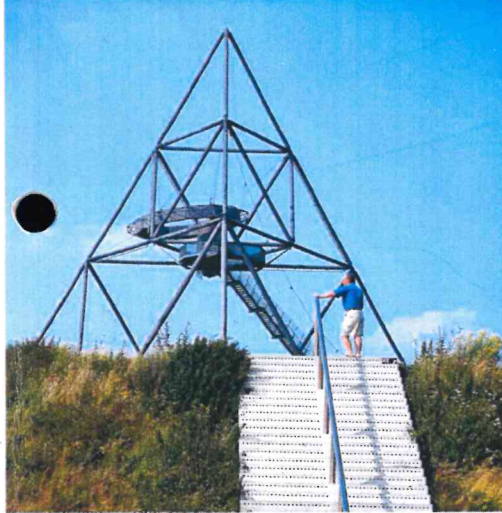
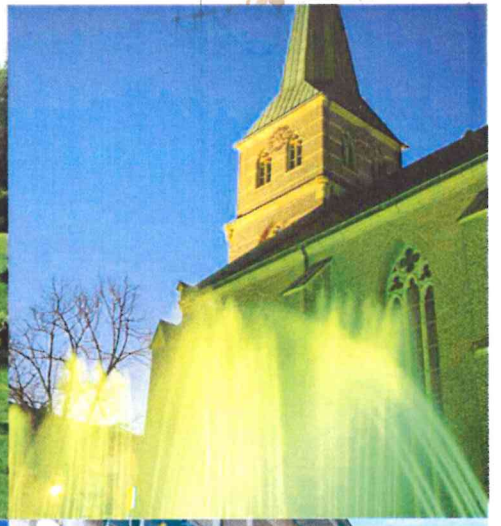




Grundstücksmarktbericht 2005. Stadt Bottrop



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bottrop

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 2004

Bottrop, im März 2005

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Geschäftsstelle: Postanschrift: Postfach 10 15 54
46215 Bottrop

Verwaltungsgebäude: Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop

Anträge und Auskünfte:

Tel.: 02041-70 48 53 Geschäftsführer
48 51 Anträge und Auskünfte
48 54 Anträge und Auskünfte

Fax: 02041-70 48 81

eMail: gutachterausschuss@bottrop.de

Internet:



www.boris.nrw.de

www.gutachterausschuss.nrw.de/BOT

Auswertestand: 01.01.2005

Schutzgebühren: Marktbericht 30,- €
Bodenrichtwertkarte 70,- €
schriftliche Richtwertauskunft 25,- €

gem. Nr. 13. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung
(Stand 03.07.2001)

Vervielfältigung: Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen
des Grundstücksmarktberichtes nur mit Quellenangabe gestattet.
Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.
© 2005

allg. Hinweis: Wertangaben zurückliegender Jahre (DM) wurden anhand des amtlichen
Umrechnungskurses in EURO umgerechnet und tlw. auf- oder abgerundet.

Druck: Stadt Bottrop, Druckerei

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004	
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächenumsätze	12
4.3 Geldumsätze	12
4.4 Zwangsversteigerungen	15
5. Unbebaute Grundstücke	
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
5.2 Geschosswohnungsbau	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen	18
5.4 Land- und forstwirtschaftliche genutzte Flächen	20
6. Bebaute Grundstücke	
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.2 Mehrfamilienhäuser	25
7. Wohnungs- und Teileigentum	26
8. Bodenrichtwerte	
8.1 Gesetzlicher Auftrag	28
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	29
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	31
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	
9.1 Indexreihen	32
9.2 Umrechnungskoeffizienten	35
9.3 Liegenschaftszinssätze	39
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	41
9.5 Bewirtschaftungskosten	42
9.6 Erbbauzins	43
10. Sonstige Angaben	
10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	43
10.2 Gebührenordnung für Gutachten	44
10.3 Mietspiegel nach dem Stand vom 1. Januar 2005	45

1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

Im Jahre 2004 sind bei der Geschäftsstelle insgesamt rd. 24 % mehr **Kaufverträge** als 2003 eingegangen (+ 235 Verträge). In den einzelnen Marktsegmenten gab es sehr unterschiedliche Entwicklungen.

unbebaute Grundstücke	- 7 %
bebaute Grundstücke	+ 54 %
Wohnungseigentum	- 1 %

Die erhebliche Steigerung bei bebauten Grundstücken beruht auf großflächige Privatisierungsmaßnahmen von Wohnungsbaugesellschaften.

Der **Flächenumsatz** halbierte sich in allen Marktsegmenten und erreichte somit Tiefststände.

Der **Geld-Umsatz** stieg dagegen trotz des erheblichen Flächenrückganges gegenüber 2003 um rd. 7,4 % auf 177,1 Mio. Euro.

Die **Bodenpreisentwicklung** beträgt:

<u>Bauland</u> (individueller und Geschosswohnungsbau):		<u>Gewerbeland</u>	
Richtwertlage	Preisentwicklung	Richtwertlage	Preisentwicklung
einfache Wohnlagen	± 0,0 %		
mittlere Wohnlagen	± 0,0 %	mittlere (40 bis 50 €/m ²)	+ 7 %
gute Wohnlagen	± 0,0 %	gute (75 €/m ² und mehr)	± 0,0 %

Der Wert für sog. **begünstigtes Agrarland** und die **landwirtschaftlichen Rahmenwerte** stagnierten.

Die Preise für **schlüsselfertig** erstellte **Eigenheime** (Reihen- und Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften) blieben stabil.

Die Preise für **Eigenheime** aus dem Bestand zogen nach dem Rückgang des vergangenen Jahres wieder leicht an.

Bei den **Mehrfamilienwohnhäuser** kann auf Grund mangelnder Kauffälle keine eindeutige Aussage zur Preisentwicklung abgeleitet werden; die Preise zogen in guten Wohnlagen leicht an, während in mittleren Wohnlagen Preisrückgänge zu verzeichnen waren.

Bei **neu** erstellten **Eigentumswohnungen** stiegen die Preise ebenfalls leicht an.

Die Preise für **Eigentumswohnungen älterer Baujahre** (vor 1970) gaben nach, während die der jüngeren Baujahre (ab 1970) um durchschnittlich 2 % stiegen.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Bericht gibt eine Übersicht über den örtlichen Grundstücksmarkt und soll zur allgemeinen Markttransparenz beitragen.

Er enthält Informationen zur Umsatz- und Preisentwicklung, zum Preisniveau in den verschiedenen Teilmärkten und zu sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundlage ist die zeitnahe Auswertung der Kaufpreissammlung (s. 3.2).

Der Marktbericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit (u.a. Grundstückseigentümer, Kaufinteressenten), an Sachverständige und andere Stellen der freien Wirtschaft und öffentlichen Verwaltung, die auf Informationen über den lokalen Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies z. B. in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken und Versicherungen der Fall ist.

Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwerte können auch im Internet unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

BORIS ist das gemeinsame **BO**den**RI**chtwert**IN**formations**SY**stem aller Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land NRW.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet. In NRW bestehen sie heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. 1981 ist für das Land NRW ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden, dessen Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet wurde.

Die Gutachterausschüsse sind Einrichtungen des Landes. Sie sind selbstständige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien, deren Mitglieder von der zuständigen Bezirksregierung für jeweils 5 Jahre bestellt werden. Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Hauptberuflich sind die sachverständigen Mitglieder in den Bereichen Architektur, Bau-, Vermessungswesen, Wohnungs-, Immobilienwirtschaft, Bankwesen und Landwirtschaft tätig.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Wertermittlungsverordnung (WertV) und die Gutachterausschussverordnung (GAVO) des Landes NRW in ihrer jeweils geltenden Fassung.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse werden im Wesentlichen in den §§ 193, 196 BauGB und §§ 5 ff. GAVO NRW bestimmt.

Dies sind insbesondere:

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechte an Grundstücken;
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile;
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (s. 3.2);
- jährliche Ermittlung der Bodenrichtwerte und Herausgabe des Marktberichtes;
- Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren usw.;
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte und ggf. Erstellung von Mietwertübersichten.

Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Aufgaben einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung der Kaufpreissammlung als Datengrundlage für die meisten Aufgaben des Ausschusses.

Zur Führung der **Kaufpreissammlung** sind Notare und andere Stellen nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kauf-, Tausch-, Erbbaurechtsverträge den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses zeitnah ausgewertet und um notwendige beschreibende, preis- und wertrelevante Daten ergänzt. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten.

Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Ausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gesichert ist. Im Übrigen darf die Geschäftsstelle individuelle Auswertungen der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen und weitergeben.

Neben der Führung der Kaufpreis- und weiterer Datensammlungen obliegen der Geschäftsstelle insbesondere noch folgende Aufgaben:

- Vorbereitung der Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke und Rechte Dritter an Grundstücken sowie über Miet- und Pachtwerte (s. 3.1);
- vorbereitende Arbeiten zur Ermittlung der Bodenrichtwerte;
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für Wertermittlung erforderlichen Daten;
- Erarbeitung von Bodenwertübersichten und Marktberichten;
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige bewertungsrelevante Daten.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

