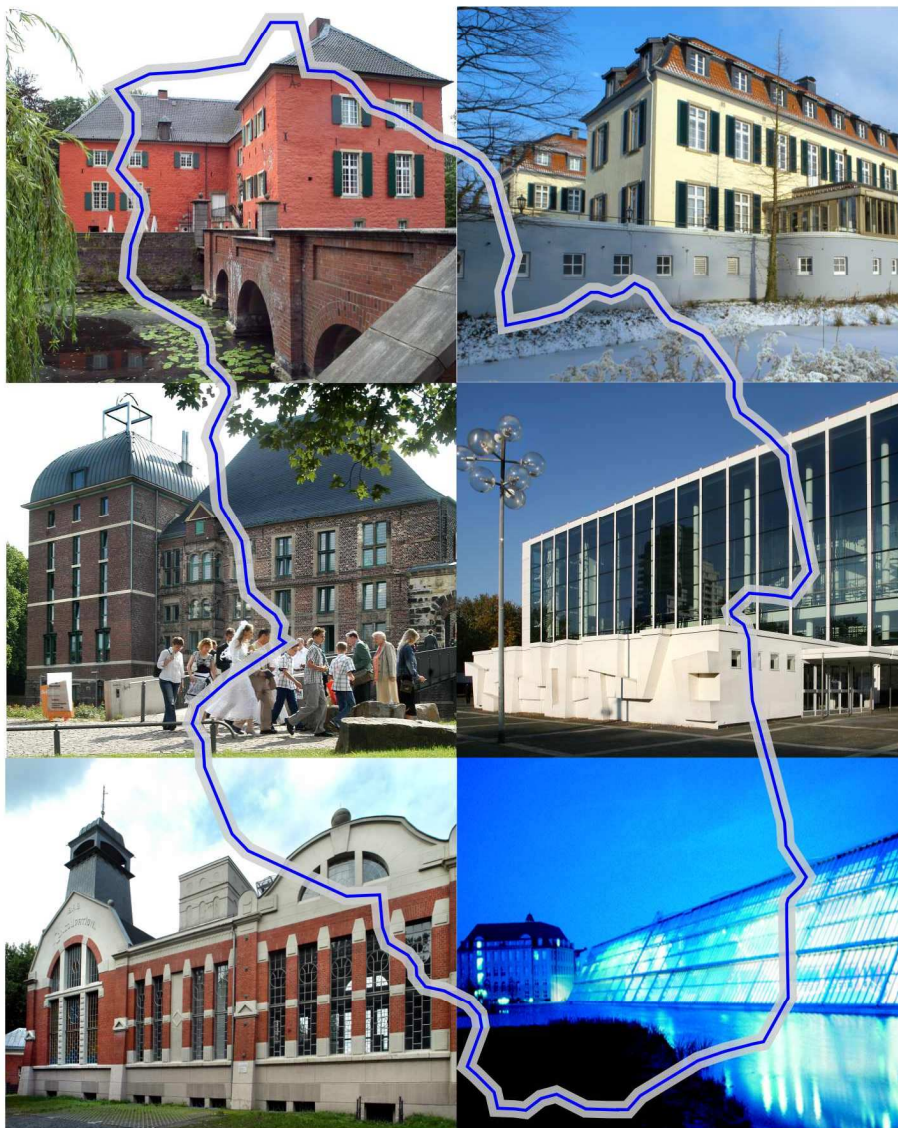




Grundstücksmarktbericht **2012**

Stadt Gelsenkirchen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2012

Berichtszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Gelsenkirchen

Gelsenkirchen, im Februar 2012



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: gutachterausschuss@gelsenkirchen.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-gelsenkirchen/
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 2011	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.....	18
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 2011	21
6.1.2	Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus.....	23
6.2	Mehrfamilienhäuser	25
6.2.1	Gruppe der Dreifamilienhäuser	25
6.2.2	Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH)	26
7	Wohnungs- und Teileigentum	27
7.1	Wohnungseigentum.....	27
7.1.1	Erstverkäufe	29
7.1.2	Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht).....	30
7.1.3	Weiterverkäufe	30
7.1.4	Preisindexreihen für Eigentumswohnungen	31



8	Bodenrichtwerte	32
8.1	Gesetzlicher Auftrag	32
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	32
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	33
8.4	Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten	33
8.4.1	Definition	33
8.4.2	Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS	34
8.5	Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen	35
8.5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	35
8.5.2	Individuelle Bauweise	36
8.5.3	Misch- oder mehrgeschossige Bauweise	37
8.5.4	Mischnutzungen in der Innenstadt und den übrigen Geschäftslagen	37
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	39
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	40
9.1	Indexreihen	40
9.2	Umrechnungskoeffizienten	44
9.3	Liegenschaftszinssätze	44
9.4	Wesentliche Daten für bebaute Grundstücke	45
9.5	Sachwertfaktoren	45
9.6	Bewirtschaftungskosten	47
9.7	Sonstige erforderliche Daten	48
9.7.1	Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)	48
9.7.2	Vervielfältiger Tabellen	51
9.7.3	Wertminderung wegen Alters (Ross)	55
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	57
11	Regionale Vergleiche	58
11.1	Entwicklung der Grundstückspreise	58
11.2	Preisniveau 2010 in NRW	59
12	Mieten	60
13	Sonstige Angaben	64
13.1	Gebühren für Gutachten	64
13.2	Gebühren für die Daten der Grundstückswertermittlung	65
13.3	Mitglieder des Gutachterausschusses	67



1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeine Tendenz

Welche Tendenzen zeichneten sich im Jahr 2011 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 2011 wurden auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt nachfolgende Preisentwicklungen festgestellt:

Unbebaute Grundstücke

- | | |
|--|-------|
| - Bodenpreisindex 1990 – individueller Wohnungsbau | - 3 % |
| - Bodenpreisindex 2000 – individueller Wohnungsbau | - 4 % |
| - Bodenpreisindex 1990 - Geschosswohnungsbau | - 3 % |
| - Bodenpreisindex 1990 - Gewerbe und Industrie | - 3 % |

Bebaute Grundstücke

Der Verkauf von größeren Neubauten, deren Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr von im Mittel 135 m² auf nunmehr 139 m² gestiegen ist, hat zum Anstieg des mittleren Gesamtaufpreises beigetragen (2010 = 230.332 €; 2011 = 243.552 €).

Die Preise je Quadratmeter Wohnfläche sind jeweils um rd. 1 % gestiegen.

Gesamtaufpreis von 1.741 €/m² auf nunmehr 1.753 €/m²

Gebäudepreis von 1.201 €/m² auf nunmehr 1.215 €/m²



Der Preisindex sämtlicher Objekte des individuellen Wohnungsbaus auf der Basis 1988 hat sich gegenüber dem Vorjahr von 129 um 6 Punkte auf nunmehr 123 oder rd. 5 % verringert. Bezugsgröße ist hierbei €/m² Wohnfläche bezogen auf den Gesamtkaufpreis.

Im Vergleich

Verbraucherpreisindex (Land NRW):

2000 = 100,0

Dez. 2010 = 117,6

Dez. 2011 = 119,7

Preisentwicklung + 1,8 %

Eigentumswohnungen

Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr um insgesamt ca. 3 % gesunken. Lag der durchschnittliche Preis im Jahr 2010 bei 881 €/m² Wohnfläche, so wurde im zurückliegenden Jahr 864 €/m² bezahlt.

Auf den Teilmärkten dieses Grundstücksmarktes wurden folgende Preisentwicklungen festgestellt:

	Anzahl	Jahr 2011	Preisentwicklung	Anzahl	Jahr 2010
		[€/m ²]			[€/m ²]
Neubaueigentumswohnungen	67	1.713	- 5,7 %	17	1.817
Weiterverkäufe von älteren und umgewandelten Eigentumswohnungen	436	800	- 2,2 %	335	818
Erstverkäufe nach Umwandlungen	21	998	- 5,8 %	38	1.060



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 2012" bezieht sich auf den Berichtszeitraum 2011.

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 2011

Bei den für das Jahr 2011 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 2011 gemäß § 195 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.697 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 1.349 Verträge). Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag somit geringfügig über dem langjährigen Mittelwert in Höhe von 1.623.

Rd. 83 % oder 1.405 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 210 Mio. € auf nunmehr 291 Mio. € um rd. 40 % gestiegen.

Die **Gesamtgrundstücksfläche**, die den Besitzer wechselte, ist im Berichtszeitraum des Jahres 2011 um 22 ha oder rd. 23 % von 95 ha auf nunmehr 117 ha gestiegen.



Die Anzahl der Kaufverträge über **bebaute Grundstücke** ist gegenüber dem Vorjahr von 697 auf 807 Beurkundungen gestiegen. Mit diesem Anstieg wuchs auch der Geldumsatz von 153 Mio. € auf nunmehr 194 Mio. €.

