



Grundstücksmarktbericht 2009. Stadt Bottrop



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bottrop

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 2008

Bottrop, im März 2009

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 74

eMail: gutachterausschuss@bottrop.de

Internet: 
www.borisplus.nrw.de
www.gutachterausschuss.nrw.de/BOT

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 Grund-
stücksmarktberichtes nur mit Quellenangabe gestattet.
Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.
© 2009

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

Druck: Stadt Bottrop, Druckerei

Auswertestand: 01.01.2009

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 2008	
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 forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
6 Bebaute Grundstücke	
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.2 Mehrfamilienhäuser	25
7 Wohnungs- und Teileigentum	
7.1 Neubauten	26
7.2 Zweitverkäufe / Umwandlungen	27
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 Statistische Daten der Stadt Bottrop	45
10.4 Mietspiegel nach dem Stand vom 1. Januar 2005	46

1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

Die **Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge** erhöhte sich im Geschäftsjahr 2008 gegenüber 2007 um 93 auf insg. 906 Verträge. Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke lagen 443 (+40) Verträge, im Teilmarkt Wohnungseigentum lagen 305 (+57) Verträge vor.

unbebaute Grundstücke	- 2,5 %
bebaute Grundstücke	+ 10,0 %
Wohnungseigentum	+ 23,0 %

Der **Flächenumsatz** erhöhte sich auf 76,5 ha; die Erhöhung lag (wie 2007) überwiegend im land- und forstwirtschaftlichen Segment. Der Flächenumsatz bei Wohnbaufläche ist jedoch rückläufig.

Der **Geld-Umsatz** sank gegenüber 2007 um rd. 16 % (rd. 29,2 Mio.) auf 148,8 Mio. Euro und lag rd. 14 % unter dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre.

Die **Bodenpreisentwicklung** beträgt:

<u>Wohnbauland</u> (individueller und Geschosswohnungsbau)		<u>Gewerbebauland</u>	
Richtwertlage	Preisentwicklung	Richtwertlage	Preisentwicklung
einfache Wohnlagen	- 6,9 %		
mittlere Wohnlagen	- 4,8 %	mittlere (40 bis 50 €/m ²)	± 0,0 %
gute Wohnlagen (Bot)	- 3,3 %	gute (75 €/m ² und mehr)	± 0,0 %
gute Wohnlagen (Ki)	- 6,25 %		

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

Bei den Preisen für **schlüsselfertig erstellte Eigenheime** (Reihen- und Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften) kann aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl von Kauffällen aus dem Vorjahr keine Aussage gemacht werden.

Die Preise für **Eigenheime** aus dem Bestand stagnierten in mittleren Wohnlagen. Für den Bereich der einfachen und guten Wohnlagen kann aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl von Kauffällen aus dem Vorjahr keine Aussage gemacht werden.

Bei den **Mehrfamilienwohnhäusern** kann aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl von Kauffällen aus dem Vorjahr keine Aussage zur Preisentwicklung abgeleitet werden.

Bei **neu erstellten Eigentumswohnungen** erhöhten sich die Preise um knapp 4 %.

Die Preise für **gebrauchte Eigentumswohnungen** gingen in einfachen Wohnlagen um rd. 9 % zurück, während in mittleren Wohnlagen eine Preissteigerung von rd. 4 % zu verzeichnen war. In guten Wohnlagen lag ein unverändertes Preisniveau vor.

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.

 ist das gemeinsame **BO**den**R**ichtwert**I**nformations**S**ystem aller Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land NRW.

Ab sofort kann neben dem Grundstücksmarktbericht und den Bodenrichtwerten auch die **„Allgemeine Preisankunft“ für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienwohnhäuser** im Internet unter www.borisplus.nrw.de eingesehen werden.

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet. Für die Bereiche der Kreise, der kreisfreien Städte und der großen kreisangehörigen Städten wird je ein Gutachterausschuss gebildet. Abweichend hiervon können innerhalb eines Kreisgebietes liegende große kreisangehörige Städte oder für den Kreis nach verschiedenen Konstellationen gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. 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 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 die Wertermittlung erforderlichen Daten;
- Erarbeitung von Bodenwertübersichten und Marktberichten;
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige bewertungsrelevante Daten.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2008

4.1 Anzahl der Kauffälle

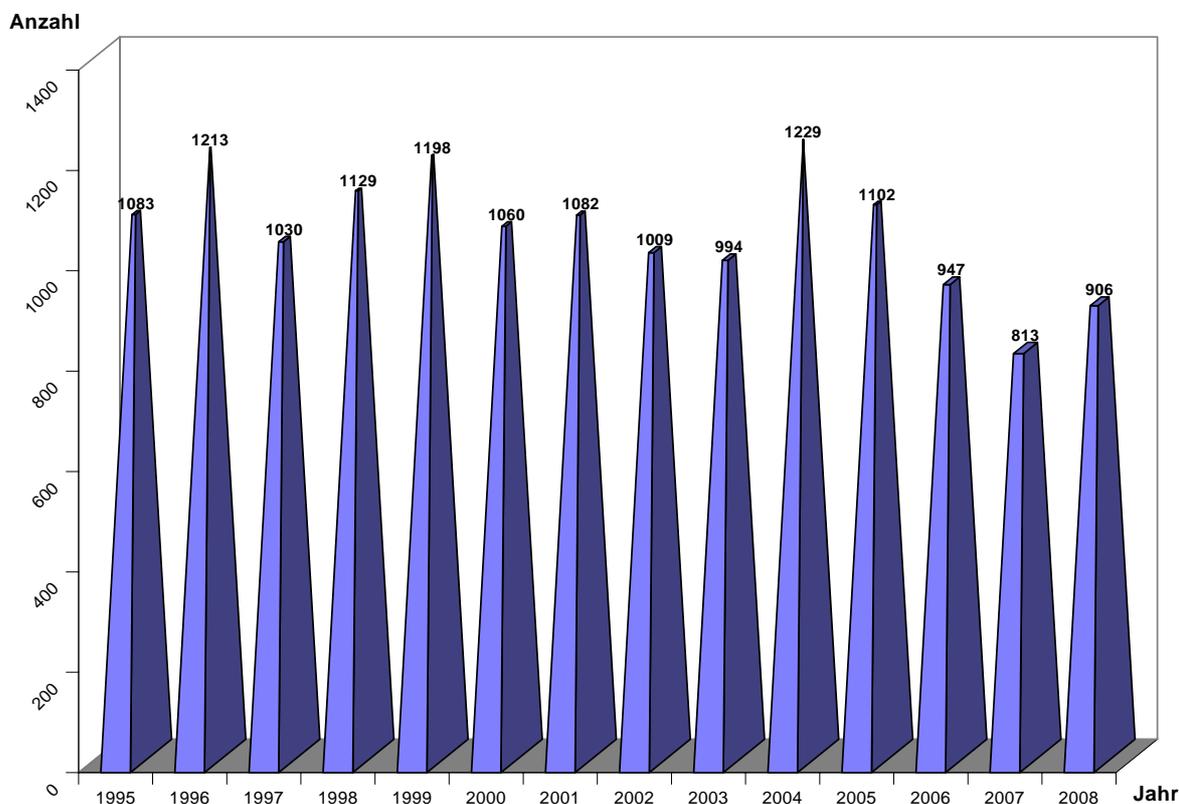
Im Jahre 2008 sind bei der Geschäftsstelle 906 Verträge eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl um rd. 11% (+93 Verträge).

Für die einzelnen Grundstücksarten ergaben sich folgende Entwicklungen:

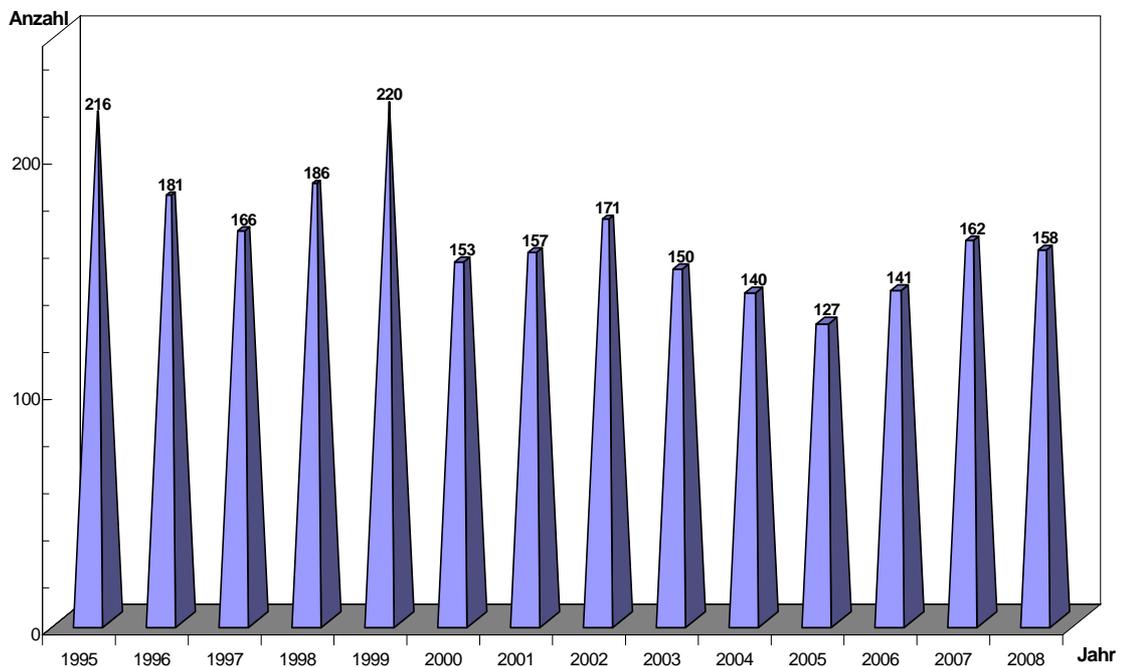
Art	Anzahl		Veränderung %
	2007	2008	
unbebaute Grundstücke	162	158	- 2,5
bebaute Grundstücke	403	443	+ 10
Wohnungs-/Teileigentum	248	305	+ 23
Gesamt	813	906	+ 11

Insgesamt waren am örtlichen Grundstücksmarkt 68 % Bottroper sowie rd. 32 % auswärtige Erwerber beteiligt von denen rd. 53% aus den direkt angrenzenden Nachbarstädten kamen.

Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge



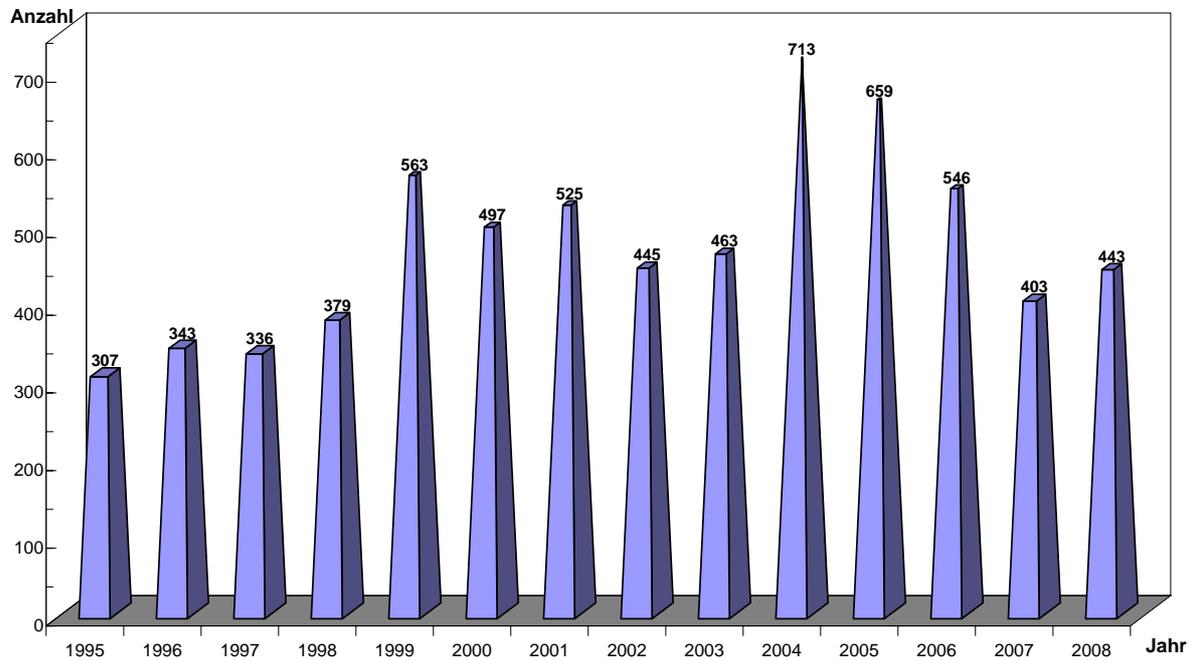
Unbebaute Grundstücke



Registrierte Verträge	2005	2006	2007	2008	Veränderung	
	Anzahl				%	
Unbebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	49	53	90	50	- 40	- 44
Geschosswohnungsbau	20	16	9	15	6	+ 67
gemischt- genutzte Gebäude	2	3	0	2	2	-
Gewerbe	10	4	10	2	- 8	-
Land- und Forstwirtschaft	25	20	24	17	- 7	- 29
Sonstige Flächen (Garagen u.a.)	21	45	29	72*	+ 43	+ 148
Gesamt	127	141	162	158	- 4	- 2

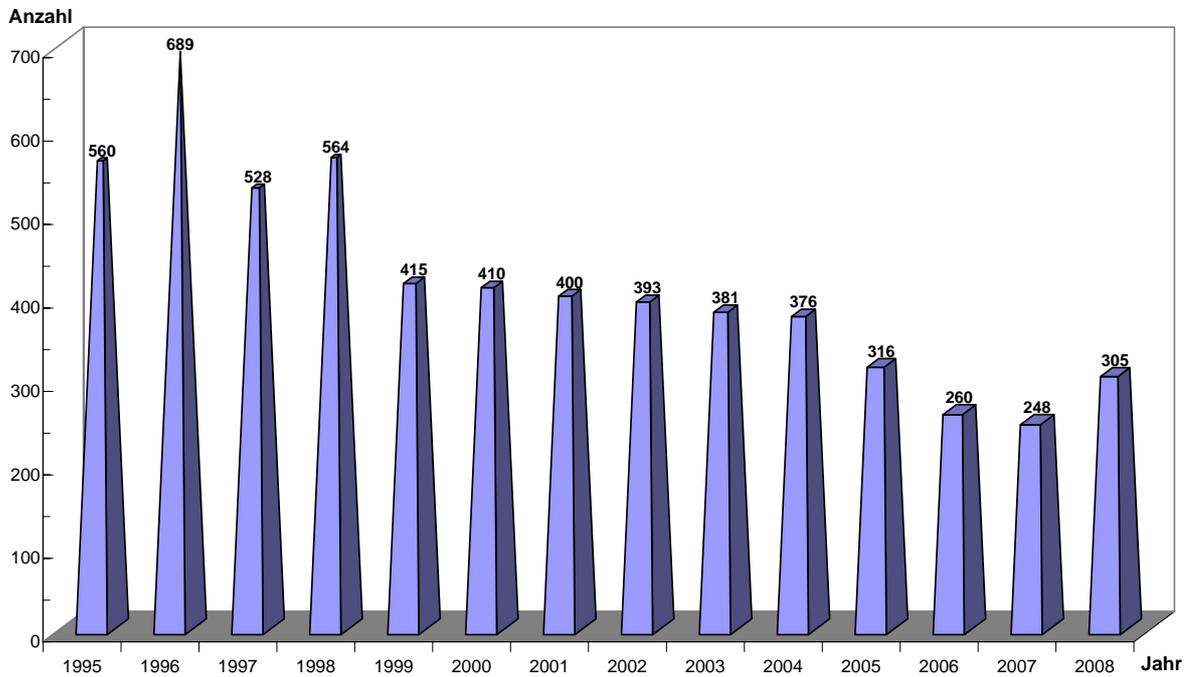
* 2008 inkl. 37 Dauerkleingärten

bebaute Grundstücke



Registrierte Verträge	2005	2006	2007	2008	Veränderung	
	Anzahl				%	
Bebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	543	419	287	361	+ 74	+ 26
Geschosswohnungsbau	69	70	57	42	- 15	- 26
gemischt- genutzte Gebäude	29	38	32	15	- 17	- 53
Gewerbe	10	16	20	20	± 0	± 0
Sonstige (Garagen u.a.)	8	3	7	5	- 2	- 29
Gesamt	659	546	403	443	+ 40	+ 10

WE/TE



Registrierte Verträge	2005	2006	2007	2008	Veränderung	
	Anzahl				%	
Wohnungs- und Teileigentum						
Erstverkäufe (Neubauten)	75	60	53	41	- 12	- 23
Zweitverkäufe	164	156	172	230	+ 58	+ 34
Umwandlungen	46	29	17	13	- 4	- 24
Teileigentum	31	15	6	21	+ 15	+ 250
Gesamt	316	260	248	305	+ 57	+ 23

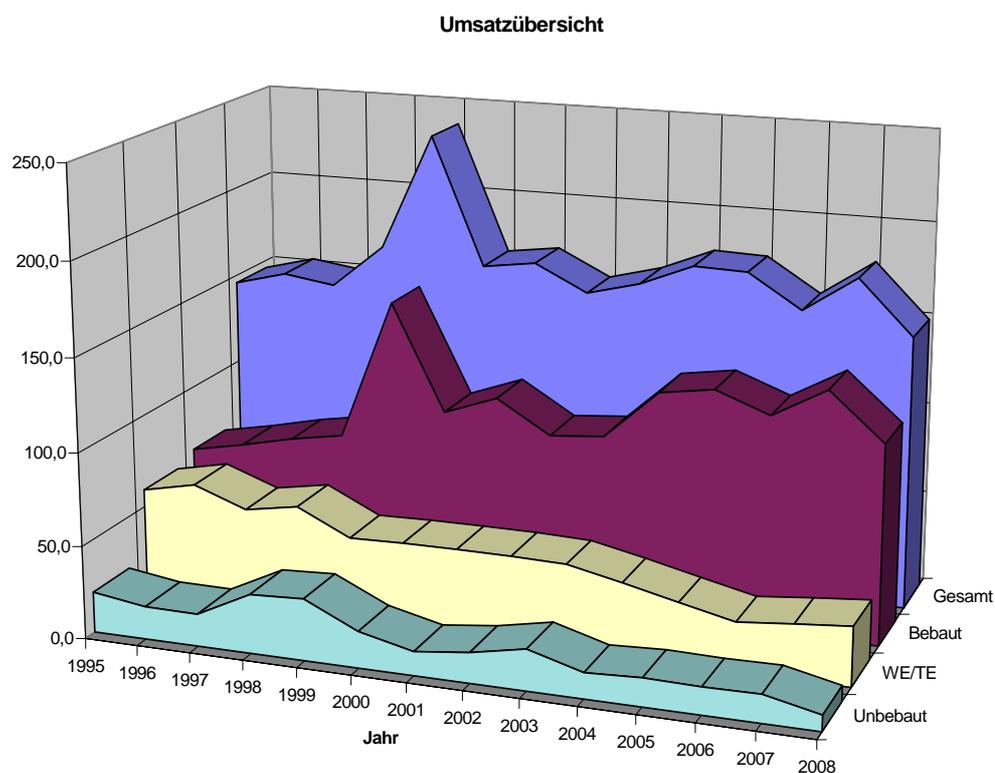
4.2 Flächenumsätze

Flächenumsatz unbebaute Grundstücke	2005	2006	2007	2008	Veränderung	
	Fläche (ha)				%	
Wohnbaufläche	11,1	6,4	7,2	4,2	- 3,0	- 42
gewerbliche Baufläche	2,2	1,9	2,1	1,1	- 1,0	- 48
land- und forstw. Fläche	74,5	27,9	49,9	63,3	+ 13,4	+ 27
sonstige* Flächen	2,0	7,0	4,4	7,8	+ 3,4	+ 77
Gesamt	89,8	43,2	63,6	76,5	+ 12,9	+ 20

* Sonderflächen, Gemeinbedarfsflächen, Dauerkleingärten, Abbauflächen, u.ä.