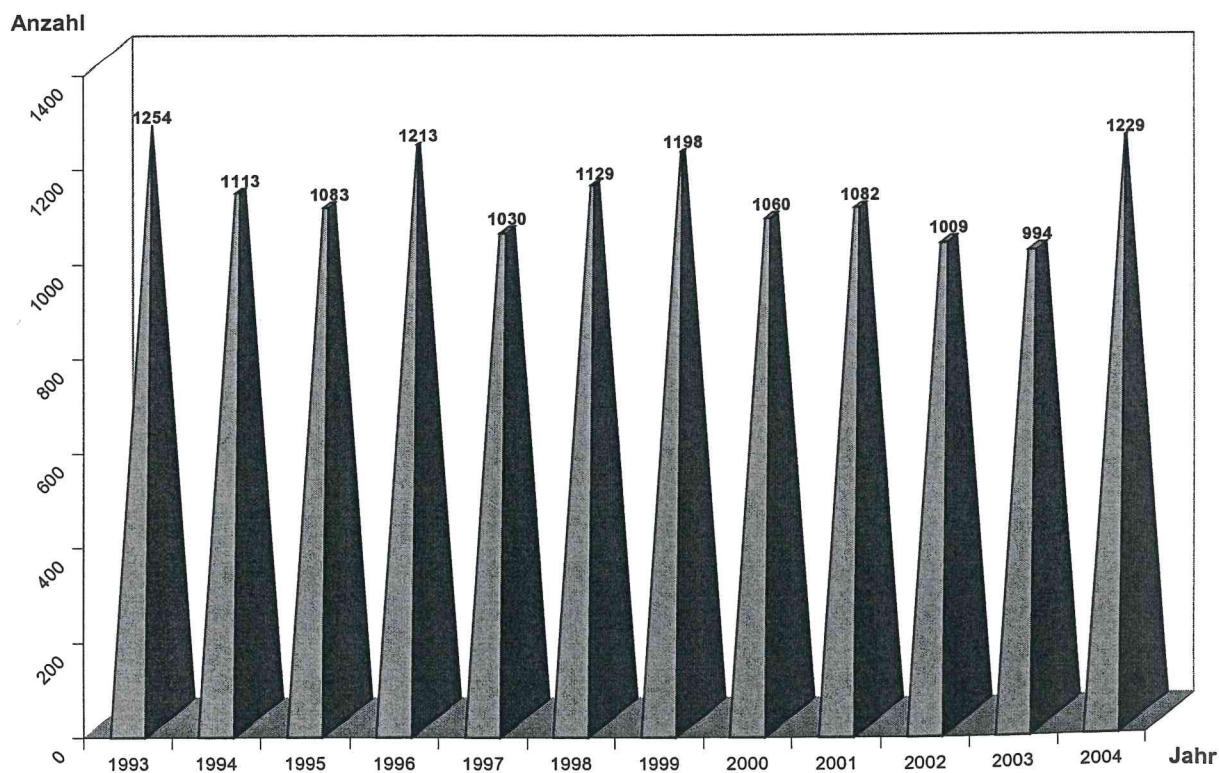
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2004 sind bei der Geschäftsstelle 1.229 Verträge eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl um rd. 24%.

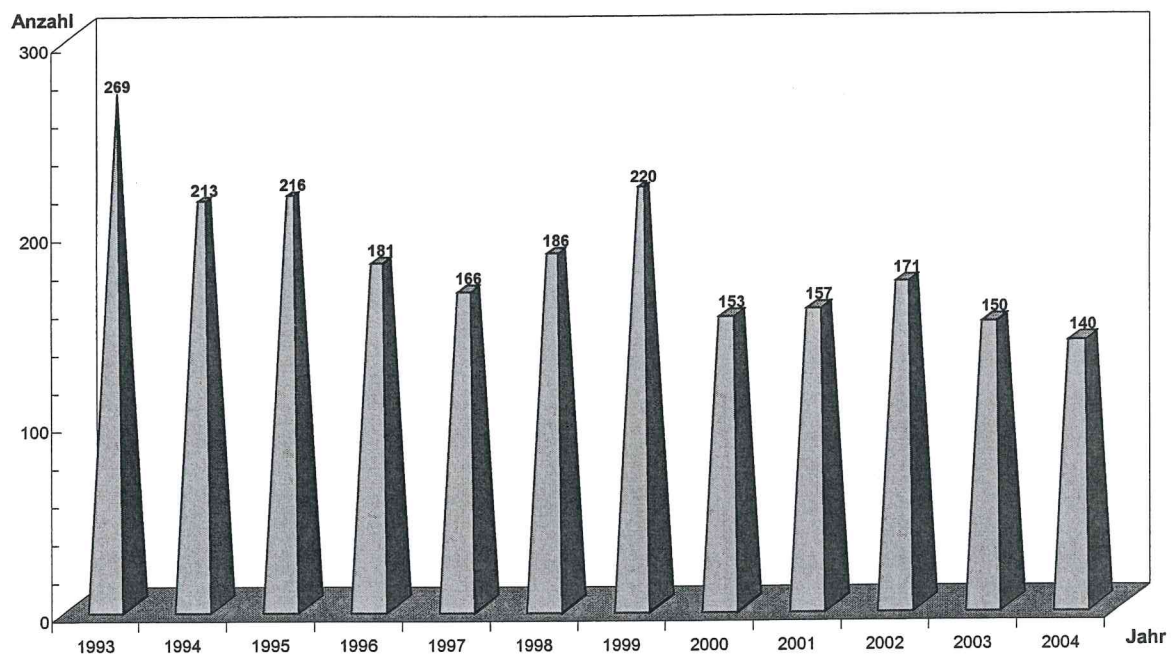
Für die einzelnen Grundstücksarten ergaben sich folgende Entwicklungen:

Art	Anzahl		Veränderung %
	2003	2004	
unbebaute Grundstücke	150	140	- 7
bebaute Grundstücke	463	713	+ 54
Wohnungs-/Teileigentum	381	376	- 1
Gesamt	994	1229	+ 24

Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge

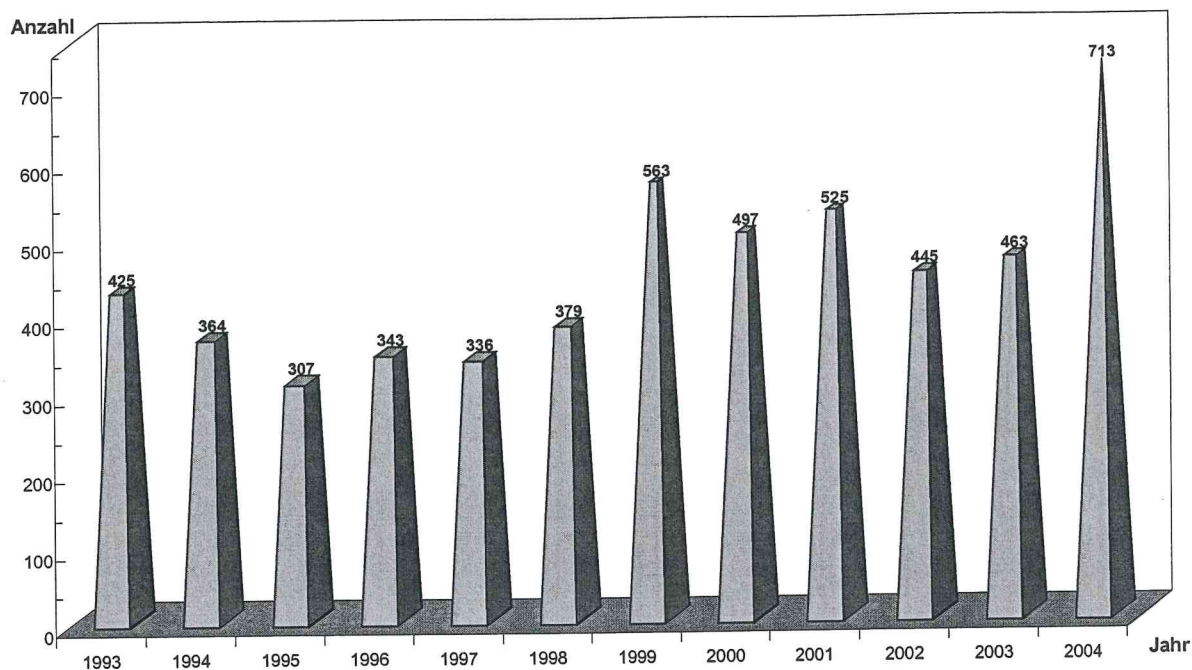


Unbebaute Grundstücke



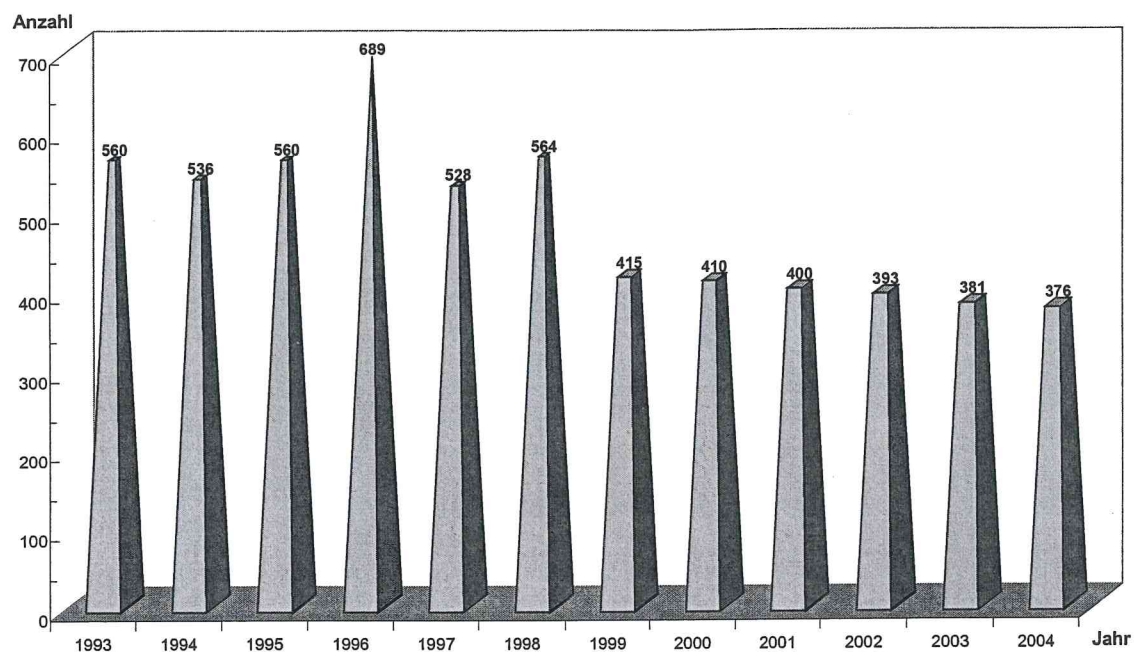
Registrierte Verträge	2001	2002	2003	2004	Veränderung	
	Anzahl				%	
Unbebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	38	61	56	49	- 7	- 12
Geschosswohnungsbau	32	18	13	16	+ 3	+ 23
gemischt-genutzte Gebäude	3	3	1	3	+ 2	+ 200
Gewerbe	23	6	14	15	+ 1	+ 7
Land- und Forstwirtschaft	16	19	16	19	+ 3	+ 19
Sonstige Flächen (Garagen u.a.)	45	64	50	38	- 12	- 24
	157	171	150	140	- 10	- 7

bebaute Grundstücke



Registrierte Verträge	2001	2002	2003	2004	Veränderung	
	Anzahl				%	
Bebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	451	364	359	589	+ 230	+ 64
Geschosswohnungsbau	26	42	48	79	+ 31	+ 65
gemischt-genutzte Gebäude	11	19	23	25	+ 2	+ 9
Gewerbe	24	5	15	8	- 7	- 47
Sonstige (Garagen u.a.)	13	15	18	12	- 6	- 33
	525	445	463	713	+ 250	+ 54

