

Grundstücksmarktbericht **2011**

Stadt Gelsenkirchen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2011

Berichtszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Gelsenkirchen

Gelsenkirchen, im April 2011



Herausgeber

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

Rathaus Buer
45875 Gelsenkirchen
Telefon: 0209/1 69-42 83
Telefax: 0209/1 69-48 16
E-mail: 1
Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de

Schutzgebühr

52 € pro Exemplar
Gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs
(VermWertGebT); gültig seit 01.01.2011

Auflage

100 Exemplare

ISSN 2190-1651

Internet

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet unter der Adresse www.borisplus.nrw.de zur Verfügung.

Bildquelle Deckblatt

Stadt Gelsenkirchen

Vervielfältigung

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes 7
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss..... 8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse 8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen..... 8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2010 9
4.1	Anzahl der Kauffälle..... 9
4.2	Geldumsatz und Flächenumsatz 9
5	Unbebaute Grundstücke 15
5.1	Individueller Wohnungsbau 17
5.1.1	Bestellungen von Erbbaurechten..... 17
5.2	Geschosswohnungsbau..... 18
5.3	Gewerbliche Bauflächen..... 18
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen..... 18
5.5	Nicht bauliche Nutzbarkeit, Bauerwartungs-/Rohbauland..... 19
6	Bebaute Grundstücke..... 20
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser..... 21
6.1.1	Neubauten im Jahre 2010 21
6.1.2	Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus..... 22
6.2	Mehrfamilienhäuser 24
6.2.1	Gruppe der Dreifamilienhäuser..... 24
6.2.2	Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH) 25
7	Wohnungs- und Teileigentum 26
7.1	Wohnungseigentum..... 26
7.1.1	Erstverkäufe..... 28
7.1.2	Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)..... 29
7.1.3	Weiterverkäufe (Neuerrichtetes und umgewandeltes WE)..... 29
7.1.4	Preisindexreihen für Eigentumswohnungen 30



8	Bodenrichtwerte	31
8.1	Gesetzlicher Auftrag	31
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	31
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	32
8.4	Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten	32
	Definition	32
	Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS	33
8.5	Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen	34
	Individuelle Bauweise	35
	Misch- oder mehrgeschossige Bauweise	36
	Innenstadt (Altstadt)	36
	Mischnutzungen in den übrigen Geschäftslagen	37
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	38
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	39
9.1	Indexreihen	39
9.2	Umrechnungskoeffizienten	43
9.3	Liegenschaftszinssätze	43
9.4	Wesentliche Daten für bebaute Grundstücke	44
9.5	Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	44
9.6	Bewirtschaftungskosten	46
9.7	Sonstige erforderliche Daten	47
9.7.1	Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)	47
9.7.2	Vervielfältiger Tabellen	50
9.7.3	Wertminderung wegen Alters (Ross)	54
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	56
11	Regionale Vergleiche	57
11.1	Typische Baulandpreise 2009 in Großstädten des Bundesgebietes	57
11.2	Preisniveau 2009 in NRW	58
12	Mieten	59
13	Sonstige Angaben	63
13.1	Gebühren für Gutachten	63
13.2	Gebühren für die Daten der Grundstückswertermittlung	64
13.3	Mitglieder des Gutachterausschusses	66



1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeine Tendenz:

Welche Tendenzen zeichneten sich im Jahr 2010 für das Stadtgebiet Gelsenkirchen ab?

Um Tendenzen mit hinreichender Sicherheit beschreiben zu können, sollten nur solche Daten verwendet werden, die weitgehend unabhängig von den Zufällen des Marktes sind.

Weitgehend unabhängig von Zufällen sind

- die Veränderungen der Bodenwerte
- die Preise von neu erbauten Einfamilienhäusern,
- die Preise von neu erbauten Eigentumswohnungen.

Für das Jahr 2010 wurden auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt nachfolgende Preisentwicklungen festgestellt:

Unbebaute Grundstücke

- | | |
|--|-------|
| - Bodenpreisindex 1990 für I- bzw. II- geschossige Gebiete | - 1 % |
| - Bodenpreisindex 2000 für I- bzw. II- geschossige Gebiete | - 3 % |
| - Bodenpreisindex 1990 - Geschosswohnungsbau | + 2 % |
| - Bodenpreisindex 1990 - Gewerbe und Industrie | + 1 % |

Bebaute Grundstücke

Der Verkauf von größeren Neubauten, deren Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr von im Mittel 126 m² auf nunmehr 135 m² gestiegen ist, hat zum Anstieg des mittleren Gesamtkaufpreises beigetragen (2009 = 208.220 €; 2010 = 230.332 €).

Der Preis je Quadratmeter Wohnfläche ist bezogen auf den Gesamtkaufpreis von 1.715 €/m² um 2 % auf nunmehr 1.741 €/m² gestiegen.

Bezogen auf den Gebäudepreis wurden nahezu unveränderte Preisverhältnisse festgestellt. (2009 = 1.207 €/m²; 2010 = 1.201 €/m²).



Der Preisindex sämtlicher Objekte des individuellen Wohnungsbaus auf der Basis 1988 hat sich gegenüber dem Vorjahr um +1 Punkt auf nunmehr 129 nur unwesentlich verändert. Bezugsgröße ist hierbei €/m² Wohnfläche bezogen auf den Gesamtkaufpreis.

Im Vergleich

Verbraucherpreisindex (Land NRW):

2000 = 100,0

Jan. 2010 = 114,8

Jan. 2011 = 117,1

Preisentwicklung + 2 %

Eigentumswohnungen

Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr um insgesamt ca. 8 % gestiegen. Lag der durchschnittliche Preis im Jahr 2009 bei 818 €/m² Wohnfläche, so wurde im zurückliegenden Jahr 881 €/m² bezahlt.

Auf den Teilmärkten dieses Grundstücksmarktes wurden folgende Preisentwicklungen festgestellt:

	Anzahl	Jahr 2009	Anzahl	Jahr 2010	Preisentwicklung
		€/m ²		€/m ²	
Neubaueigentumswohnungen	6	1.811	17	1.817	+ 0,3 %
Weiterverkäufe von älteren und umgewandelten Eigentumswohnungen	300	766	335	818	+ 6,8 %
Erstverkäufe nach Umwandlungen	68	1.204	38	1.060	- 12,0 %



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen ist ein unabhängiges Gremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Bewertung von Grundstücken aller Art sowie von Rechten an Grundstücken.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist hier dem Referat 62 - Vermessung und Kataster - angegliedert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen und seine Geschäftsstelle legen seit 1982 jährlich einen Bericht über den Gelsenkirchener Bodenmarkt vor. Dieser Bericht beschreibt die Verhältnisse auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt und ihre Entwicklungen und Veränderungen.

Der jetzt erneut vorgelegte "Grundstücksmarktbericht" dient dazu, diese Transparenz noch zu verstärken. Fachlich interessierten Bürgern und Institutionen werden dadurch Daten für die Beurteilung von Grundstücken an die Hand gegeben.

Zahlreiche Banken, die Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie, aber auch die öffentliche Hand sowie Privatpersonen zeigen an diesen Rahmendaten großes Interesse.

Die aus der Kaufpreissammlung erarbeiteten und veröffentlichten Bodenrichtwerte und die sonstigen wesentlichen Daten für die Wertermittlung (z. B. Bodenpreisindexreihen) tragen in erheblichem Maße zur Transparenz des Gelsenkirchener Bodenmarktes bei.

Der "Grundstücksmarktbericht 2011" bezieht sich auf den Berichtszeitraum 2010.

Seit Mitte des Jahres 2003 gibt es die Möglichkeit, Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse in ganz Nordrhein-Westfalen unter der Adresse **www.borisplus.nrw.de** im Internet abzurufen.

Unter dieser Adresse ist seit 2009 auch die „Allgemeine Preisauskunft“ eingerichtet. Hier können neben den o. a. Produkten nunmehr auch Immobilienpreise über Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser nach verschiedenen Kriterien selektiert werden.



3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind seit 1960 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) bei den kreisfreien Städten, den Landkreisen und den großen kreisangehörigen Städten eingerichtet worden. Die gesetzliche Grundlage ist heute das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414).

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und an keinerlei Weisungen gebundenes, sachverständiges Kollegialgremium, das Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahrnimmt. Für die Aufgabenerfüllung sind die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01. Juli 2010 sowie die Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) vom 23.03.2004 maßgeblich.

Die Bezirksregierung Münster bestellt die Mitglieder der Gutachterausschüsse für jeweils fünf Jahre. Die Gutachter kommen in Gelsenkirchen aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen sowie der Land- und Immobilienwirtschaft.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zu den Aufgaben der Geschäftsstellen gehören u. a. die Führung einer Kaufpreissammlung und die Vorbereitung von Gutachten. Alle Kaufverträge und sonstige Übereignungsurkunden über Liegenschaften müssen dem jeweiligen Gutachterausschuss zugesandt werden. Die darin enthaltenen Angaben werden unter strengster Beachtung des Datenschutzes mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ausgewertet.



4 Grundstücksmarkt des Jahres 2010

Bei den für das Jahr 2010 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2010 gemäß § 195 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.349 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 1.325 Verträge). Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag mit ca. 300 unter dem langjährigen Mittelwert in Höhe von 1.621.

Rd. 85 % oder 1.140 Grundstückskaufverträge konnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Bei den übrigen Verträgen handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten.

4.2 Geldumsatz und Flächenumsatz

Der aus den Grundstückskaufverträgen registrierte **Geldumsatz** ist von 201 Mio. € auf nunmehr 210 Mio. € um rd. 4 % gestiegen.

Die **Gesamtgrundstücksfläche**, die den Besitzer wechselte, ist im Berichtszeitraum des Jahres 2010 um 2 ha oder rd. 2 % auf nunmehr 95 ha gestiegen



Die Anzahl der Kaufverträge über **bebaute Grundstücke** ist gegenüber dem Vorjahr von 715 auf 697 Beurkundungen gesunken. Der Geldumsatz hat sich mit 153 Mio. € gegenüber dem Vorjahresumsatz in Höhe von 152 Mio. € kaum verändert.

Die Anzahl der **unbebauten Grundstücke** ist gegenüber dem Vorjahr von 119 auf nunmehr 101 Beurkundungen um 15 % gesunken.

Auf dem Wohnungseigentumsmarkt wurden steigende Umsatzzahlen registriert. Die Vertragszahlen stiegen von 429 auf 489 und der Geldumsatz von 31 auf nunmehr 38 Mio. €.

Umsatz Objektart	Anzahl		Anteil [%]		Mio. €		Anteil [%]	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
bebaut	715	697	54,0	51,7	152	153	75,6	73,9
unbebaut	119	101	9,0	7,5	13	11	6,5	5,2
WE	429	489	32,4	36,2	31	38	15,4	18,1
TE	30	22	2,2	1,6	2	0,4	1,0	0,5
Erbbaurecht	32	40	2,4	3,0	3	7	1,5	3,3
Gesamt	1325	1349	100	100	201	209	100	100

Die Darstellungen der nachfolgenden Seiten zeigen die Anzahl der eingegangenen Grundstückskaufverträge von 1970 bis 2010 und die Struktur des Grundstücksmarktes 2010.

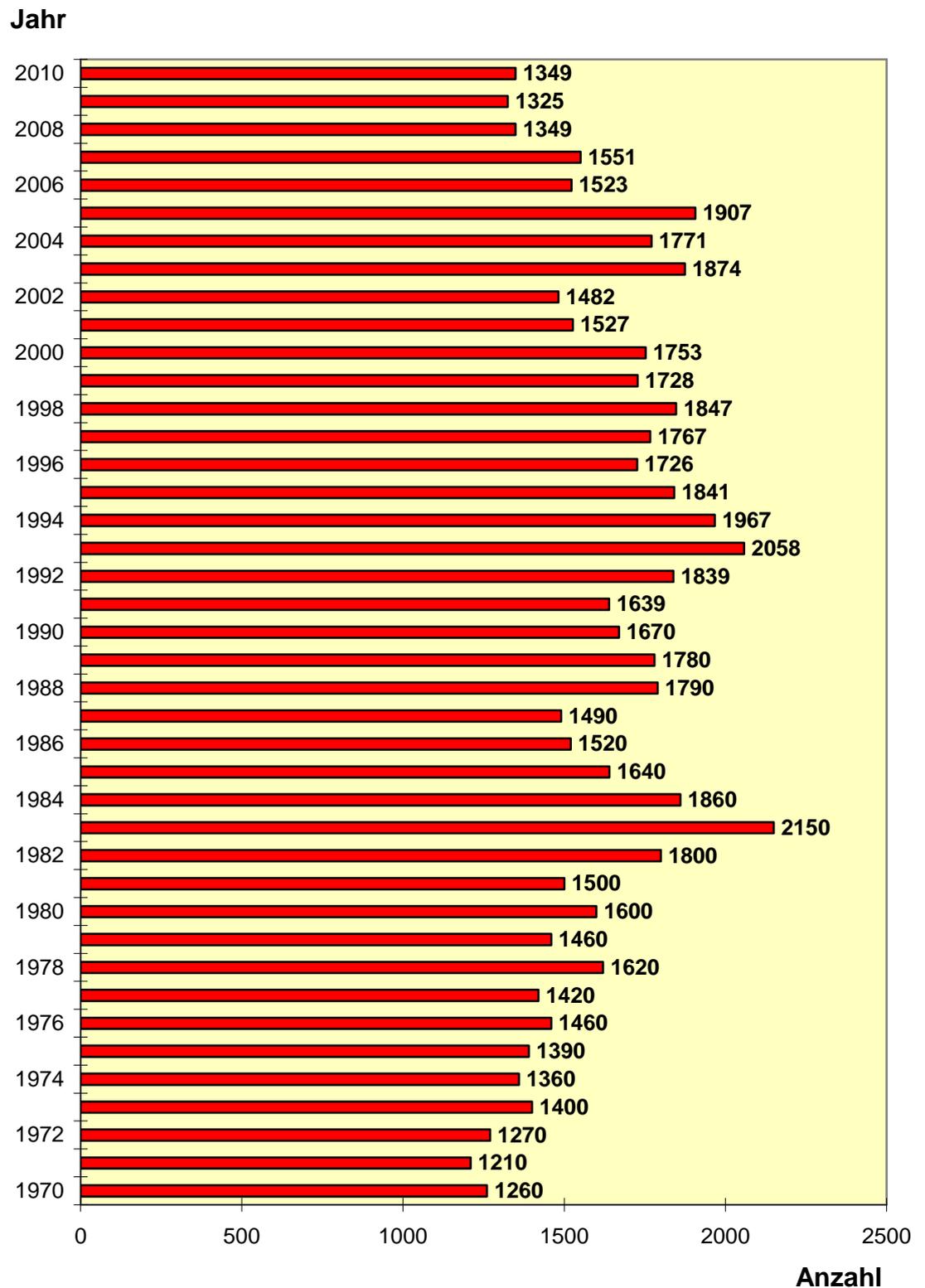
Zwangsversteigerungen

Einen Grundstücksteilmarkt, der nicht zur näheren Auswertung durch die Geschäftsstelle herangezogen wird, nehmen die **Zwangsversteigerungen** ein. Hier wurden 74 Zuschläge von den Amtsgerichten in Gelsenkirchen dem Gutachterausschuss angezeigt. Auf Wohnungs- und Teileigentum entfielen 48 oder rd. 65 % der Zuschläge. Die Übrigen versteigerten 26 Grundstücke zählten zu den bebauten Objekten.

Im Mittel lagen die erzielten Werte aus den **Zwangsversteigerungen** rd. 45 % unter dem jeweils zuvor festgestellten Verkehrswert.