4.3 Geldumsätze

Der Gesamtumsatz 2008 lag bei 148,8 Mio. €; gegenüber 2007 (178,0 Mio. €) war ein Umsatzrückgang von rd. 29,2 Mio. € bzw. rd. 16 % zu verzeichnen.



Bei **unbebauten Grundstücken** war ein Umsatzrückgang von 6,4 Mio. € bzw. rd. 43 % zu verzeichnen.

In den Berichtsjahren 2006 und 2007 lagen aufgrund von massiven Verkäufen von Wohnbaugrundstücken in einem Neubaugebiet Kirchhellens (Feldhausen) erhebliche Umsatzsteigerungen vor. Das Baugebiet ist überwiegend bebaut und die Umsätze im Bereich der Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke gingen im laufenden Berichtsjahr wieder auf das Niveau von 2005 zurück.

Die Umsätze blieben in den übrigen Marktsegmenten ohne bedeutsame Veränderungen.

Umsatz unbebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2005	2006	2007	2008	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Ein-/Zweifamilienhaus	P - P	0,9	0,9	2,6	1,4	- 1,2	
	WB - P	0,7	2,2	3,4	0,8	- 2,6	
	Sonst.	0,9	2,2	3,0	0,7	- 2,3	
		2,5	5,3	9,0	2,9	- 6,1	- 68
Geschosswohnungs- bzw. Eigentumswohnungsbau	P - P	3,6	0,7	0,5	0,6	+ 0,1	
	WB - P	0,3	0,6	0,1	0,5	+ 0,4	
	Sonst.	1,6	0,9	1,0	0,5	- 0,5	
		5,5	2,2	1,6	1,6	± 0,0	± 0
Gemischt -genutzt	alle	0,0	3,6	0,0	0,1	+ 0,1	-
Gewerbe	alle	0,9	1,4	1,0	0,1	- 0,9	-
Land-/Forstwirtschaft	alle	3,4	1,2	2,0	1,4	- 0,6	- 30
Sonstige Flächen	alle	2,9	0,9	1,4	2,5	+ 1,1	+ 79
Gesamt		15,2	14,6	15,0	8,6	- 6,4	- 43

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

Auch bei **bebauten Grundstücken** verringerte sich der Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr; er ging um rd. 25,4 Mio. € (rd. -19 %) zurück und liegt rd. 11 % unter dem 5-jährigen Mittelwert.

Im bedeutenden Bereich der Einfamilienhäuser wurde der Umsatzrückgang des Vorjahres fast wieder ausgeglichen, bei den Zweifamilienhäusern erreichte er sogar wieder den Mittelwert der umsatzstarken Jahre 2005 und 2006. Im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser, der Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe/Industrie waren dagegen erhebliche Umsatzrückgänge zu verzeichnen.

Im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser liegt der Umsatz nach dem außergewöhnlichen Jahr 2007 immer noch auf sehr hohem Niveau.

Umsatz bebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2005	2006	2007	2008	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Einfamilienhäuser	P - P	26,9	30,0	32,9	31,2	- 1,6	
	WB - P	31,6	19,8	8,9	16,2	+ 7,3	
	Sonst.	0,6	0,9	1,5	0,3	- 1,2	
		59,1	50,7	43,3	47,8	+ 4,5	+ 10
Zweifamilienhäuser	P - P	6,4	5,9	5,1	10,4	+ 5,3	
	WB - P	7,5	5,7	0,6	2,2	+ 1,6	
	Sonst.	0,7	1,0	0,0	1,3	+ 1,3	
		14,6	12,6	5,7	13,9	+ 8,2	+ 144
Mehrfamilienhäuser	P - P	8,3	10,9	19,8	6,9	- 12,9	
	WB - P	5,5	5,8	0,7	1,8	+ 1,1	
	sonst.	21,9	5,1	3,6	0,0	- 3,6	
		35,7	21,8	24,1	8,7	- 15,4	- 64
Wohn-/Geschäftshäuser	P - P	4,6	8,6	45,7	18,6	- 59,3	
	Sonst.	1,0	5,2	11,3	18,2	+ 61,1	
		5,6	13,8	57,0	36,8	- 20,2	+ 35
Gewerbe/Industrie	P - P	0,0	2,4	3,4	0,2	- 3,2	
	Sonst.	4,2	15,2	0,0	0,0	± 0	
		4,2	17,6	3,4	0,2	- 3,2	- 94
sonstiges *	alle	8,7	0,5	0,1	0,8	+ 0,7	+ 700
Gesamt		127,9	117,0	133,6	108,2	- 25,4	- 19

P - Privat

WB - Wohnungs-Baugesellschaften, Bauträger

Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften

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

Im Teilmarkt **Wohnungs- und Teileigentum** ist in 2008 eine durchschnittliche Steigerung von insgesamt 9 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Ein Rückgang von 20% bei den Neuverkäufen konnte durch einen Anstieg von rd. 30% bei den Zweitverkäufen mehr als ausgeglichen werden.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum	Marktteil- nehmer	2005	2006	2007	2008	Veränderung	
		Mio. €				%	
Neubauten	P - P	5,5	2,8	1,4	0,7	- 0,7	
	WB - P	8,6	7,3	9,2	7,8	- 1,4	
		14,1	10,1	10,6	8,5	- 2,1	- 20
Zweitverkäufe	P - P	14,7	12,8	15,6	20,2	+ 4,6	
	WB - P	0,2	1,3	1,5	2,0	+ 0,5	
		14,9	14,1	17,1	22,2	+ 5,1	+ 30
Umwandlungen	P - P	2,6	1,3	0,7	0,5	- 0,2	
	WB - P	1,5	1,0	1,0	0,8	- 0,2	
		4,1	2,3	1,7	1,3	- 0,4	- 24
Gesamt		33,1	26,5	29,4	32,0	+ 2,6	+ 9

4.4 Zwangsversteigerungen

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

Zwangsversteigerungen	Anzahl				Ø Zuschlag in %			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
Wohngebäude	14	17	10	8	73	73	55	75
Eigentumswohnungen	12	14	11	14	66	60	52	59
Gewerbe	-	1	5	2	-	*	75	*
unbebaute Grundstücke	-	2	-	-	-	53*	-	-

* Keine gesicherte Angabe möglich!

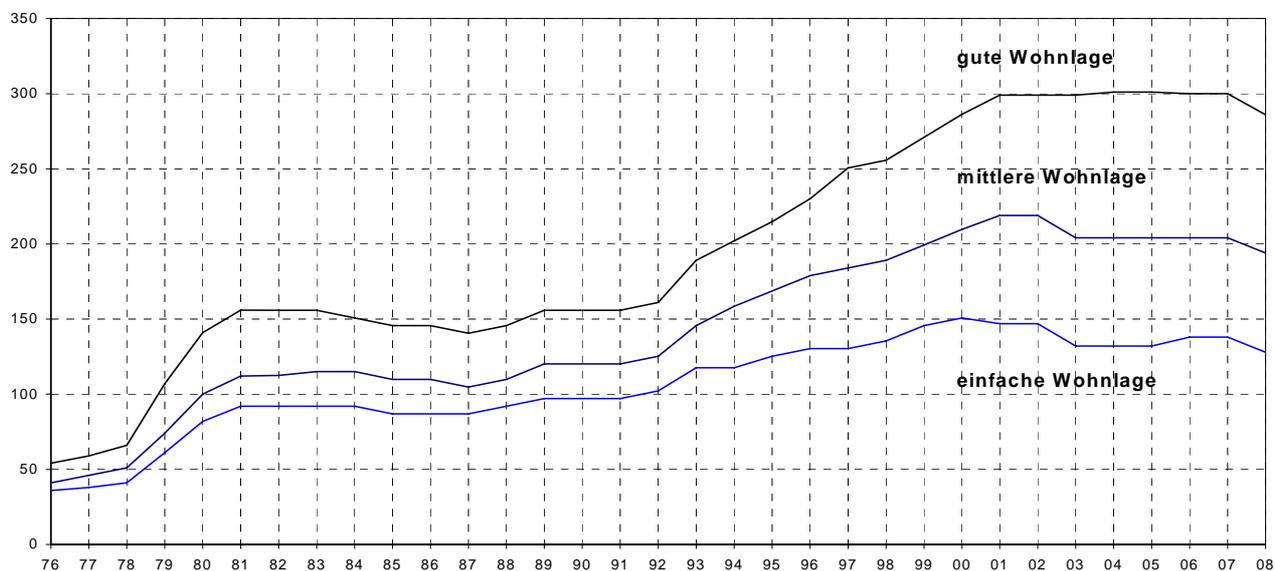
5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Die Baulandpreise veränderten sich im Berichtsjahr wie folgt.