WE/TE



Registrierte Verträge	2001	2002	2003	2004	Veränderung	
	Anzahl				%	
Wohnungs- und Teileigentum						
Erstverkäufe (Neubauten)	122	89	102	64	- 38	- 37
Zweitverkäufe	214	230	223	239	+ 16	+ 7
Umwandlungen	34	55	39	42	+ 3	+ 8
Teileigentum	30	19	17	31	+ 14	+ 82
	400	393	381	376	- 5	- 1

4.2 Flächenumsätze

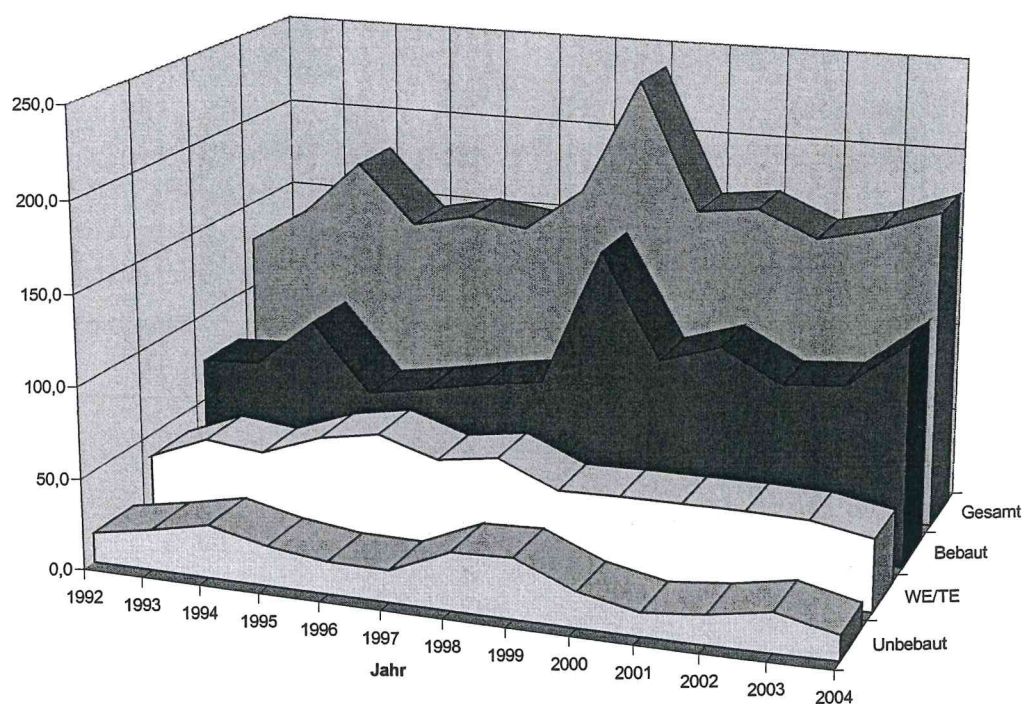
Flächenumsatz unbebaute Grundstücke	2001	2002	2003	2004	Veränderung	
	Fläche (ha)				%	
Wohnbaufläche	5,9	10,3	11,9	5,5	- 6,4	- 54
Gewerbliche Baufläche	5,0	2,7	3,6	1,9	- 1,7	- 47
land- und forstw. Fläche	31,0	23,1	75,5	29,9	- 45,6	- 60
sonstige* Flächen	-	21,0	26,8	14,0	- 12,8	- 48
Gesamt	41,9	57,1	117,8	51,3	- 66,5	- 56

* Sonderflächen, Gemeinbedarfsflächen, Abbauflächen, u.ä.

4.3 Geldumsätze

Der Gesamtumsatz 2004 lag bei 177,1 Mio. €; gegenüber 2003 (164,9 Mio. €) war eine Umsatzsteigerung von rd. 12,2 Mio. € bzw. rd. 7,3 % zu verzeichnen.

Umsatzübersicht



Bei **unbebauten Grundstücken** ging der Umsatz, nach der erheblichen Steigerung im letzten Jahr, um rd. 37 % auf das Niveau der Jahre 2001 und 2002 zurück.

Im Berichtsjahr 2004 waren die wesentlichen Rückgänge im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (- 6,0 Mio. €) und im Bereich der gemischt genutzten Objekte (- 2,4 Mio. €) zu verzeichnen.

Umsatz unbebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2001	2002	2003	2004	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Ein-/Zweifamilienhaus	P - P	1,4	1,4	4,4	2,4	- 2,0	
	WB - P	1,2	1,0	2,8	0,1	- 2,7	
	Sonst.	1,1	4,9	4,5	3,2	- 1,3	
		3,7	7,3	11,7	5,7	- 6,0	- 51
Geschosswohnungs- bzw. Eigentumswohnungsbau	P - P	1,0	0,8	1,0	1,2	+ 0,2	
	WB - P	1,0	-	0,5	0,5	0,0	
	Sonst.	1,7	3,6	0,8	1,1	+ 0,3	
		3,7	4,4	2,3	2,8	+ 0,5	+ 21
Gemischt -genutzt	alle	0,3	0,4	3,0	0,6	- 2,4	- 80
Gewerbe	alle	2,5	0,8	1,6	1,1	- 0,5	- 31
Land-/Forstwirtschaft	alle	0,7	0,8	1,9	0,7	- 1,2	- 63
Sonstige Flächen	sonst.	1,9	2,6	1,6	2,9	+ 1,3	+ 81
Gesamt		12,8	16,3	22,1	13,8	- 8,3	- 37

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

Bei **bebauten Grundstücken** erhöhte sich der Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 26,7 Mio. € (28 %). Bedeutsam ist hierbei die Umsatzsteigerung (+ 28,4 Mio. €) der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, sowie Mehrfamilienwohnhäuser.

Im Bereich Gewerbe/Industrie, der erfahrungsgemäß mehr oder weniger starken Schwankungen unterliegt, halbierte sich der Geldumsatz.

Umsatz bebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2001	2002	2003	2004	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Einfamilienhäuser	P - P	30,5	23,6	25,5	26,3	0,8	
	WB - P	27,4	18,7	17,4	30,5	13,1	
	Sonst.	3,6	1,7	0,4	1,1	0,7	
		61,5	44,0	43,3	57,9	14,6	+ 34
Zweifamilienhäuser	P - P	7,9	7,1	7,9	7,6	-0,3	
	WB - P	1,9	3,0	3,9	10,0	6,1	
	Sonst.	0,7	0,1	0,2	0,2	0	
		10,5	10,2	12,0	17,8	5,8	+ 48
Mehrfamilienhäuser	P - P	3,3	7,3	8,3	8,2	-0,1	
	WB - P	2,2	0,7	1,9	6,8	4,9	
	sonst.	1,0	7,1	0,5	3,7	3,2	
		6,5	15,1	10,7	18,7	8	+ 75
Wohn-/Geschäftshäuser	P - P	6,1	6,4	7,8	6,6	- 1,2	
	Sonst.	3,6	0,2	0,9	0,6	- 0,3	
		9,7	6,6	8,7	7,2	- 1,5	-18
Gewerbe/Industrie	P - P	5,7	2,2	16,0	5,3	- 10,7	
	Sonst.	17,5	1,3	2,5	4,6	2,1	
		23,3	3,5	18,5	9,9	- 8,6	- 46
sonstiges *	alle	-	15,2	3,5	11,9	8,4	+ 240
Gesamt		111,5	94,1	96,7	123,4	26,7	+ 28

P - Privat

WB - Wohnungs-Baugesellschaften, Bauträger

Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften

* wie z.B. Hotel, Altenheime, Freizeiteinrichtungen, Tankstellen, Garagenhöfe

Im Teilmarkt **Wohnungs- und Teileigentum** ist ein erheblicher Umsatzrückgang im Bereich der Neubauten (- 41 %) zu verzeichnen, der im Wesentlichen durch Rückgänge der Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften begründet ist. Der Umsatz bei Zweitverkäufen stieg dagegen leicht an (+ 10 %).

Umsatz	Markt- teil- nehmer	2001	2002	2003	2004	Veränderung	
Wohnungs- und Teileigentum		Mio. €				%	
Neubauten	P - P	3,5	3,8	2,7	2,2	- 0,5	
	WB - P	16,4	15,3	15,9	8,8	- 7,1	
		19,9	19,1	18,6	11,0	- 7,6	- 41
Zweitverkäufe	P - P	23,0	20,6	20,4	23,6	3,2	
	WB - P	1,0	2,9	3,3	2,5	- 0,8	
		24,0	23,5	23,7	26,1	2,4	+ 10
Umwandlungen	P - P	0,5	3,2	2,9	1,6	- 1,3	
	WB - P	2,8	1,1	0,9	1,2	0,3	
		3,3	4,3	3,8	2,8	- 1,0	- 26
Gesamt		47,2	46,9	46,1	39,9	- 6,2	- 13

4.4 Zwangsversteigerungen

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

Zwangsver- steigerungen	Anzahl				Ø Zuschlag in %			
	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004
Wohngebäude	2	11	9	11	80	82	66	73
Eigentumswohnungen	10	21	10	10	73	50	62	61
Gewerbe	1	-	-	-	*-	-	-	-
unbebaute Grundstücke	-	1	2	-	-	*-	59	-

* Keine gesicherte Angabe möglich!