Anzahl der seit 1970 jährlich eingegangenen Grundstückskaufverträge





Gliederung der Grundstücksverträge 2010

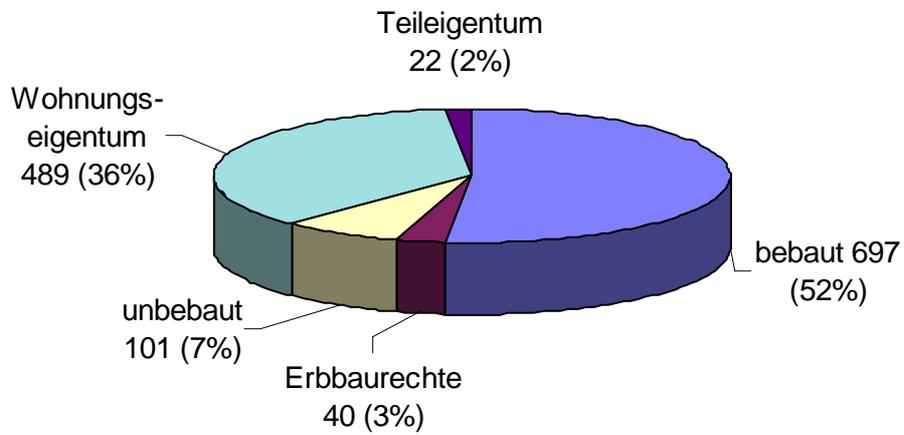
Gesamtanzahl	1349
bebaute Grundstücke	737
Ein- und Zweifamilienhäuser	378
Mehrfamilienhäuser	261
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	7
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	9
Sonstige bebaute Grundstücke	25
nicht klassifiziert	17

Erbbaurechte	40
unbebaute Grundstücke	101
individuelle Bauweise	33
Geschosswohnungsbau	2
Geschäftsnutzung	3
Gewerbe - Industrie	7
Sonstige	4

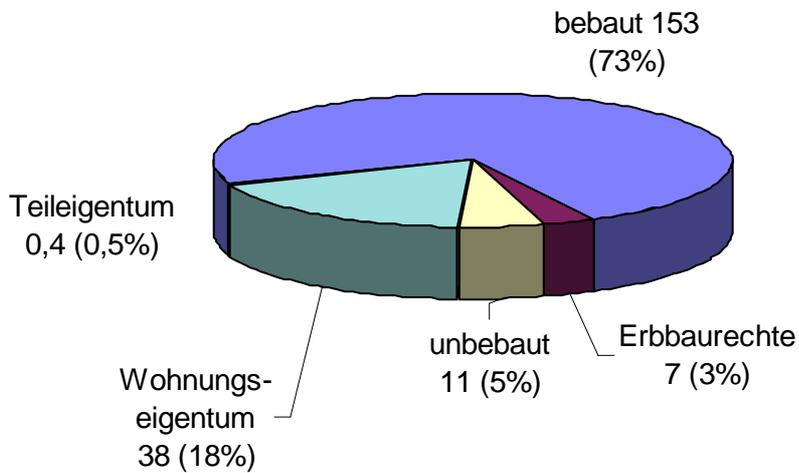
nicht baulich nutzbar	52
Wohnungseigentum	489
Erstverkäufe	17
Weiterverkäufe	335
Erstverkäufe nach Umwandlung	38
Mehrere Wohnungen oder ganze Häuser	36
nicht klassifiziert/ungeeignet	63
Teileigentum	22



Anzahl der Verträge 2010



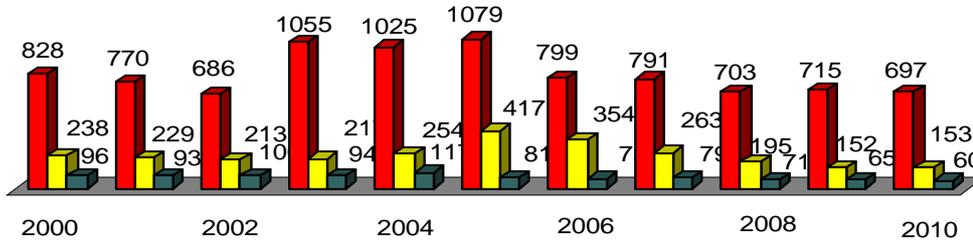
Anteil am Geldumsatz 2010 in Mio €



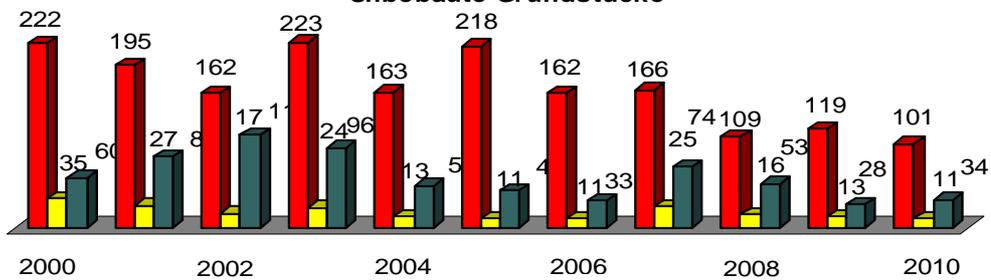


Gesamtumsätze von 2000 bis 2010 Anzahl der Verträge, Geldumsatz [Mio. €] und Grundstücksfläche [ha]

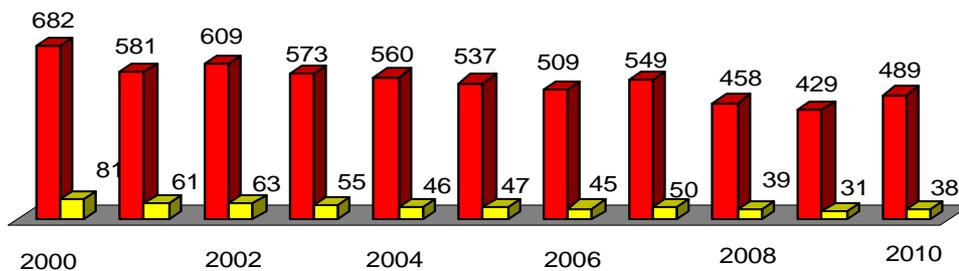
Bebaute Grundstücke



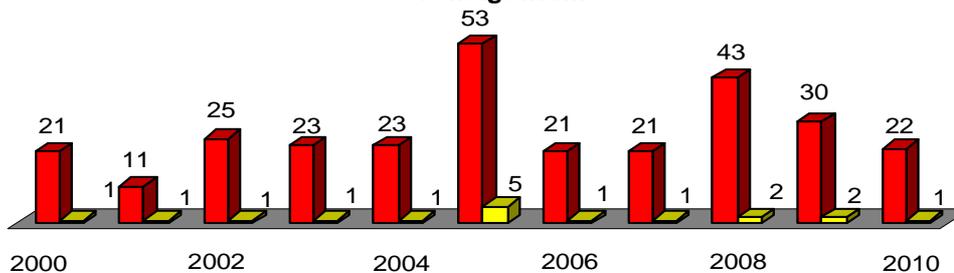
Unbebaute Grundstücke



Wohnungseigentum



Teileigentum





5 Unbebaute Grundstücke

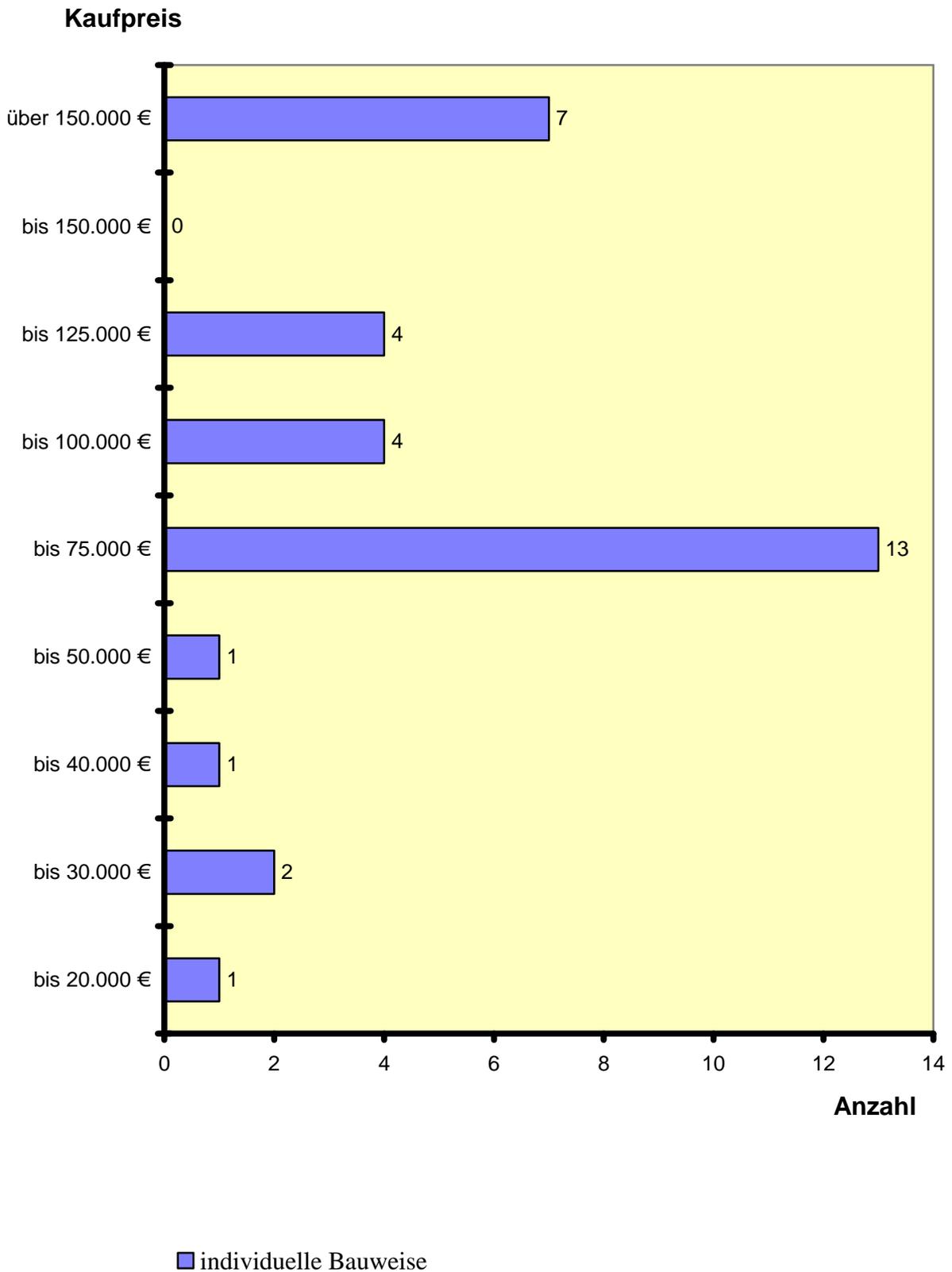
Die beurkundeten Grundstückskaufverträge über unbebaute Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr von 119 auf 101 Fälle gesunken (- 15 %).

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2010 mit Bodenwertangaben

Gesamtanzahl	101
baulich nutzbare Grundstücke	49
Normaleigentum	49
individuelle Bauweise	33
Geschosswohnungsbau	2
Geschäftsnutzung	3
Gewerbe/Industrie	7
Sonstige bauliche Ausnutzbarkeit	4
nicht baulich nutzbare Grundstücke	52
Freizeitgewerbe	0
Private Garten- und Erholungsfläche	6
Dauerkleingarten	15
Ackerland	2
Grünland	0
Forstwirtschaftliche Nutzung	1
Verkehrsfläche	7
öffentliche Grünfläche	2
Ver- und Entsorgungsfläche	1
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	3
Nicht überbaubare Flächen	2
Stellplätze	3
Erwerbsgartenbau	0
Abbau- und Ablagerungsflächen	0
keine Angaben	10



Anzahl der Kauffälle Unbebaute Grundstücke





Umsatz Objektart	2009			2010		
	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
individuelle Bauweise	53	3,54	6,49	33	4,33	6,92
Geschosswohnungsbau	6	1,41	2,26	2	0,11	0,19
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	2	0,43	0,50	3	1,04	1,09
Gewerbe und Industrie	0	0	0	7	20,24	1,02

(Normaleigentum und Erbbaugrundstücke ohne Erbbaurechte und Arrondierungsflächen)

5.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 33 Kaufpreise für Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke, die auf das Richtwertgrundstück abgestellt wurden, für die Ermittlung der Kaufpreisabweichung vom Bodenrichtwert herangezogen.

Die Grundstücke dieses Teilmarktes wurden im Durchschnitt 2 % über den Bodenrichtwerten veräußert.

5.1.1 Bestellungen von Erbbaurechten

Erbbaurechtsbestellungen			
Jahr	Anzahl	Fläche [ha]	Erbbauzinssatz [%]
2006	24	0,69	2,2
2007	3	0,09	3,5
2008	0	-	-
2009	0	-	-
2010	3	0,20	3,7



5.2 Geschosswohnungsbau

In der Gruppe des Geschosswohnungsbaus (u. a. auch Grundstücke aus Mischbereichen) lagen insgesamt 12 Kaufpreise vor. Nach Ausschluss der Arrondierungsverkäufe lagen die verbliebenen Kaufpreise im Schnitt 2 % unter dem jeweiligen Bodenrichtwert. Die relativ geringe Streuung der Verkäufe in dieser Grundstücks-kategorie von ± 22 % um den Mittelwert deutet auf eine homogene Gesamtheit.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Auf dem Bodenteilmarkt „Gewerbe- und Industrie“ wurden im zurückliegenden Jahr 7 Verkäufe registriert.

Im Mittel lagen diese Verkäufe 2 % über den zum Vergleich aus der Lage des Verkaufs herangezogenen gewerblichen Bodenrichtwert. Die Streuung der herangezogenen Daten um diesen Durchschnittswert lag bei rund ± 35 % und weist auf eine teilweise größere Schwankung der registrierten Verkäufe hin.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im zurückliegenden Jahr wurden bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen Verkäufe unter 2.500 m² außer Betracht bleiben, ein Verkauf von Ackerland (4,59 €/m²) und ein forstwirtschaftlicher Verkauf (1,00 €/m²) registriert.



5.5 Nicht bauliche Nutzbarkeit, Bauerwartungs-/Rohbauland

Nachfolgend sind die Verkäufe von nicht baulich zu nutzenden Grundstücken und Bauerwartungs- und Rohbaulandveräußerungen, die seit 1999 registriert worden sind, aufgelistet.

Umsatzstatistik nichtbauliche Nutzbarkeit 2000 bis 2010

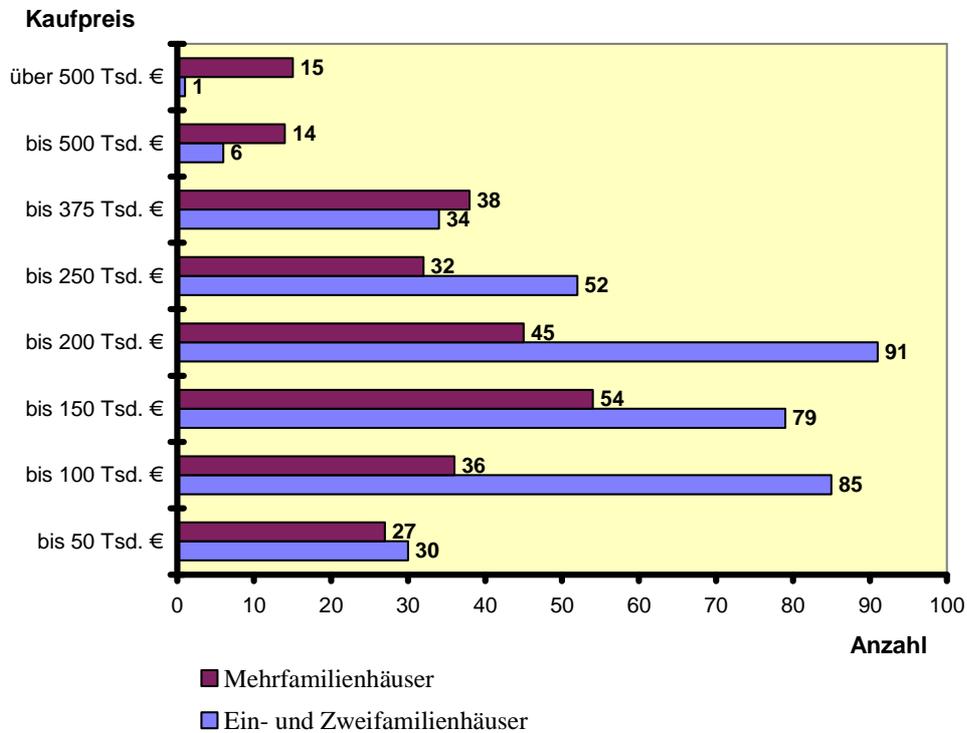
Nutzung	Normaleigentum			
	Anzahl	Gesamtkaufpreis [€]	Gesamtfläche [m ²]	Preis [€/m ²]
Freizeitgewerbe	3	992.550	229.422	4,3
Abbau- und Ablagerung	2	825.000	28.545	28,9
Erwerbsgartenbau	8	1.112.799	13.356	83,3
private Garten- u. Erholungsfläche	149	1.890.123	131.711	14,4
Dauerkleingarten	237	2.595.922	334.266	7,8
Ackerland (>= 2.500 m ²)	37	4.692.536	924.719	5,1
Grünland (>= 2.500 m ²)	7	266.451	100.764	2,6
forstwirtschaftliche Nutzung (>= 2.500 m ²)	18	1.530.246	1.306.509	1,2
Wasserfläche	7	164.025	91.210	1,8
Verkehrsfläche	121	5.583.733	647.058	8,6
öffentliche Grünfläche	40	3.936.180	740.990	5,3
Friedhof	1	115.225	2.504	46,0
Ver- u. Entsorgungsflächen	17	1.246.830	190.823	6,5
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	26	3.352.818	344.593	9,7
Nicht überbaubare Flächen	44	223.205	11.040	20,2
Stellplätze	47	1.150.812	15.387	74,8
Bauerwartungsland	8	7.677.889	848.137	9,0
Brutto-Rohbauland	21	9.779.964	152.277	64,2
Netto-Rohbauland	12	3.574.626	40.577	88,1



6 Bebaute Grundstücke

Objektart	2009			2010		
	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	349	15,5	54,4	378	16,2	57,0
Mehrfamilienhäuser	272	18,1	59,7	261	19,5	55,6
Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäuser	5	4,8	1,7	7	3,5	17,4
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	13	15,0	13,9	9	3,6	6,6
Sonstige bebaute Grundstücke	27	3,1	3,9	42	17,6	16,6

Anzahl der Kauffälle Bebaute Grundstücke





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Neubauten im Jahre 2010

Bei diesen Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel um von Bauträgern im Jahre 2010 neu errichtete Wohngebäude. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 63 (Vorjahr 31) Kauffälle erfasst. Davon konnten 49 Kauffälle weiter ausgewertet werden. 23 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 135 m² (Vorjahr 126 m²). 26 Kauffälle mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 119 m² wurden für nicht unterkellerte Gebäude registriert. Die Kaufpreise wurden vor allem im Neubaugebiet „Am Stadtgarten“ verzeichnet. Die übrigen Fälle sind normal auf das Stadtgebiet verteilt. Ab 1998 werden, um die Vergleichbarkeit zu den NHK 95 bzw. NHK 2000 herstellen zu können, die Auswertungen auf die Brutto-Grundfläche (BGF) abgestellt. Die Angaben zur Bezugsgröße 'Wohnfläche' werden auch weiterhin ermittelt. In den ausgewiesenen Preisangaben sind die Baunebenkosten enthalten.