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
individueller Wohnungsbau								
einfache	± 0	+ 4,5	± 0	- 6,9	-	-	-	-
mittlere	± 0	± 0	± 0	- 4,8	± 0	± 0	± 0	- 4,8
gute	± 0	± 0	± 0	- 3,3	± 0	± 0	± 0	- 6,3

**Bodenpreisentwicklung
1- und 2-geschossige Bauweise**



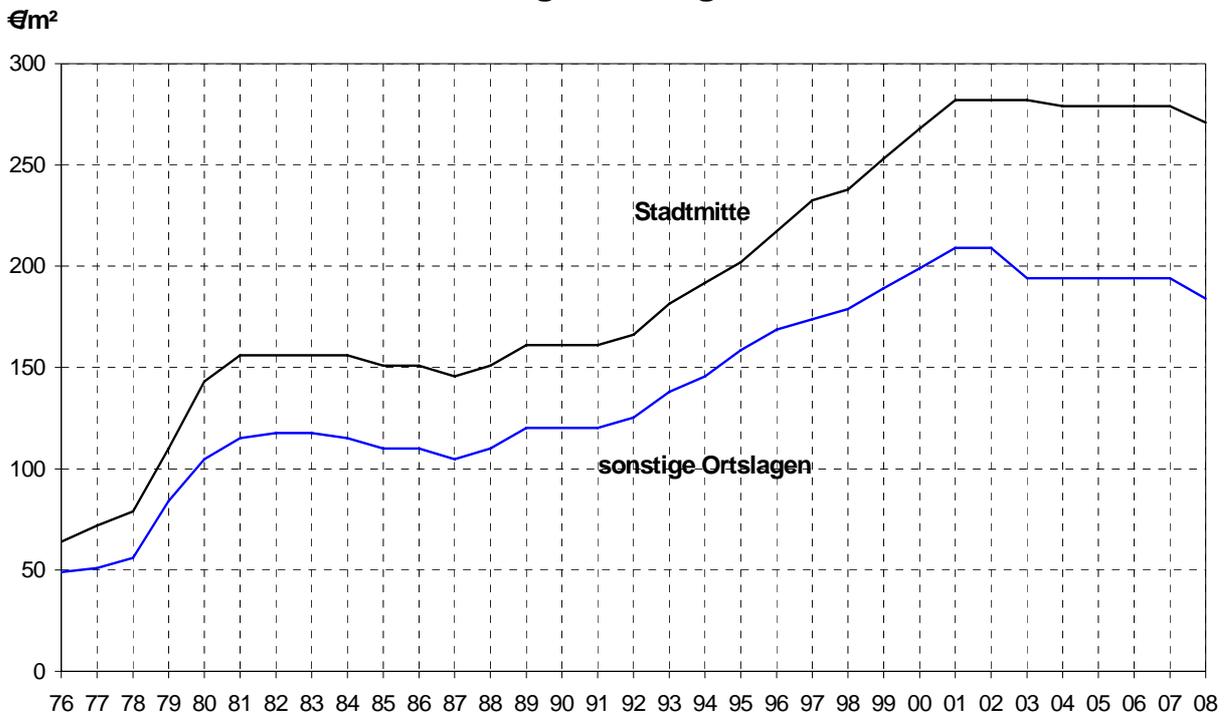
5.2 Geschosswohnungsbau

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau veränderten sich wie folgt:

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr			
	Alt - Bottrop			
	2005	2006	2007	2008
Geschosswohnungsbau				
einfache	± 0	± 0	± 0	- 6,9
mittlere	± 0	± 0	± 0	- 4,8
gute	± 0	± 0	± 0	- 3,3

einfache und mittlere Lagen - sonstige Ortslagen in nachstehender Graphik
 gute Lagen - Stadtmitte in nachstehender Graphik

**Bodenpreisentwicklung in Euro
 3- und mehrgeschossige Bauweise**



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Beim Grundstücksverkehr gewerblicher Bauflächen ist - auch überregional - 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:

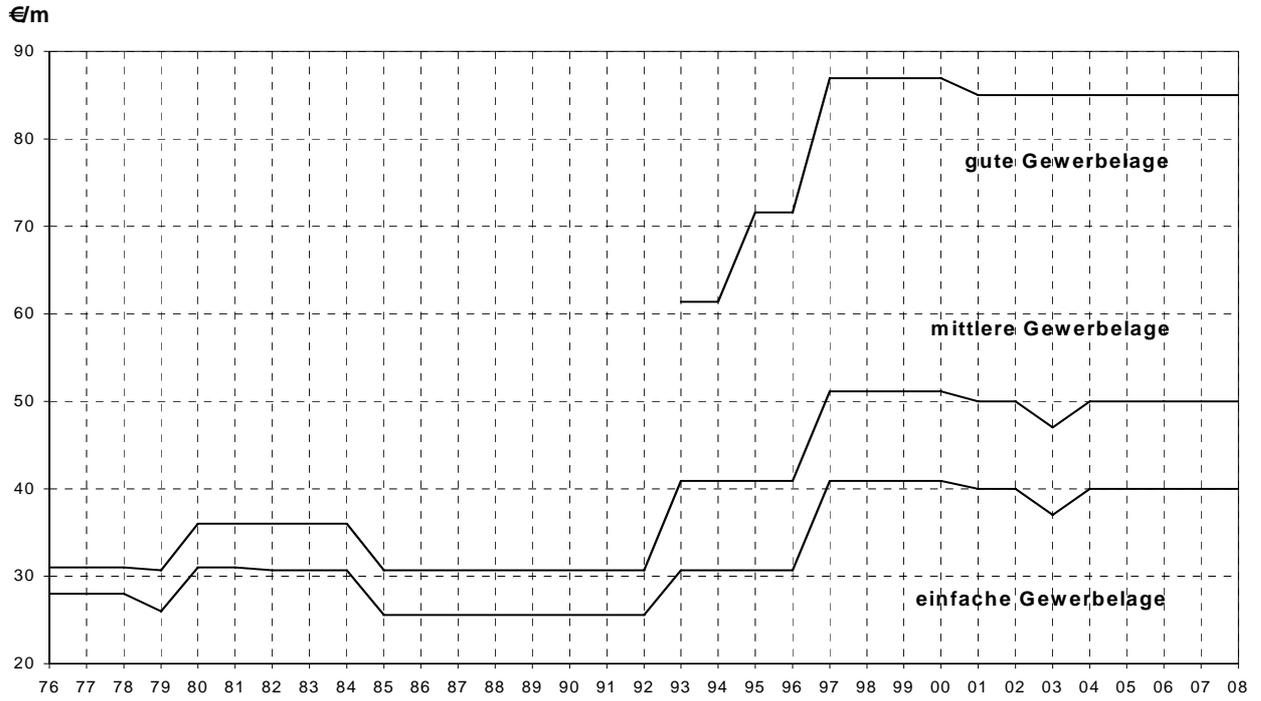
- einfache/mittlere Lage: überwiegend Produktionsstandorte für Industrie und Gewerbe

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

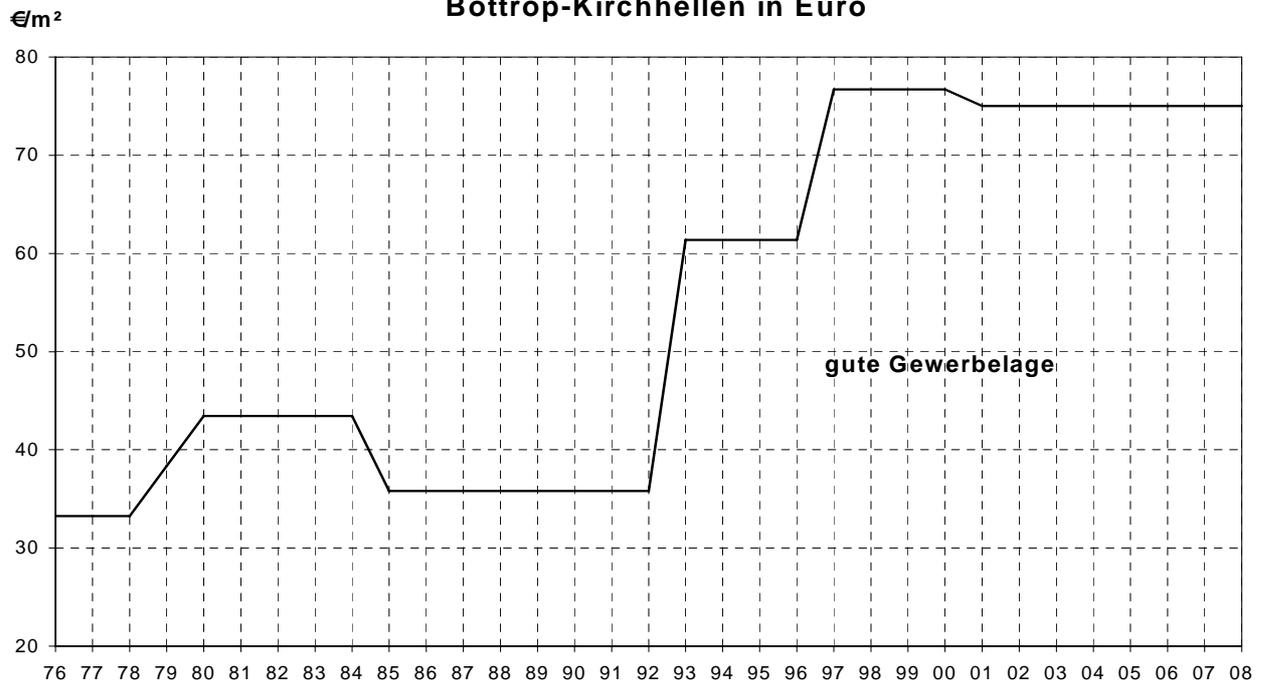
Bei Gewerbeflächen war wie im Vorjahr keine abweichende Entwicklung der Bodenpreise festzustellen.

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
gewerbliche Bauflächen								
einfache / mittlere	± 0	± 0	± 0	± 0	-	-	-	-
gute	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0

**Preisentwicklung Gewerbeflächen
Bottrop in Euro**



**Preisentwicklung Gewerbeflächen
Bottrop-Kirchhellen in Euro**



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Umsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen verringerte sich von 2,0 Mio. € auf 1,4 Mio. € (- 30%).

Die Zoneneinteilung bei landwirtschaftlichen Flächen bleibt unverändert (s. nächste Seite).

