %) begründet.

Zu Spalte (6) - Gartennutzung

Ist im Zusammenhang mit einer Wohnung die Nutzungsmöglichkeit eines Hausgartens oder Hausgartenteils vorhanden, kann hierdurch je nach Umfang der Benutzbarkeit sowie Art und Qualität des Gartens ein Mietzuschlag gerechtfertigt sein, soweit nicht eine anderweitige Regelung besteht.

Ein Zuschlag kommt nur in Frage, wenn eine echte Erhöhung des Wohnwertes gegeben ist.

Mietrichtwerte

Tabelle 1

für typische Mietwohnungen

Altersklasse (Baujahre) Bei nach- träglicher Modernisie- rung ist ein dem Moder- nisierungs- grad ent- sprechender Zuschlag anzubringen (s. lfd. Nr. 3.3. Seite 3).	Ausstattungs-k-lasse								
	A			B			C		
	inkl. Betriebskosten								
	mit Sammel- heizung, Bad und WC			ohne Sammel- heizung, mit Bad und WC			ohne Sammel- heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung		
	Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse		
I	II	III	I	II	III	I	II	III	
	DM m²			DM m²			DM m²		
-1948	8.05	8.80	9.55	7.45	8.15	8.85	6.50	7.15	7.85
1949-1960	9.00	9.85	10.70	8.00	8.70	9.45	7.00	7.70	8.45
1961-1965	9.25	10.15	11.05	8.15	8.90	9.70			
1966-1970	9.90	10.85	11.80	▲ ▲ ▲ Diese Werte gelten auch für Wohnun- gen mit Sammel- heizung ohne Bad					
1971-1975	10.20	11.20	12.20						
1976-1982	10.80	11.95	12.95						
1983-1990	11.50	12.65	13.75						
1991-	12.35	13.60	14.80						

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,50 DM/m² von den Sätzen der Tabelle in Abzug zu bringen.

Die ortsübliche Miete der nebenstehenden Tabelle beinhaltet in Bottrop neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten; dies sind

- Grundsteuer,
- Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr und Entwässerung,
- Kosten für Schornsteinreinigung,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung,

außerdem nicht enthalten sind - siehe Begriff „ortsübliche Miete“ (lfd. Nr. 2. Seite 2).

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf folgende Qualitätsmerkmale in der jeweiligen Ausstattungsklasse (A-C):

1. Durchschnittliche Wohnlage in der jeweiligen Lageklasse
2. Typisches Mietwohnhaus (mehrgeschossige Bauweise)
3. Wohnungsgröße 60 bis 90 m²
4. Normales Wohngeschoß in Miethäusern
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklasse
6. Typische Grundrißgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand
8. Bei Ausstattungsklasse A Warmwasserzentralheizung oder gleichwertige Etagenheizung, jedoch ohne vom Mieter vorzunehmende manuelle Brennstoffnachfüllung

5

Mietrichtwerte

Tabelle 2

für typische Mietwohnungen

Altersklasse (Baujahre) Bei nach- träglicher Modernisie- rung ist ein dem Moder- nisierungs- grad ent- sprechender Zuschlag anzubringen (s. lfd. Nr. 3.3. Seite 3).	Ausstattungs-k-lasse								
	A			B			C		
	ohne Betriebskosten								
	mit Sammel- heizung, Bad und WC			ohne Sammel- heizung, mit Bad und WC			ohne Sammel- heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung		
	Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
	DM m²			DM m²			DM m²		
-1948	6.75	7.50	8.25	6.20	6.90	7.60	5.30	5.95	6.65
1949-1960	7.65	8.50	9.35	6.70	7.40	8.15	5.75	6.45	7.20
1961-1965	7.90	8.80	9.70	6.85	7.60	8.40			
1966-1970	8.50	9.45	10.40	▲ ▲ ▲ Diese Werte gelten auch für Wohnun- gen mit Sammel- heizung ohne Bad					
1971-1975	8.80	9.80	10.80						
1976-1982	9.35	10.50	11.50						
1983-1990	10.00	11.15	12.25						
1991-	10.80	12.05	13.25						

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,50 DM/m² von den Sätzen der Tabelle in Abzug zu bringen.

Die ortsübliche Miete der nebenstehenden Tabelle beinhaltet in Bottrop das Entgelt für die Nutzung der Wohnung.

In der ortsüblichen Miete sind im Gegensatz zu Tabelle 1 **keine** Betriebskosten enthalten.

Außerdem nicht enthalten sind - siehe Begriff „ortsübliche Miete“ (lfd. Nr. 2. Seite 2).

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf folgende Qualitätsmerkmale in der jeweiligen Ausstattungsklasse (A-C):

1. Durchschnittliche Wohnlage in der jeweiligen Lageklasse
2. Typisches Mietwohnhaus (mehrgeschossige Bauweise)
3. Wohnungsgröße 60 bis 90 m²
4. Normales Wohngeschoß in Miethäusern
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklasse
6. Typische Grundrißgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand
8. Bei Ausstattungsklasse A Warmwasserzentralheizung oder gleichwertige Etagenheizung, jedoch ohne vom Mieter vorzunehmende manuelle Brennstoffnachfüllung

Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden

in der jeweiligen Lage-, Ausstattung und Altersklasse durch Zu- oder Abschläge
auf die Mietrichtwerte nach der Tabelle 2

Spezielle Wohnlage (ausgenommen Merkmale der Spalte (2))	Ein- oder zwei-geschossige Gebäude in aufgelocker-ter Bauweise	Wohnungsgröße			Geschoßlage		Abweichung von typ. Aus-stattung und Gestaltung sowie von norm. Unter-haltungszu-stand	Garten-nutzung
		Größe qm	Zu-/Abschlag %		Geschoß	Zu-/Abschlag %		
			mit Bad	ohne Bad				
(1)	(2)	(3)			(4)		(5)	(6)
bis zu ± 10%	bis zu + 7.5 %	35	+ 25.0	+ 15.0	Bei bis zu 4-geschossigen Häusern ohne Aufzug.		bis zu ± 10%	bis zu + 5 %
		40	+ 20.0	+ 12.5				
		45	+ 12.5	+ 7.5				
		50	+ 7.5	+ 5.0				
		55	+ 2.5	+ 2.0				
		60 bis 90	± 0.0	± 0.0				
		100	- 2.5	- 2.5				
		110	- 5.0	- 5.0				
		120	- 7.5	- 7.5				
		130	- 10.0	- 10.0				
		und mehr						
					bei höhergeschossigen Häusern mit Aufzug			
							</	

Qualitätsunterschiede sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihre Auswirkungen wesentlich sind.

Die Summe der Zu- bzw. Abschläge ist in der Regel auf 30% zu begrenzen, ausgenommen bei hervorragender Sonderausstattung.