Auswertung der Neubauten

unterkellert (23 Verkäufe)	mittlerer Preis 2010 [€]	Standard-abweichung [€]	Werte aus 2009 [€]	Veränd. 2010 zu 2009 [%]
Bereinigter Gesamtkaufpreis <i>(mit Grundstück, ohne Garage)</i>	230.332	± 27.626	208.220	11
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 135 m ²)	1.741	± 301	1.715	2
Gebäudepreis <i>(ohne Grundstück, ohne Garage)</i>	157.116	± 19.254	144.805	9
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 135 m ²)	1.201	± 288	1.207	0
Preis je m ² BGF* (i.M. 253 m ²)	627	± 83	635	-1
nicht unterkellert (26 Verkäufe)	mittlerer Preis 2010 [€]	Standard-abweichung [€]	Werte aus 2009 [€]	Veränd. 2010 zu 2009 [%]
Bereinigter Gesamtkaufpreis <i>(mit Grundstück, ohne Garage)</i>	188.459	± 35.941	-	-
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 119 m ²)	1.593	± 243	-	-
Gebäudepreis <i>(ohne Grundstück, ohne Garage)</i>	125.910	± 30.442	-	-
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 119 m ²)	1.061	± 203	-	-
Preis je m ² BGF* (i.M. 187 m ²)	672	± 130	-	-

* Bruttogrundfläche



Kaufpreisstatistik Neubauten

			Preis/m ² Wohnfl.	Preis/m ² BGF	Preis/m ² Wohnfl.
	Wohnfl. i.M. [m ²]	BGF i.M. [m ²]	bezogen auf den Gebäudepreis		bezogen auf den ber. Ges.-Kaufpreis
Jahr			[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
1989	105		1.163		1.488
1990	105		1.197		1.544
1991	108		1.251		1.603
1992	104		1.437		1.889
1993	122		1.559		1.892
1994	120		1.542		1.960
1995	121		1.589		2.055
1996	109		1.567		1.963
1997	122		1.524		1.899
1998	122	268	1.525	685	1.898
1999	117	243	1.468	704	1.866
2000	120	246	1.446	697	1.853
2001	131	259	1.423	717	1.860
2002	120	261	1.474	675	1.973
2003	123	255	1.325	634	1.949
2004	123	251	1.273	622	1.811
2005	131	256	1.128	569	1.717
2006	122	261	1.223	564	1.841
2007	119	254	1.190	546	1.776
2008	117	258	1.320	585	1.893
2009	121	232	1.208	635	1.715
2010	135	235	1.201	627	1.741

6.1.2 Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor 2010 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswerteergebnisse. Da diese Zusammenfassung den Markt in generalisierter Form beschreibt, ist sie für die Wertermittlung im konkreten Einzelfall nicht anwendbar.

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu erreichen, wurde bei den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus eine Auswahl durch die Begrenzung der Grundstücksgröße (150 - 600 m²) getroffen. Dies hat jedoch zur Folge, dass die Anzahl der Kauffälle, die nach diesen Kriterien selektiert werden, oft zu gering ist, um eine aussagekräftige statistische Auswertung vornehmen zu können.



Des Weiteren war in der Vergangenheit die Anzahl der auswertbaren Kauffälle eines Berichtsjahres oft zu gering um aussagekräftige Daten zu ermitteln, so dass die Kauffälle aus zwei Berichtsjahren zusammengefasst wurden.

1 + 2-Familienhäuser, modernisiert

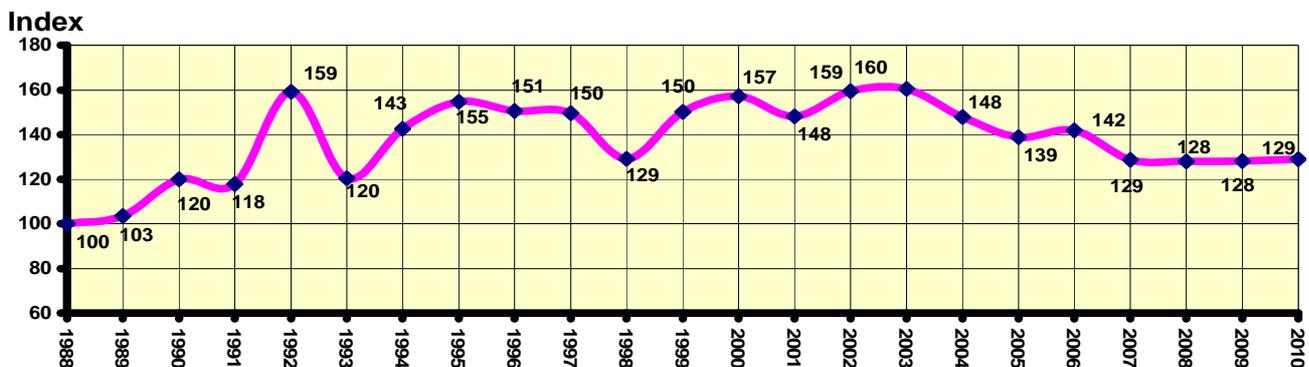
In dieser Gruppe sind Häuser zusammengefasst, die einen mittleren bis umfassenden Modernisierungsgrad aufweisen. Ab Baujahresgruppe 1975 wird für 1- und 2-Familienhäuser kein Modernisierungsgrad mehr berücksichtigt.

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohnfläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den						Preis je m² BGF bezogen auf den		
					ber. Gesamt-KP [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	2009-2010	18	397	109	1.404	± 209	1.303 - 1.505	611	± 233	498 - 723	324	± 149	253 - 396
	2008-2009	25	365	118	1.259	± 265		570	± 251		303	± 157	
1950-74	2009-2010	23	364	109	1.406	± 296	1.280 - 1.531	678	± 305	549 - 808	321	± 166	251 - 391
	2008-2009	19	369	108	1.487	± 398		745	± 353		355	± 175	

1 + 2- Familienhäuser, nicht modernisiert

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohnfläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den						Preis je m² BGF bezogen auf den		
					ber. Gesamt-KP [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	2009-2010	26	381	121	954	± 238	859 - 1.048	290	± 121	218 - 362	138	± 92	101 - 174
	2008-2009	50	365	114	937	± 216		236	± 199		115	± 96	
1950-74	2009-2010	35	368	106	1.202	± 287	1.105 - 1.299	517	± 268	426 - 608	225	± 118	186 - 265
	2008-2009	29	362	103	1.207	± 318		477	± 247		207	± 115	
ab 1975	2009-2010	76	294	133	1.569	± 297	1.502 - 1.637	1.017	± 299	949 - 1.085	562	± 163	525 - 599
	2008-2009	26	352	139	1.586	± 342		1.002	± 321		518	± 144	

Preisindex des individuellen Wohnungsbaus





Siedlungshäuser

Auch in diesem Jahr handelt es sich bei den registrierten Verkaufsfällen wieder überwiegend um Veräußerungen an die vorherigen Mieter. Es ist ein Teilmarkt, der noch nicht am normalen Marktgeschehen teilnimmt und somit auch nicht ausgewertet werden kann. Erst der Weiterverkauf dieser Immobilien unterliegt dem normalen Marktgeschehen.

Gegenüber dem Vorjahr mit 56 Verkaufsfällen wurden im zurückliegenden Jahr 46 Übertragungen dieser Gebäudeart registriert. Aus den zur Beurteilung herangezogenen Verkaufsfällen lassen sich folgende Kennzahlen ermitteln:

Siedlungshäuser	2009	2010
Kaufpreis i.M.:	64.800 €	64.800 €
Grundstücksgröße i.M.:	330 m ²	404 m ²
Wohnfläche i.M.:	69 m ²	79 m ²
Preis/m ² Wohnfläche bezogen auf den Gesamtkaufpreis	947 €/m ²	862 €/m ²
	± 227 €/m ²	± 211 €/m ²
Konfidenzintervall 95%	-	760 - 964 €/m ²

6.2 Mehrfamilienhäuser

Auch für die Gruppe der Mehrfamilienhäuser gilt, dass in der Vergangenheit die Anzahl der auswertbaren Kauffälle eines Jahres meist zu gering war, um aussagekräftige Daten zu ermitteln. Deshalb wurden auch hier die Kauffälle aus zwei Berichtsjahren zusammengefasst.

Bei der Beurteilung der ausgewiesenen Mittelwerte sind auch weiterhin die Anzahl der herangezogenen Kauffälle und die dazugehörigen Standardabweichungen unbedingt zu berücksichtigen!

6.2.1 Gruppe der Dreifamilienhäuser

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Preis je m ² Wohnfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis		Konfidenzintervall 95%
					[€/m ²]	[€]			[€/m ²]	
alle	2009-2010	9	619	232	922	± 346	671 - 1173	490	± 296	276 - 705
	2008-2009	12	673	220	770	± 254		375	± 224	



6.2.2 Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH)

Bei den unten stehenden Tabellen wird nicht wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Modernisierungsgrad unterschieden. Hier erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Veröffentlichungen eine Unterscheidung zwischen

- Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil **bis** 20 % und
- Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil **über** 20 %

MFH, gewerblicher Anteil bis 20 %

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Preis je m ² Wohnfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis		Konfidenzintervall 95%
					[€/m ²]			[€/m ²]		
bis 1949	2009-2010	28	537	370	498	± 219	414 - 581	248	± 185	178 - 318
	2008-2009	29	524	346	532	± 224		259	± 186	
1950-1965	2009-2010	36	570	421	557	± 242	476 - 638	291	± 166	236 - 346
	2008-2009	29	470	383	548	± 184		308	± 142	
ab 1966	2009-2010	7	557	451	622	± 216	438 - 807	370	± 240	164 - 575
	2008-2009	8	770	737	705	± 294		516	± 285	

MFH, mit gewerblichen Anteil über 20 %

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m ²]	Wohn- und Nutzfläche [m ²]	Preis je m ² Wohn-Nutzfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis		Konfidenzintervall 0,95
					[€/m ²]			[€/m ²]		
bis 1949	2009-2010	5	375	448	551	100	440 - 663	237	140	81 - 392
1950-1965	2009-2010	8	482	601	441	144	328 - 554	222	93	150 - 295
alle	2009-2010	13	441	542	483	± 133	406 - 561	228	± 102	168 - 287
	2008-2009	6	465	552	548	± 119		280	± 123	



7 Wohnungs- und Teileigentum

Die Auswertungsergebnisse der Kaufverträge über Wohnungseigentum beziehen sich auf den folgenden Seiten jeweils auf den um den Wert der Garagen und Einstellplätze bereinigten Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche.

7.1 Wohnungseigentum

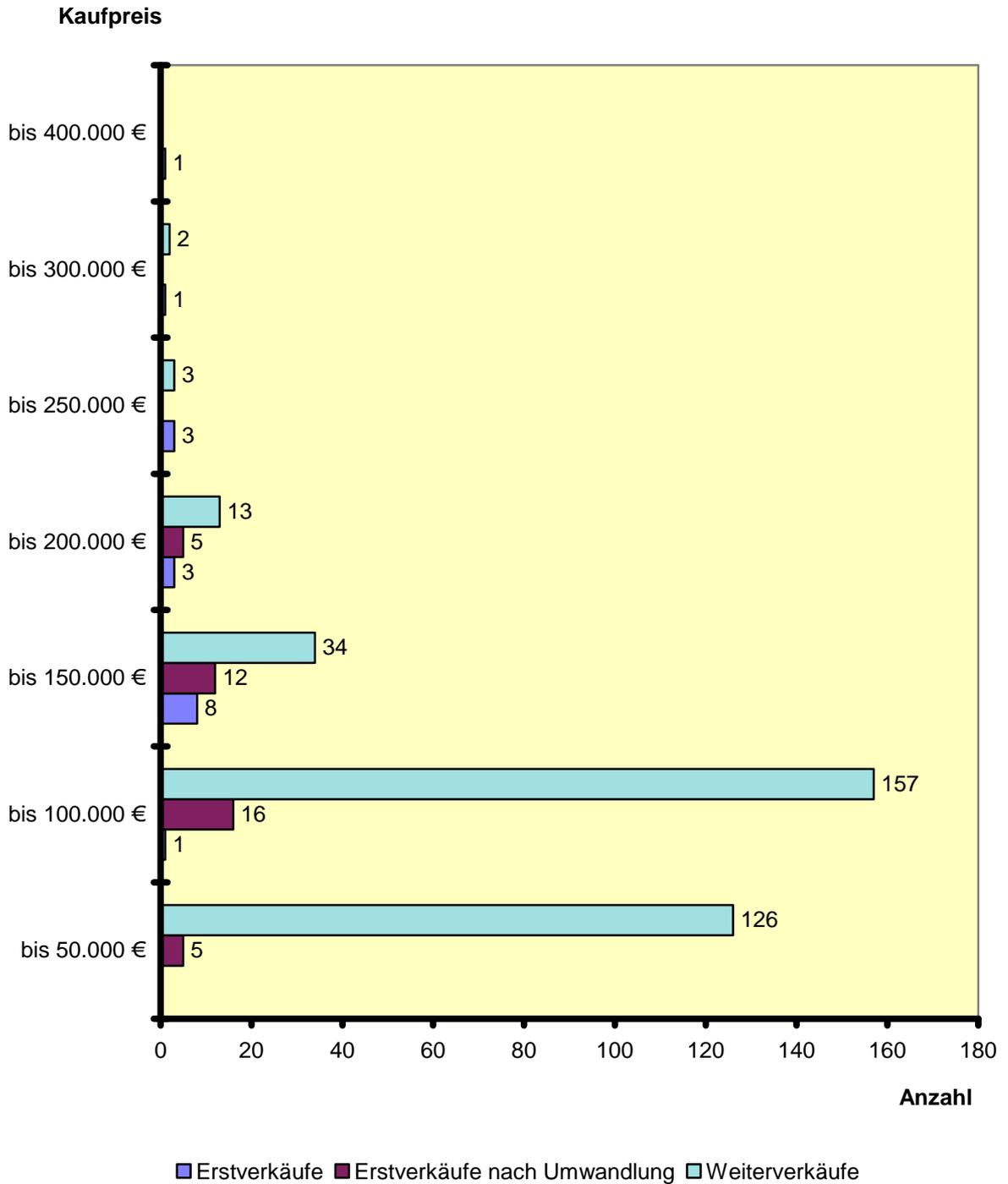
Im Jahre 2010 sind 489 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und 22 Beurkundungen über Teileigentum eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 390 Kaufverträge geeignet.

Umsatz	2009		2010	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Objektart				
Erstverkäufe nach Neubau	6	1,12	17	2,97
Weiterverkäufe	300	18,28	335	21,96
Erstverkäufe nach Umwandlung	68	6,33	38	3,74
mehrere WE oder ganze Häuser	26	3,23	36	5,56
nicht klassifiziert	29	1,92	63	3,32
Teileigentum	30	1,93	22	0,45

Mit 489 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ist im Berichtsjahr der Umsatz gegenüber dem Vorjahresergebnis von 429 Übertragungen um rd. 14 % gestiegen. Die Anzahl der Verträge über Teileigentum ist gegenüber 2009 (30 Verkaufsfälle) auf 22 Verkaufsfälle gesunken.



Anzahl der Kauffälle Wohnungseigentum

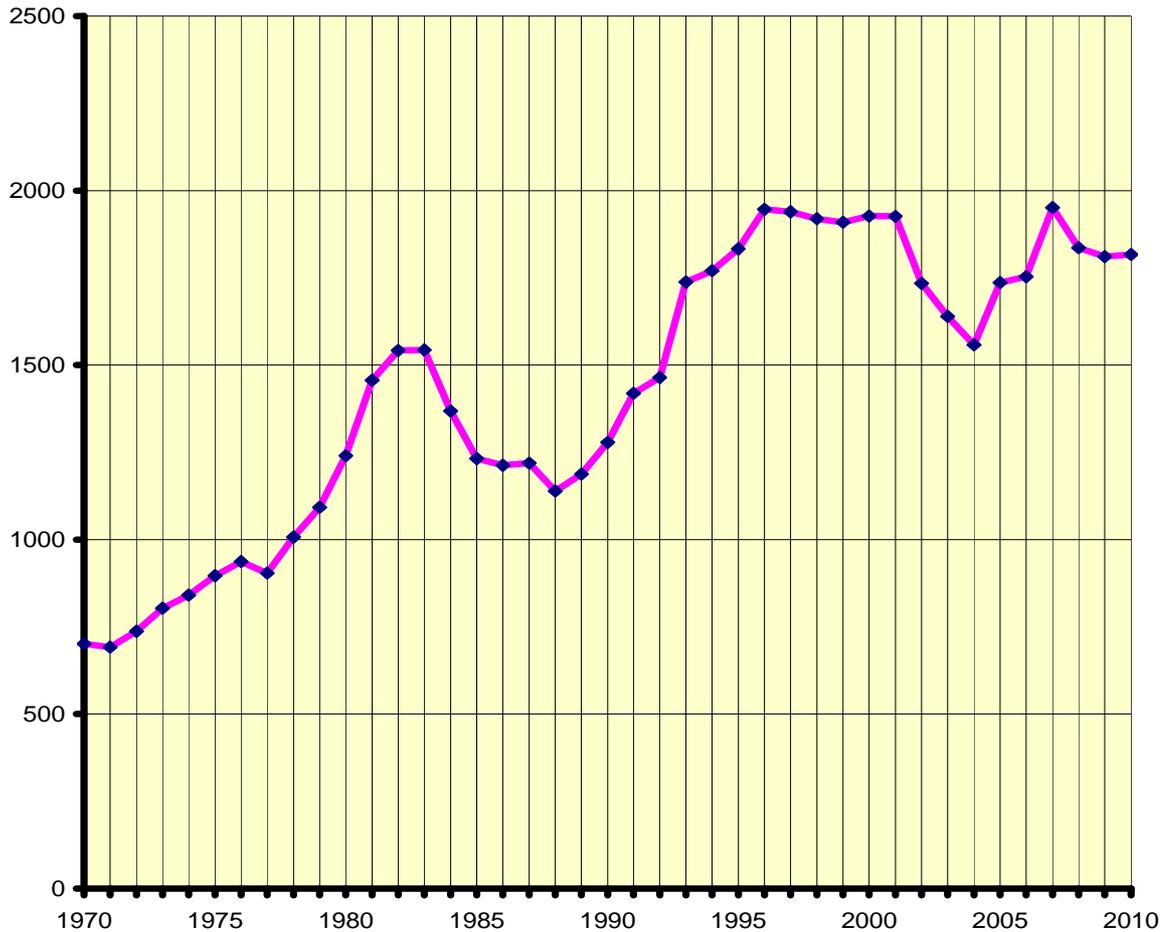




7.1.1 Erstverkäufe

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt wurden 17 Erstverkäufe registriert, wovon 16 Fälle ausgewertet wurden. Danach liegt der mittlere Kaufpreis mit **1.817 ± 412 €/m² Wohnfläche** nur rd. 0,3 % über dem im Vorjahr festgestellten Wert von 1.811 €/m².