Die Anzahl der **unbebauten Grundstücke** ist gegenüber dem Vorjahr von 101 auf nunmehr 169 Beurkundungen um 67 % gestiegen.

Auf dem **Wohnungseigentumsmarkt** wurden ebenfalls steigende Umsatzzahlen registriert. Die Vertragszahlen stiegen von 489 auf 641 und der Geldumsatz von 38 auf nunmehr 56 Mio. €.

Umsatz	Anzahl		Anteil [%]		Mio. €		Anteil [%]	
Objektart	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
bebaut	807	697	47,6	51,7	194	153	66,7	73,9
unbebaut	169	101	10,0	7,5	25	11	8,6	5,2
WE	641	489	37,8	36,2	56	38	19,2	18,1
TE	34	22	2,0	1,6	1	0,4	0,3	0,5
Erbbaurecht	46	40	2,7	3,0	15	7	5,2	3,3
Gesamt	1.697	1.349	100	100	291	209	100	100

Die Darstellungen der nachfolgenden Seiten zeigen die Anzahl der eingegangenen Grundstückskaufverträge von 1970 bis 2011 und die Struktur des Grundstücksmarktes 2011.

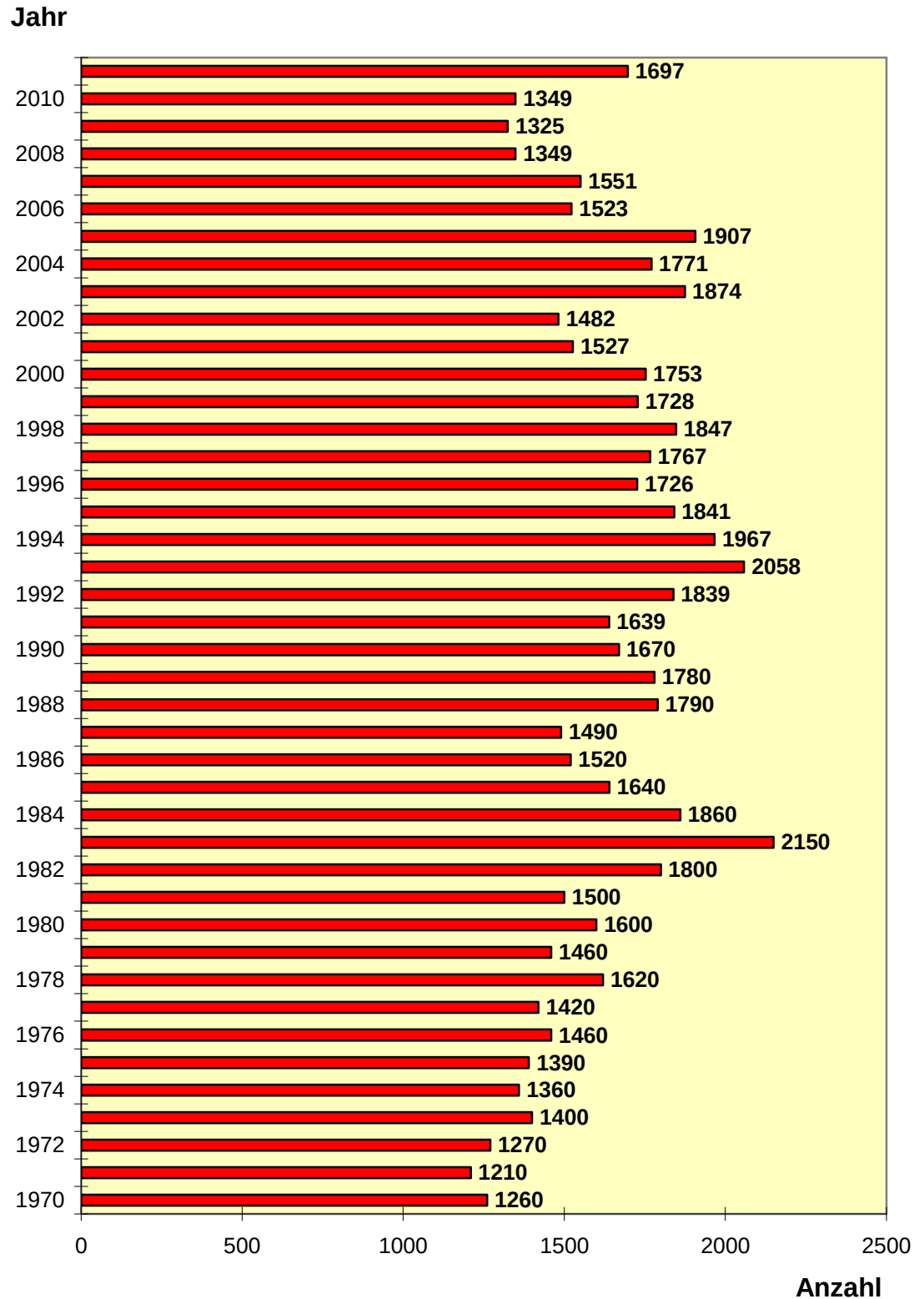
Zwangsversteigerungen

Einen Grundstücksteilmarkt, der nicht zur näheren Auswertung durch die Geschäftsstelle herangezogen wird, nehmen die **Zwangsversteigerungen** ein. Hier wurden 83 Zuschläge bei einem Gesamtumsatz von rd. 6,9 Mio Euro (Vorjahr 74 bei 7,0 Mio. Euro) von den Amtsgerichten in Gelsenkirchen dem Gutachterausschuss angezeigt. Auf Wohnungs- und Teileigentum entfielen 59 oder rd. 70 % der Zuschläge. 22 Zuschläge zählten zu den bebauten Objekten.

Im Mittel lagen die erzielten Werte aus den **Zwangsversteigerungen** rd. 40 % unter dem jeweils zuvor festgestellten Verkehrswert.



Anzahl der seit 1970 jährlich eingegangenen Grundstückskaufverträge





Gliederung der Grundstücksverträge 2011

Gesamtanzahl	1697
---------------------	-------------

bebaute Grundstücke	807
Ein- und Zweifamilienhäuser	455
Mehrfamilienhäuser	284
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	16
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	11
Sonstige bebaute Grundstücke	35
nicht klassifiziert	6

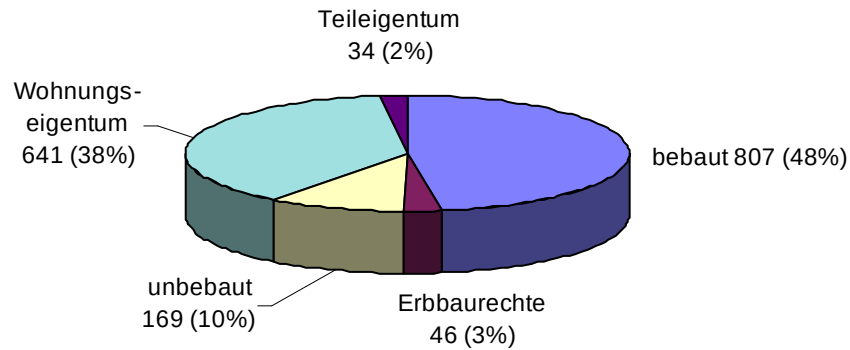
Erbbaurechte	46
---------------------	-----------

unbebaute Grundstücke	169
individuelle Bauweise	85
Geschosswohnungsbau	6
Geschäftsnutzung	6
Gewerbe - Industrie	3
Sonstige	10
keine Angaben	3
nicht baulich nutzbar	56

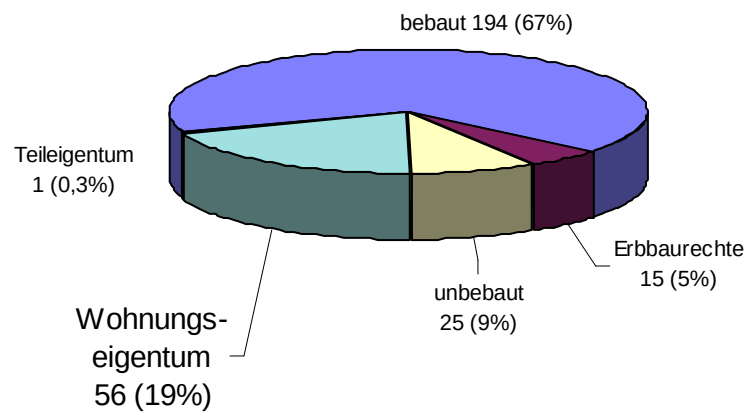
Wohnungseigentum	641
Erstverkäufe	67
Weiterverkäufe	436
Erstverkäufe nach Umwandlung	21
Mehrere Wohnungen oder ganze Häuser	56
nicht klassifiziert/ungeeignet	61