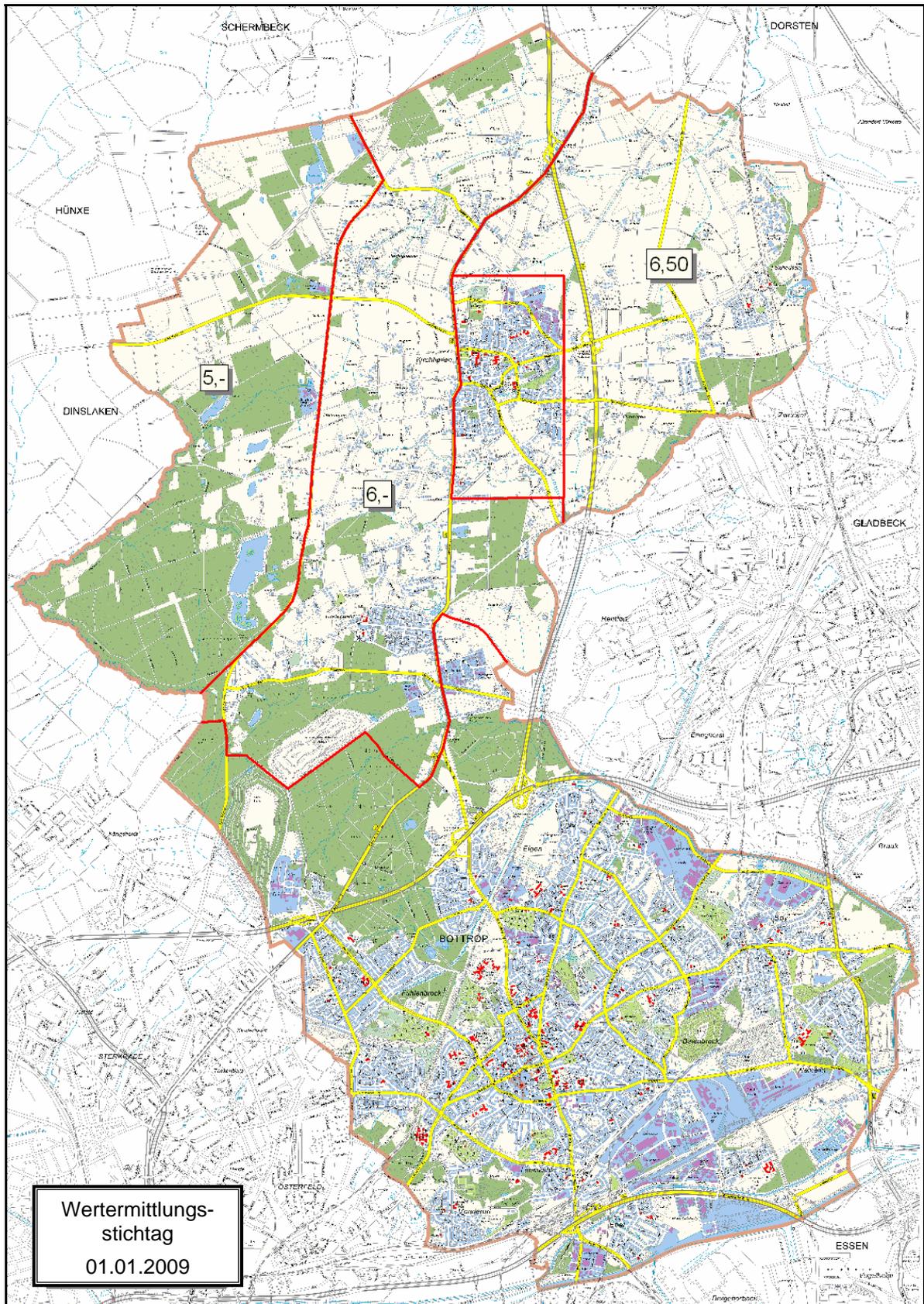
In Randlagen zur Stadtgrenze sind Abschläge bis zu 20 % vom maßgebenden landwirtschaftlichen Rahmenwert vorzunehmen.

Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, dass der Wert von "begünstigtem 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 des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik haben sich für Wohngebäude die Kosten für Bauleistungen am Bauwerk in NRW während des Berichtszeitraumes um 2,5 % erhöht.

Im Marktsegment **neu errichtete Eigenheime** (Reihen- und Doppelhaushälften, unterkellert) lassen sich die Preise des Berichtsjahres 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 bzw. insbesondere Unterschiede in den Grundstücksgrößen vorhanden.

Überwiegend kann wegen fehlender Vergleichspreise aus den Vorjahren 2006 und 2007 keine Aussage zu einer Preisentwicklung getroffen werden.

Wohnlage	Durchschnittliche(r)							
	Gesamtkaufpreis		Wohnfläche		Bruttorauminhalt		Grundstücksgröße	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
	€		m ²	m ³		m ²		
einfache								
- RMH	173.300		103		657		264	
- REH	-	220.000	-	136	-	706	-	296
- DHH	-	218.000	-	132	-	708	-	331
- DHH - Erbbau	-	193.000	-	119	-	715	-	(226)
mittlere								
- RMH	-		-		-		-	
- RMH - Erbbau	-	209.000	-	123	-	694	-	(220)
- REH	-	242.000	-	131	-	677	-	284
- REH - Erbbau	-	248.000	-	134	-	689	-	(317)
- DHH	241.150	235.000	135	118	717	726	330	277
gute								
- RMH	-	270.000	-	111	-	712	-	262
- REH	-	285.000	-	125	-	664	-	191
- DHH	299.700	252.000	116	106	679	674	293	261
- DHH - Erbbau	-	222.000	-	104	-	678	-	(235)

Hinweis: RMH = Reihemittelhaus
 REH = Reihenendhaus
 DHH = Doppelhaushälfte

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Die ermittelten Werte schwanken tlw. erheblich aufgrund 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 unterkellerten Eigenheimen**:

Wohnlage	Wohnfläche		Bruttorauminhalt	
	2007	2008	2007	2008
	€/m ²		€/m ³	
einfache				
- RMH	1.681		264	
- REH	-	1.621	-	312
- DHH	-	1.655	-	308
- DHH - Erbbau	-	1.622	-	300
mittlere				
- RMH	-		-	
- RMH - Erbbau	-	1.704	-	300
- REH	-	1.851	-	359
- REH - Erbbau	-	1.851	-	360
- DHH	1.783	1990	337	322
gute				
- RMH	-	2.432	-	380
- REH	-	2.284	-	430
- DHH	2.597	2.327	439	375
- DHH - Erbbau	-	2.135	-	327

Hinweis: RMH = Reihemittelhaus
 RMH = Reihenendhaus
 DHH = Doppelhaushälfte

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

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

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

Bei den Kaufpreisen **gebrauchter Eigenheime** in einfacher und guter Wohnlage kann wegen einer nicht ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen im Berichtszeitraum 2007 keine Aussage erfolgen.

Die Kaufpreise für Eigenheime in mittlerer Lage weisen gegenüber 2007 im Durchschnitt keine signifikanten Entwicklungen auf.

Im Bereich des Bodenwertanteils bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche wurde erstmals eine Abhängigkeit zum Ursprungsbaujahr des Gebäudes festgestellt; je älter das Baujahr umso höher ist der Bodenwertanteil (bezogen auf die Wohnfläche). In der unten stehenden Tabelle sind die Werte für die Baujahre 1920 und 1980 beispielhaft angegeben.

Die folgende Übersicht gibt Durchschnittspreise für die baulichen Anlagen und den durchschnittlichen Bodenwertanteil für bestimmte Baujahrsgruppen und Wohnlagen, jeweils **bezogen auf die Wohnfläche** (*m² gem. DIN 283*), an.

Baujahr	einfache Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
	€/m² Wohnfläche								
bis 1948	*	*	*	*	*	*	*	*	*
1949 - 1969	975	720	650	800	720	730	*	*	
1970 - 1979	*	*	780	950	830	830	900	*	1.120
1980 - 1989	*	*	900	1.075	1.010	1.000	1.075	*	1.190
nach 1990	*	*	1.000	1.200	1.060	1.100	1.250	*	1.300
	zuzüglich								
Bodenwertanteil	510	400		650	475		720	*	
Bauj. 1920			700			900			*
Bauj. 1980			500			590			1.000

* Wegen zu geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherte Angabe möglich.

(m) - modernisierte Gebäude

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

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in eine andere 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 Baujahrgruppe 1949 bis 1969 gemacht werden.

Unterschieden nach ‚nicht modernisiert‘ und ‚modernisiert‘ wurden je nach Wohnlagen folgende Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil (m^2 gemäß DIN 283) bei einer Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC ermittelt.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen ergeben sich in den einzelnen Wertangaben Unterschiede, die nicht unbedingt repräsentativ sind. Bei den modernisierten Objekten wurden Kaufpreise erzielt, die geringfügig unter denen des Vorjahres lagen. Hier spielt jedoch der Umfang der Modernisierungen eine entscheidende Rolle; eine Aussage über die allgemeine Preisentwicklung in diesem Marktsegment kann daraus nicht abgeleitet werden.

Baujahr	mittlere Wohnlage				gute Wohnlage			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
€/m ² Wohnfläche								
bis 1948	-	-	-		-	-	-	
1949 - 1969 nicht modernisiert	825	*	590	660	*	725	645	*
1949 - 1969 modernisiert	970	770	810	760	*	945	965	*
1970 - 1979	-	-	-		-	-	-	
1980 - 1989	-	-	-		-	-	-	

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

- * Keine gesicherte Angabe!
- Keine Daten zur Ermittlung vorhanden.

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in eine andere Baujahrklasse berücksichtigt.

7 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahre 2008 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 305 Kaufverträge (+ 23 %) übersandt.

Die in den Berichtszeiträumen 2005 und 2006 festgestellte Tendenz des kontinuierlichen Rückgangs der Verkäufe konnte in 2007 fast gestoppt werden; im aktuellen Berichtsjahr war eine stark positive Entwicklung vorhanden.

Dem Rückgang der Fallzahlen in 2006 stand ebenfalls ein Rückgang der Durchschnittspreise gegenüber. In 2007 stiegen die Durchschnittspreise trotz weiter sinkender Fallzahlen und in 2008 war eine geringe wertbereinigte Preissteigerung bei einer stark ansteigenden Fallzahl zu verzeichnen.