**Erstverkäufe
Kaufpreise €/m² Wohnfläche**



Jahr	€/m ²								
1970	701	1980	1.240	1990	1.278	2000	1.927	2010	1.817
1971	692	1981	1.456	1991	1.419	2001	1.926		
1972	737	1982	1.542	1992	1.464	2002	1.751		
1973	803	1983	1.543	1993	1.738	2003	1.639		
1974	841	1984	1.368	1994	1.770	2004	1.558		
1975	896	1985	1.232	1995	1.833	2005	1.736		
1976	937	1986	1.213	1996	1.946	2006	1.753		
1977	904	1987	1.219	1997	1.939	2007	1.951		
1978	1.007	1988	1.139	1998	1.919	2008	1.836		
1979	1.092	1989	1.187	1999	1.909	2009	1.811		



7.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbauerecht)

Hierzu zählen alle Verkäufe von Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung von Mietwohnungen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen) verschiedener Altersgruppen entstanden und die im Berichtsjahr das erste Mal veräußert wurden. Insgesamt wurden **38** Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und erstmalig veräußert. **21** Verkäufe dieser Gruppe konnten weiter ausgewertet werden.

Erstverkäufe nach Umwandlung							
Baujahr	2009	2010					
	Mittelwert €/m ²	Anzahl	Mittelwert €/m ²	Konfidenzintervall 95 %	Standard- abweichun	Varianz	Veränderungen gegenüber 2009
bis 1945	1.447	4	1.173	572 - 1774	± 437	± 37,3 %	-18,9 %
1946-1960	1.055	6	1.286	1013 - 1558	± 284	± 22,1 %	21,9 %
1961-1970	1.170	4	1.043	813 - 1273	± 167	± 16,0 %	-10,9 %
1971-1975	891	3	1.026	618 - 1434	± 201	± 19,6 %	15,2 %
1976-1985	1.111	4	653	43 - 1262	± 443	± 67,8 %	-41,2 %
ab 1986		0					

Bei geringer Anzahl von Verkäufen oder großer Standardabweichung ist der Mittelwert dieser Gruppen nur bedingt geeignet und nur der Vollständigkeit halber angeführt. Einzelne Verkäufe werden aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

7.1.3 Weiterverkäufe (Neuerrichtetes und umgewandeltes WE)

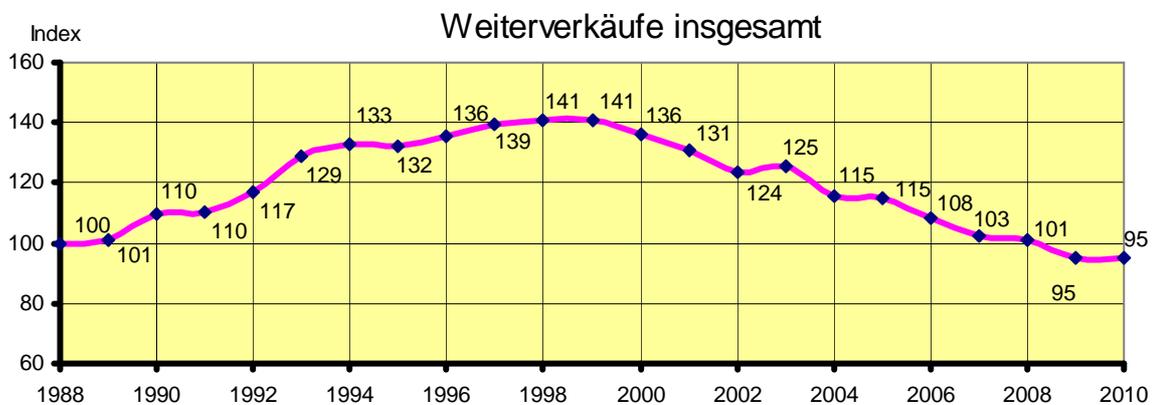
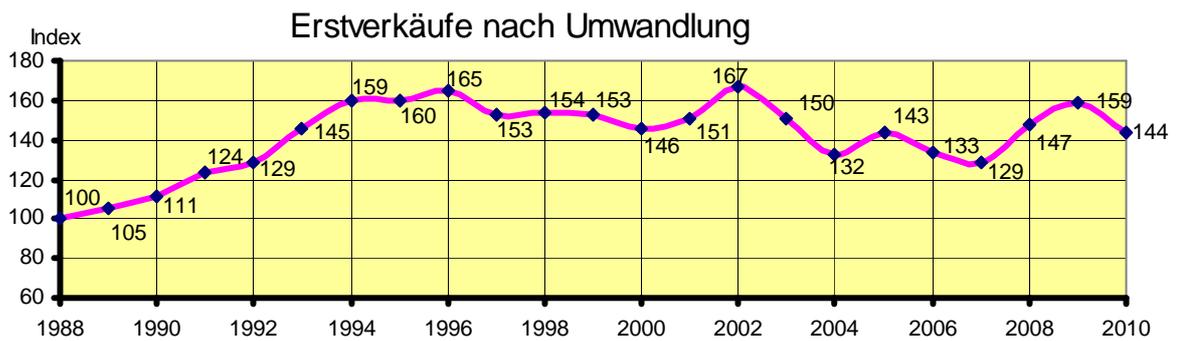
Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. **335** Fälle wurden registriert, davon konnten **297** Verkaufsfälle ausgewertet werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Kaufpreise je m² Wohnfläche einschließlich der Veränderungen zum Vorjahr 2009 an.

Weiterverkäufe							
Baujahr	2009	2010					
	Mittelwert €/m ²	Anzahl	Mittelwert €/m ²	Konfidenzintervall 95 %	Standard- abweichun	Varianz	Veränderungen gegenüber 2009
bis 1945	771	27	859	668 - 1049	± 491	± 57,2 %	11,4 %
1946-1960	740	76	630	548 - 711	± 360	± 57,1 %	-14,9 %
1961-1970	744	50	849	757 - 941	± 327	± 38,5 %	14,1 %
1971-1975	765	65	773	712 - 833	± 247	± 32,0 %	1,0 %
1976-1985	1.020	50	872	780 - 965	± 330	± 37,8 %	-14,5 %
1986-2000	1.325	19	1.103	914 - 1292	± 403	± 36,5 %	-16,8 %
ab 2001	1.306	10	1.468	1196 - 1741	± 402	± 27,4 %	12,4 %



7.1.4 Preisindexreihen für Eigentumswohnungen





8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich bis zum 15. Februar zum Stichtag 01.01. des Jahres ermittelt.

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter der Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen (§ 196 (1) BauGB).

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und können im Internet unter **www.borisplus.nrw.de** gebührenfrei eingesehen werden. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte mit Erläuterungen und Kartenausschnitten können kostenpflichtig im Internet abgerufen werden. Die Geschäftsstelle erteilt darüber hinaus Jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Sie werden zum Stichtag 01.01.2011 in Euro/m² erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.



8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

In Gelsenkirchen erfolgt keine Aufteilung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen nach Acker- und Grünland.

Die zonalen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf den Boden mit Aufwuchs.

8.4 Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten

Definition

Der Bodenrichtwert [€/m²] ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erschließungsbeitragsfreies Grundstück einschließlich eines Kanalanschlussbeitrages nach dem Kommunalabgabengesetz.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS

260 Bodenrichtwert €/m² zum Stichtag 01.01.2011

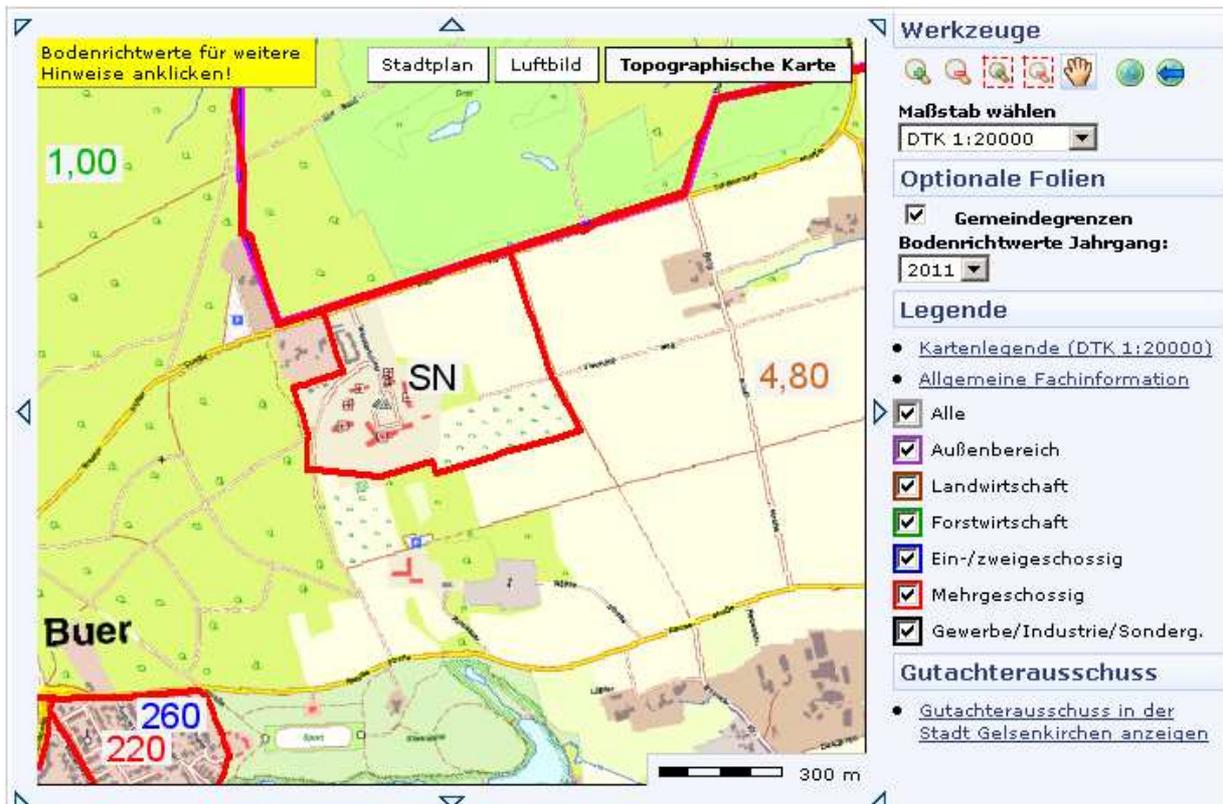
Farbliche Darstellung

Individueller Wohnungsbau	blau
Misch- oder mehrgeschossige Bauweise	rot
Gewerbe	schwarz
Forstwirtschaft	grün
Landwirtschaft	braun
Außenbereich	lila
Sondernutzung	SN

Beispiel:

Grundlage = **Digitale Topographische Karte** im Maßstab **1: 20.000**

Darstellung = zonale Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft, individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau, sowie eine Sondernutzungsfläche





Bodenrichtwert-Details

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

[örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Bodenrichtwertnummer	1403100
Bodenrichtwert	210 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Fläche	400-600 m ²

8.5 Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen

Art der baulichen Nutzung:

W	Wohnbauflächen
MI	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
G	Gewerbliche Bauflächen
SO	Sondergebiet
LW	Landwirtschaftliche Fläche
F	Forstwirtschaftliche Fläche und Wald
ASB	Außenbereich
SN	Sondernutzungsflächen

Maß der baulichen Nutzung:

II	Geschossigkeit
1,2	Geschossflächenzahl
400-600 m ²	Fläche

Individuelle Bauweise

Für ein- und zweigeschossige, lagetypische Grundstücke der offenen Bauweise mit regelmäßigem Zuschnitt hat das Richtwertgrundstück in W-Gebieten eine Grundstücksgröße von 400-600m². Bei abweichenden Größen, sowie bei unregelmäßigem Zuschnitt sind gegebenenfalls Zu- bzw. Abschläge vom Bodenrichtwert vorzunehmen.

Für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen

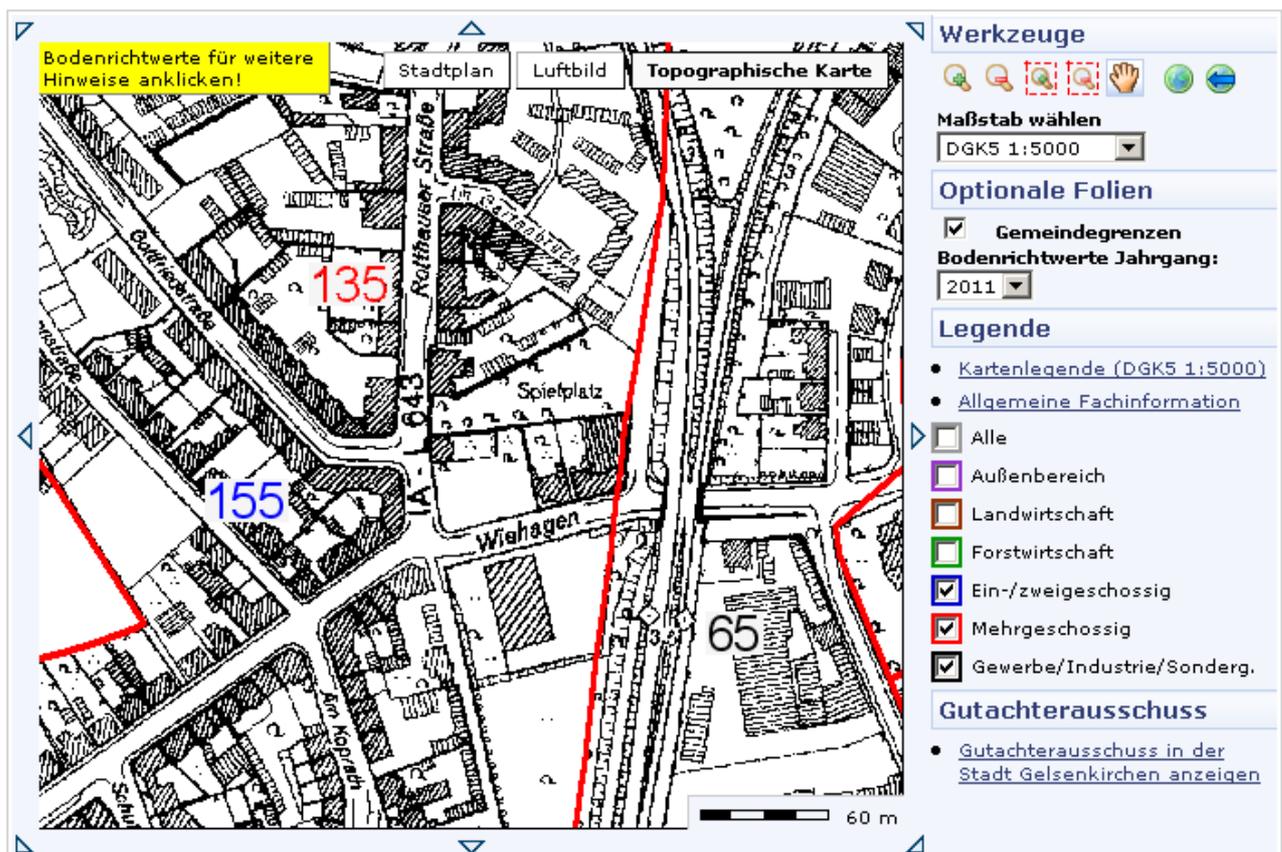
Reihenmittelhäuser

Grundstücksfläche 150 – 300 m²

Reihenend- und Doppelhäuser

Grundstücksfläche 250 – 450 m²

ist ein Zuschlag von ca. 20 % auf den Bodenrichtwert erforderlich.



Grundlage: Digitale GrundKarte im Maßstab 1:5000



Misch- oder mehrgeschossige Bauweise

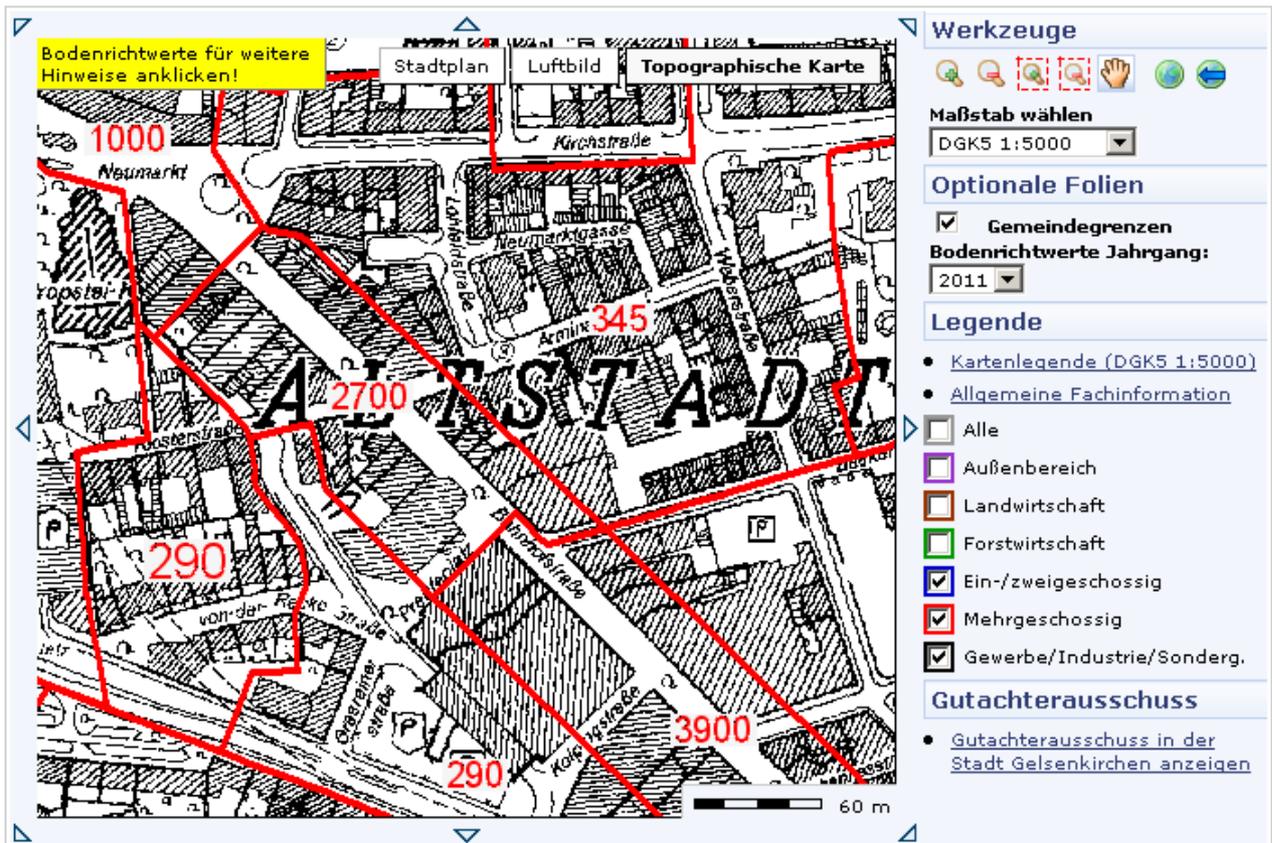
Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus gelten die Bodenrichtwerte mit der ausgewiesenen GFZ. Sie sind auf die tatsächliche Ausnutzung gemäß Anlage 11 der WertR 2006 umzurechnen.