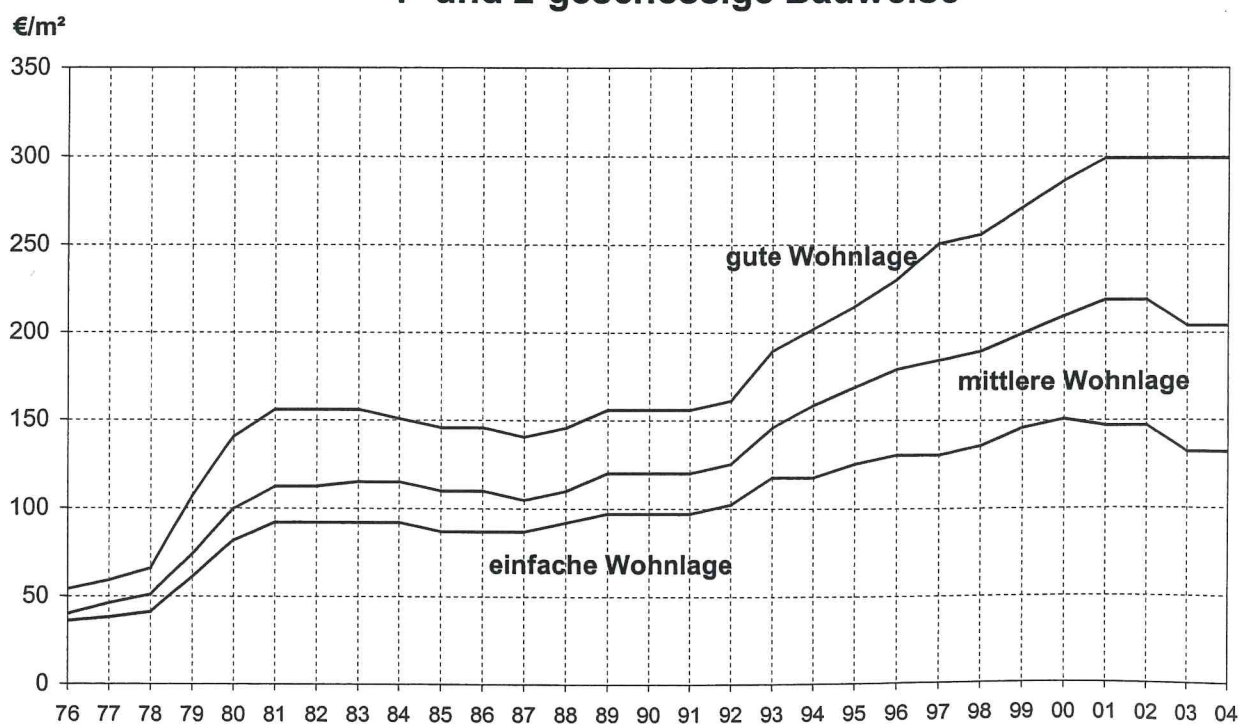
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau veränderten sich nicht.

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004
individueller Wohnungsbau								
einfache	- 2,3	± 0	- 9,5	± 0	-	-	-	
mittlere	+ 5,0	± 0	- 6,7	± 0	+ 5,0	± 0	- 6,7	+ 0
gute	+ 6,3	± 0	± 0,0	± 0	+ 4,4	± 0	± 0,0	± 0

Bodenpreisentwicklung in Euro 1- und 2-geschossige Bauweise

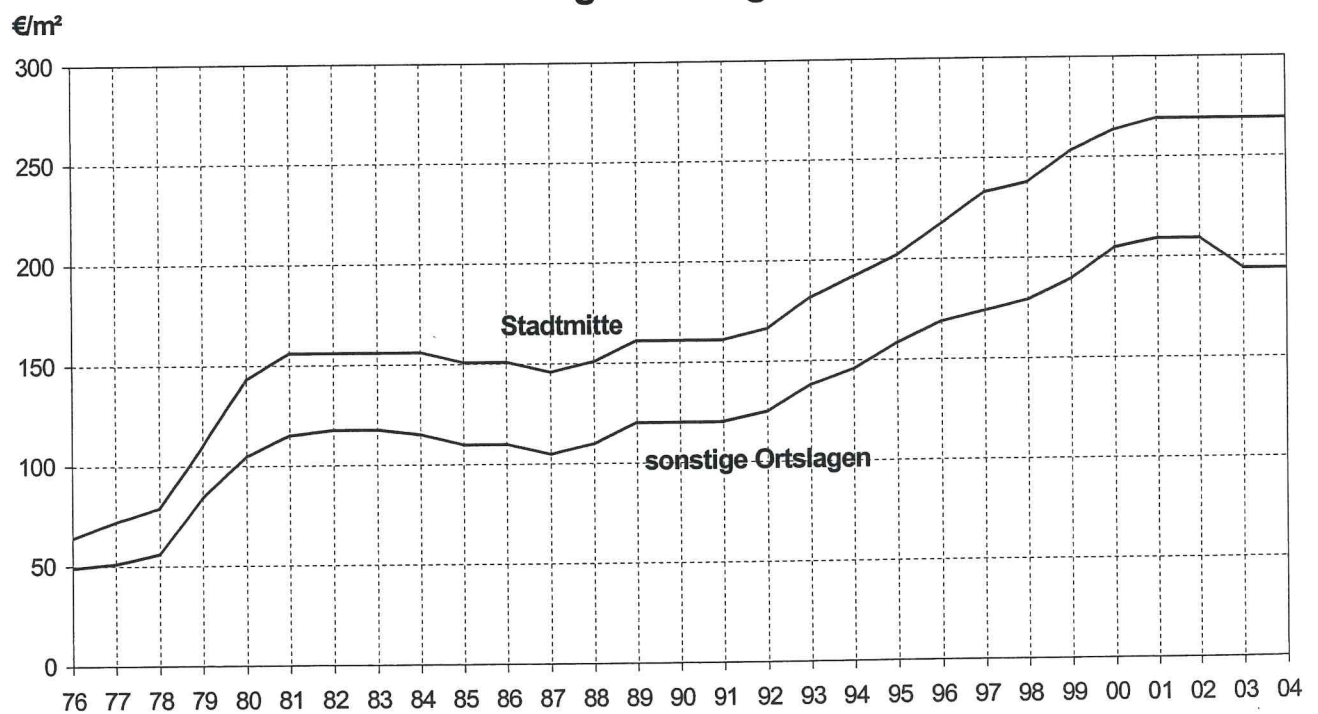


5.2 Geschosswohnungsbau

Die Baulandpreisentwicklung für den Geschosswohnungsbau entsprach der des individuellen Wohnungsbaus:

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr			
	Alt - Bottrop			
	2001	2002	2003	2004
Geschosswohnungsbau				
einfache	- 2,3	± 0	- 10,7	± 0
mittlere	+ 5,0	± 0	- 7,1	± 0
gute	+ 5,5	± 0	± 0,0	± 0

Bodenpreisentwicklung in Euro 3- und mehrgeschossige Bauweise



5.3 Gewerbliche Bauflächen

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.

Bei gewerblichen Bauflächen entspricht:

einfache /

mittlere Lage: überwiegend Produktionsstandorte für Industrie und Gewerbe

gute Lage:

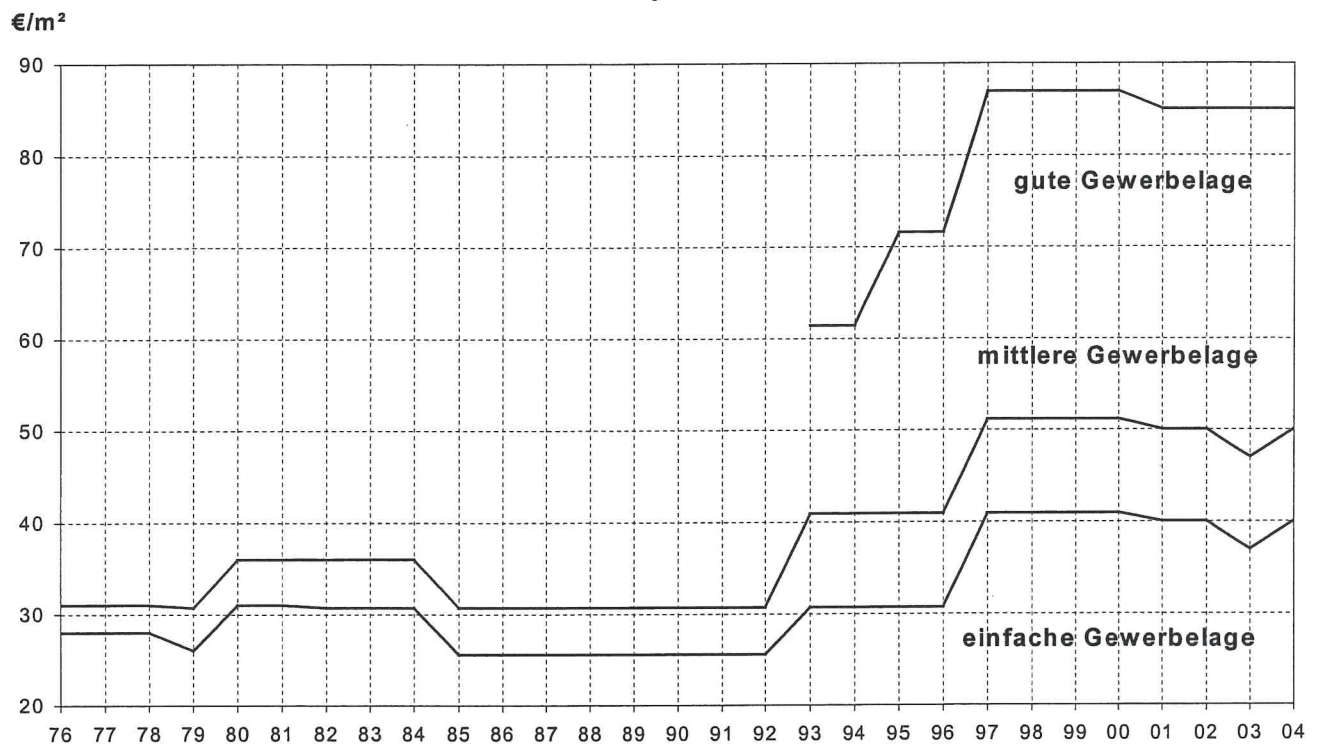
Standorte mit überwiegender Büro-, Service-, Lagerflächennutzung und nur in geringerem Umfang Produktionsstätten des sekundären Bereichs (Gewerbepark).

Bei Gewerbeflächen zogen die Bodenpreise für einfache und mittlere Lagen, nach dem Rückgang im letzten Jahr, wieder an und erreichten das Niveau des Jahres 2002. In guten Lagen stagnierten die Bodenwerte.