7.1 Neubauten

Die Kaufpreise der Neubauwohnungen stiegen im Berichtsjahr über die Gesamtheit der Verkäufe um knapp 4%; die Kaufpreise in mittlerer Wohnlage blieben annähernd unverändert, während die Kaufpreise in guten Wohnlagen gegenüber der Vorjahresangabe deutlicher höher lagen.

Die Preise für Garagen und Tiefgaragenstellplätze haben sich etwas angenähert, während der Preis für Stellplätze deutlich (+1.000 €) anzog.

Wohnlage	Anzahl der WE	€/m ² Wohnfläche - ohne Garage/Stellplatz -					
		2006		2007		2008	
		Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.
mittlere	3 - 6	1.760	82 m ²	1.900	78 m ²	1.930 *	*
	≥ 7	1.830	94 m ²	1.875	88 m ²	1.880	93
gute	3 - 6	1.880	89 m ²	1.930	80 m ²	2.100	92
	≥ 7	1.920	94 m ²	*	*	*	*

Die Kaufpreise für Garagen /Stellplätze lagen im Durchschnitt bei:

9.500,- € für Tiefgaragen
8.850,- € für Garagen
4.000,- € für Stellplätze

Hinweis: * Keine gesicherte Angabe möglich!
- Keine Daten zur Ermittlung vorhanden.
Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

7.2 Zweitverkäufe/Umwandlungen

einfache Lagen: Die Preise für Eigentumswohnungen gaben tlw. deutlich nach; im Durchschnitt lag der Preisrückgang bei rd. 9%.

mittlere Lagen: Durchschnittlicher Preisanstieg von rd. 6% bei Objekten mit 3-6 Wohneinheiten und unverändertem Preisniveau bei Objekten mit 7 und mehr Wohneinheiten.

gute Lagen: unverändertes Preisniveau

Baujahr	Wohnlage	Anzahl der WE	€/ m ² Wohnfläche ohne Garage/ Stellplatz				
			2004	2005	2006	2007	2008
bis 1949	mittlere	3 - 6 ≥ 7	- -	790 660	900 795	805 695	- -
	gute	3 - 6 ≥ 7	- -	850 675	930 820	920 810	- -
1950 - 1959	einfache	3 - 6 ≥ 7	Wegen Umstellung der Altersklassen keine Daten vorhanden!		* *	860 745	- -
	mittlere	3 - 6 ≥ 7			1.010 880	870 760	940 780
	gute	3 - 6 ≥ 7			1.080 950	985 875	- -
1960 - 1969	einfache	3 - 6 ≥ 7	Wegen Umstellung der Altersklassen keine Daten vorhanden!		* *	990 875	990 850
	mittlere	3 - 6 ≥ 7			1.075 945	1.000 890	1.050 880
	gute	3 - 6 ≥ 7			1.150 1.020	1.110 995	* -
1970 - 1979	einfache	3 - 6 ≥ 7	* 975	1.115 925	1.135 1.030	1.115 1.005	1.010 880
	mittlere	3 - 6 ≥ 7	1.250 1.100	1.200 1.010	1.165 1.060	1.130 1.020	1.180 1.000
	gute	3 - 6 ≥ 7	1.275 1.325	1.270 1.085	1.190 1.085	1.245 1.130	1.250 *
1980 - 1989	einfache	3 - 6 ≥ 7	* *	1.310 1.140	1.235 1.130	1.145 1.135	1.030 900
	mittlere	3 - 6 ≥ 7	1.410 1.290	1.365 1.200	1.265 1.160	1.260 1.150	1.330 1.150
	gute	3 - 6 ≥ 7	* *	1.410 1.245	1.290 1.190	1.370 1.260	1.380 *
1990 - 1999	einfache	3 - 6 ≥ 7	1.475 1.300	1.450 1.260	1.365 1.260	1.375 1.265	1.050 -
	mittlere	3 - 6 ≥ 7	1.560 1.610	1.520 1.335	1.400 1.290	1.390 1.275	1.480 1.320
	gute	3 - 6 ≥ 7	1.650 *	1.585 1.400	1.425 1.320	1.500 1.390	1.510 *
ab 2000	einfache	3 - 6 ≥ 7	- -	- -	* *	1.480 1.365	- -
	mittlere	3 - 6 ≥ 7	- -	- -	* *	1.495 1.380	1.600 1.450
	gute	3 - 6 ≥ 7	- -	- -	* *	1.605 1.495	1.650 *

Die Kaufpreise für Garagen lagen im Durchschnitt bei:
 6.000 € für Garagen bzw. 7.200 € für Tiefgaragen bis zu einem Alter von 20 Jahren,
 5.000 € für Garagen bzw. 6.700* € für Tiefgaragen die älter als 20 Jahre sind,
 1.800 € bis 3.000 € für Stellplätze

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. des jeweiligen Jahres ermittelt und für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden (Ort und Dauer der Auslegung werden öffentlich bekannt gegeben).

Die Bekanntmachung erfolgte für den Stichtag 01.01.2009 am 28. Feb. 2009; die Bodenrichtwertkarte lag vom 02. März bis einschl. 28. März 2009 öffentlich aus.

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes für ein Grundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwertes ist auf Seite 35 in Kapitel 9.2 beschrieben.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Für **Bauland** war im Berichtszeitraum eine negative Preisentwicklung zu erkennen; die Bodenrichtwerte sanken zwischen 3,3% und 6,9% je nach Lage.

Richtwerte für den **individuellen Wohnungsbau**:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache (120 €/m ² bis 170 €/m ²)	- 10,- €/m ²	-
mittlere (180 €/m ² bis 250 €/m ²)	- 10,- €/m ²	- 10,- €/m ²
gute (260 €/m ² und mehr)	- 10,- €/m ²	- 20,- €/m ²

Ausnahmen: Feldhausen - 10,-€/m² sowie Neubaugebiet Feldhausen ± 0,- €/m²
 Arbeitersiedlungen im nördlichen Teil von „Alt-Bottrop“ - 5,- €/m²

Richtwerte für **3- und mehrgeschossige Bebauung**:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache (120 €/m ² bis 170 €/m ²)	- 10,- €/m ²	-
mittlere (180 €/m ² bis 250 €/m ²)	- 10,- €/m ²	- 10,- €/m ²
gute (260 €/m ² und mehr)	- 10,- €/m ²	- 20,- €/m ²

Richtwerte für **Gewerbelagen**:

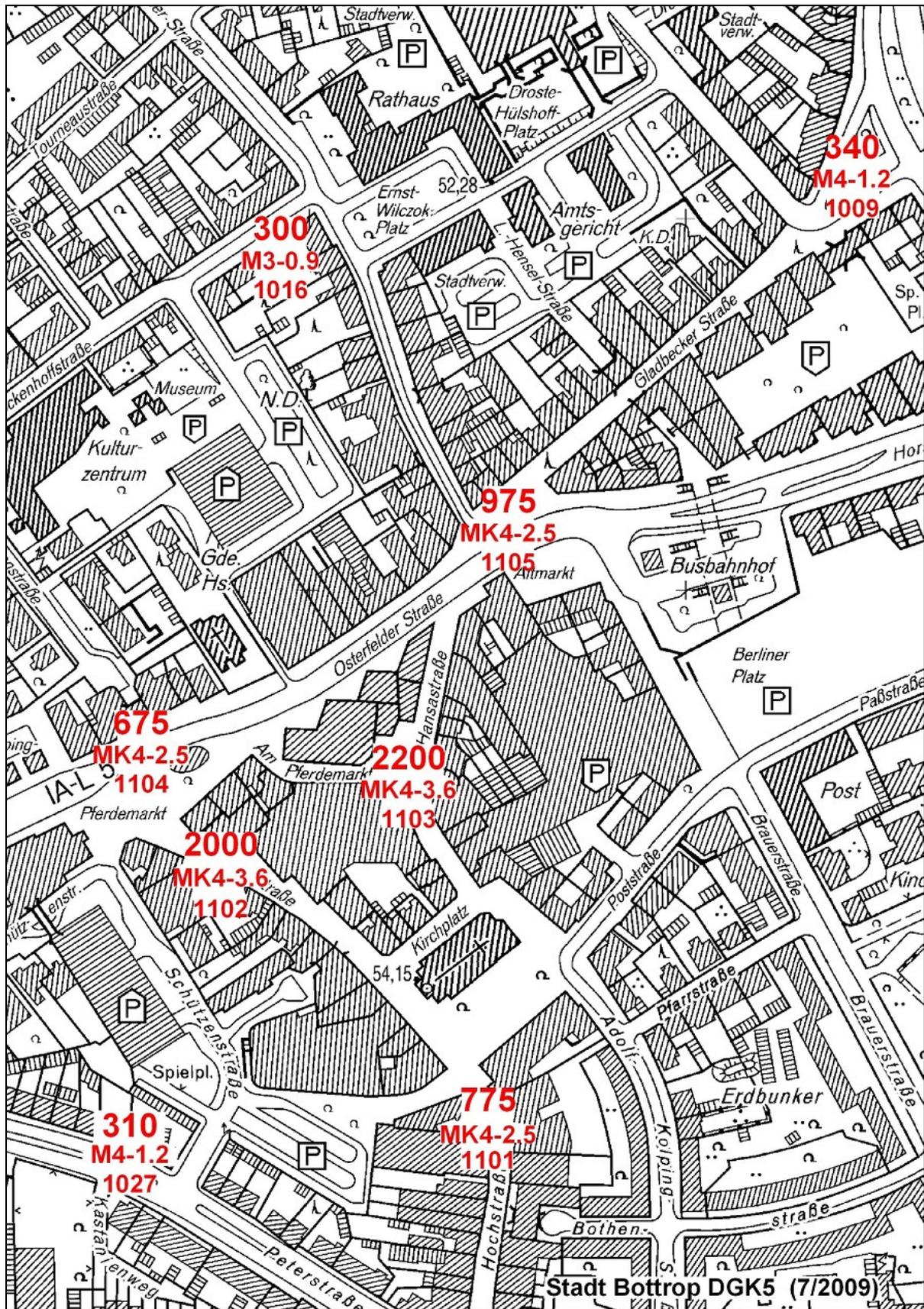
Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
mittlere (40 €/m ² bis 50 €/m ²)	± 0,- €/m ²	-
gute (75 €/m ² und mehr)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

Die einzelnen Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Bodenrichtwerte Innenstadtlage (siehe folgende Seite).