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

Innenstadt (Altstadt)

Für Mischbebauung in der Innenstadt (Altstadt) hat das Richtwertgrundstück eine Grundstücksgröße von 500 m². Bei Abweichungen von der Grundstücksgröße ist der Bodenwert gemäß der nachfolgenden Tabelle in Abhängigkeit von der Lage wie folgt anzusetzen.

Größe Bewertungs- grundstück [m ²]	Bodenrichtwert in [EUR/m ²]							
	Bodenrichtwertzone							
	2604200	2612200	2610200	2609200	2611200, 2613200, 2614200	2607200, 2608200	2605200, 2606200	2603200, 2602200, 2601200
300	470	1280	1850	930	384	395	463	434
350	600	1650	2390	1200	354	364	426	399
400	730	2000	2890	1450	327	337	394	370
450	850	2340	3390	1700	305	313	367	344
500	1000	2700	3900	2000	290	295	345	325
550	1080	2980	4310	2160	270	278	325	305
600	1190	3280	4750	2380	259	266	311	292
650	1290	3560	5150	2580	251	258	302	283
700	1390	3820	5530	2770	247	254	297	278
750	1480	4070	5890	2950	246	253	297	278
800	1570	4310	6240	3130	250	257	301	282
850	1650	4530	6560	3290	257	264	309	290
900	1720	4730	6850	3430	268	275	322	302
950	1790	4920	7120	3570	282	290	340	319
1000	1850	5100	7380	3700	301	309	362	339



Grundlage: Digitale GrundKarte im Maßstab 1:5000

Mischnutzungen in den übrigen Geschäftslagen

Für gemischt genutzte Grundstücke in den übrigen Geschäftslagen ist für das Richtwertgrundstück die ausgewiesene Geschosszahl maßgebend. Bei abweichender Geschossanzahl ist der Umrechnungskoeffizient der folgenden Tabelle zu entnehmen (Schichtwertmethode nach Schirmer).

		Vergleichsobjekt			
		III	IV	V	VI
Richtwert- grundstück	III	1	1,19	1,38	
	IV	0,84	1	1,16	1,32
	V	0,72	0,86	1	1,14
	VI		0,76	0,88	1



8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung. Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 15.02.2011 folgende typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	Ø Wert Erschließungsbeiträge *) [€/m ²]
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, ebf				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350-800 m ²)	290	175	135	15
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m ²)	355	215	165	15
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m ²)	360	220	170	15
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf				
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V)	265	185	155	20
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20% bis 80% des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V)	350	205	180	20
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung, ebf				
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) (gewerbliche Nutzung über 80%)	75	65	60	10
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, Handel, Büro)	90	---	---	10

*) aktuelle Erschließungsbeiträge in Neubaugebieten liegen i. d. R. höher



9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

§ 193 Abs. 3 BauGB

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

9.1 Indexreihen

Die nachfolgend dargestellten Bodenpreisindexreihen für

- I- bzw. II-geschossige Wohnbaugebiete
- III- und höhergeschossige Wohnbaugebiete
- GE- und GI-Gebiete

die durch den Gutachterausschuss beschlossen wurden, basieren auf **1990 = 100**.

Für I- bzw. II-geschossige Wohngebiete wird zusätzlich eine Indexreihe zur Basis **2000 = 100** ausgewiesen.

Die Ableitung erfolgte anhand der Bodenrichtwert-Quotientenmethode. Hierbei werden die bereinigten Kaufpreise eines Auswertungszeitraumes von einem Jahr ins Verhältnis zum zugeordneten Bodenrichtwert des Basiszeitpunktes gesetzt.

Da die Indexreihen einen möglichst gleichmäßigen Verlauf aufzeigen, sind die Indizes in der Weise aufbereitet, dass für jeden Wert der gleitende Durchschnitt mit halbem Gewicht der benachbarten Jahre errechnet wurde. Somit wird ein harmonisierter Verlauf der Indexkurve erreicht.

Beispiel für das Jahr 1996:

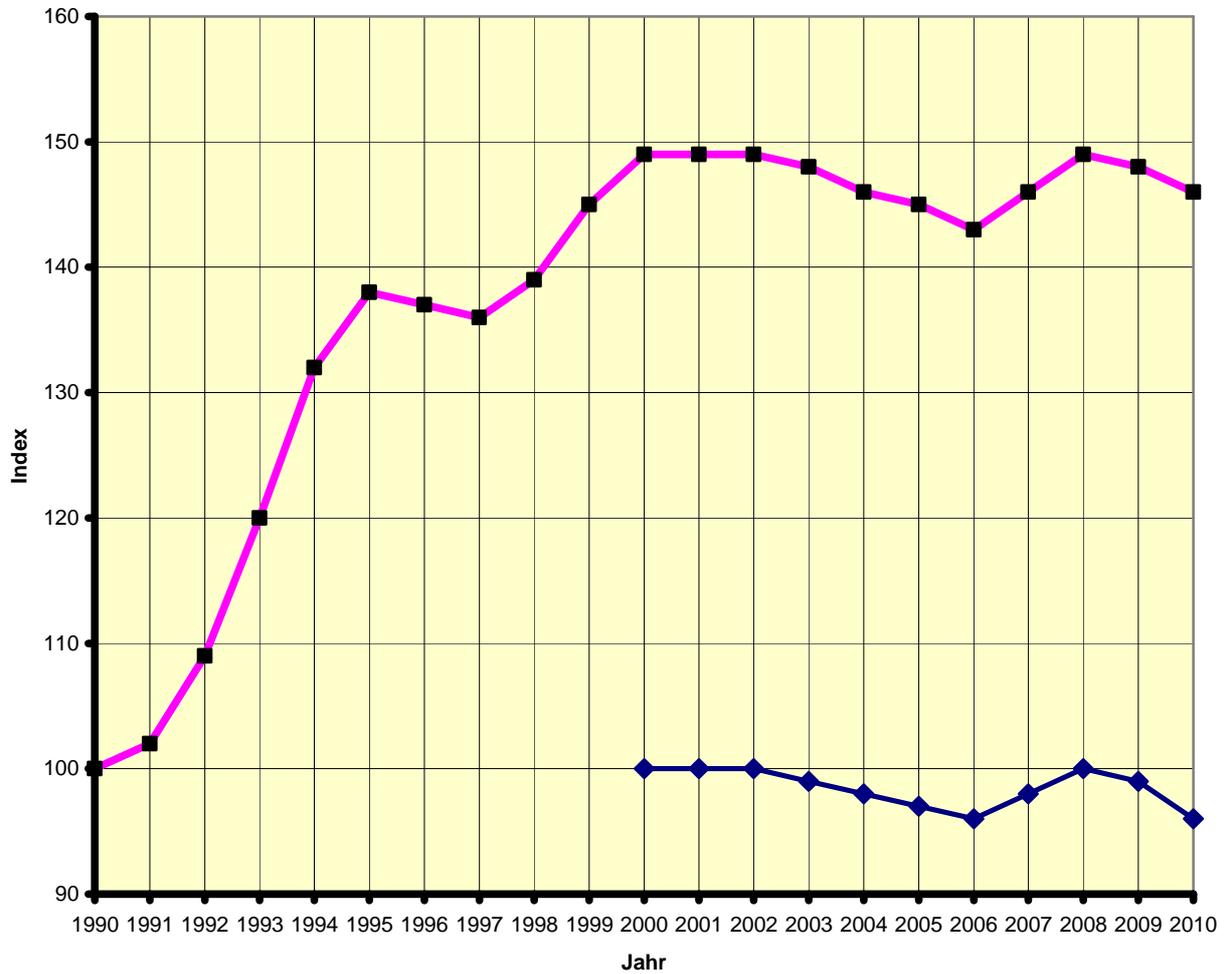
$$1995 = 141; 1996 = 135; 1997 = 136$$
$$(141 + 2 \times 135 + 136) : 4 = 137$$

Zu beachten ist, dass sich der Index für das jeweils zuletzt erfasste Jahr mit der Feststellung für das nächste Jahr ändert. Der aktuelle Index wird deshalb in Klammern ausgewiesen.

Die Ermittlungen zu den Bodenpreisindexreihen führten zu den auf den folgenden Seiten aufgeführten Ergebnissen:



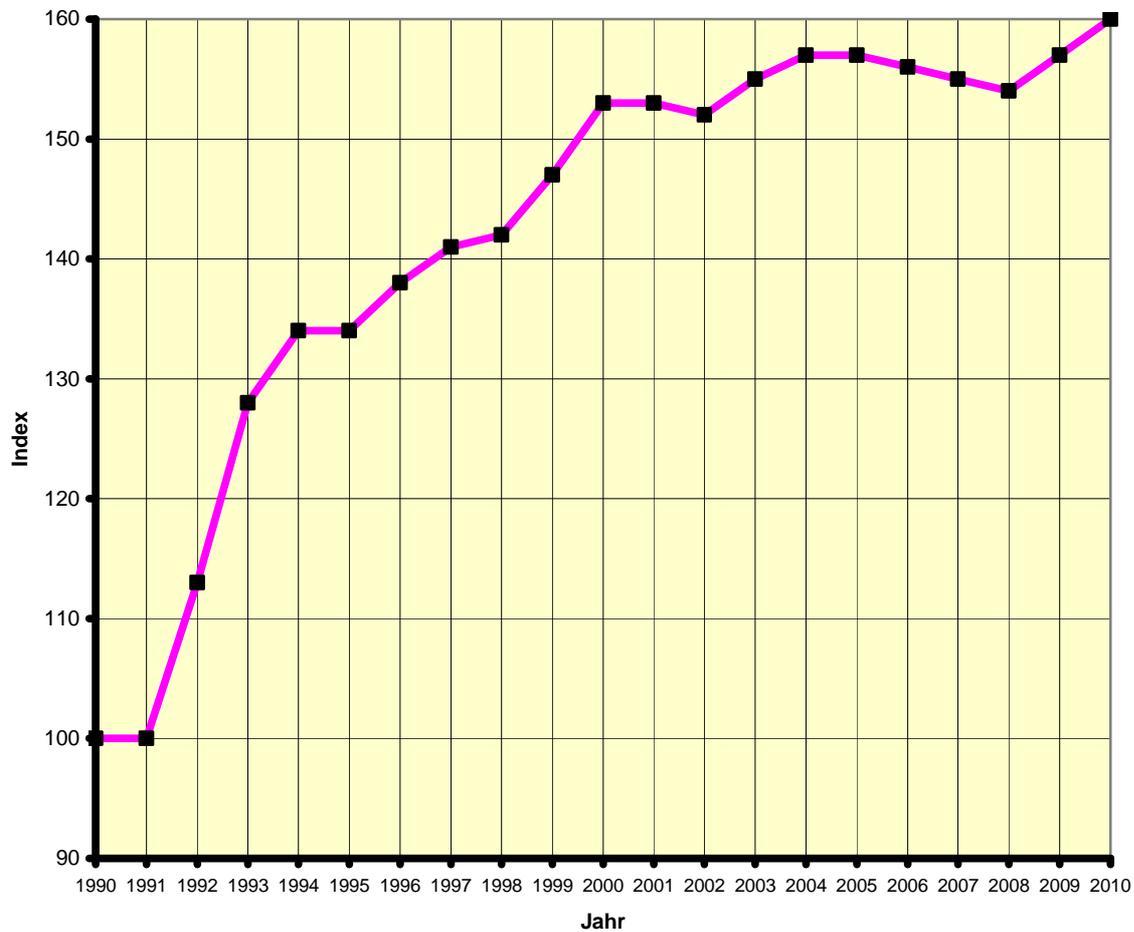
Bodenpreisindexreihe für I- bzw. II-geschossige Gebiete



Jahr	Index	Jahr	Index	Index	Jahr	Index	Index
	1990		1990	2000		1990	2000
1990	100	2000	149	100	2010	(146)	(96)
1991	102	2001	149	100			
1992	109	2002	149	100			
1993	120	2003	148	99			
1994	132	2004	146	98			
1995	138	2005	145	97			
1996	137	2006	143	96			
1997	136	2007	146	98			
1998	139	2008	149	100			
1999	145	2009	148	99			



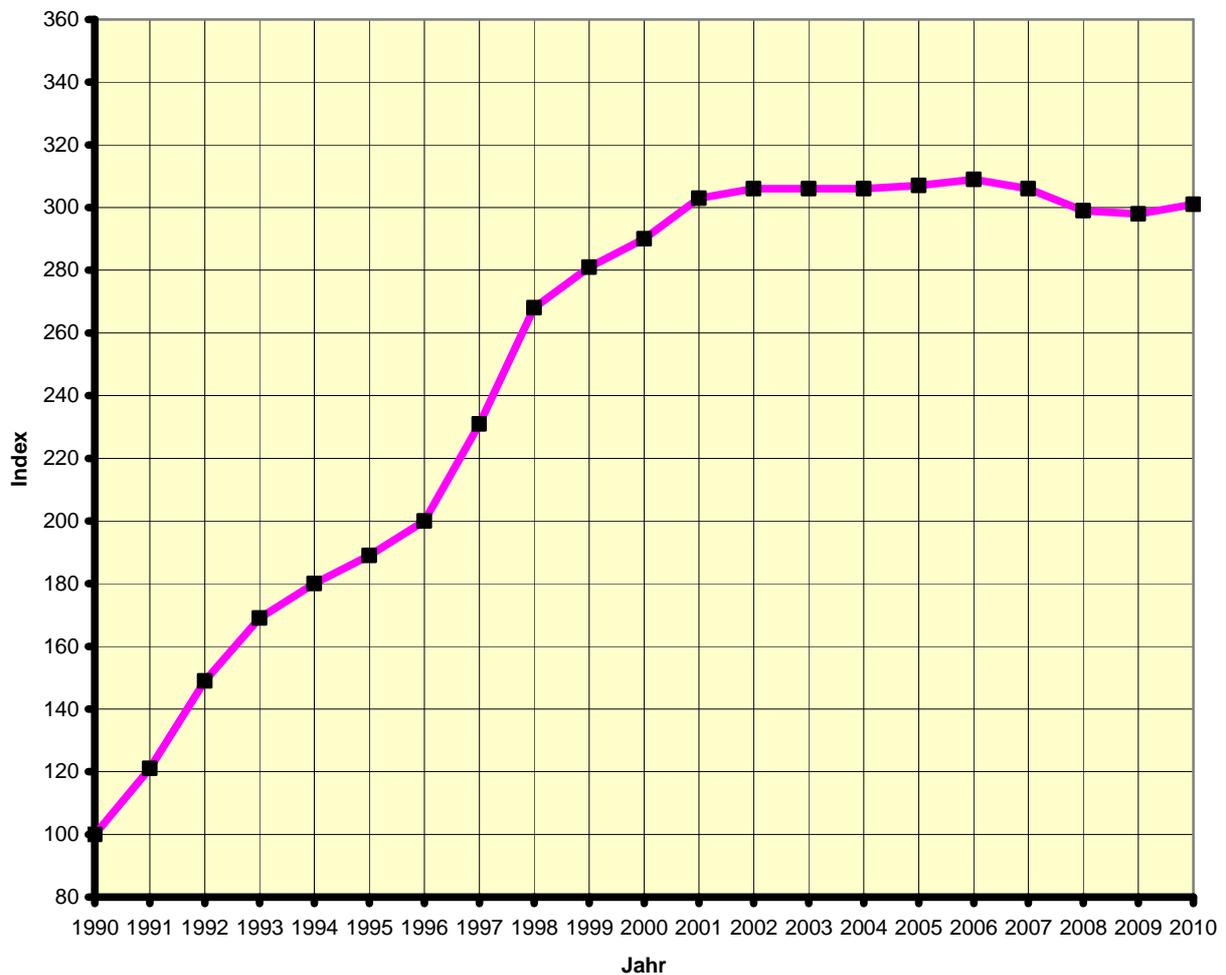
Bodenpreisindexreihe für III- und höhergeschossige Gebiete



Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1990	100	2000	153	2010	(160)
1991	100	2001	153		
1992	113	2002	152		
1993	128	2003	155		
1994	134	2004	157		
1995	134	2005	157		
1996	138	2006	156		
1997	141	2007	155		
1998	142	2008	154		
1999	147	2009	157		



Bodenpreisindex für GE- und GI- Gebiete



Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1990	100	2000	290	2010	(301)
1991	121	2001	303		
1992	149	2002	306		
1993	169	2003	306		
1994	180	2004	306		
1995	189	2005	307		
1996	200	2006	309		
1997	231	2007	306		
1998	268	2008	299		
1999	281	2009	298		



9.2 Umrechnungskoeffizienten

In den älteren Grundstücksmarktberichten (einschließlich des Jahres 2006) wurden Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Somit bestand die Möglichkeit die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen umzurechnen. In den darauf folgenden Jahren war nach erneuter Überprüfung diese Abhängigkeit nicht mehr erkennbar.

(siehe 8.5 - Eigenschaften des Richtwertgrundstücks - Individuelle Bauweise)

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken von wesentlicher Bedeutung. "Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird" (§ 14 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 19.05.2010). Die im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle der Jahre 2008 bis 2010 ermittelt. Als Grundlage dienten die Bewirtschaftungskosten entsprechend den Sätzen der II. Berechnungsverordnung und die tatsächlichen Mieten. Größere Abweichungen vom Mietenspiegel (<> 10 %) wurden angeglichen. Für die meist unvermieteten 1+2-Familienhäuser wurden Mieten gemäß Mietenspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25 %) angesetzt. Der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 7 €/m² begrenzt. Dieser gilt auch für Neubauten. Die Mindestrestnutzungsdauer betrug 25 Jahre.