Teileigentum	34
---------------------	-----------

Anzahl der Verträge 2011



Anteil am Geldumsatz 2011 in Mio €

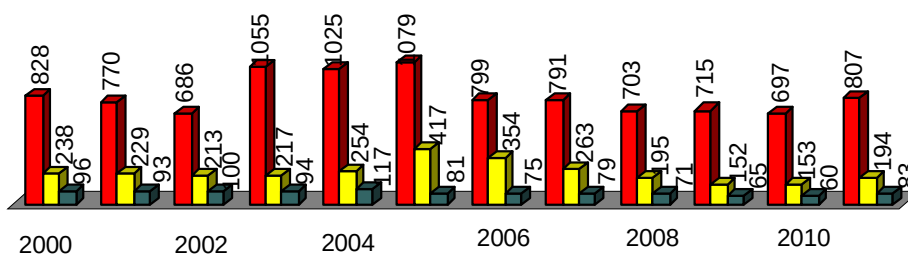




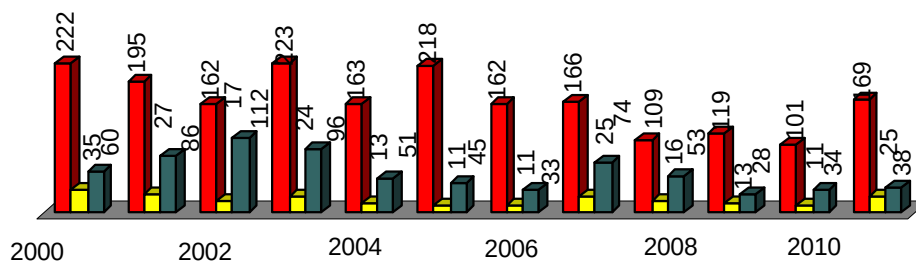
Gesamtumsätze von 2000 bis 2011

Anzahl der Verträge, Geldumsatz [Mio. €] und Grundstücksfläche [ha]

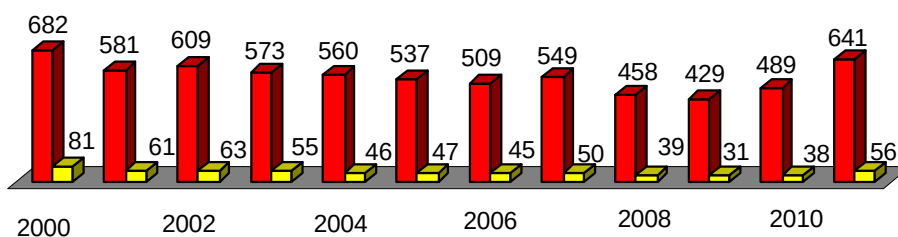
Bebaute Grundstücke



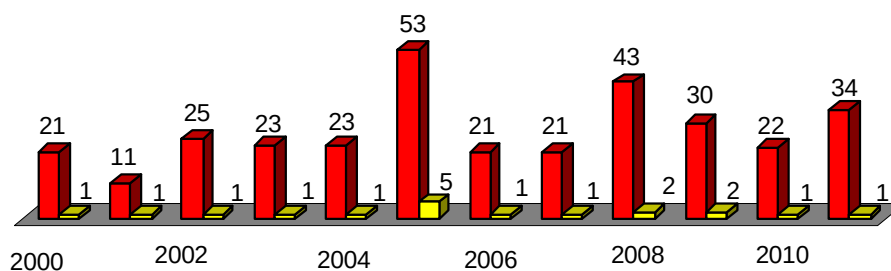
Unbebaute Grundstücke



Wohnungseigentum



Teileigentum



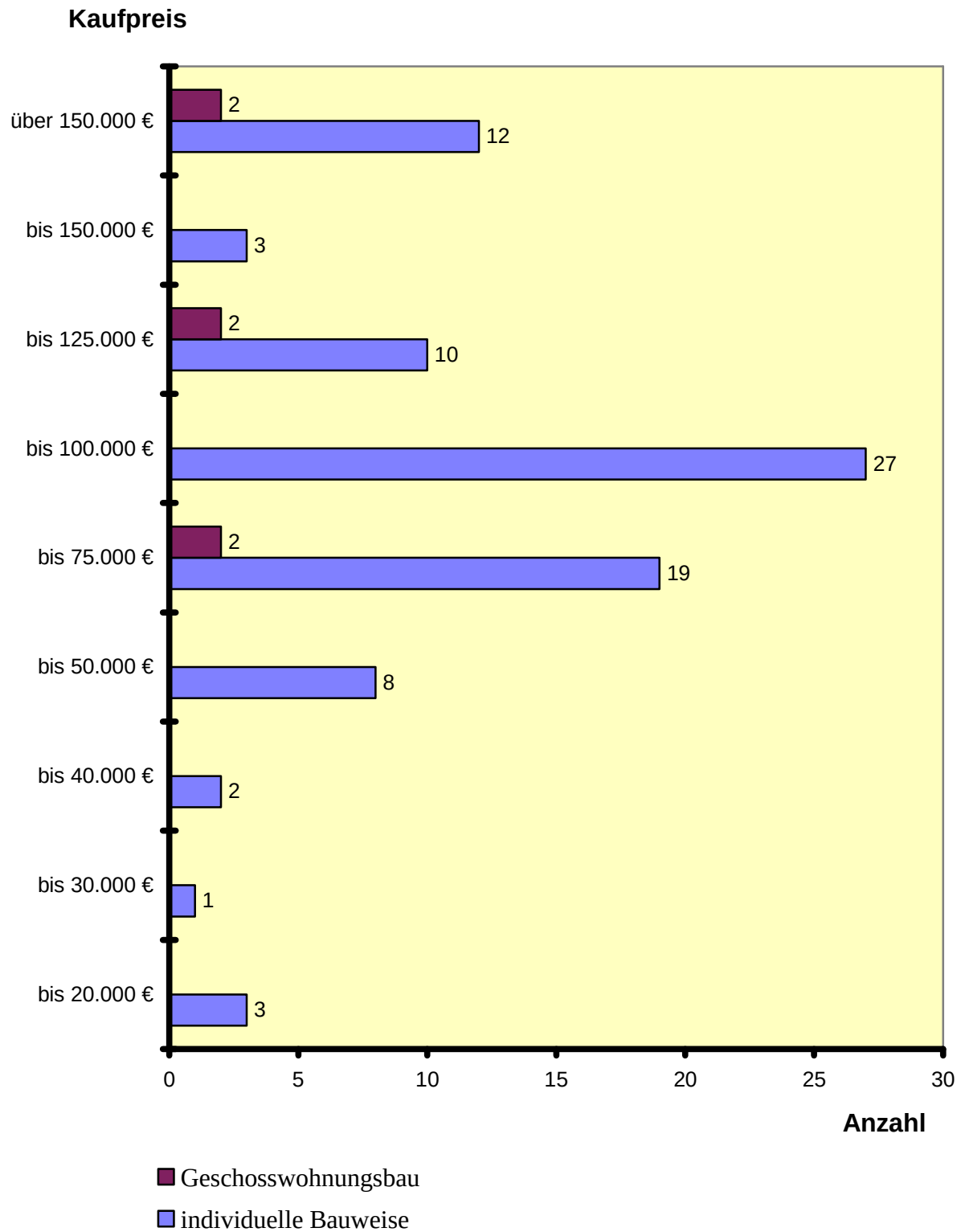
5 Unbebaute Grundstücke

Die beurkundeten Grundstückskaufverträge über unbebaute Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr von 101 auf 169 Fälle gestiegen (+ 67 %).