(Stand 01.01.2009)

Bodenrichtwerte Innenstadt - 01.01.2009



8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte - BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2009

Individueller Wohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen €/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	-	200	280
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	145	200	290
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	130	190	270
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	120	195	270
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	-	-	290
	Splittersiedlungen	-	(195)	-

Geschosswohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen €/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	-	200	290
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	-	190	-
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	115	180	-
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	-	185	-
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	-	205	450

Gewerbliche Bauflächen

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	133	204	299	371,5	498,8	556,8
2004	133	204	300	371,5	498,8	558,7
2005	133	204	300	371,5	498,8	558,7
2006	137	205	300	382,7	501,2	558,7
2007	137	205	300	382,7	501,2	558,7
2008	127	195	287	354,7	476,8	534,5

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
2005	279	194	436,6	399,2
2006	279	194	436,6	399,2
2007	279	194	436,6	399,2
2008	269	184	421,0	378,6

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	153,2	256,0	225,9
2004	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
2005	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
2006	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
2007	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
2008	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 zu einem Stichtag ermittelt und können insoweit nicht das jeweils aktuelle Grundstückspreisniveau widerspiegeln.

Vielfach sind die vermeintlichen Differenzen aber auch in einer nicht sachgerechten Verwendung der Richtwerte begründet, 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 ⇒ 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.

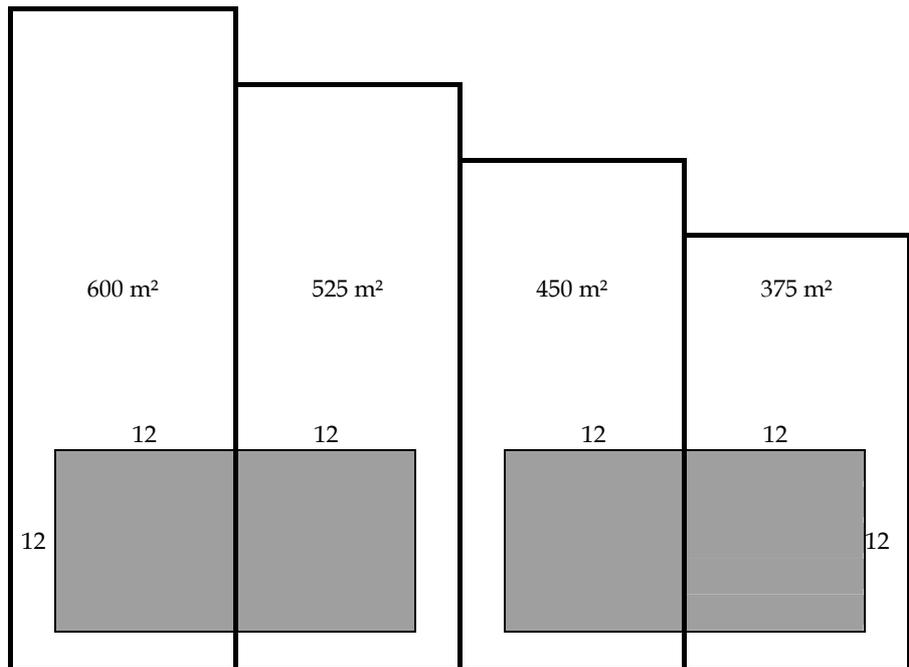
Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

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	15 m	15 m	15 m	15 m
Grundstückstiefe	40 m	35 m	30 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	200,- €/m ²	200,- €/m ²	200,- €/m ²
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	600 m ²	525 m ²	450 m ²	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	familiehäuser				Wohn- und Geschäftshäuser
		Ein-	Zwei-	Drei-	Mehr-	
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	8,00
2005	40	2,50	2,75	3,75	5,50	6,50
	65	3,75	4,00	*	*	*
2006	40	2,50	2,75	3,75	6,25	7,25
	65	3,75	4,0	*	*	*
2007	40	2,75	3,00	4,00	6,25	7,25
	65	4,00	4,25	*	*	*
2008	40	3,00	3,25	4,00	6,25	*
	65	4,00	*	*	*	*

* keine gesicherte Aussage!

RND = Restnutzungsdauer

Anmerkung:
 bis 2003 - Gesamtnutzungsdauer gleich 90 Jahre
 ab 2004 - Gesamtnutzungsdauer gleich 80 Jahre

Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen

- Zweitverkäufe/Umwandlungen (gute Ausstattung) -

Jahr	Wohnlage	Anzahl der Wohneinheiten	
		3 - 6 WE	7 u.m. WE
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
2005	gute	3,75	4,00
	mittlere	3,50	3,50
2006	gute	4,00	4,25
	mittlere	3,75	3,75
2007	gute	4,00	4,25
	mittlere	3,75	3,75
2008	gute	4,00	4,00
	mittlere	4,25	4,25

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 wurde im Berichtsjahr für Objekte mit einem Sachwert unter 125.000 € im **Durchschnitt** ein höherer und für Objekte über 125.000 € ein niedrigerer Kaufpreis erzielt. Im Berichtsjahr 2007 lag dieser Wert, bei dem der Kaufpreis dem Sachwert entsprach, bei 160.000 €.

Gegenüber dem Vorjahr 2007 wurden somit für ein Objekt mit einem ermittelten Sachwert von 125.000 € im Berichtsjahr 2008 ein um 5% niedrigerer Kaufpreis gezahlt.

Der Sachwert wurde auf der Grundlage der 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 2008

für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

(- ohne Erstverkäufe der Bauträger -)

Sachwert	Kaufpreis (Verhältnis zum Sachwert)
-	120 %
-	115 %
75.000 €	110 %
95.000 €	105 %
125.000 €	100 %
155.000 €	95 %
205.000 €	90 %
270.000 €	85 %
360.000 €	80 %
500.000 €	75 %

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 gem. Runderlass des MBV vom 27. Okt. 2007 und gültig ab **01.01.2008**, 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:	254,80 € je Mietwohneinheit 304,65 € je Eigentumswohnung 33,23 € je Garage / Stellplatz
Instandhaltungskosten:	12,74 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 32 Jahre * 9,97 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 22 Jahre * 7,87 €/m ² Wohnfläche für Gebäude jünger 22 Jahre * 75,34 € je Garage / Tiefgaragenstellplatz * je nach Ausstattung sind Zu- und Abschläge möglich.
Mietausfallwagnis:	2 bis 5% des Rohertrages für Mietwohngrundstücke; für Geschäfts- und Gewerbeobjekte liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.
Betriebskosten:	Diese Umlagen (öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen u.ä.) werden i. d. Regel neben der Miete erhoben und sind bei der Ermittlung des Reinertrages nicht mehr zu berücksichtigen.

9.6 Erbbauzins

Der durchschnittlich gezahlte Erbbauzins lag im Berichtsjahr 2008 bei 2,8 %; der langjährige Mittelwert des Erbbauzinses (seit 1984) liegt bei rd. 2,8 % des maßgeblichen **erschließungsbeitragspflichtigen** Bodenwertes.

10 Sonstige Angaben

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss gehören folgende Mitglieder an:

Dipl.-Ing. Petri	Vorsitzender
Dipl.-Ing. Langer	stellv. Vorsitzender und Gutachter
Immobilienmakler Borgmann	Gutachter
Sparkassenbetriebswirt Bucksteeg	Gutachter
Dipl.-Ing. Claassen	Gutachter
Dipl.-Ing. Eilert	Gutachter
Dipl.-Ing. agr. Erdelmann	Gutachter
Dipl. Ing. Fittkau	Gutachter
Immobilien-Kaufmann Helmke	Gutachter
Dipl.-Kaufmann C. Schulte-Bockum	Gutachter
Dipl.-Ing. Strelzig	Gutachter

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte von der Finanzverwaltung
Steueramtsrätin Golberg-Reckmann 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).

	<i>Gebühr</i>
Grundbetrag	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. Z. 19%)	
Gesamtbetrag:	<u> </u>

10.3 Statistische Daten der Stadt Bottrop

Geographische Angaben

Geographischer Mittelpunkt	51° 34'09" E / 6° 54'45" N (Kreuzung Bottroper Straße / Hegestraße)
Fläche des Stadtgebietes	100,6 km ²
Bebaute Fläche	23,4 km ²
Landwirtschaftsfläche, Garten- und Grünland	33,6 km ²
Nord-Süd Ausdehnung	17,0 km
Ost-West Ausdehnung	9,0 km
Höchste Erhebung	78 m ü. NHN (In der Schanze)
Höchstes Bauwerk	184,9 m ü. NHN (Halde Haniel) 178,4 m ü. NHN (Tetraeder / Halde Beckstraße)
Niedrigster Punkt	26 m ü. NHN (Haverkamp)
Mittlere Höhenlage des Stadtkerns	52 m ü. NHN (Rathaus Bottrop)
Quelle: Vermessungs- und Katasteramt	

Bevölkerung

Stat. Bezirk	Deutsche	Ausländer	gesamt Einwohner	davon weiblich	davon männlich
Altstadt	4.497	678	5.175	2.777	2.398
Nord-Ost	8.138	1.047	9.185	4.660	4.525
Süd-West	10.407	721	11.128	5.968	5.160
Fuhlenbrock-Heide	4.575	206	4.781	2.514	2.267
Fuhlenbrock-Wald	9.308	256	9.564	5.050	4.514
Stadtwald	3.677	91	3.768	1.963	1.805
Eigen	11.941	887	12.828	6.616	6.212
Batenbrock-Nord	8.659	842	9.501	4.883	4.618
Batenbrock-Süd	8.646	1.847	10.493	5.326	5.167
Boy	8.130	744	8.874	4.535	4.339
Welheim	3.941	764	4.705	2.414	2.291
Ebel / Welheimer Mark	2.344	442	2.786	1.393	1.393
Süd	5.030	488	5.518	2.839	2.679
Alt-Bottrop gesamt	89.293	9.013	98.306	50.938	47.368
Entwicklung zum Vorjahr	- 843	- 193	- 1.036	- 478	- 558
Kirchhellen-Mitte	10.053	249	10.302	5.349	4.953
Kirchhellen-Süd / Grafenwald	5.992	127	6.119	3.133	2.986
Kirchhellen-Nord-West	1.512	22	1.534	775	759
Kirchhellen-Nord-Ost	2.311 (+70)	41 (-6)	2.352	1.167	1.185
Kirchhellen gesamt	19.868	439	20.307	10.424	9.883
Entwicklung zum Vorjahr	+ 79	- 20	+ 59	+ 43	+ 16
Stadt Bottrop gesamt	109.161	9.452	118.613	61.362	57.251

Entwicklung zum Vor- jahr	- 764	- 213	- 977	- 435	- 542
------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Quelle: Stadt Bottrop - Sachgebiet Statistik und Wahlen - Stand: 31.12.2008

10.4 Mietspiegel nach dem Stand vom 01. Januar 2005

Bemerkung: Die Neuauflage des Mietspiegels erfolgt im Laufe des Jahres 2009.