Wertrelevante Nutzung	Liegenschaftszins [%]		Roh-ertragsfaktor	Anzahl	Kennzahlen			
					Mittelwerte und Standardabweichungen			
					Wohnfl./Nutzfl. [m ²]	Kaufpreis [€/m ² Wohnfl.]	Miete [€/m ²]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum								
Selbstgenutzt	4,2 ± 1,8	4,0 - 4,3	16,2 ± 5,3	376	78 ± 25	931 ± 374	4,8 ± 0,6	54 ± 15
Vermietet	3,8 ± 2,0	3,5 - 4,2	16,3 ± 5,3	102	68 ± 19	922 ± 333	5,4 ± 1,0	49 ± 13
Ein- und Zweifamilienhäuser								
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5 ± 1,3	3,4 - 3,7	20,9 ± 5,0	358	126 ± 37	1.480 ± 379	5,9 ± 0,9	61 ± 24
Dreifamilienhäuser	4,2 ± 2,1	3,0 - 5,3	15,3 ± 5,0	14	227 ± 51	879 ± 291	4,8 ± 0,5	37 ± 8
Mehrfamilien-Häuser (gew. Anteil bis 20%) 250 bis 1.000 m ² Wohnfl	6,3 ± 2,0	5,8 - 6,8	10,2 ± 3,1	64	436 ± 162	540 ± 189	4,3 ± 0,6	38 ± 10
Mehrfamilien-Häuser (gew. Anteil über 20%)	7,2 ± 0,8	6,5 - 7,9	9,8 ± 0,9	7	726 ± 269	576 ± 144	4,4 ± 0,4	35 ± 8
Gewerbeobjekte - produzierendes Gewerbe gemeinsame Auswertung*								
	8,2 ± 2,2	7,2 - 9,2	8,9 ± 1,5	23		407 ± 192	3,9 ± 1,6	33 ± 12

*) Auswertung anhand der gemeinsamen Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse Essen, Duisburg, Mülheim, Oberhausen und Gelsenkirchen für den Zeitraum 2007 bis 2009



9.4 Wesentliche Daten für bebaute Grundstücke

- Ein- und Zweifamilienhäuser unter 6.1 (ab Seite 21)
- Mehrfamilienhäuser unter 6.2 (ab Seite 24)
- Wohnungseigentum unter 7.1.1 (ab Seite 28)

9.5 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte

Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist eine Ergebniskorrektur über den Marktanpassungsfaktor erforderlich.

Um die Entwicklung auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt zu veranschaulichen, werden u. a. Kurven dargestellt:

Kurve 1: Vertragsdaten aus den Jahren 2007 bis 2009 (KP/SW = 1 bei 70.000 €)

Kurve 2: Vertragsdaten aus den Jahren 2008 bis 2010 (KP/SW = 1 bei 34.000 €)

Die Marktanpassungswerte basieren auf dem vom AGVGA vorgeschlagenen Verfahren mit folgenden Annahmen:

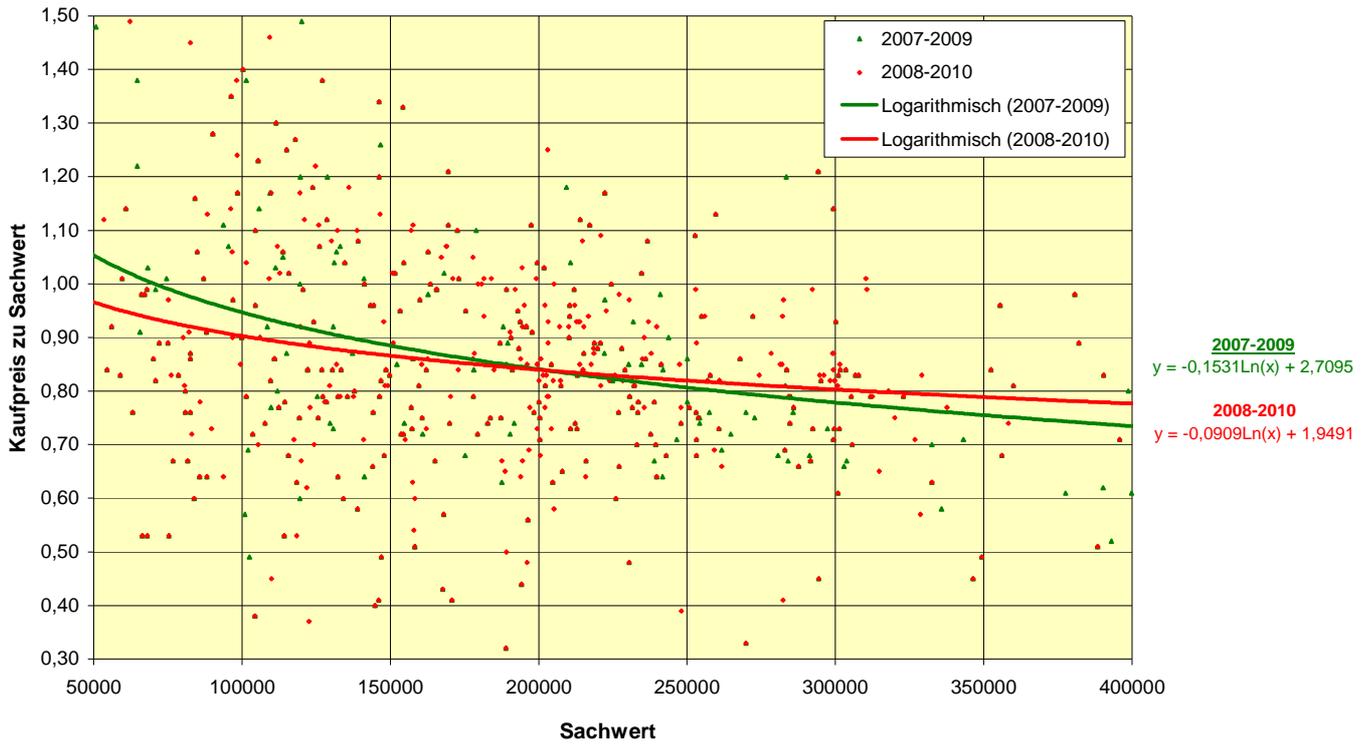
Gesamtnutzungsdauer:	90 Jahre
Alterswertminderung:	nach Ross
Ausstattungsstufe:	gem. NHK 2000
Regionalisierungsfaktor NRW:	1,06
Regionalisierungsfaktor des BKI für Gelsenkirchen: (Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern)	0,90

Hinweis:

Eventuell durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern

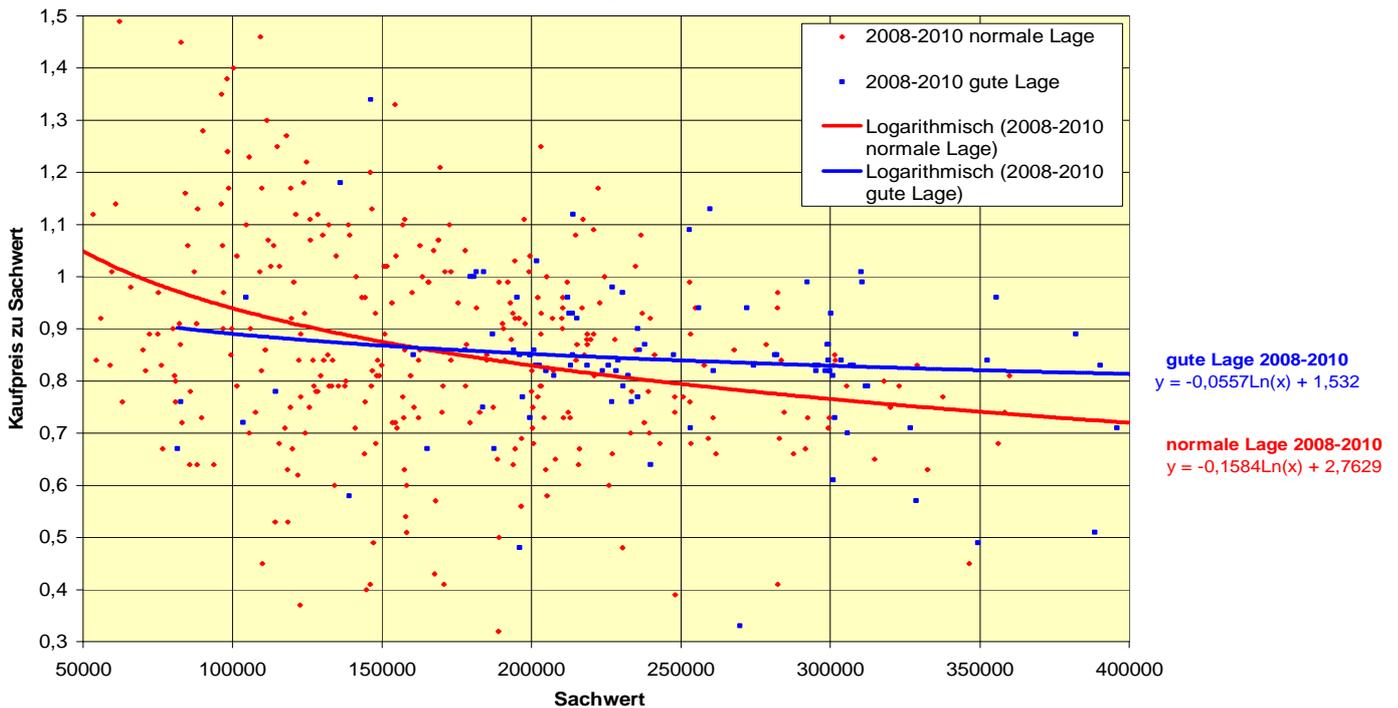


Marktanpassungskurven



Getrennt nach normaler und guter Wohnlage wurden für den Zeitraum 2008 bis 2010 nachfolgende Marktanpassungskurven aufgrund des vorliegenden Datenmaterials ermittelt.

Marktanpassungskurve 2008 bis 2010 Bodenwertbereich "normal" 135 bis 190 €/m² Bodenwertbereich "gut" 195 bis 290 €/m²





9.6 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnraum nach II. Berechnungsverordnung

Zeitraum	Wohnung €/m ² p. a.	Eigentumswohnung €/m ² p. a.	je Garage oder ähnliche Einstellplätze p. a.
ab 01.01.2002	230,00	275,00	30,00
ab 01.01.2005	240,37	287,40	31,35
ab 01.01.2008	254,80	304,65	33,23
ab 01.01.2011	264,31	316,02	34,47

Instandhaltungskosten Wohnraum nach II. Berechnungsverordnung

Zeitraum	max. jährl. Instandhaltungskosten pro m ² Wohnfläche €/m ² p. a.	Zuschlag für Aufzug €/m ² p. a.	Zuschlag bei Kosten- tragung der Schönheits- reparaturen durch €/m ² p. a.	Abschlag wegen kleiner Instand- haltungen durch Mieter €/m ² p. a.	Abschlag für eigenständig gewerbliche Leistung von Wärme €/m ² p. a.	Instand- haltungs- kosten Garage/Ein- stellplätze /Garage p. a.
ab 01.01.2002						
a)	11,50	1,00	8,50	1,05	-	68,00
b)	9,00	1,00	8,50	1,05	-	68,00
c)	7,10	1,00	8,50	1,05	-	68,00
ab 01.01.2005						
a)	12,02	1,05	8,88	1,10	-	71,07
b)	9,41	1,05	8,88	1,10	-	71,07
c)	7,42	1,05	8,88	1,10	-	71,07
ab 01.01.2008						
a)	12,74	1,11	9,41	1,17	0,22	75,33
b)	9,97	1,11	9,41	1,17	0,22	75,33
c)	7,87	1,11	9,41	1,17	0,22	75,33
ab 01.01.2011						
a)	13,22	1,15	9,76	1,21	0,23	78,15
b)	10,34	1,15	9,76	1,21	0,23	78,15
c)	8,16	1,15	9,76	1,21	0,23	78,15

- a) Bezugsfertigkeit liegt mindestens 32 Jahre zurück
 b) Bezugsfertigkeit liegt mindestens 22 Jahre zurück
 c) Bezugsfertigkeit liegt weniger als 22 Jahre zurück

Mietausfallwagnis Wohnraum nach II. Berechnungsverordnung

Grundstücksart	% der Nettokaltmiete p.a .
Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	2,00
Geschäftsgrundstücke	4,00

9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

Nachfolgender Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise für unselbständige Teilflächen aus den Jahren 1995 bis 2005 zugrunde. Die Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise und Preisspannen in % vom jeweiligen Baulandwert.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispiel
1. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
1a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern	18	102 % 93 % - 110 %	
1b) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichender Vorfläche bzw. seitliche Flächen	13	62 % 50 % - 73 %	



1c) Unmaßgebliche Teilflächen als Garten- und Hinterland	11	37 % 24 % - 51 %	
2. Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
2a) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	18	107 % 101 % - 113 %	
2b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	33	58 % 51 % - 65 %	
2c) Größere Teilflächen als Stellflächen	14	54 % 41 % - 67 %	



2d) Garten und Hinterland in Innenbereichslagen	91	30 % 25 % - 34 %	
2e) Teilflächen bei z.B. bereits ausreichendem Vorgarten	32	20 % 15 % - 26 %	
3. Arrondierung zu gewerblichen Grundstücken			
3a) Größere Flächen	15	94 % 64 % - 125 %	Größere zweckmäßig nutzbare Flächen, z.B. baurechtlich notwendige Flächen, Flächen zur baulichen Erweiterung oder stellplatzgeeignete Flächen
3b) Kleinere Flächen	10	40 % 29 % - 52 %	Kleinere Flächen bzw. Flächen in Randbereichen des Gewerbegrundstücks, nicht bebaubare Flächen



9.7.2 Vervielfältiger Tabellen

Bei einer Restnutzungsdauer von ...Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von ... Prozent								
	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95
2	1,97	1,96	1,94	1,93	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86
3	2,94	2,91	2,88	2,86	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72
4	3,90	3,85	3,81	3,76	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55
5	4,85	4,78	4,71	4,65	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33
6	5,80	5,70	5,60	5,51	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08
7	6,73	6,60	6,47	6,35	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79
8	7,65	7,49	7,33	7,17	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46
9	8,57	8,36	8,16	7,97	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11
10	9,47	9,22	8,98	8,75	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72
11	10,37	10,07	9,79	9,51	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31
12	11,26	10,91	10,58	10,26	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86
13	12,13	11,73	11,35	10,98	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39
14	13,00	12,54	12,11	11,69	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90
15	13,87	13,34	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38
16	14,72	14,13	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84
17	15,56	14,91	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27
18	16,40	15,67	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69
19	17,23	16,43	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09
20	18,05	17,17	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46
21	18,86	17,90	17,01	16,18	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82
22	19,66	18,62	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16
23	20,46	19,33	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49
24	21,24	20,03	18,91	17,88	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80
25	22,02	20,72	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09
26	22,80	21,40	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38
27	23,56	22,07	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64
28	24,32	22,73	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90
29	25,07	23,38	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14
30	25,81	24,02	22,40	20,93	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37
31	26,54	24,65	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59
32	27,27	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80
33	27,99	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00
34	28,70	26,48	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19
35	29,41	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37
36	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55
37	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71
38	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87
39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02
40	32,83	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16
41	33,50	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29
42	34,16	30,99	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42
43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55
44	35,46	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66
45	36,09	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77
46	36,73	33,06	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88
47	37,35	33,55	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98
48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08
49	38,59	34,52	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17
50	39,20	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26



Bei einer Restnutzungs- dauer von ...Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von ... Prozent									
	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0
1	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91
2	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74
3	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58	2,55	2,53	2,51	2,49
4	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31	3,28	3,24	3,20	3,17
5	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99	3,94	3,89	3,84	3,79
6	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62	4,55	4,49	4,42	4,36
7	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21	5,12	5,03	4,95	4,87
8	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75	5,64	5,53	5,43	5,33
9	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25	6,12	6,00	5,88	5,76
10	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71	6,56	6,42	6,28	6,14
11	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14	6,97	6,81	6,65	6,50
12	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54	7,34	7,16	6,98	6,81
13	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90	7,69	7,49	7,29	7,10
14	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24	8,01	7,79	7,57	7,37
15	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56	8,30	8,06	7,83	7,61
16	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85	8,58	8,31	8,06	7,82
17	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12	8,83	8,54	8,28	8,02
18	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37	9,06	8,76	8,47	8,20
19	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27	8,95	8,65	8,36
20	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46	9,13	8,81	8,51
21	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02	9,64	9,29	8,96	8,65
22	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20	9,81	9,44	9,10	8,77
23	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37	9,96	9,58	9,22	8,88
24	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53	10,10	9,71	9,33	8,98
25	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67	10,23	9,82	9,44	9,08
26	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81	10,35	9,93	9,53	9,16
27	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94	10,46	10,03	9,62	9,24
28	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05	10,57	10,12	9,70	9,31
29	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16	10,66	10,20	9,77	9,37
30	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26	10,75	10,27	9,83	9,43
31	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35	10,83	10,34	9,89	9,48
32	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,43	10,90	10,41	9,95	9,53
33	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51	10,97	10,46	10,00	9,57
34	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59	11,03	10,52	10,05	9,61
35	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65	11,09	10,57	10,09	9,64
36	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72	11,14	10,61	10,13	9,68
37	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42	11,78	11,19	10,65	10,16	9,71
38	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48	11,83	11,23	10,69	10,19	9,73
39	15,93	14,95	14,06	13,26	12,54	11,88	11,28	10,73	10,22	9,76
40	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59	11,92	11,31	10,76	10,25	9,78
41	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65	11,97	11,35	10,79	10,27	9,80
42	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69	12,01	11,38	10,81	10,29	9,82
43	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74	12,04	11,41	10,84	10,31	9,83
44	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78	12,08	11,44	10,86	10,33	9,85
45	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82	12,11	11,47	10,88	10,35	9,86
46	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85	12,14	11,49	10,90	10,36	9,88
47	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89	12,16	11,51	10,92	10,38	9,89
48	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92	12,19	11,53	10,93	10,39	9,90
49	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95	12,21	11,55	10,95	10,40	9,91
50	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97	12,23	11,57	10,96	10,41	9,91