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2011 mit Bodenwertangaben

Gesamtanzahl	169
baulich nutzbare Grundstücke	113
Normaleigentum	112
individuelle Bauweise	84
Geschosswohnungsbau	6
Geschäftsnutzung	6
Gewerbe/Industrie	3
Sonstige bauliche Ausnutzbarkeit	10
keine Angaben	3
Erbbaugrundstück	1
nicht baulich nutzbare Grundstücke	56
Freizeitgewerbe	0
Private Garten- und Erholungsfläche	10
Dauerkleingarten	5
Ackerland	3
Grünland	0
Forstwirtschaftliche Nutzung	3
Verkehrsfläche	12
öffentliche Grünfläche	1
Ver- und Entsorgungsfläche	4
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	3
Nicht überbaubare Flächen	3
Stellplätze	11
Erwerbsgartenbau	0
Abbau- und Ablagerungsflächen	0
keine Angaben	1

Anzahl der Kauffälle Unbebaute Grundstücke





Umsatz	2011			2010		
Objektart	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
individuelle Bauweise	81	7,54	11,69	33	4,33	6,92
Geschosswohnungsbau	6	1,14	2,21	2	0,11	0,19
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	6	2,94	6,33	3	1,04	1,09
Gewerbe und Industrie	4	1,96	0,41	7	2,02	1,02
Sonstige	9	6,82	2,25			
keine Angaben	2	0,02	0,01			

(Normaleigentum und Erbbaugrundstücke ohne Erbbaurechte und Arrondierungsflächen)

5.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 73 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 3 % über den Bodenrichtwerten veräußert. Nach Lagen wurden folgende Abweichungen festgestellt:

mäßige Lage ----
mittlere Lage + 3 %
gute Lage + 1 %

(Struktur der Lagen siehe Seite 57)

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
2011	0	-	-

5.2 Geschosswohnungsbau

In der Gruppe des Geschosswohnungsbaus lagen insgesamt 7 Kaufpreise vor. Neben nur 5 Kaufpreisen von Mehrfamilienhäusern gingen auch 2 Baugrundstücke für SB-Märkte in die Auswertung ein. Die Kaufpreise lagen bei einer relativ hohen Streuung im Durchschnitt 4,6 % unter dem jeweiligen Bodenrichtwert.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Auf dem Bodenteilmarkt „Gewerbe- und Industrie“ wurden im zurückliegenden Jahr nur 4 Verkäufe registriert.

Im Mittel lagen diese Verkäufe 6 % über dem jeweiligen gewerblichen Bodenrichtwert.

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, 2 Verkäufe von Ackerland (4,48 €/m²) registriert. Ein Verkauf einer Waldfläche in Scholven lag wesentlich über den üblichen Kaufpreisen für forstwirtschaftliche Flächen, so dass ungewöhnliche Verhältnisse unterstellt werden.

5.5 Nicht bauliche Nutzbarkeit, Bauerwartungs-/Rohbauland

Nachfolgend sind die Verkäufe von nicht baulich zu nutzenden Grundstücken und Bauerwartungs- und Rohbaulandveräußerungen aufgelistet, die seit 2001 registriert worden sind. Zu den Bauerwartungs- und Rohbaulandpreisen wurde zusätzlich das Verhältnis zum Baulandwert ermittelt.

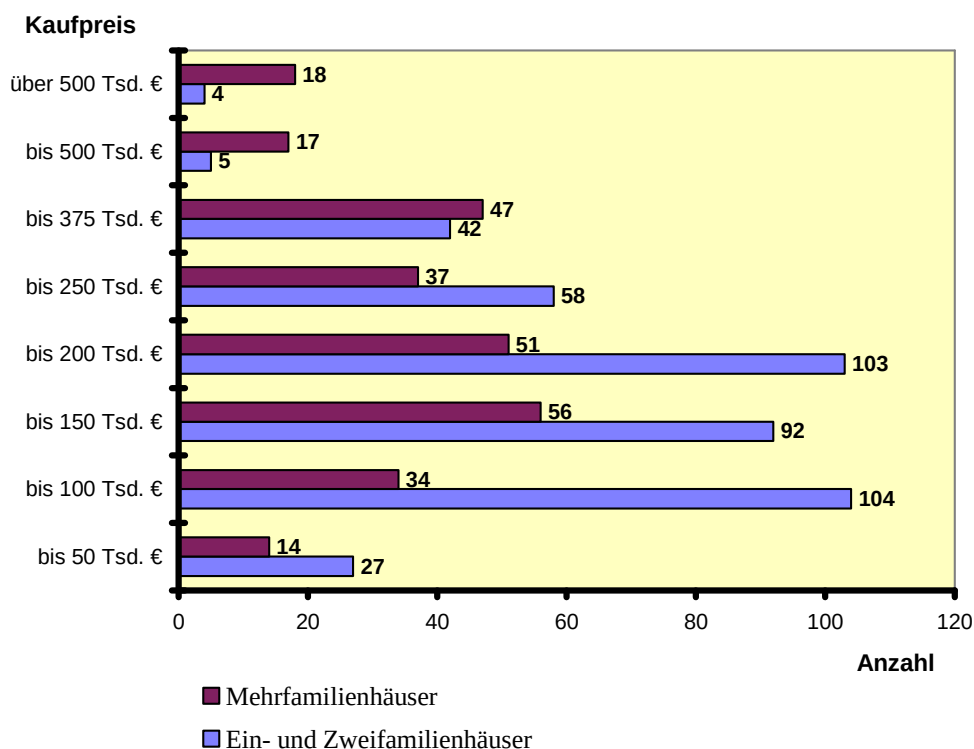
Umsatzstatistik nichtbauliche Nutzbarkeit 2001 bis 2011

Nutzung	Normaleigentum			
	Anzahl	Gesamtkaufpreis [€]	Gesamtfläche [m²]	Preis [€/m²]
Freizeitgewerbe	2	117.550	11.509	10,2
Abbau- und Ablagerung	1	600.000	28.189	21,3
Erwerbsgartenbau	3	209.959	9.616	21,8
private Garten- u. Erholungsfläche	126	1.292.014	89.152	14,5
Dauerkleingarten	236	2.176.050	327.536	6,6
Ackerland ($\geq 2.500 \text{ m}^2$)	33	3.556.429	656.530	5,4
Grünland ($\geq 2.500 \text{ m}^2$)	6	184.526	214.076	0,9
forstwirtschaftliche Nutzung ($\geq 2.500 \text{ m}^2$)	12	1.228.635	1.180.377	1,0
Wasserfläche	4	125.657	69.184	1,8
Verkehrsfläche	87	3.399.996	428.550	7,9
öffentliche Grünfläche	26	2.306.086	473.315	4,9
Friedhof	1	115.225	2.504	46,0
Ver- u. Entsorgungsflächen	16	643.299	74.776	8,6
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	25	2.662.318	186.107	14,3
Nicht überbaubare Flächen	38	215.378	8.875	24,3
Stellplätze	49	1.419.401	18.872	75,2
Bauerwartungsland	3	68.909	1.702	40,0 26 %
Brutto-Rohbauland	18	1.060.327	15.504	68,0 63 %
Netto-Rohbauland	15	384.113	2.880	133,0 75 %

6 Bebaute Grundstücke

Umsatz	2011			2010		
Objektart	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	455	26,2	68,3	378	16,2	57,0
Mehrfamilienhäuser	284	20,6	61,7	261	19,5	55,6
Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäuser	16	10,5	28,5	7	3,5	17,4
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	11	8,1	12,7	9	3,6	6,6
Sonstige bebaute Grundstücke	41	18,1	22,5	42	17,6	16,6

Anzahl der Kauffälle Bebaute Grundstücke



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Neubauten im Jahre 2011

Bei diesen Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel um von Bauträgern im Jahre 2011 neu errichtete Wohngebäude. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 58 (Vorjahr 63) Kauffälle erfasst. Davon konnten 32 Kauffälle weiter ausgewertet werden. 11 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 139 m² (Vorjahr 135 m²). 17 Kauffälle mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 111 m² wurden für nicht unterkellerte Gebäude registriert. Es hat sich gezeigt, dass für Neubauten in Nähe zum Stadtteilzentrum Gelsenkirchen Buer deutlich höhere Kaufpreise erzielt werden. Der bereinigte Gesamtkaufpreis lag bei 4 auswertbaren Verkäufen i.M. bei 2.304 €/m² Wohnfläche.

Auswertung der Neubauten

unterkellert (11 Verkäufe)	mittlerer Preis 2011 [€]	Standard- abweichung [€]	Veränd. 2011 zu 2010 [%]	Werte aus 2010 [€]
Bereinigter Gesamtkaufpreis <i>(mit Grundstück, ohne Garage)</i>	243.552	± 41.494	6	230.332
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 139 m ²)	1.753	± 188	1	1.741
Gebäudepreis <i>(ohne Grundstück, ohne Garage)</i>	168.739	± 25.934	7	157.116
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 139 m ²)	1.215	± 93	1	1.201
Preis je m ² BGF* (i.M. 254 m ²)	663	± 66	6	627

nicht unterkellert (17 Verkäufe)	mittlerer Preis 2011 [€]	Standard- abweichung [€]	Veränd. 2011 zu 2010 [%]	Werte aus 2010 [€]
Bereinigter Gesamtkaufpreis <i>(mit Grundstück, ohne Garage)</i>	183.004	± 29.972	-3	188.459
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 111 m ²)	1.660	± 295	4	1.593
Gebäudepreis <i>(ohne Grundstück, ohne Garage)</i>	130.782	± 19.917	4	125.910
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 111 m ²)	1.188	± 209	12	1.061
Preis je m ² BGF* (i.M. 177 m ²)	744	± 124	11	672