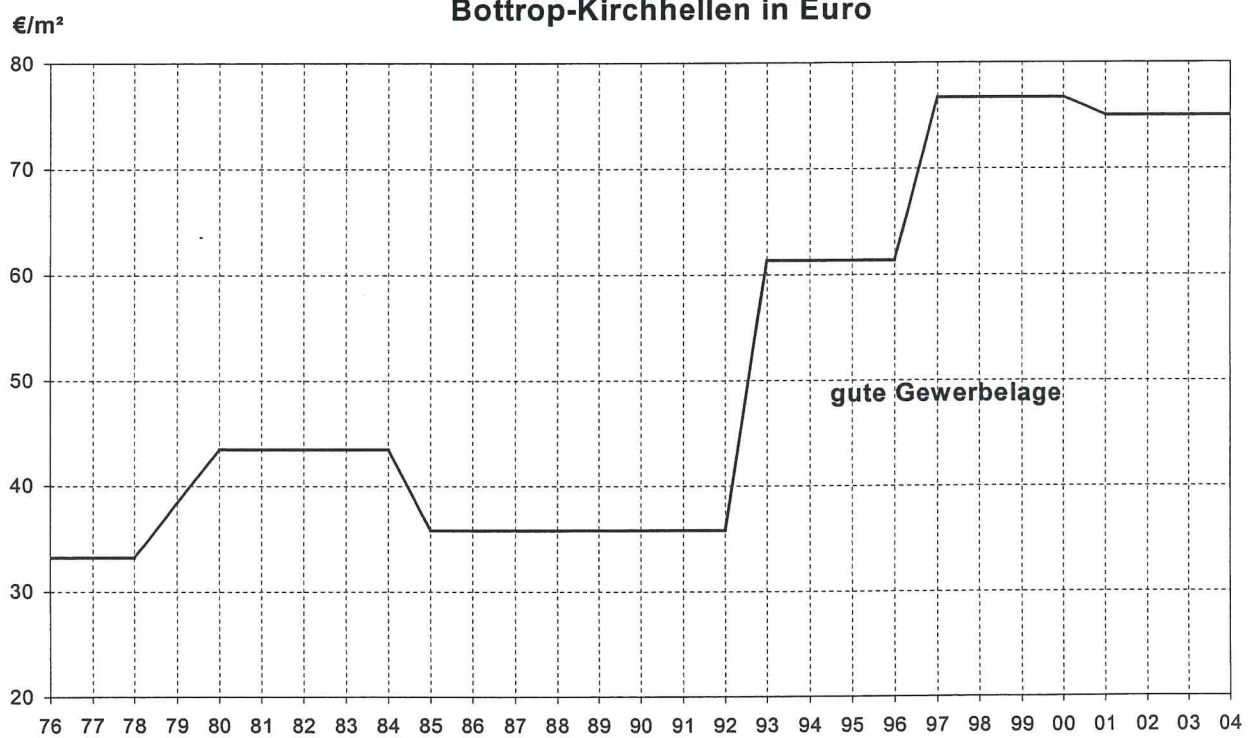
Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004
gewerbliche Bauflächen								
einfache / mittlere	- 2,3	± 0	- 7,5	+ 7	-	-	-	
gute	- 2,3	± 0	± 0	± 0	- 2,3	± 0	± 0	± 0

* auf Grund der EURO-Umstellung und Rundung ergeben sich leicht abweichende Bodenpreisentwicklungen!

Preisentwicklung Gewerbeflächen Bottrop in Euro



Preisentwicklung Gewerbeflächen Bottrop-Kirchhellen in Euro



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Umsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist mit 0,7 Mio. € (- 63%) wieder auf ein langjähriges Durchschnittsniveau zurückgegangen und ist, bezogen auf den Gesamtumsatz, von untergeordneter Bedeutung (0,5 % vom Gesamtumsatz).

Die Zoneneinteilungen bei landwirtschaftlichen Flächen bleibt unverändert (nächste Seite).

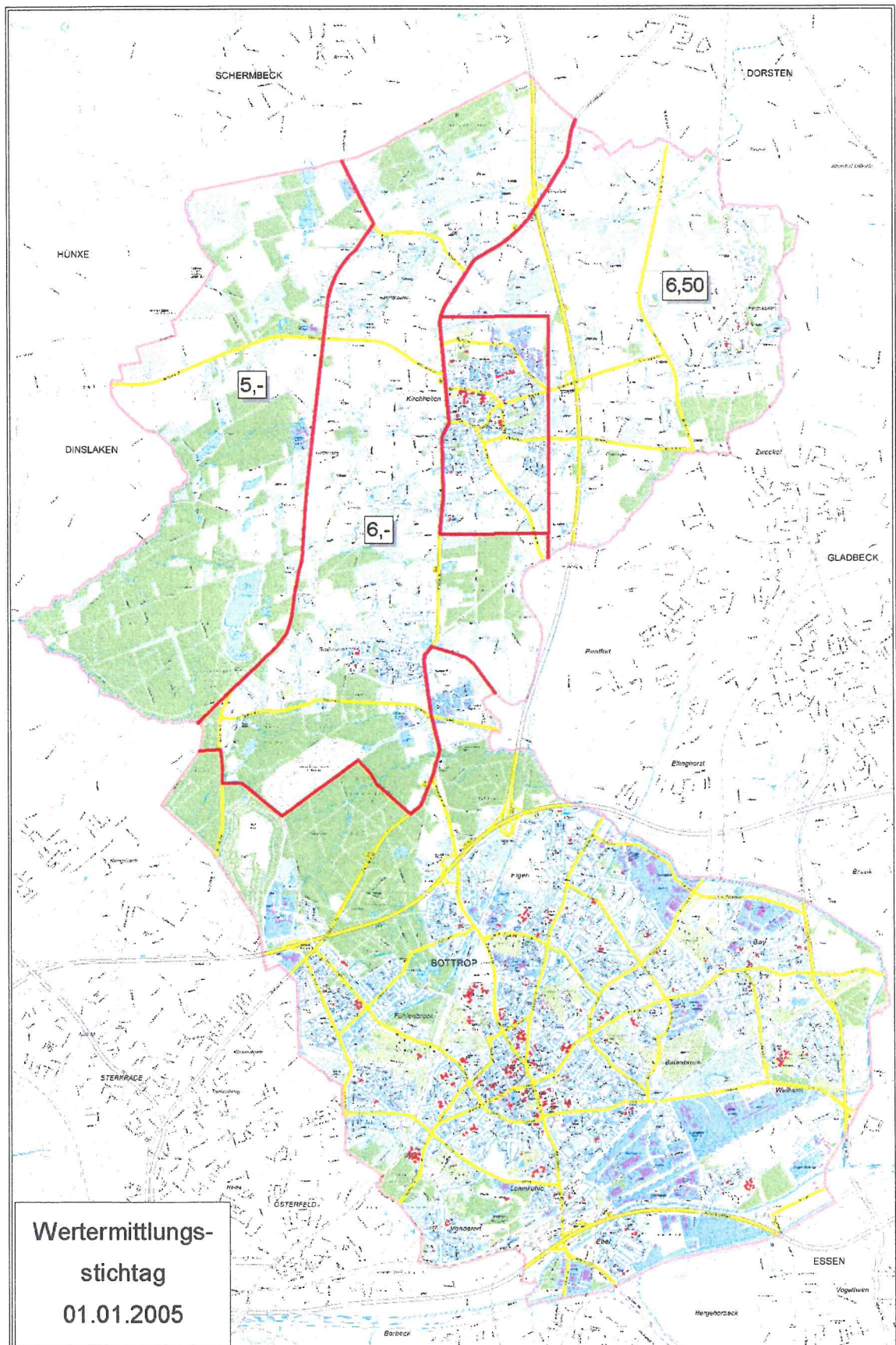
In Randlagen zur Stadtgrenze sind Abschläge bis zu 20 % vom maßgebenden landwirtschaftlichen Rahmenwert vorzunehmen.

Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, dass der Wert von "begünstigtes Agrarland" bei 11,- €/m² liegt und in etwa dem 2,0-fachen des maßgeblichen landwirtschaftlichen Rahmenwertes entspricht.

Nutzungsart	Bodenwert €/m ²
Ackerland	5,- bis 6,50
begünstigtes Agrarland	11,-
Forstfläche (einschl. Aufwuchs)	0,75 bis 1,25

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

Rahmenwerte für landwirtschaftliche Flächen



6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach dem veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude haben sich die Kosten für Bauleistungen am Bauwerk während des Berichtszeitraumes in NRW gegenüber 2003 um rund 1,2 % erhöht.

Im Marktsegment **neu errichtete Eigenheime** (Reihen- und Doppelhaushälften) lassen sich die Preise des Berichtsjahres 2004 gegenüber denen des Vorjahres nicht ohne Einschränkungen vergleichen. Im Einzelnen sind je nach Baugebiet mehr oder weniger große Unterschiede bezüglich Wohnfläche, Bruttorauminhalt und Ausstattungsmerkmale bei den Objekten festzustellen. Insgesamt gesehen war ein geringer Preisanstieg zu verzeichnen.

Wohnlage	Durchschnittliche(er)							
	Gesamtkaufpreis		Wohnfläche		Bruttorauminhalt		Grundstücksgröße	
	2003 €	2004 €	2003 m ²	2004 m ²	2003 m ³	2004 m ³	2003 m ²	2004 m ²
mittlere								
- RHH ohne Keller	-	185.000	-	117	-	458	-	235
- RHH mit Keller	200.000	202.000	105	116	715	670	200	220
- DHH ohne Keller	-	190.000	-	116	-	470	-	225
- DHH mit Keller	224.000	237.000	119	122	705	749	330	321
gute								
- RHH mit Keller	233.000	238.000	122	122	660	660	155	175
- DHH mit Keller	249.000	284.000	127	110	710	763	305	285

Hinweis: RHH = Reihenhaushälfte

DHH = Doppelhaushälfte bzw. Reiheneckhaus

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Die ermittelten Werte schwanken tlw. erheblich auf Grund einzelner Baumaßnahmen in unterschiedlichen Baugebieten!

Bei Gebäuden ohne Keller sind die Haustechnikräume nicht in der Wohnfläche enthalten.

Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche (m^2 gem. DIN 283) bzw. je Kubikmeter Bruttorauminhalt (m^3 gem. DIN 277 - 1987) einschließlich Grundstück und Garage lag bei neu errichteten Eigenheimen:

Wohnlage	Wohnfläche				Bruttorauminhalt			
	€/m ²				€/m ³			
	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004
mittlere								
- RHH ohne Keller	1.630	-	-	1.575	380	-	-	400
- RHH mit Keller	1.870	2.030	1.900	1.730	320	290	270	300
- DHH ohne Keller	1.740	1.900	-	1.635	390	405	-	405
- DHH mit Keller	1.910	-	1.885	1.940	335	-	315	315
gute								
- RHH mit Keller	2.175	2.250	1.910	1.950	375	380	355	360
- DHH mit Keller	2.650	2.360	1.960	2.580	485	410	350	370

Hinweis: RHH = Reihenhaushaus

DHH = Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Die ermittelten Werte schwanken tlw. erheblich auf Grund einzelner Baumaßnahmen in unterschiedlichen Baugebieten!

Bei Gebäuden ohne Keller sind die Haustechnikräume nicht in der Wohnfläche enthalten.

Bei **älteren Eigenheimen** ist für die einfache Wohnlage aufgrund der zu geringen Anzahl geeigneter Kaufpreis, keine Angabe möglich.