Bei einer Restnutzungs- dauer von ...Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von ... Prozent								
	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34
52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42
53	40,98	36,38	32,50	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57
55	42,15	37,27	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63
56	42,72	37,71	33,50	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82
59	44,40	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93
61	45,50	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08
64	47,10	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12
65	47,63	41,34	36,20	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16
66	48,15	41,71	36,47	32,16	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20
67	48,66	42,08	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24
68	49,17	42,44	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28
69	49,67	42,80	37,25	32,72	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31
70	50,17	43,15	37,50	32,90	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34
71	50,66	43,50	37,74	33,07	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37
72	51,15	43,84	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40
73	51,63	44,18	38,22	33,40	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43
74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46
75	52,59	44,84	38,68	33,72	29,70	26,41	23,68	21,40	19,48
76	53,06	45,16	38,90	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51
77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53
78	53,98	45,79	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56
79	54,44	46,10	39,54	34,31	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58
80	54,89	46,41	39,74	34,45	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60
81	55,33	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62
82	55,78	47,00	40,14	34,72	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63
83	56,21	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65
84	56,65	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67
85	57,08	47,86	40,71	35,10	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68
86	57,50	48,14	40,89	35,22	30,71	27,09	24,14	21,72	19,70
87	57,92	48,41	41,07	35,33	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71
88	58,34	48,68	41,25	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73
89	58,75	48,95	41,42	35,56	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74
90	59,16	49,21	41,59	35,67	31,00	27,28	24,27	21,80	19,75
91	59,57	49,47	41,75	35,77	31,07	27,32	24,30	21,82	19,76
92	59,97	49,72	41,91	35,87	31,14	27,37	24,32	21,83	19,78
93	60,36	49,97	42,07	35,98	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79
94	60,75	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80
95	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81
96	61,53	50,70	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82
97	61,91	50,94	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82
98	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,92	19,83
99	62,66	51,40	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84
100	63,03	51,62	43,10	36,61	31,60	27,66	24,50	21,95	19,85



Bei einer Restnutzungs- dauer von ...Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von ... Prozent									
	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0
51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29	11,61	11,00	10,44	9,94
54	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06	12,30	11,62	11,01	10,45	9,94
55	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32	11,63	11,01	10,45	9,95
56	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10	12,33	11,64	11,02	10,46	9,95
57	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12	12,34	11,65	11,03	10,47	9,96
58	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13	12,36	11,66	11,04	10,47	9,96
59	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37	11,67	11,04	10,48	9,96
60	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38	11,68	11,05	10,48	9,97
61	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39	11,68	11,05	10,48	9,97
62	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39	11,69	11,06	10,49	9,97
63	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40	11,70	11,06	10,49	9,98
64	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41	11,70	11,07	10,49	9,98
65	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
66	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
67	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43	11,71	11,08	10,50	9,98
68	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43	11,72	11,08	10,50	9,98
69	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44	11,72	11,08	10,51	9,99
70	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44	11,73	11,08	10,51	9,99
71	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
72	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
73	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
74	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
75	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
76	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46	11,74	11,10	10,52	9,99
77	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
78	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
79	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	9,99
80	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	10,00
81	17,94	16,52	15,29	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
82	17,96	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
83	17,97	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
84	17,98	16,54	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
85	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
86	18,00	16,56	15,32	14,24	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
87	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
88	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
89	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
90	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
91	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
92	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
93	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
94	18,06	16,60	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
95	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
96	18,08	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
97	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
98	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
99	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
100	18,10	16,62	15,36	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,53	10,00



9.7.3 Wertminderung wegen Alters (Ross)

Rest- nutzungs- dauer	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren								
	20	30	40	50	60	70	80	90	100
0	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	93	95	96	97	98	98	98	98	99
2	86	90	93	94	95	96	96	97	97
3	79	86	89	91	93	94	94	95	96
4	72	81	86	88	90	92	93	93	94
5	66	76	82	86	88	90	91	92	93
6	60	72	79	83	86	88	89	90	91
7	54	68	75	80	83	86	87	89	90
8	48	64	72	77	81	84	86	87	88
9	43	60	69	75	79	82	84	86	87
10	38	56	66	72	76	80	82	84	86
11	33	52	63	69	74	78	80	82	84
12	28	48	60	67	72	76	79	81	83
13	24	44	57	64	70	74	77	79	81
14	20	41	54	62	68	72	75	78	80
15	16	38	51	60	66	70	74	76	79
16	12	34	48	57	64	68	72	75	77
17	9	31	45	55	62	67	70	73	76
18	6	28	43	52	60	65	69	72	75
19	3	25	40	50	58	63	67	71	73
20	0	22	38	48	56	61	66	69	72
21		20	35	46	54	60	64	68	71
22		17	33	44	52	58	63	66	69
23		14	30	42	50	56	61	65	68
24		12	28	40	48	54	60	64	67
25		10	26	38	46	53	58	62	66
26		8	24	36	44	51	57	61	64
27		6	22	34	43	50	55	60	63
28		4	20	32	41	48	54	58	62
29		2	18	30	39	46	52	57	61
30		0	16	28	38	45	51	56	60
31			14	26	36	43	49	54	58
32			12	24	34	42	48	53	57
33			10	23	33	40	47	52	56
34			9	21	31	39	45	50	55
35			7	20	30	38	44	49	54
36			6	18	28	36	43	48	52
37			4	16	27	35	41	47	51
38			3	15	25	33	40	46	50
39			1	13	24	32	39	44	49
40			0	12	22	31	38	43	48
41				11	21	29	36	42	47
42				9	20	28	35	41	46
43				8	18	27	34	40	45
44				7	17	25	33	39	44
45				6	16	24	31	38	43
46				4	14	23	30	36	42
47				3	13	22	29	35	41
48				2	12	21	28	34	40
49				1	11	20	27	33	39
50				0	10	18	26	32	38

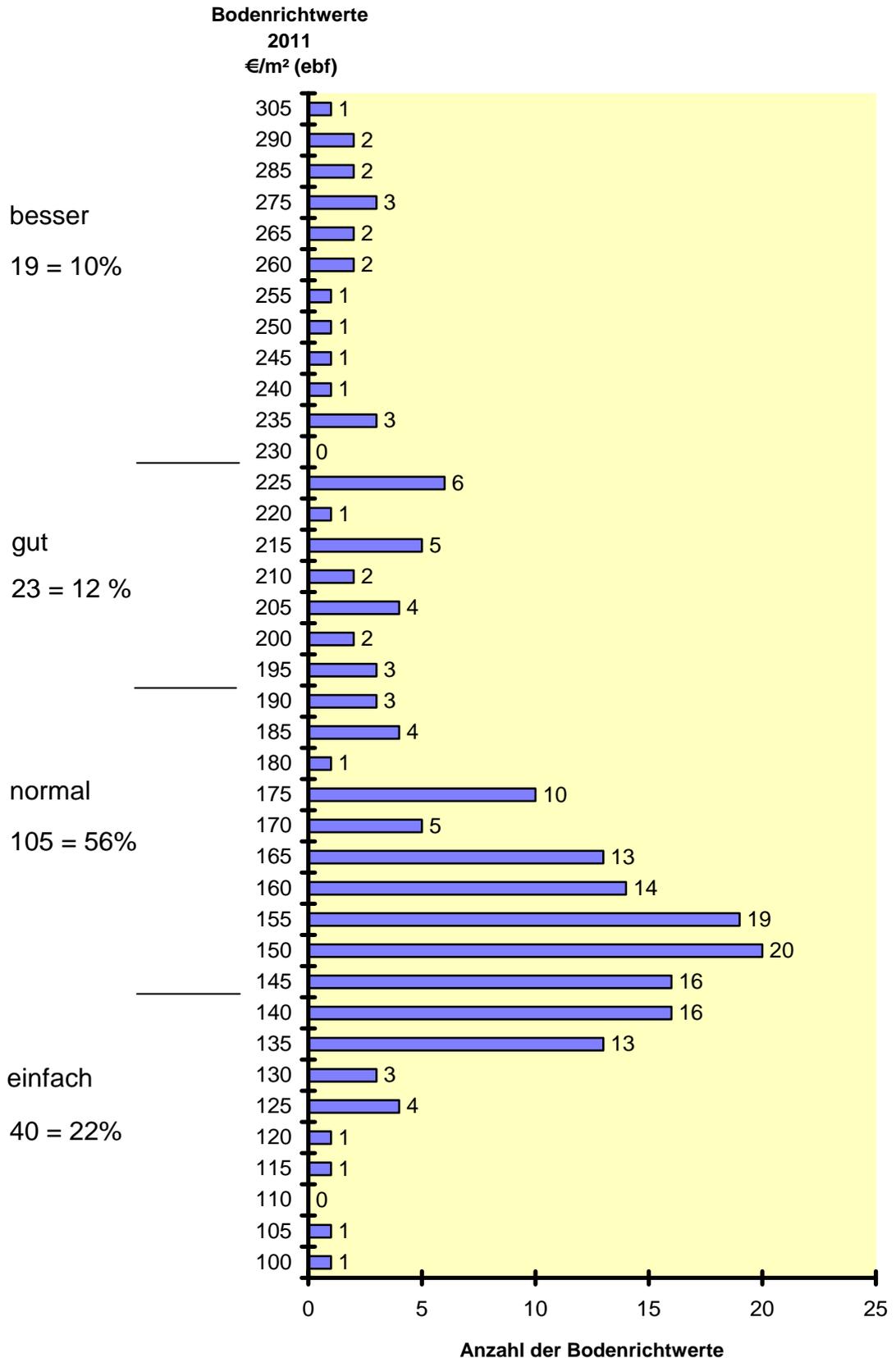


Rest- nutzungs- dauer	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
51					9	17	25	31	37	
52					8	16	24	30	36	
53					7	15	23	29	35	
54					6	14	22	28	34	
55					5	13	21	27	33	
56					4	12	20	26	32	
57					3	11	19	25	31	
58					2	10	18	24	30	
59					1	9	17	23	29	
60					0	8	16	22	28	
61						7	15	21	27	
62						6	14	20	26	
63						6	13	20	25	
64						5	12	19	24	
65						4	11	18	24	
66						3	10	17	23	
67						2	9	16	22	
68						1	9	15	21	
69						1	8	14	20	
70						0	7	14	20	
71							6	13	19	
72							6	12	18	
73							5	11	17	
74							4	10	16	
75							3	10	16	
76							3	9	15	
77							2	8	14	
78							1	8	13	
79							1	7	13	
80							0	6	12	
81								6	11	
82								5	11	
83								4	10	
84								4	9	
85								3	9	
86								2	8	
87								2	7	
88								1	7	
89								1	6	
90								0	6	
91									5	
92									4	
93									4	
94									3	
95									3	
96									2	
97									2	
98									1	
99									1	
100									0	



10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Struktur des Bodenrichtwertgebietes (Wohnlagen)

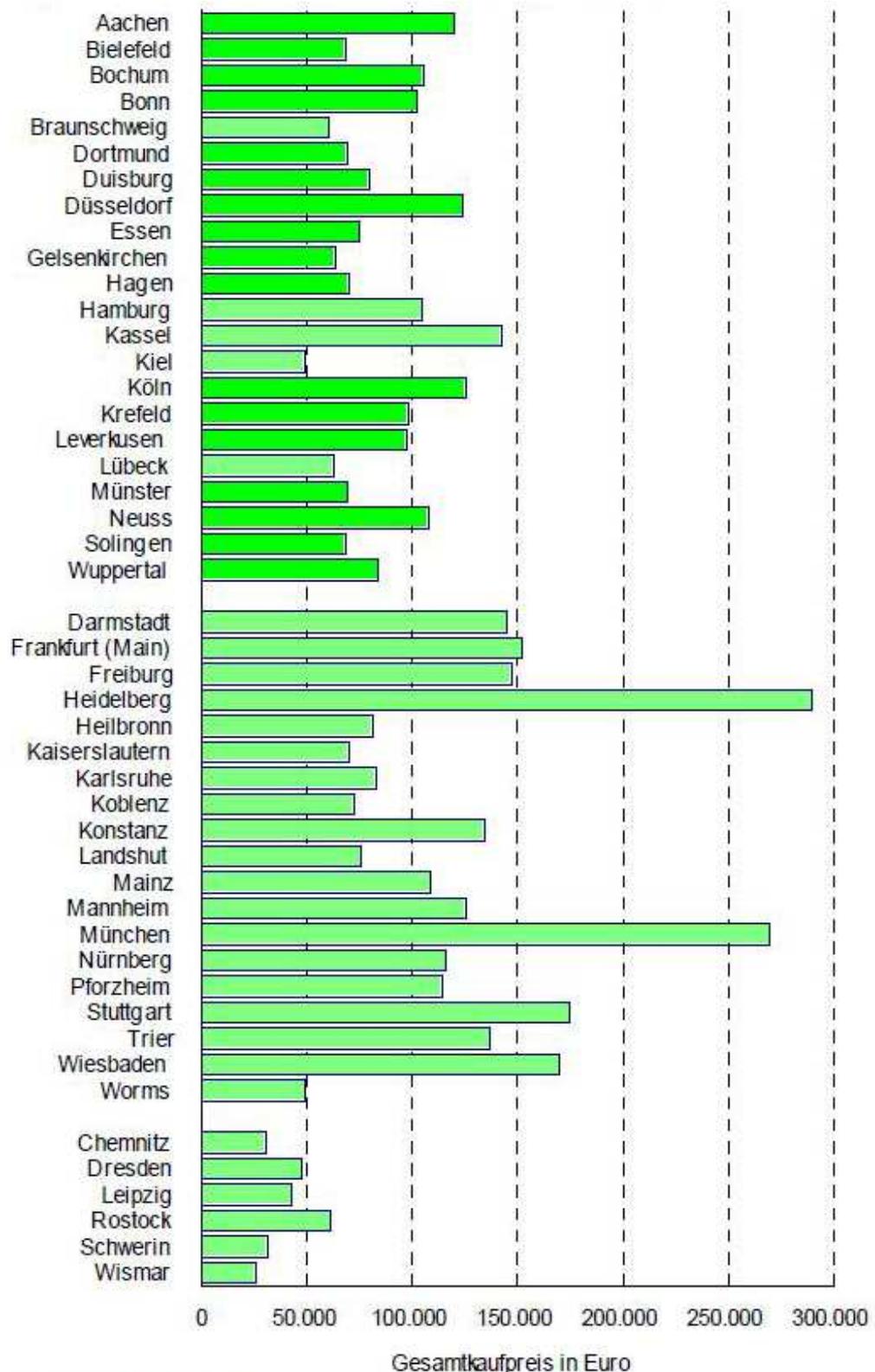




11 Regionale Vergleiche

11.1 Typische Baulandpreise 2009 in Großstädten des Bundesgebietes

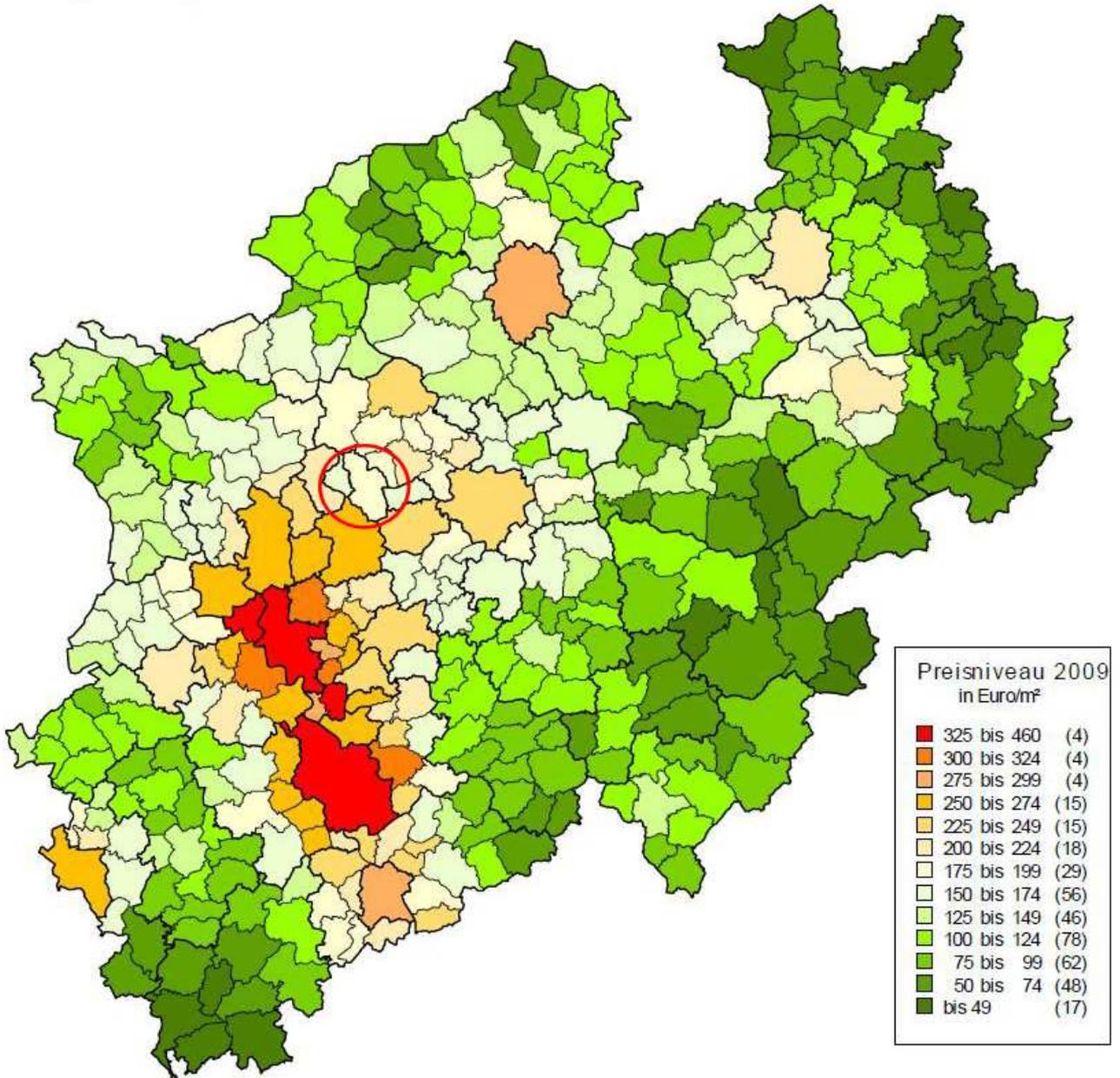
Individuelle Bauweise mittlere Wohnlage i.d.R. ein- bis zweigeschossige Bauweise