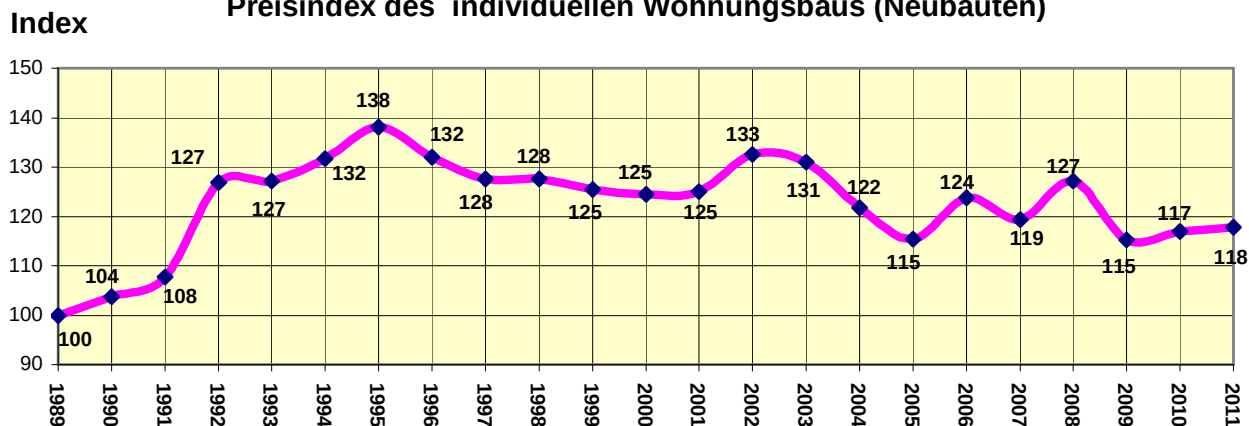
* Bruttogrundfläche



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]	[€/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	253	1.201	627	1.741
2011	139	254	1.215	663	1.753

Preisindex des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten)



6.1.2 Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor 2011 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.

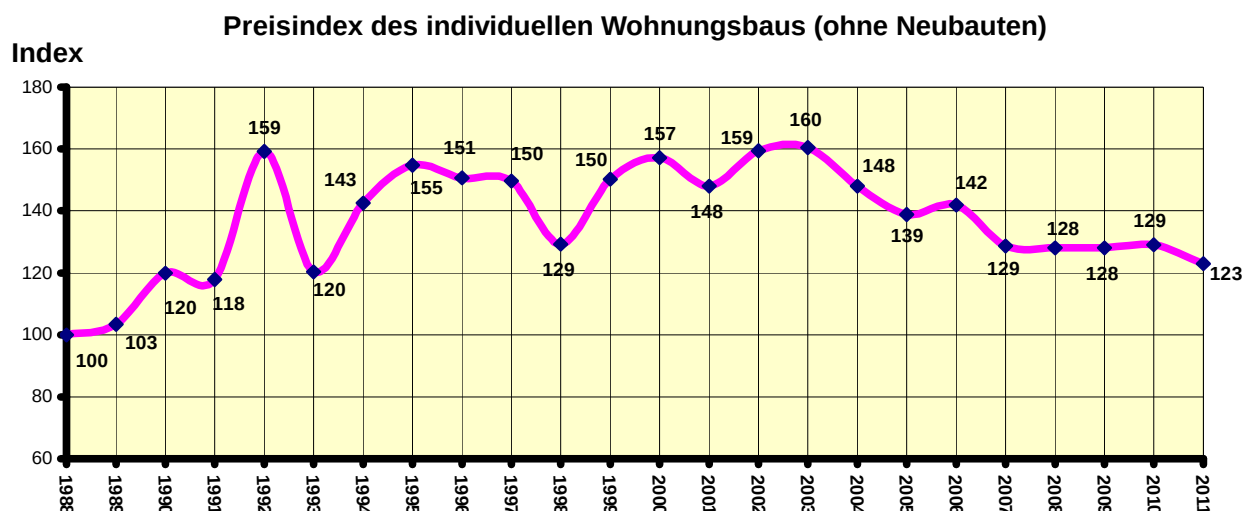
1- und 2- Familienhäuser, modernisiert

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.

Baujahres- gruppe	Kauffälle in den Jahren	An- zahl	Grund- stück [m²]	Wohn- fläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den						Preis je m² BGF bezogen auf den		
					ber. Gesamt-KP		Konfidenz- intervall	Gebäudepreis		Konfidenz- intervall	Gebäudepreis		Konfidenz- intervall
					[€/m²]		95%	[€/m²]		95%	[€/m²]		95%
bis 1949	2010-2011	11	349	110	1.311	± 283	1.130-1.492	671	± 201	542-799	408	± 171	299-518
	2009-2010	18	397	109	1.404	± 209	1.303 - 1.505	611	± 233	498 - 723	324	± 149	253 - 396
1950-1974	2010-2011	7	311	124	1.338	± 318	1.066-1.611	811	± 241	605-1.017	413	± 182	257-569
	2009-2010	23	364	109	1.406	± 296	1.280 - 1.531	678	± 305	549 - 808	321	± 166	251 - 391

1- und 2- Familienhäuser, nicht modernisiert

Baujahres- gruppe	Kauffälle in den Jahren	An- zahl	Grund- stück	Wohn- fläche	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den						Preis je m² BGF bezogen auf den		
					ber. Gesamt-KP		Konfidenz- intervall	Gebäudepreis		Konfidenz- intervall	Gebäudepreis		Konfidenz- intervall
					[€/m²]		95%	[€/m²]		95%	[€/m²]		95%
bis 1949	2010-2011	12	332	108	967	± 193	850-1.085	334	± 130	255-413	161	± 82	111-210
	2009-2010	26	381	121	954	± 238	859 - 1.048	290	± 121	218 - 362	138	± 92	101 - 174
1950-1974	2010-2011	20	298	106	1.188	± 276	1.062-1.314	605	± 296	470-740	282	± 143	217-348
	2009-2010	35	368	106	1.202	± 287	1.105 - 1.299	517	± 268	426 - 608	225	± 118	186 - 265
1975-2010	2010-2011	31	291	136	1.627	± 247	1.538-1.716	1.083	± 200	1.011-1.155	580	± 144	528-632
	2009-2010	76	294	133	1.569	± 297	1.502 - 1.637	1.017	± 299	949 - 1.085	562	± 163	525 - 599



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 46 Verkaufsfällen wurden im zurückliegenden Jahr 72 Übertragungen dieser Gebäudeart registriert. Aus den zur Beurteilung herangezogenen Verkaufsfällen (Doppelhaushälften, Reihenend- sowie Reihennittelhäuser) lassen sich folgende Kennzahlen ermitteln:

Siedlungshäuser	2011	2010	2009
Kaufpreis i.M.:	64.800 €	64.800 €	64.800 €
Grundstücksgröße i.M.:	453 m ²	404 m ²	330 m ²
Wohnfläche i.M.:	72 m ²	79 m ²	69 m ²
Preis/m ² Wohnfläche bezogen auf den Gesamtkaufpreis	900 €/m ² ± 112 €/m ²	862 €/m ² ± 211 €/m ²	947 €/m ² ± 227 €/m ²
Konfidenzintervall 95%	827 - 972 €/m ²	760 - 964 €/m ²	-

Für Siedlungshäuser die als Zweifamilienhäuser errichtet wurden, konnte ein Kaufpreis von i.M. 93.730 € (i.M. 109 m² Wohnfläche; i.M. 922 €/m²) registriert werden.



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 [m²]	Wohnfläche [m²]	Preis je m² Wohnfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%
alle	2010-2011	16	534	218	881	± 340	705 - 1.056	454	± 314	285 - 622
	2009-2010	9	619	232	922	± 346	671 - 1173	490	± 296	276 - 705

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 [m²]	Wohn-/Nutzfläche [m²]	Preis je m² Wohnfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	2010-2011	29	473	372	423	± 202	347 - 498	198	± 176	132 - 264
	2009-2010	28	537	370	498	± 219	414 - 581	248	± 185	178 - 318
1950-1965	2010-2011	35	666	434	514	± 209	443 - 585	255	± 162	200 - 310
	2009-2010	36	570	421	557	± 242	476 - 638	291	± 166	236 - 346
ab 1966	2010-2011	3	567	351	707	± 34	622 - 792	346	± 17	305 - 387
	2009-2010	7	557	451	622	± 216	438 - 807	370	± 240	164 - 575

MFH, mit gewerblichen Anteil über 20 %

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohn-/Nutzfläche [m²]	Preis je m² Wohn-Nutzfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	2010-2011	4	681	585	471	± 267		150	± 271	
1950-1965	2010-2011	9	582	542	458	± 218	300 - 615	230	± 130	136 - 324
alle	2010-2011	15	701	602	490	± 226	370 - 611	225	± 165	137 - 313
	2009-2010	13	441	542	483	± 133	406 - 561	228	± 102	168 - 287



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.