In der mittleren und guten Wohnlage stiegen die Kaufpreise wieder etwas an.

Die folgende Übersicht gibt Durchschnittspreise - je m² Wohnfläche (m² gem. DIN 283) zuzügl. Bodenwertanteil - für bestimmte Baujahrsgruppen und Wohnlagen an.

Baujahr	einfache Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
	€/m ² Wohnfläche								
bis 1948	950	-*	-*	-	-*	-*	-	-*	-*
1949 - 1969	1.000	-*	-*	1.020	1.150	-*	1.040	-*	1.000
1970 - 1979	-	-*	-*	1.150	1.175	-*	1.090	-*	1.020
1980 - 1989	*1.350	-*	-*	1.250	1.200	1.200	1.290	1.250	1.300
nach 1990	*1.635	-*	-*	*1.320	1.250	1.225	1.575	1.300	-*
zuzüglich Bodenwertanteil	440	-*	-*	585	600	660	865	900	925

Hinweis: Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

* Wegen zu geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherte Angabe.

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in einer anderen Baujahrsklasse berücksichtigt.

6.2 Mehrfamilienhäuser

Die im Berichtszeitraum eingegangenen Kaufverträge über Mehrfamilienwohnhäuser ermöglichen es nicht einen detaillierten Zahlenspiegel für alle Lagen aufzustellen.

Wertangaben können nur für die Baujahrsgruppe 1949 bis 1969 gemacht werden. Unterschieden nach ‚nicht modernisiert‘ und ‚modernisiert‘ wurden je nach Wohnlagen folgende Durchschnittspreise - je m² Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil - (m² gemäß DIN 283) bei einer Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC ermittelt.

In guten Wohnlagen ist eine leichte Preissteigerung zu erkennen, während in mittleren Wohnlagen die Preise weiter nachgaben.

Baujahr	mittlere Wohnlage				gute Wohnlage			
	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004
	€/m ² Wohnfläche							
bis 1948	** _	** _	** _	** _	** _	** _	** _	** _
1949 - 1969	** _	** _	** _	** _	** _	** _	** _	** _
1949 - 1969 nicht modernisiert	* 680	* 850	700	* _	-	850	* 700	* _
1949 - 1969 modernisiert	* 1.110	-	1.100	1.000	1.175	1.200	* 1.100	1.250
1970 - 1979	** _	** _	** _	** _	** _	** _	** _	** _
1980 - 1989	** _	** _	** _	** _	** _	** _	** _	** _
nach 1990	** _	** _	** _	** _	** _	** _	** _	** _

Hinweis: Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

* Keine gesicherte Angabe!

** Keine Daten zur Ermittlung vorhanden.

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in einer anderen Baujahrsklasse berücksichtigt.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahre 2004 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 376 Kaufverträge (- 1 %) übersandt. Auffallend war der starke Rückgang (- 37%) bei den Erstverkäufen in Neubauten.

Neubauten

Bei Neubauten waren im Berichtsjahr im Durchschnitt eine geringe Preissteigerung festzustellen; größere Preisschwankungen sind in Art und Ausstattung der Wohnung begründet.

Die Preise für Tiefgaragen gaben gegenüber dem Vorjahr um rd. 550 € nach, die Preise für Garagen stiegen dagegen um 300 € und die Preise der Stellplätze blieben unverändert.

Wohnlage	Anzahl der WE	€/m² Wohnfläche - ohne Garage/Stellplatz -					
		2002		2003		2004	
		Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.
einfache	1 - 2	-					
	3 - 6	1.620	90	-	-	1.730	73
mittlere	1 - 2	1.795	95	1.900	99	- *	- *
	3 - 6	1.810	92	1.850	90	1.870	90
	≥ 7	1.845	80	1.650	85	1.715	94
gute	3 - 6	1.835	77	1.800	100	-	-
	3 - 6	1.865	60	1.910	85	2.000	90
	≥ 7	-	-	1.825	90	1.965	88
gute **	3 - 6	1.795	87	1.440	99	-	-
mittlere ** (Erbbaurecht)	1 - 2	-	-	-	-	1.850	76

Die Kaufpreise für Garagen / Stellplätze lagen im Durchschnitt bei:

8.750,- € für Tiefgaragen

7.900,- € für Garagen

2.500,- € für Stellplätze

Hinweis: * Keine gesicherte Angabe!

** Erbbaurecht

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Zweitverkäufe/Umwandlungen

Die Preise für Eigentumswohnungen älterer Baujahre (vor 1970) gingen leicht zurück, nach dem sie in 2003 um durchschnittlich 5 % gestiegen waren. Die der jüngeren Baujahre (ab 1970) stiegen nach durchschnittlich Rückgang von rd. 4% im Vorjahr, um rd. 2 % an.

Baujahr	Wohnlage	Anzahl der WE	€/ m ² Wohnfläche ohne Garage/ Stellplatz				
			2000	2001	2002	2003	2004
bis 1948	einfache	3 - 6	-	-	-	-	-
		≥ 7	-	-	-	-	-
	mittlere	3 - 6	920	-	-	-	-
		≥ 7	-	-	-	-	-
1949 - 1969	einfache	3 - 6	1.074	*	*	930	1.000
		≥ 7	_*	-	-	*	*
	mittlere	1 - 2	-	-	-	1.125	*
		3 - 6	1.176	1.135	935	1.080	1.050
		≥ 7	1.150	1.120	-	975	910
	gute	1 - 2	-	-	1.295*	-	*
		3 - 6	-	-	1.000*	-	1.075
		≥ 7	1.227	1.210	1.060*	-	*
1970 - 1979	einfache	3 - 6	-	-	*	*	*
		≥ 7	971	970	*	*	975
	mittlere	1 - 2	1.483	-	-	1.200	*
		3 - 6	1.278	1.340	1.200	1.170	1.250
		≥ 7	1.329	*	1.060	1.040	1.100
	gute	1 - 2	1.483	-	1.500*	1.350	*
		3 - 6	1.329*	-	1.230	1.200	1.275
		≥ 7	1.421	1.300	925*	1.200*	1.325
1980- 1989	einfache	3 - 6	-	1.000	1.315	1.175*	*
		≥ 7	-	875	-	890	*
	mittlere	1 - 2	1.585	_*	1.100*	1.455*	1.550
		3 - 6	1.508	1.510	1.390	1.415	1.410
		≥ 7	1.483*	1.410	965*	1.220	1.290
	gute	1 - 2	1.841	-	-	-	1.665
		3 - 6	1.764	1.605	1.450	1.510	*
		≥ 7	1.713	_*	*	-	*
ab 1990	einfache	3 - 6	-	1.175	-	1.580	1.475
		≥ 7	-	-	1.500	1.480*	1.300
	mittlere	1 - 2	-	-	1.790	1.640	1.800
		3 - 6	1.713	1.610	1.610	1.550	1.560
		≥ 7	1.738	1.550	1.630	1.530	1.610
	gute	1 - 2	-	-	1.665	-	1.900
		3 - 6	1.687	1.660	1.640	1.610	1.650
		≥ 7	1.636*	1.635	1.540*	*	*

Die Kaufpreise für Garagen lagen im Durchschnitt bei:

7.500 € für Garagen bzw. 8.000 € für Tiefgaragen bis zu einem Alter von 20 Jahren,

5.150 € für Garagen bzw. 7.000* € für Tiefgaragen die älter als 20 Jahre sind,

2.300 € für Stellplätze bis zu einem Alter von 20 Jahren;

Hinweis: * Keine gesicherte Angabe!

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und zum Stichtag 01. 01. 2005 ermittelt und für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden (Ort und Dauer der Auslegung werden öffentlich bekannt gegeben).

Auskünfte über die Bodenrichtwerte kann jedermann auch außerhalb dieser Zeit in mündlicher oder schriftlicher (kostenpflichtig) Form erhalten.

Bodenrichtwerte sind lagetypische Grundstückswerte, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z. B. Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt festgelegt sind.

Die Bodenrichtwerte werden in einer Bodenrichtwertkarte für das Stadtgebiet Bottrop dargestellt und gelten jeweils für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Lageverhältnissen, wie sie an der Stelle/Lage des dargestellten Richtwertes gegeben sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes für ein Grundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwertes siehe Kapitel 9.2 auf Seite 36.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Eine Preisentwicklung war im Berichtszeitraum nicht zu erkennen; die Bodenrichtwerte für den **individuellen Wohnungsbau** daher bis auf erforderliche Rundungen nicht verändert:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache (120 €/m ² bis 160 €/m ²)	± 0,- €/m ²	-
mittlere (180 €/m ² bis 225 €/m ²)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
gute (260 €/m ² und mehr)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

Richtwerte für **3- und mehrgeschossige Bebauung** wurden bis auf erforderliche Rundungen nicht verändert:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache (120 €/m ² bis 160 €/m ²)	± 0,- €/m ²	-
mittlere (180 €/m ² bis 225 €/m ²)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
gute (260 €/m ² und mehr)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

Bei den **Gewerbelagen** wurden die Bodenrichtwerte in mittleren Lagen angehoben:

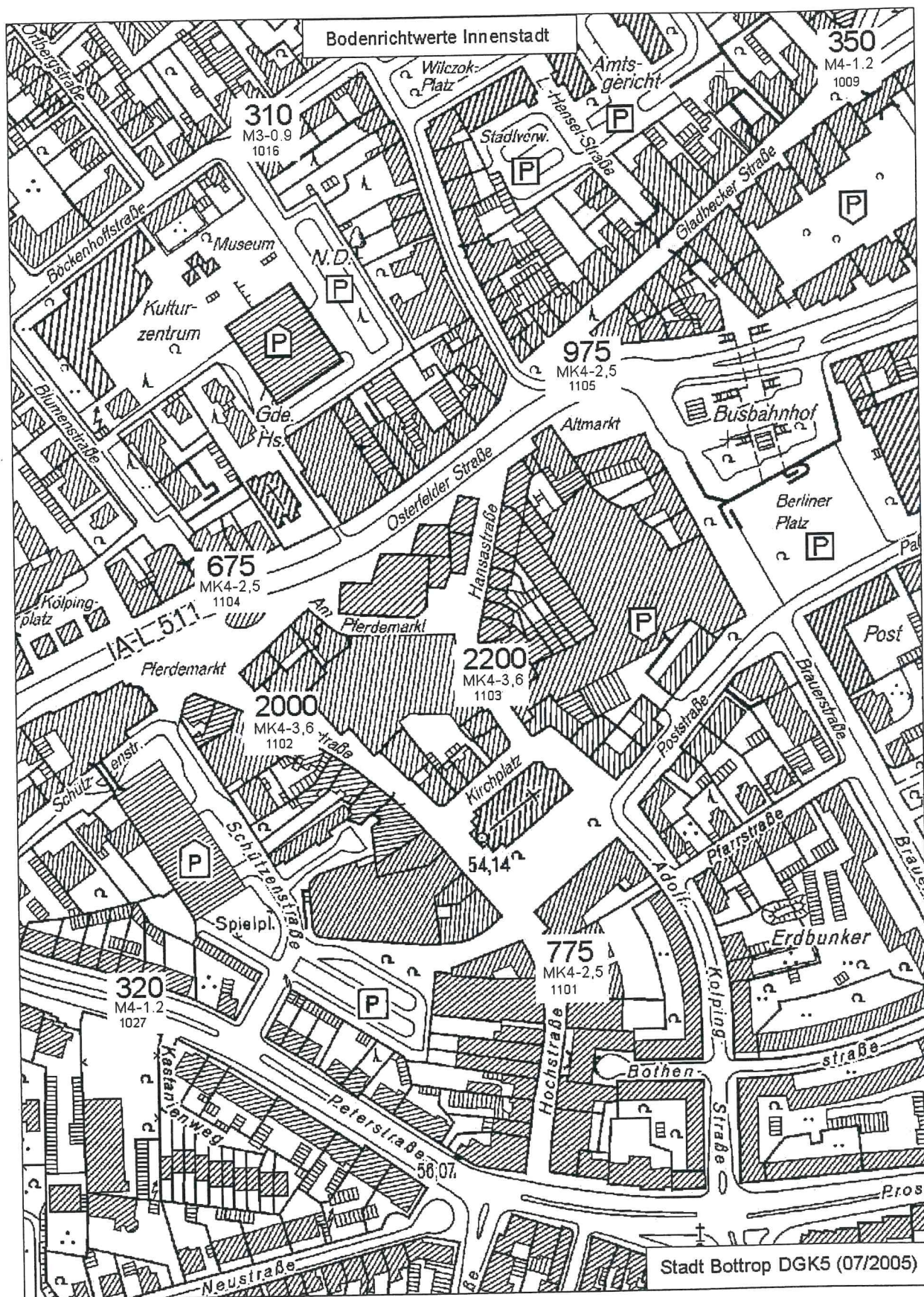
Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
mittlere (37 €/m ² bis 47 €/m ²)	+ 2,- €/m ² bzw. + 3,- €/m ²	-
gute (75 €/m ² und mehr)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

Die einzelnen Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Bodenrichtwerte Innenstadtlage

(ermittelt zum 01.01.2005)

Die Innenstadtrichtwerte blieben bis auf erforderliche Rundungen unverändert (siehe folgende Seite)



8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte - BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2005

Individueller Wohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen €/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	-	210	290
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	135	210	300
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	135	200	290
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	130	205	280
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	-	-	310
	Splittersiedlungen	-	(210)	-

Geschosswohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen €/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	-	215	300
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	-	200	(215)
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	125	190	-
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	-	195	-
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	-	215	-

Gewerblicher Bau

Ortslage	Richtwertlagen €/m ²		
	einfach	mittel	gut
Alt-Bottrop	40	50	85
Kirchhellen	-	-	75

() Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

9.1 Indexreihen

1- und 2-gesch. Bebauung

für Eigentumsmaßnahmen (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte €/m ² in Wohnlagen			Bodenpreisindices (Basis 1976 = 100)		
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
1976	35,8	40,9	53,7	100,0	100,0	100,0
1977	38,3	46,0	58,8	107,1	112,5	109,5
1978	40,9	51,1	66,5	114,3	125,0	123,8
1979	61,4	74,1	107,4	171,4	181,2	200,0
1980	81,8	99,7	140,6	228,6	243,8	261,9
1981	92,0	112,5	155,9	257,1	275,0	290,5
1982	92,0	112,5	155,9	257,1	275,0	290,5
1983	92,0	115,0	155,9	257,1	281,2	290,5
1984	92,0	115,0	150,8	257,1	281,2	281,0
1985	86,9	109,9	145,7	242,9	268,8	271,4
1986	86,9	109,9	145,7	242,9	268,8	271,4
1987	86,9	104,8	140,6	242,9	256,3	261,9
1988	92,0	109,9	145,7	257,1	268,8	271,4
1989	97,1	120,2	155,9	271,4	293,8	290,5
1990	97,1	120,2	155,9	271,4	293,8	290,5
1991	97,1	120,2	155,9	271,4	293,8	290,5
1992	102,3	125,3	161,1	285,7	306,3	300,0
1993	117,6	145,7	189,2	328,6	356,2	352,4
1994	117,6	158,5	202,0	328,6	387,5	376,2
1995	125,3	168,7	214,7	350,0	412,5	400,0
1996	130,4	179,0	230,1	364,3	437,5	428,6
1997	130,4	184,1	250,5	364,3	450,0	466,7
1998	135,5	189,2	255,6	378,6	462,5	476,2
1999	145,7	199,4	271,0	407,1	487,5	504,8
2000	150,8	209,6	286,3	421,4	512,5	533,3
2001	147	219	299	410,6	535,5	556,8
2002	147	219	299	410,6	535,5	556,8
2003	132	204	299	368,7	498,8	556,8
2004	132	204	301	368,7	498,8	560,5

3- und mehrgeschossige Bebauung

für Geschosswohnungsbau / Eigentumswohnungen (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte €/m ²		Bodenpreisindices	
	Stadtmitte	sonst. Ortslagen	Stadtmitte	sonst. Ortslagen
1976	63,9	48,6	100,0	100,0
1977	71,6	51,1	112,0	105,3
1978	79,3	56,2	124,0	115,8
1979	109,9	84,4	172,0	173,7
1980	143,2	104,8	224,0	215,8
1981	155,9	115,0	244,0	236,8
1982	155,9	117,6	244,0	242,1
1983	155,9	117,6	244,0	242,1
1984	155,9	115,0	244,0	236,8
1985	150,8	109,9	236,0	226,3
1986	150,8	109,9	236,0	226,3
1987	145,7	104,8	228,0	215,8
1988	150,8	109,9	236,0	226,3
1989	161,1	120,2	252,0	247,4
1990	161,1	120,2	252,0	247,4
1991	161,1	120,2	252,0	247,4
1992	166,2	125,3	260,0	257,9
1993	181,5	138,0	284,0	284,2
1994	191,7	145,7	300,0	300,0
1995	202,0	158,5	316,0	320,3
1996	217,3	168,7	340,0	347,4
1997	232,6	173,8	364,0	357,9
1998	237,8	179,0	372,0	368,4
1999	253,1	189,2	396,0	389,5
2000	268,4	199,4	420,0	410,3
2001	282	209	441,3	430,0
2002	282	209	441,3	430,0
2003	282	194	441,3	399,2
2004	279	194	436,6	399,2

für gewerbliche Bebauung (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte DM/m ² in Gewerbelagen				Bodenpreisindices (Basis 1976 = 100)			
	einfach	mittel	gut Bot. Kirch.		einfach	mittel	gut Bot. Kirch.	
1976	28,1	30,7		33,2	100,0	100,0		100,0
1977	28,1	30,7		33,2	"	"		"
1978	28,1	30,7		33,2	"	"		"
1979	25,6	30,7		38,3	"	"		115,4
1980	30,7	35,8		43,5	109,1	116,7		130,8
1981	30,7	35,8		43,5	"	"		"
1982	30,7	35,8		43,5	"	"		"
1983	30,7	35,8		43,5	"	"		"
1984	30,7	35,8		43,5	"	"		"
1985	25,6	30,7		35,8	90,9	100,0		107,7
1986	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1987	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1988	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1989	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1990	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1991	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1992	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1993	30,7	40,9	61,4	61,4	109,6	133,3	184,6	184,6
1994	30,7	40,9	61,4	61,4	"	"	"	"
1995	30,7	40,9	71,6	61,4	"	"	215,4	"
1996	30,7	40,9	71,6	61,4	"	"	"	"
1997	40,9	51,1	86,9	76,7	145,4	166,7	261,5	230,8
1998	40,9	51,1	86,9	76,7	"	"	"	"
1999	40,9	51,1	86,9	76,7	"	"	"	"
2000	40,9	51,1	86,9	76,7	"	"	"	"
2001	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
2002	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
2003	37	47	85	75	131,7	153,21	256,0	225,9
2004	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9

9.2 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte

(Bodenrichtwert - Kaufpreis - Grundstückswert)

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 Quadratmeterpreis für ein individuelles Baugrundstück einfach dem Richtwert gegenüber gestellt wird.

Der Kaufpreis bestimmt sich nach 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 zu 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.

Bodenrichtwert $\Rightarrow$ Grundstückswert

Bei der Ableitung des Grundstückswertes aus Richtwerten ist daher folgendermaßen vorzugehen:

1. Auswahl eines hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geeigneten Bodenrichtwertes: W2, W3, M3, M4, GE, ...
2. Zu- und Abschläge für bessere/schlechtere Lage
3. Zu- und Abschläge für Erschließungskosten
4. Berücksichtigung der abweichenden baulichen Ausnutzung anhand der Geschossflächenzahl

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

Typische Richtwertausweisungen sind:

W1 - 0,4	1-geschossig Bungalowbauweise
W1 - 0,3	1 ½-geschossig, freistehend
W2 - 0,4	1 ½-geschossig, einseitig angebaut
W2 - 0,4	2-geschossig, freistehend
W2 - 0,5	2-geschossig, einseitig angebaut
W2 - 0,5	2 ½-geschossig, freistehend
W2 - 0,6	2 ½-geschossig, einseitig angebaut
W2 - 0,8	2 ½-geschossig, geschlossen bebaut (Reihenhaus)
W3 - 0,9	3-geschossig, geschlossen bebaut
M3 - 1,0	3 ½-geschossig, geschlossen bebaut
M4 - 1,2	4-geschossig, geschlossen bebaut

Umrechnungsbeispiel für abweichende Geschossflächenzahlen (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 (Seite 38) angewendet.