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 Grundeigentümergeverein Bottrop e.V.

Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Bottrop e.V.

Mieterschutzbund e.V.

in der Sitzung am 17. Februar 2005

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels (Tabellen 1 bis 3) beziehen sich auf den 1. Januar 2005 und stellen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne von § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar, die von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Tabelle 1 enthält Angaben über durchschnittlich anfallende Betriebskosten, die der Nettokaltmiete (Mietrichtwerte der Tabelle 2) i. d. R. zuzurechnen sind, wenn keine Einzelabrechnung vorgenommen wird.

Tabelle 2 enthält "Mietrichtwerte" je m² 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 Mietspiegel 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. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

In der Tabelle 2 sind in der "ortsüblichen Vergleichsmiete" neben den Betriebskosten 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.
- Kosten für die Wartung von Wassermengenreglern

Die gemäß § 556 BGB zulässigen Umlagen sind in den Tabellensätzen nicht enthalten.

3. Erläuterung zu Tabelle 2 "Mietrichtwerte"

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen

Ausstattungsklasse A

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

Zentral-, Etagen- oder Nachtstromspeicherheizung für alle Räume; Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus, mit Abstellraum, Keller; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

weitere Merkmale bei Gebäuden mit Baujahr:

- a) bis 1948 Dielenfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, nur teilweise gefliest.
- b) bis 1975 Estrichfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, tlw. Bodenfliesen, Fliesensockel bis 1,6 m.
- c) ab 1976 Estrichfußboden, tlw. mit Fliesenbelag; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken, großformatige Boden- und Wandfliesen, tlw. Gäste-WC.

Ausstattungsklasse B

Wie Ausstattungsklasse A, jedoch ohne Heizung oder ohne Bad.

Ausstattungsklasse C

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

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

3.2 Altersklassen (Baujahre)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete. Die Werte der Tabelle 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 Einordnung zwischen die Werte benachbarter Altersklassen berücksichtigt werden.

Bei nachträglich neu geschaffenen Wohnungen in einem bestehenden Haus ist je nach Art und Umfang eine Baualtersklasse zu wählen, die zwischen dem eigentlichen Baujahr und der Baualtersklasse, in welcher der Ausbau erfolgte, liegt.

Bei nachträglicher Modernisierung nach **§ 11 (6) II. BV** ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen oder die Zuordnung in eine entsprechende Altersklasse vorzunehmen.

3.3 Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen **- nicht Instandhaltungsmaßnahmen oder Verschönerungen -** wenn nicht eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB erfolgte.

1. Änderung der Ausstattungsklasse bei:
 - Einbau einer Sammelheizung
 - Einbau eines Bades
2. Zuschläge in % bei: - (s. Tabelle 3, Spalte 5)
 - Umrüstung auf energiesparende Heizungsanlage
 - überdurchschnittliche Sanitärausstattung
 - überdurchschnittliche Elektroinstallation
 - nachträgliche oder verbesserte Wärmedämmung der Außenwände, Fenster, Kellerdecke, Dachfläche
 - Verbesserung des Wohnungszuschnitts
 - Gegensprechanlage

3.4 Abschläge in % bei: - (s. Tabelle 3, Spalte 5)

- Nachtspeichereinzelfofenheizung, Elektroheizung
- Heizung (veraltet, unwirtschaftlich)
- Bad, Eingangs- und Wohnungstüren, Böden (veraltet)
- gefangene Wohnräume, nicht zeitgemäßer Grundriss oder zu kleine Raumgrößen
- nicht abgeschlossene Wohnung

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

Beispiele:

Haverkamp / In der Welheimer Mark (Ende) / Knappenstraße / Raum Steigerstraße / Am Holzgrund, Aspelstraße / Im Brahmkamp und Vonderbergstraße in Nähe des Verschiebebahnhofs, 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, Trappenstraße, 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 ½ - bis 2-geschossig) und guter Durchgrünung.
Ruhige Lagen, günstige Verkehrsverbindungen, jedoch ohne Durchgangsverkehr.

Beispiele:

Gebiet um Wielandstraße (tlw.) und Hagenbrockstraße (tlw.), Raum Siegfriedstraße / Kriemhildeweg, Bachstraße, Goebenstraße, 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.

4. Erläuterungen zu Tabelle 3

"Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden"

Zu Spalte (1) - Spezielle Wohnlage

(innerhalb der jeweiligen Lageklasse)

Bei wesentlichen Abweichungen gegenüber der durchschnittlichen Mietwohnlage in der jeweiligen Lageklasse sind Zu- oder Abschläge 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 Verkehrslärm).

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 Wohnflächenverordnung - WoFIV). 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.

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

- s. lfd. Nr. 3.1 -

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. Nachtspeichereinzelfofenheizung, Kachelofenwarmluftheizung, Einzelheizkörper mit Gas-, Elektro- oder Ölanschluss) oder Energiesparheizungsanlagen gegenüber normaler Zentralheizung, schlechtere oder bessere Fußböden, Türen, Fenster und deren Isolierverglasung, abweichende Einrichtung und Ausstattung der Bäder und Toiletten, Einbauschränke usw., Balkone und Terrassen. Zu beachten sind weiter Pkw-Parkplätze, Kinderspielplätze, besondere Gemeinschaftsräume, Keller-, Lager- und Abstellräume, Aufzug, 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 die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, kurzwegig zu erreichen sind und ausreichende Stellflächen haben. Ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, und ob die Nebenräume und insbesondere Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

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.

**Betriebskostenrichtwerte
für typische Mietwohnungen**

Tabelle 1

Kosten			Betrag pro Monat
der Wasserversorgung			0,20 €/m ²
der Entwässerung			0,17 €/m ²
des Niederschlagwassers			0,04 €/m ²
für Allgemeinstrom			0,01 €/m ²
für Müllabfuhr			0,10 €/m ²
für Straßenreinigung u. Winterdienst			0,02 €/m ²
für Sach- und Haftpflichtversicherungen			
	Baujahr	bis 1948	0,12 €/m ²
		1949 - 1965	0,14 €/m ²
		1966 - 1982	0,16 €/m ²
		ab 1983	0,18 €/m ²
der Grundsteuer			
	Baujahr	bis 1948	0,12 €/m ²
		1949 - 1965	0,20 €/m ²
		1966 - 1982	0,24 €/m ²
		ab 1983	0,30 €/m ²

Mietrichtwerte
für typische Mietwohnungen

Tabelle 2

Altersklasse (Baujahr)	Ausstattungsklasse								
	A			B			C		
Bei nachträglicher Modernisierung (s.lfd.Nr. 3.2 und 3.3, Seite 3)	ohne Betriebskosten								
	mit Sammel- heizung, mit Bad und WC			ohne Sammel- heizung, mit Bad und WC			ohne Sammel- heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung		
	Lageklasse I II III			Lageklasse I II III			Lageklasse I II III		
	€/m ²			€/m ²			€/m ²		
- 1948	3,60	4,05	4,50	3,20	3,60	4,00	- 13 % zur Ausstattungsklasse B		
1949 - 1960	4,05	4,60	5,15	3,50	3,90	4,30			
1961 - 1965	4,20	4,75	5,30	3,60	4,00	4,40			
1966 - 1970	4,50	5,00	5,60	□	□	□	Diese Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung, ohne Bad		
1971 - 1975	4,65	5,15	5,80						
1976 - 1982	4,90	5,50	6,15						
1983 - 1990	5,30	6,00	6,70						
1991 - 2002	5,40	6,10	6,80						
2003 -	5,80	6,50	7,20						

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,35 €/m² von den Sätzen der Tabelle 2 in Abzug zu bringen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete der nebenstehenden Tabelle 2 beinhaltet in Bottrop das Entgelt für die Nutzung der Wohnung.

In der ortsüblichen Miete sind **keine** Betriebskosten enthalten.

Außerdem nicht enthalten sind - siehe Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" (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
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.

Tabelle 3

Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden

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

Spezielle Wohnlage (ausgenommen Merkmale der Spalte 2) (1)	Ein- oder zwei geschossige Gebäude in aufgelockerter Bauweise (2)	Wohnungsgröße		Geschosslage		Abweichung von typischer Ausstattung und Gestaltung sowie vom normalen Unterhaltungszustand (5)	Garten-nutzung (6)
		Größe qm	Zu-/Abschlag %	Geschoss	Zu-/Abschlag %		
		(3)		(4)			
bis zu ± 7 %	bis zu + 5 %	40 bis 60	bis + 5	Unterg.	- 5 bis - 10	bis zu ± 20 %	bis zu + 5 % in Aus-nahmefällen mehr
		60 bis 90	± 0	Erdg.	bis - 5		
		90 bis 120	bis - 5	Dachg.	- 5 bis - 10 bis Baujahr 1982 bis - 5 ab Baujahr 1983		
				bei bis zu 4-geschossigen Häusern mit Aufzug + 3 %			

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.

Notizen

Notizen