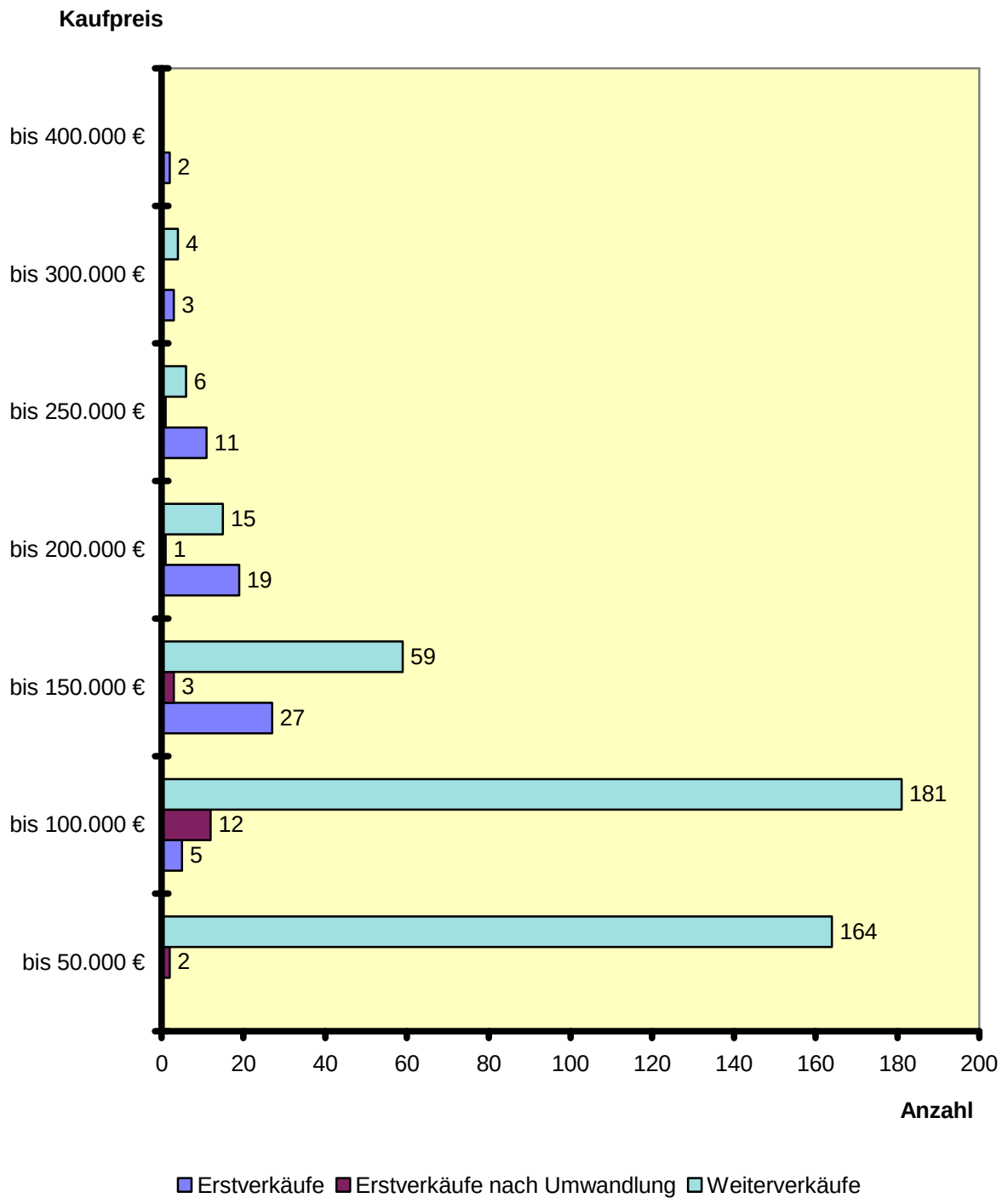
7.1 Wohnungseigentum

Im Jahre 2011 sind 641 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und 34 Beurkundungen über Teileigentum eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 461 Kaufverträge geeignet.

Umsatz	2011		2010	
Objektart	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Erstverkäufe nach Neubau	67	11,16	17	2,97
Weiterverkäufe	436	29,43	335	21,96
Erstverkäufe nach Umwandlung	21	1,68	38	3,74
mehrere WE oder ganze Häuser	56	9,09	36	5,56
nicht klassifiziert	61	4,16	63	3,32
Teileigentum	34	1,49	22	0,45

Mit 641 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ist im Berichtsjahr der Umsatz gegenüber dem Vorjaheresergebnis von 489 Übertragungen um rd. 31 % gestiegen. Die Anzahl der Verträge über Teileigentum ist gegenüber 2010 (22 Verkaufsfälle) auf 34 Verkaufsfälle angewachsen.

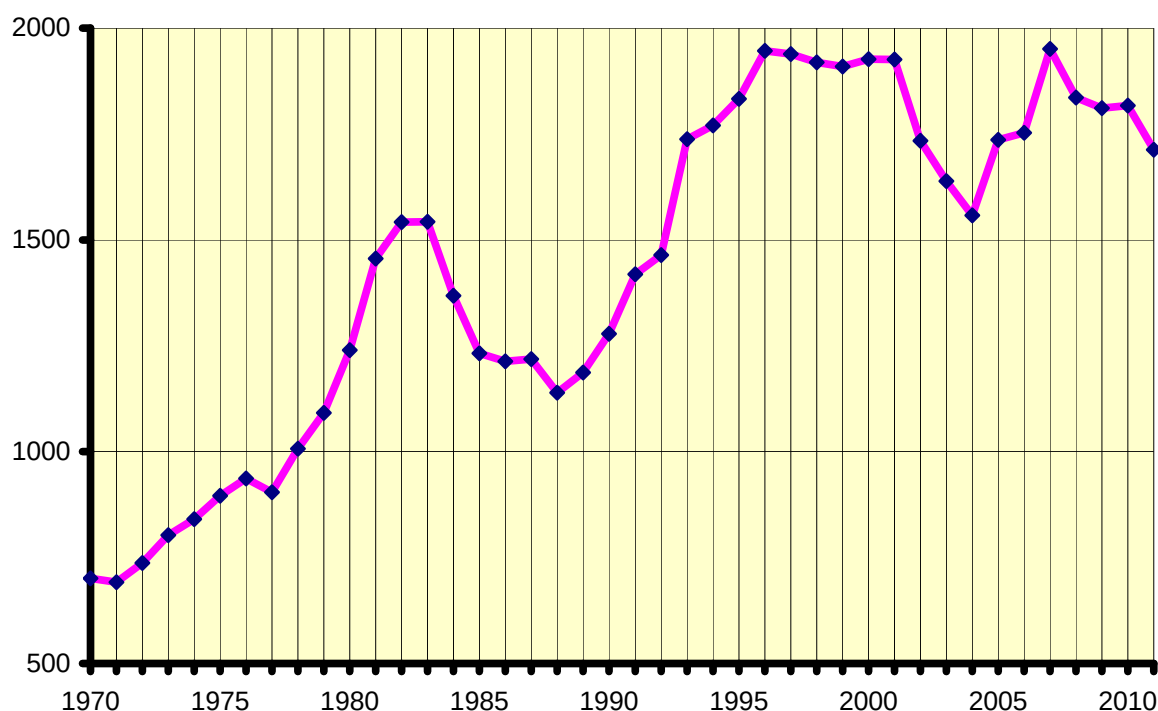
Anzahl der Kauffälle Wohnungseigentum



7.1.1 Erstverkäufe

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten von den 67 registrierten Erstverkäufen 62 ausgewertet werden. 18 „echte“ Eigentumswohnungen, darunter allein 16 Verkäufe in stadtnaher Lage von Buer, entstammen dem Geschosswohnungsbau (i.M. 2.151 ± 283 €/m² Wohnfläche). Als Besonderheit sind die übrigen 44 Neubaureiheneigenheime zu sehen, die als Wohnungseigentum zu einem mittleren Kaufpreis in Höhe von 1.534 ± 145 €/m² Wohnfläche veräußert wurden. Der mittlere Kaufpreis aus sämtlichen Verkäufen, der dem Diagramm zu entnehmen ist, beträgt 1.713 ± 342 €/m².

Erstverkäufe
Kaufpreise €/m² Wohnfläche



Jahr	€/m ²	Jahr	€/m ²	Jahr	€/m ²	Jahr	€/m ²	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	2011	1.713
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/Erbbaurecht)

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 **27** Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und erstmalig veräußert. **12** Verkäufe dieser Gruppe konnten weiter ausgewertet werden.