Quelle: Deutscher Städtetag



11.2 Preisniveau 2009 in NRW





12 Mieten



Mietenspiegel Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes im Bereich der Stadt Gelsenkirchen Stand: 01. Januar 2008

Herausgeber:	Stadt Gelsenkirchen
Erstellt durch:	Referat 62 - Vermessung- und Kataster Grundstücksbewertung
unter Mitwirkung von:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Referat Soziales, Wohngeldstelle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Buer-Horst-Westerholt e. V. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Gelsenkirchen e. V. Mieterverein Gelsenkirchen e. V., Deutscher Mieterbund und den Teilnehmern des Gelsenkirchener "Runden Tisches der Wohnungswirtschaft"

Auskünfte erteilen:
 Stadt Gelsenkirchen – Grundstücksbewertung – Rathaus Buer – 45875 Gelsenkirchen
 Mieterverein Gelsenkirchen e. V. – Gabelsbergerstraße 9 – 45879 Gelsenkirchen
 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Gelsenkirchen e. V. – Gabelsbergerstraße 1 – 3 - 45879 Gelsenkirchen
 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Buer-Horst-Westerholt e. V. – Maelostraße 9 – 45894 Gelsenkirchen

Erläuterungen

I. Allgemeines

- Der Mietenspiegel für nicht preisgebundene Mieten stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietenspiegel soll die *eigenverantwortliche* Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.
- Die Angaben in der Tabelle beziehen sich auf **den 1. Januar 2008** und sollen eine "Übersicht über die üblichen Entgelte" (ortsübliche Vergleichsmieten) im Sinne von § 558 BGB bilden.
- Die Tabellen enthalten Mietrichtwerte je qm Wohnfläche pro Monat. Diese Werte stellen Durchschnittsmieten dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen verschiedener Wohnungsgruppen in Mehrfamilienhäusern beziehen.
- Für die Berechnung der Wohnfläche gilt ab 1. Januar 2004 die **Wohnflächenverordnung**. Werte, die bis zum 31. Dezember 2003 aufgrund der II. Berechnungsverordnung (II.BV) berechnet wurden, bleiben jedoch weiterhin gültig.
- Die Tabellen werden bei Bedarf fortgeschrieben. Die an der Erstellung der Tabellen Mitwirkenden werden aber mindestens einmal jährlich erörtern, ob eine Fortschreibung erforderlich ist und wie diese erfolgen soll.
- Bei dem vorliegenden Mietenspiegel handelt es sich um einen **einfachen Mietenspiegel** nach § 558c BGB.



II. Begriff "ortsübliche Miete"

1. Die **ortsübliche Miete** ist eine **Nettokaltmiete**. Sie umfasst alle durch die Bewirtschaftung der Wohnung entstehenden Kosten und Gebühren mit Ausnahme der Betriebskosten und Schönheitsreparaturen, soweit diese jeweils vertraglich auf den Mieter übertragen wurden.

2. **Nicht enthalten** ist das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten gemäß § 2 (1-17) BetrKV*, die neben der Miete als zulässige Umlagen erhoben werden dürfen (§§ 556 und 560 BGB), und zwar für den Fall der Vereinbarung die Kosten für:

- a) - Grundsteuer,
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Müllabfuhr
- Straßenreinigung
- Entwässerung
- Schornsteinkehr- und Überprüfungsgebühren
- b) - Wasser-, Strom- und Gasverbrauch
- Treppenhaus-, Keller- und sonstige allgem. Beleuchtung
- Heizung und Warmwasserversorgung
- Gartenpflege
- Hausreinigung und Hauswart
- Betrieb des Aufzuges

- Betrieb der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder ähnlicher Einrichtungen
- maschinelle Wascheinrichtungen
- Sonstige Betriebskosten

Vertragliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt.

3. **Nicht enthalten sind auch:** Schönheitsreparaturen und vertraglich übernommene Kleinreparaturen in den Wohnungen sowie die Kosten hierfür.

Als unverbindliche „Orientierungswerte“ der unter a) aufgeführten Betriebskosten dienen die Werte der nachfolgenden Tabelle.

Baujahresgruppe	bis 1948	1949 - 1965	ab 1966
Betriebskosten	0,68 €/m ²	0,76 €/m ²	0,85 €/m ²

* Die neue Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist gültig ab 1. Januar 2004. Sie löst § 27 der II. BV sowie Anlage 3 zur II. BV ab. Es ergeben sich hierdurch keine Änderungen für ältere Mietverträge.
(siehe auch: www.gesetze-im-internet.de/betrkv)

Mietrichtwerte in €/m² Wohnfläche (Netto- Kaltmieten ohne Betriebskosten)

für abgeschlossene – nicht preisgebundene – Mietwohnungen mit folgenden Merkmalen:

- typisches Mehrfamilienwohnhaus
- mit Sammelheizung, Bad, WC und isolierverglasten Fenstern
- normale Wohnlage
- normaler Unterhaltungszustand

Mietentabelle

Stand 01.01.2008									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
Baujahresgruppe, Wohnungen die bezugsfertig wurden:									
	bis 1948	modern. Wohnungen der Gruppe I	von 1949 bis 1956	von 1957 bis 1965	modern. Wohnungen der Gruppen III + IV	von 1966 bis 1977	von 1978 bis 1985	von 1986 bis 2001	von 2002 bis 2006
A) Wohnungen von 35 m² bis 60 m² Größe									
Mittelw.	3,95	4,60	4,40	4,55	4,70	4,95	5,15	5,50	6,20
Spanne	3,56 - 4,35	4,14 - 5,06	3,96 - 4,84	4,10 - 5,01	4,23 - 5,17	4,46 - 5,45	4,64 - 5,67	4,95 - 6,05	5,58 - 6,82
B) Wohnungen über 60 m² bis 90 m² Größe									
Mittelw.	3,90	4,25	4,10	4,30	4,55	4,65	4,80	5,10	6,00
Spanne	3,51 - 4,29	3,83 - 4,68	3,69 - 4,51	3,87 - 4,73	4,10 - 5,01	4,19 - 5,12	4,32 - 5,28	4,59 - 5,61	5,40 - 6,60
C) Wohnungen über 90 m² Größe									
Mittelw.	3,70	4,05	4,00	4,20	4,55	4,65	4,70	5,05	5,90
Spanne	3,33 - 4,07	3,65 - 4,46	3,60 - 4,40	3,78 - 4,62	4,10 - 5,01	4,19 - 5,12	4,23 - 5,17	4,55 - 5,56	5,31 - 6,49



III. Bestimmung der Begriffe

Die im Mietenspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

1. Modernisierte Wohnungen (Gruppe II und V)

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn der Gebrauchswert und der Gesamteindruck der Wohnung (Ausstattung, Grundrissgestaltung und Höhen der Wohnräume) wesentlich und nachhaltig verbessert worden sind. Die Höhe der Räume steht der Einordnung in die Gruppen II und V nicht entgegen bei repräsentativer oder aufwändiger Ausgestaltung der Decken.

Bei allen anderen Gruppen muss der Erhaltungszustand der Wohnungen und des Hauses so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht nachhaltig beeinträchtigt.

2. Wohnlagen

Als Anhaltspunkte für die Wohnlagenqualität können die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte für Wohngebiete dienen. (siehe Grundstücksmarktbericht Pkt. 8.4 bzw. www.boris.nrw.de)

Die aus der Tabelle zu entnehmenden Mietrichtwerte sind aufgrund eigener Erhebungen der beteiligten Verbände in allen Stadtbezirken ermittelt und gelten für das gesamte Stadtgebiet. Der überwiegende Teil aller Stadtbezirke ist der normalen Wohnlage zuzuordnen, wobei die sonstigen Definitionen zu berücksichtigen sind.

Normale Wohnlagen

Diese Wohngebiete, die überwiegend geschlossen bebaut sind, dürfen durch Lärm, Staub und Geruch nicht außergewöhnlich beeinträchtigt sein. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein. Diese Mieten können der Tabelle direkt entnommen werden.

Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastigung wesentlich beeinträchtigt wird (Industrie- und Gewerbegebiete, außergewöhnliche Verkehrsbelastigungen) und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung vorliegen.

Von den Tabellenwerten ist ein Abschlag von -in der Regel-6 % vorzunehmen.

Bessere Wohnlagen

Hierunter sind Wohnungen im Bereich aufgelockerter Bebauung mit guter Durchgrünung, Ruhe, ohne Durchgangsverkehr und günstigen Verkehrsverbindungen zu verstehen. Neben ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung können auch mehrgeschossige Wohnlagen vorhanden sein. Für die Einstufung in die einzelnen Wohnlagen müssen die genannten Merkmale überwiegend zutreffen.

Zu den Tabellenwerten ist ein Zuschlag von -in der Regel-6 % vorzunehmen.

3. Ausstattung der Wohnungen

Die in der Mietentabelle aufgeführten Werte gelten für Wohnungen mit Sammelheizung, Bad, WC und Isolierverglasung. Bei fehlenden Ausstattungsmerkmalen sind Abschläge vorzunehmen:

	<u>Abschlag</u>
a) Wohnung ohne Bad oder ohne Sammelheizung.....	20 %
b) Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC in der Wohnung).....	40 %
c) Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC nicht in der Wohnung).....	45 %
d) fehlende Isolierverglasung, je m ² Wohnfl.	0,15 €

Bei den Mietrichtwerten wird davon ausgegangen, dass die Toiletten in einem separaten Raum mit Außen- oder Innenlüftung untergebracht sind, der vom Wohnungsflur oder von der Diele und nicht von einem anderen Raum aus erreichbar sein muss.

Unter *Sammelheizung* sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Dazu gehören auch Etagenheizungen, Fernwärme, Elektro-Speicherheizungen o.ä. (keine Heizlüfter).

Als "Bad" sind folgende Einrichtungen anzusehen: In einem besonderen Raum der Wohnung muss außer der Bade- oder Brausewanne, dem Waschbecken und gegebenenfalls WC, ausreichende Freifläche vorhanden sein. Die Warmwasserversorgung muss gesichert sein. Badensischen und Schrankbäder o. ä sind keine Bäder im zuvor bezeichneten Sinne.



IV. Zu- und Abschläge

Wenn die Wohnungen von den Grundmerkmalen abweichen, kann dieses durch Zu- oder Abschläge zu den Tabellenwerten berücksichtigt werden.

1. Zuschläge

1.1 Zuschläge sind insbesondere möglich, wenn

- a) *Sonderausstattungen* vorhanden sind.
Hierunter fallen insbesondere überdurchschnittlich gefliestes Bad und übernormale Sanitärausstattung (z. B. zusätzliche Dusche, 2 Waschbecken, Bidet), separates WC, Teppichböden in guter Qualität, Türen in Edelholz, Marmorfensterbänke, Fenster mit besonderem Schall- und Wärmeschutz, Böden in besonderen Ausstattungen, Sprechanlage, Wand- oder Deckenvertäfelung, Balkon über 10 qm Größe, Freisitz usw.
- b) *Sondereinrichtungen* vorhanden sind.
Hierunter fallen Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessräume, Hobbyräume.
- c) *Kücheneinrichtungen* oder über das übliche Maß hinausgehende Einbauschränke vorhanden sind.
- d) es sich um *Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern* und Mehrfamilienhäusern mit separatem Hauseingang für jeden Mieter handelt.
- e) *Gartennutzung* möglich ist.
- f) eine *außergewöhnlich gute Wohnlage* gegeben ist.
- g) es sich um *Kleinwohnungen* unter 35 qm handelt
- h) es sich um eine *Appartementwohnung* handelt.
Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene, gut ausgestattete Einzimmerwohnung zu verstehen, die Kochnische oder separate Kleinküche nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist.

- i) Gebäude nachträglich in ausreichendem Maße mit Wärmedämmung an Dach und Außenwänden und Kellerdecken bzw. Fußböden versehen wurden. Der Zuschlag hierfür beträgt 0,31€ je m² Wohnfläche. Der Zuschlag in voller Höhe gilt jedoch nicht für Erdgeschosswohnungen ohne Fußboden- bzw. Kellerdeckendämmung. Der Zuschlag entfällt für die ab Baujahr 1986 erstellten Wohnungen.

1.2 Bei *Modernisierung und Teilmodernisierung von Wohnungen* außer Gruppe II und Gruppe V ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag zulässig.

1.3 Die Höhe der Zuschläge muss in einem angemessenen Verhältnis zur Grundmiete stehen.

1.4 Bei Wiederaufbau ist der Wiederaufbauzeitpunkt zugrunde zu legen.

2. Abschläge

Abschläge sind insbesondere möglich,

- a) wenn der *allgemeine* Zustand des Mietobjektes über einen längeren Zeitraum hinweg wesentlich unter dem Normalzustand liegt (z.B. Reparaturstau).
- b) wenn die *Grundrissgestaltung* wesentlich vom Normalzustand abweicht. Hierzu gehören insbesondere: nicht abgeschlossene Wohnungen und Wohnungen, deren Nebenraumfläche in keinem angemessenen Verhältnis zur gesamten Wohnfläche steht.
- c) bei Wohnungen, die im *Dachgeschoss, im Untergeschoss (Keller) bzw. im Hinterhaus* liegen.
- d) bei *außergewöhnlich schlechten Wohnlagen*.
- e) wenn es sich um *Großwohnungen über 120 qm* handelt.



13 Sonstige Angaben

Dieser Bericht über den Grundstücksmarkt enthält eine Vielzahl von Informationen für Wertermittlungssachverständige und für interessierte Laien.

Nachfolgend weitergehende Informationen zu

- Wertgutachten
- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

13.1 Gebühren für Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag gebührenpflichtige Wertgutachten. Antragsberechtigt gem. § 193 BauGB sind Eigentümer, gleichstehende Berechtigte, Gerichte oder Behörden. Einen Überblick über die am häufigsten anfallenden Gebühren gibt die nachfolgende Tabelle (Tarifstelle 7 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs (VermWertGebT) - gültig ab 01.01.2011 - **Auszug**)

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.1.1	Grundgebühr der Erstattung von Gutachten	
	<ul style="list-style-type: none"> - über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken - über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken - über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderen Vermögensvor- und nachteilen - bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten 	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objektes zu ermitteln. Die Grundgebühr ergibt sich wie folgt:	
	Wert	Gebühr
a)	bis 1 Mio. €	0,2 % vom Wert zzgl. 1.000 €
b)	über 1. Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 % vom wert zzgl. 2.000 €
c)	über 10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 % vom Wert zzgl. 7.000 €
d)	über 100 Mio. €	0,01 % vom Wert zzgl. 47.000 €



Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.1.2	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands	
a)	gesonderte Erstellung von Unterlagen/umfangreiche Recherchen	bis 400 €
b)	besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Erbbaurecht, Denkmalschutz)	bis 800 €
c)	Aufwändige Ermittlung und wertmäßige Berücksichtigung von Baumängeln oder -schäden, Instandhaltungsrückständen oder Abbruchkosten	bis 1.200 €
d)	Sonstige Erschwernisse wertrelevanter Eigenschaften	bis 1.600 €
7.1.3	Abschläge wegen verminderten Aufwands	
a)	Wertermittlung zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen	bis 500 €

13.2 Gebühren für die Daten der Grundstückswertermittlung

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.3.1.1	Bodenrichtwerte	
a)	DIN A4 Auszug	8 €
7.3.1.2	Kaufpreissammlung	
a)	Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW	
	einschließlich bis zu zehn Vergleichspreisen	120 €
	jeder weitere Vergleichspreis	8 €
b)	Allgemeine Preisauskunft	8 €
c)	Allgemeine Preisauskunft in anonymisierter Form	28 €
7.3.1.3	Grundstücksmarktbericht	
b)	Gesamt	52 €
c)	Auszüge allgemeiner Informationen (bei Anträgen an die Geschäftsstelle)	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.2
d)	weitere Auszüge	je 12 €



Hinweis: Auf der Internetseite des Informationssystems zum Immobilienmarkt (www.boris.nrw.de) werden Daten der Grundstückswertermittlung zum Download zur Verfügung gestellt. Nachfolgend ein Auszug der dort anfallenden Gebühren:

Ausdruck eines Bodenrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen	6 €
Download des Grundstücksmarktberichtes	39 €
Liste der allgemeinen Preisauskunft in anonymisierter Form	21 €

Kostenfrei stehen u. a. folgende Dienste zur Verfügung:

- Ansicht der Bodenrichtwerte
- Ansicht und Download des kostenfreien Teils der Grundstücksmarktberichte

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses werden in erster Linie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie Bodenrichtwerte abgeleitet. Unter den nachstehend angegebenen Voraussetzungen können Dritte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhalten. Hierzu muss

- ein berechtigtes Interesse schriftlich dargelegt werden,
- sichergestellt sein, dass die Auskunft keine Angaben enthält, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen (Anonymisierung),
- die sachgerechte Verwendung der übermittelten Daten gewährleistet erscheinen.

Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beauftragt wird.



13.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Müller
stellvertretende Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Hartmann Dipl.-Ing. Lach Dipl.-Ing. Pott Dipl.-Ing. Thorn
ehrenamtliche Gutachter	Architekt Große-Kreul Architekt Dr. Günther* Landw. Sachverständiger Klein Immobilienmakler Koch Dipl.-Ing. Linke Dipl.-Ing. Maertens Dipl.-Ing. Niedermowwe Abteilungsleiter Schön Architekt Dr. Schramm Dipl.-Ing. Schürken* Dipl.-Ing. Thelen* Immobilienkaufmann Winkelmann

* zugleich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter der Gelsenkirchener Finanzämter

Finanzamt Süd	Frau Höcker Herr Hoge
Finanzamt Nord	Frau Gläßer Herr Wentzel

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen
Rathaus Buer
45875 Gelsenkirchen

gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

www.borisplus.nrw.de