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

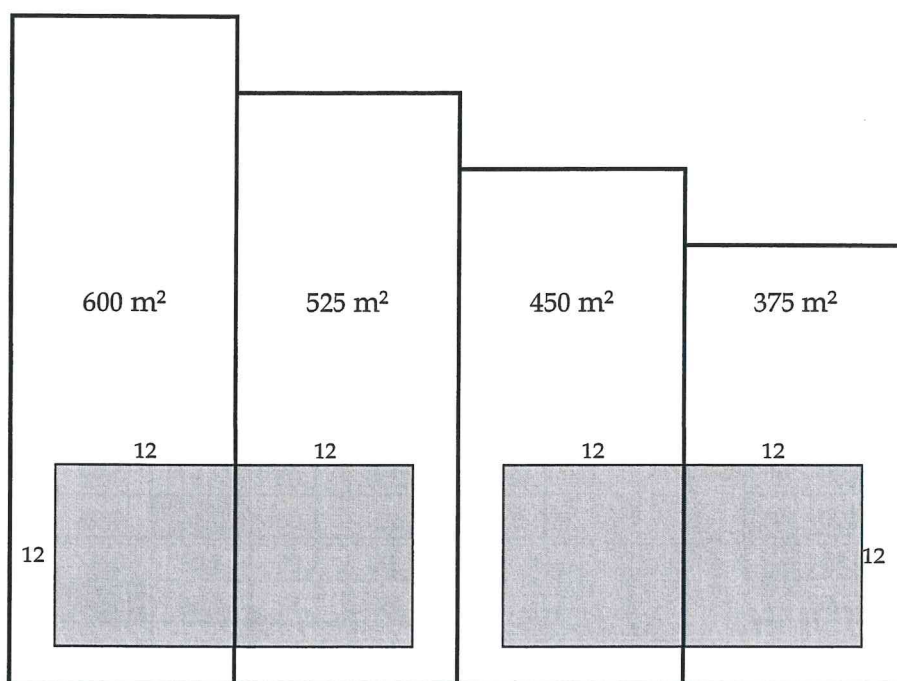
Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

Beispiel:

$$\text{Bodenrichtwert} = \frac{200,- \text{ €/m}^2}{W2 - 0,6}$$

$$\text{Geschossfläche} = 12 \text{ m} \times 12 \text{ m} \times 2,5 = 360 \text{ m}^2$$

$$\text{Geschossflächenzahl (GFZ)} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$



Grundstücksbreite Grundstückstiefe	15 m 40 m	15 m 35 m	15 m 30 m	15 m 25 m
GFZ des zu bewertenden Grundstücks	$\frac{360 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0,60$	$\frac{360 \text{ m}^2}{525 \text{ m}^2} = 0,69$	$\frac{360 \text{ m}^2}{450 \text{ m}^2} = 0,80$	$\frac{360 \text{ m}^2}{375 \text{ m}^2} = 0,96$
Bodenrichtwert	200,- €/m ² x	200,- €/m ² x	200,- €/m ² x	200,- €/m ² x
Umrechnungs- koeffizient (siehe nächste Seite)	1,00	1,07	1,14	1,25
Bodenwert	= 200,- €/m ²	= rd. 214,- €/m ²	= rd. 228,- €/m ²	= rd. 250,- €/m ²
Grundstücksfläche	x 600 m ²	x 525 m ²	x 450 m ²	x 375 m ²
Grundstückswert	= 120.000,- €	= 112.350,- €	= 102.600,- €	= 93.750,- €

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN FÜR ABWEICHENDE GFZ

GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	GFZ des Richtwertgrundstücks								GFZ des zu beurteilenden Grundstücks
	0,30	0,40	0,50	0,60	0,80	0,90	1,00	1,20	
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								

9.3 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.

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.

Liegenschaftszinssätze

Jahr	RND	Ein-	Zwei- familienhäuser	Drei-	Mehr-	Wohn- und Geschäftshäuser
1996	50	2,50	2,75	3,50	4,50	5,00
	75	3,50	3,75	4,50	6,00	6,50
1997	50	2,50	2,75	3,25	4,75	6,00
	75	3,50	3,75	4,25	5,75	7,00
1998	50	2,50	2,75	3,25	4,75	6,00
	75	3,50	3,75	4,25	5,75	7,00
1999	50	2,50	2,75	3,25	4,50	6,00
	75	3,50	3,75	4,25	5,50	7,00
2000	50	2,50	2,50	3,40	4,75	6,00
	75	3,50	3,60	4,40	5,25	7,00
2001	50	2,75	3,00	-	*4,50	6,50
	75	3,50	3,50	*4,75	-	-
2002	50	2,75	2,75	4,00	5,00	6,75
	75	3,75	3,75	-	*5,50	-
2003	50	2,50	3,00	*4,00	5,25	7,50
	75	3,75	4,00	*5,00	6,00	-
2004	40	2,50	2,75	4,00	5,50	7,00
	65	3,75	4,00	*5,00	6,00	-

Anmerkung:

RND = Restnutzungsdauer

bis 2003 - Gesamtnutzungsdauer gleich 90 Jahre

ab 2004 - Gesamtnutzungsdauer gleich 80 Jahre

* keine gesicherte Aussage!

Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen

- Zweitverkäufe/Umwandlungen (gute Ausstattung) -

Jahr	Wohnlage	Anzahl der Wohneinheiten	
		3 - 6 WE	7 u.m. WE
1996	gute	3,25	3,50
	mittlere	3,50	4,00
	einfache	-	-
1997	gute	3,50	3,75
	mittlere	3,75	4,00
	einfache	3,75	-
1998	gute	3,50	3,75
	mittlere	3,75	4,00
	einfache	-	-
1999	gute	3,50	3,75
	mittlere	3,75	4,00
2000	gute	3,40	3,70
	mittlere	3,60	3,80
2001	gute	3,75	4,00
	mittlere	3,50	3,75
2002	gute	3,75	4,00
	mittlere	3,50	3,75
2003	gute	3,75	4,00
	mittlere	3,50	3,75
2004	gute	3,75	4,00
	mittlere	3,50	3,50

Bemerkung: bis 2003 Die v. g. Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

 ab 2004 Die v. g. Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 65 Jahren.

9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

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

Die Abweichungen sind von der Wohnlage, Ausstattung etc. und der Höhe des Sachwertes eines Objektes abhängig.

So wurden im Berichtsjahr für Objekte mit einem Sachwert unter 190.000,- € im **Durchschnitt** ein höherer und für Objekte über 190.000,- € ein niedrigerer Kaufpreis erzielt.

Im Vergleich zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass die Bodenrichtwerte in einfachen und mittleren Wohnlagen um rd. 15 €/m² gesenkt wurden.

Der Sachwert wurde auf der Grundlage den Normalherstellungskosten (NHK) 1995 ermittelt; der Korrekturfaktor zum Bundeswert beträgt für Bottrop **0,92**.

Die Altersabschreibung erfolgt nach Ross und als Gesamtnutzungsdauer werden in der Regel 80 Jahre zugrunde gelegt.

Verhältnis von Sachwert zu Kaufpreis 2004

für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

(- ohne Erstverkäufe der Bauträger -)

Sachwert in €	Kaufpreis (Verhältnis zum Sachwert)
100.000	120 %
115.000	115 %
135.000	110 %
160.000	105 %
190.000	100 %
225.000	95 %
275.000	90 %
335.000	85 %
430.000	80 %

9.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Ermittlung des Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses haben sich für folgende Bewirtschaftungskosten die Sätze der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. Sept. 2001 und gültig ab 01.01.2005, als praktikabel und marktkonform erwiesen.

Die Instandhaltungskosten werden anhand des Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie für Instandhaltungen in Nordrhein-Westfalen, veröffentlicht vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, angepasst; sie betragen rund:

Verwaltungskosten:	240 € je Mietwohneinheit 287 € je Eigentumswohnung 31 € je Garage / Stellplatz
Instandhaltungskosten:	12,0 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 32 Jahre * 9,4 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 22 Jahre * 7,4 €/m ² Wohnfläche für Gebäude jünger 22 Jahre * <i>* je nach Ausstattung sind Zu- und Abschläge möglich.</i> 71 € je Garage
Mietausfallwagnis:	2 % des Rohertrages für Mietwohngrundstücke; für Geschäfts- und Gewerbeobjekte liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.
Betriebskosten:	Diese Umlagen (<i>öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen u.ä.</i>) werden i. d. Regel neben der Miete erhoben und sind bei der Ermittlung des Reinertrages in der Regel dann nicht mehr vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

9.6 Erbbauzins

Der langjährige Mittelwert des Erbbauzinses liegt bei rd. 3,0 % des maßgeblichen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes.

10. Sonstige Angaben

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss gehören folgende Mitglieder an:

Dipl.-Ing. Metzenmacher	Vorsitzender
Dipl.-Volkswirt. Schulte-Bockum	stellv. Vorsitzender und Gutachter
Dipl. Ing. Petri	stellv. Vorsitzender
Dipl.-Ing. Claaßen	Gutachter
Dipl.-Ing. agr. Erdelmann	Gutachter
Dipl. Ing. Fittkau	Gutachter
Immobilien-Kaufmann Helmke	Gutachter
Dipl.-Ing. Langer	Gutachter
Dipl.-Ing. Strelzig	Gutachter

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte von der Finanzverwaltung

SteuerAR Wiesel

Finanzamt Bottrop

10.2 Gebührenordnung für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Ausgaben nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVwGebO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.1980 (GV NRW S. 924), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 03.07.2001 (GV NRW 2001 S. 262) erhoben. Die Gebühr richtet sich nach der Höhe des Verkehrswertes und beträgt zur Zeit:

Tarifstelle: 13.1.1 Gutachten

Erstattung von Gutachten über **bebaute Grundstücke, unbebaute Grundstücke, Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken** sowie über die Höhe anderer **Vermögensvor- und -nachteile** (§193 Abs. 2 BauGB, §24 Abs. 1 EEG NRW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW); desgleichen Gutachten zur Ermittlung von **Anfangs- oder Endwerten** nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über **Miet- oder Pachtwerte** (Grundlage ist das 10-fache des ermittelten Jahresmiet- oder pachtwertes).

Grundbetrag

Gebühr

700,- €

zuzüglich bei einem Wert des begutachteten Objekts

a) bis 770.000,- € 2,0 v.T. des Wertes

oder

b) über 770.000,- € 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770,- €

Zu- oder Abschläge:

zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten oder verminderten Aufwands sind möglich.

zuzüglich Auslagen

zuzüglich Mehrwertsteuer (z.Zt. 16%)

Gesamtbetrag:

10.3 Mietspiegel nach dem Stand vom 01. Januar 2005

MIETSPIEGEL

**für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bottrop**

nach dem Stand vom 1. Januar 2005

Fortgeschrieben durch:

Stadt Bottrop

Abt. Grundstücksbewertung beim Vermessungs- und Katasteramt

unter Mitwirkung von:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bottrop e.V.

Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Bottrop e.V.

Mieterschutzbund e.V.

in der Sitzung am 17. Februar 2005