Erstverkäufe nach Umwandlung							
Baujahr	2011						2010
	Anzahl	Mittelwert €/m ²	Konfidenz- intervall 95 % €/m ²	Standard- abweichung €/m ²	Varianz	Veränderungen gegenüber 2010	Mittelwert €/m ²
bis 1945	9	1.047	881 - 1213	± 229	± 21,9 %	-10,7 %	1.173
1946-1960	3	958	453 - 1462	± 249	± 26,0 %	-25,5 %	1.286
1961-1970	0						1.043
1971-1975	0						1.026
1976-1985	0						653
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.

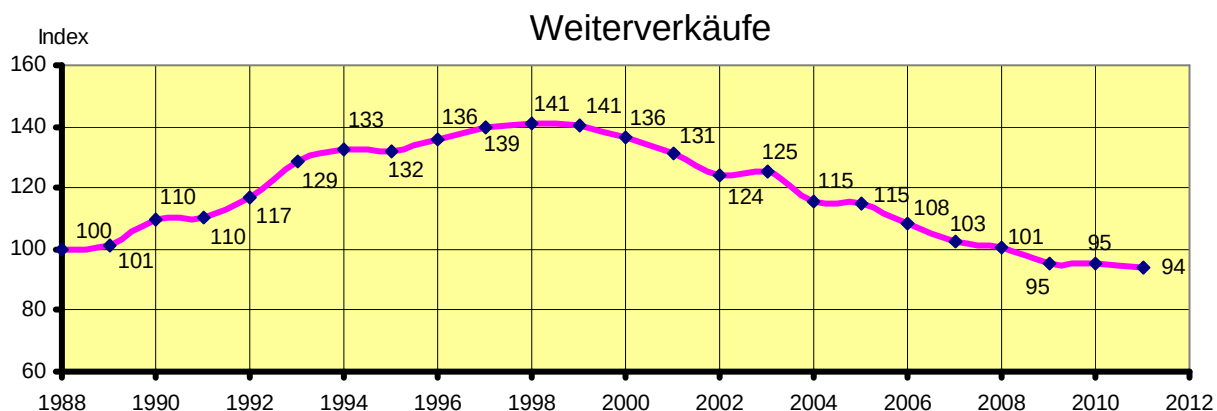
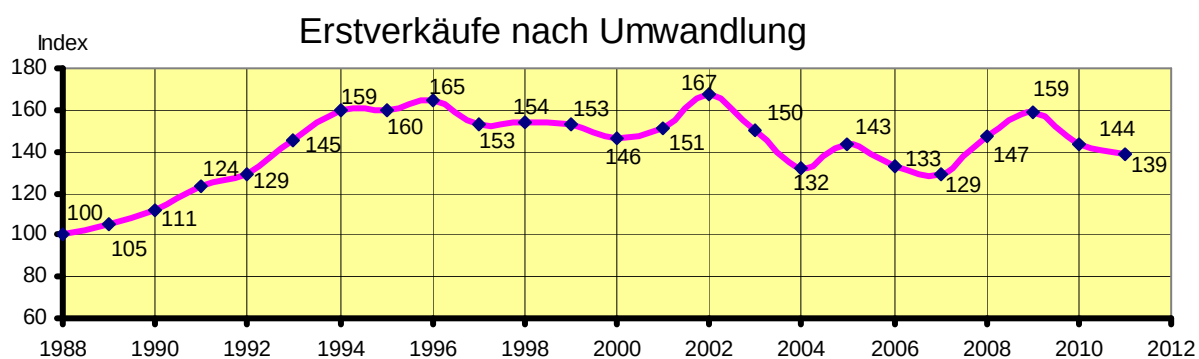
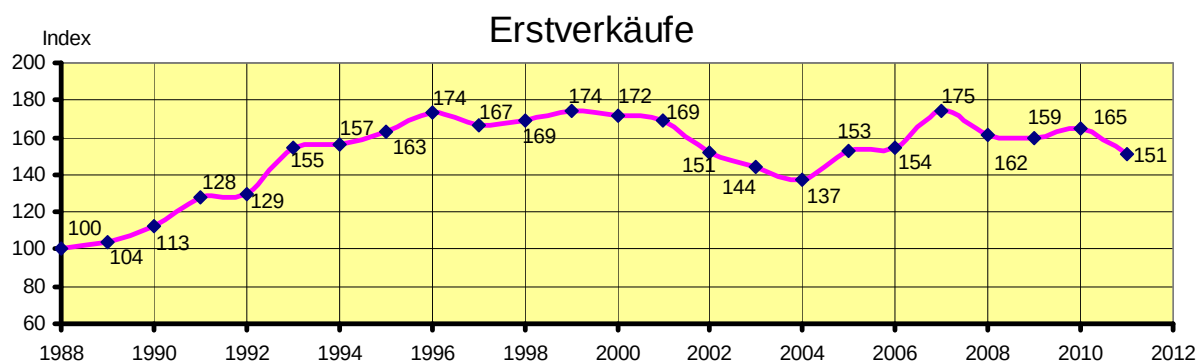
7.1.3 Weiterverkäufe

Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. **432** Fälle wurden registriert, davon konnten **368** Verkaufsfälle ausgewertet werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Kaufpreise je m² Wohnfläche einschließlich der Veränderungen zum Vorjahr 2010 an.

Weiterverkäufe							
Baujahr	2011						2010
	Anzahl	Mittelwert €/m ²	Konfidenz- intervall 95 % €/m ²	Standard- abweichung €/m ²	Varianz	Veränderungen gegenüber 2010	Mittelwert €/m ²
bis 1945	55	673	548 - 797	± 464	± 68,9 %	-21,7 %	859
1946-1960	100	660	590 - 730	± 355	± 53,8 %	4,8 %	630
1961-1970	44	720	633 - 807	± 289	± 40,1 %	-15,2 %	849
1971-1975	54	771	699 - 843	± 266	± 34,5 %	- 0,3 %	773
1976-1985	73	861	799 - 923	± 267	± 31,0 %	-1,3 %	872
1986-2000	28	1.304	1153 - 1456	± 397	± 30,4 %	18,2 %	1.103
ab 2001	14	1.549	1359 - 1740	± 343	± 22,1 %	5,5 %	1.468

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 01.01.2012 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

8.4.1 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.

8.4.2 Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS

260 Bodenrichtwert €/m² zum Stichtag 01.01.2012

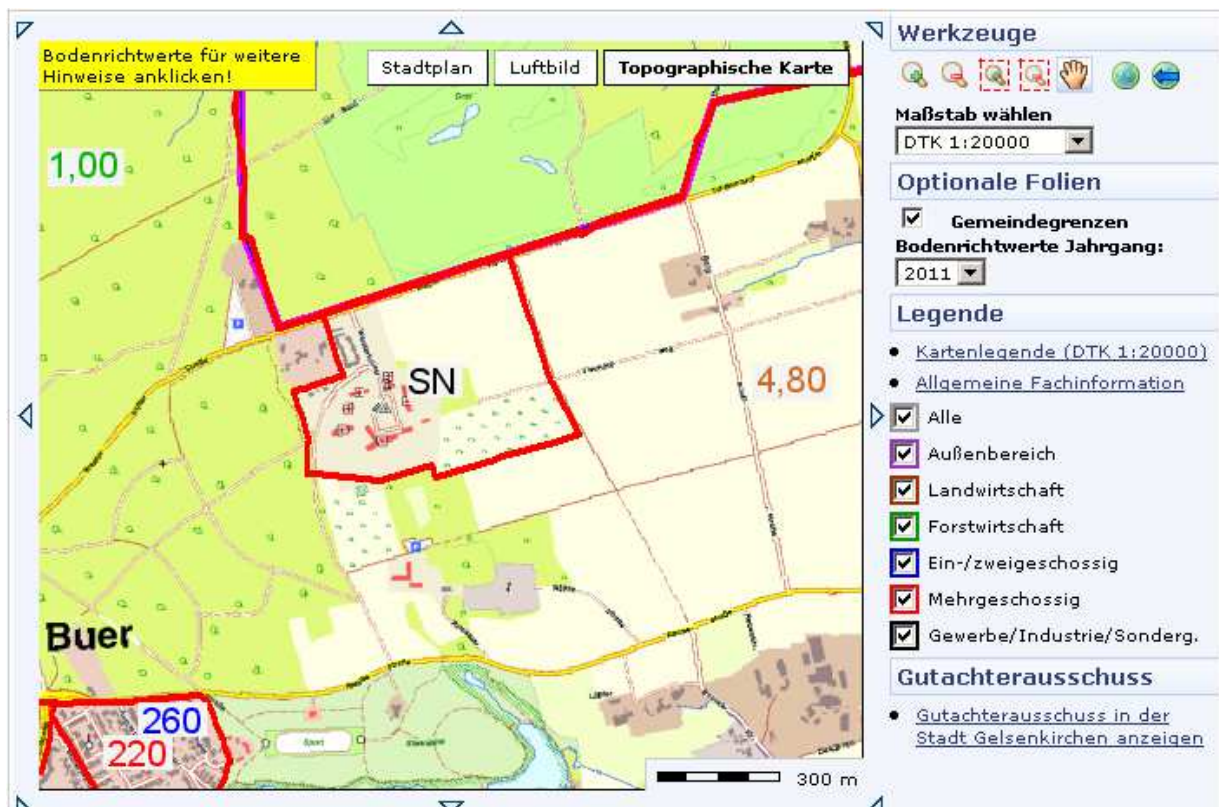
Farbliche Darstellung

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 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Fläche	400-600 m²

8.5 Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen

8.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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 m²	Fläche

8.5.2 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

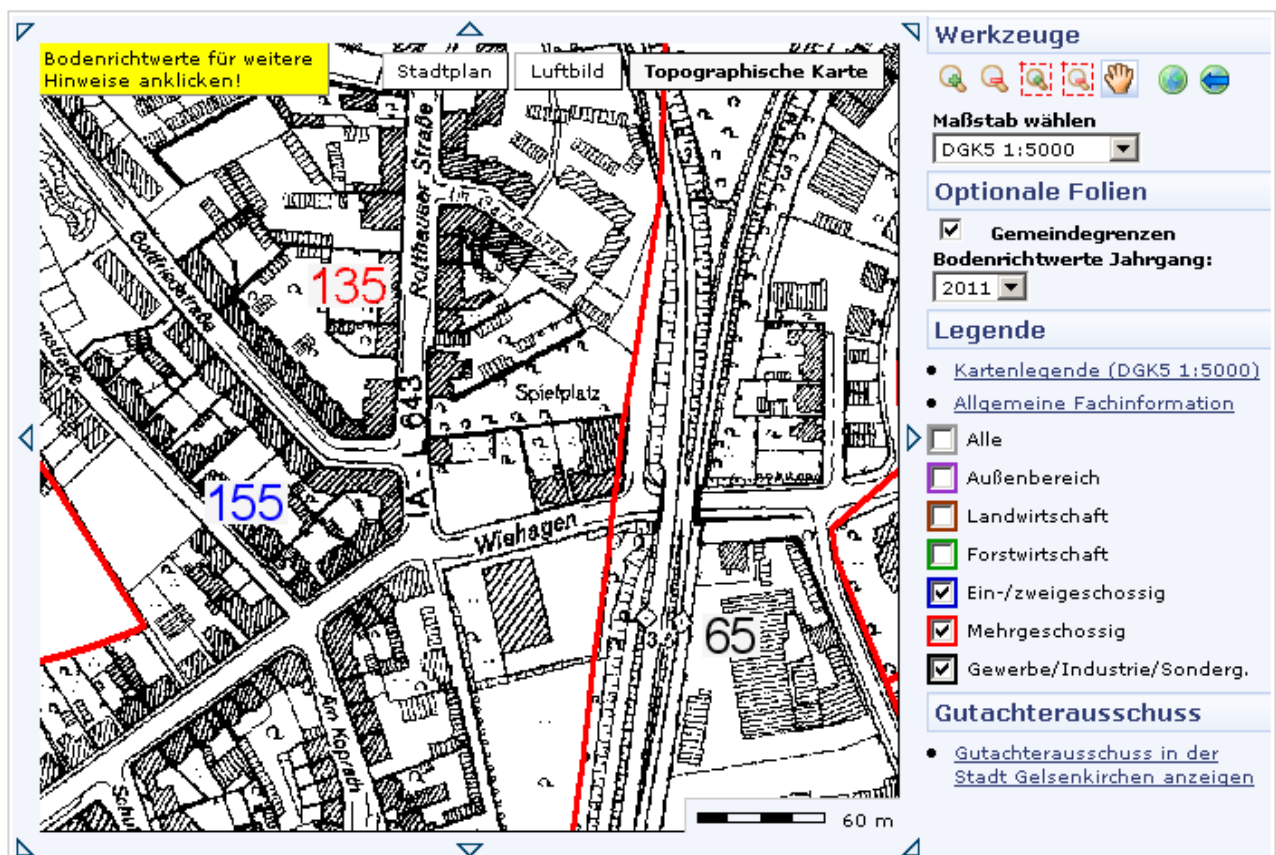
Reihenmittelhäuser

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



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

Geschosszahl		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 14.02.2012 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 Reihendendhäuser (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

- individuellen Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe und Industrie

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

Für den individuellen Wohnungsbau 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.

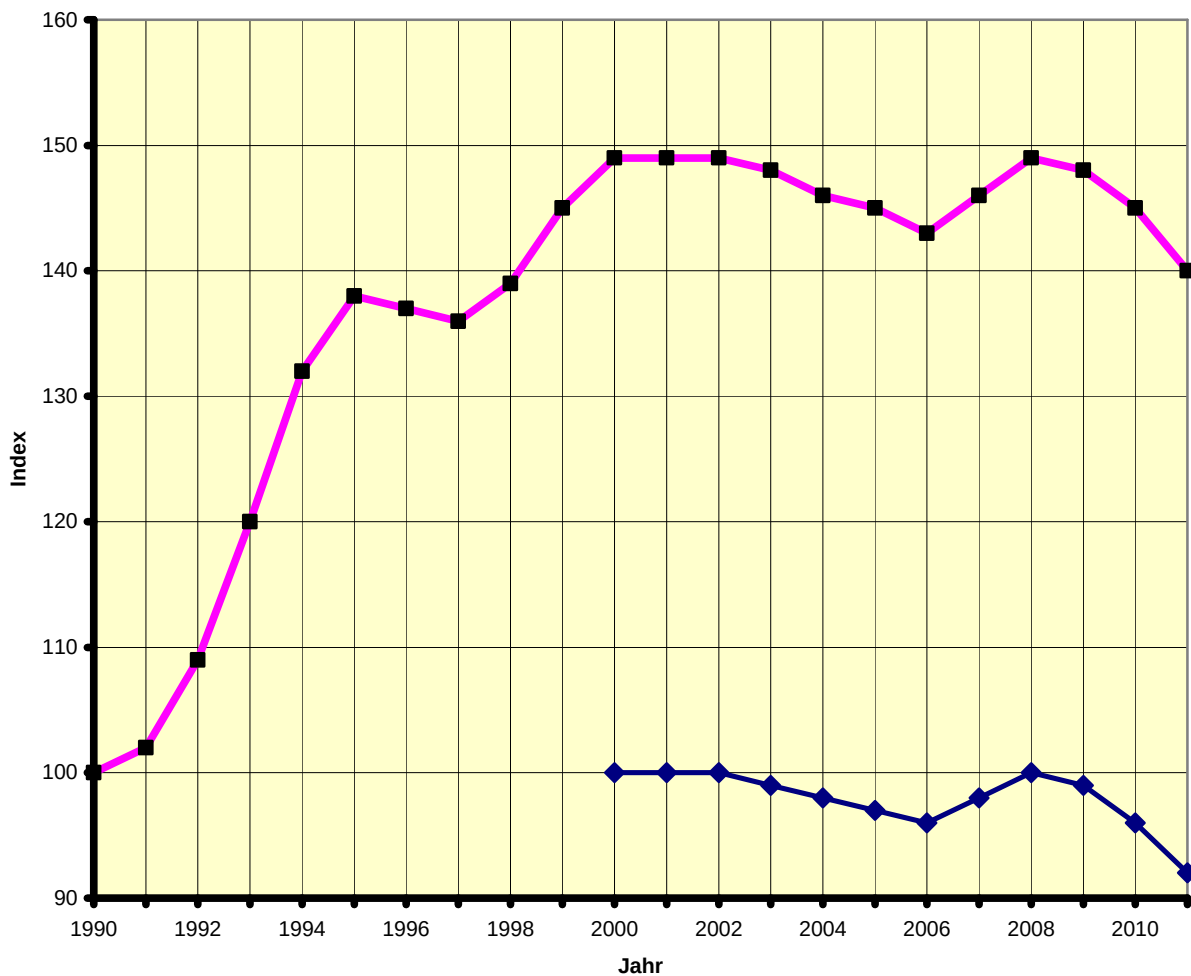
Beispiel für das Jahr 1996:

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:

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau



Jahr Index
1990

1990	100
1991	102
1992	109
1993	120
1994	132
1995	138
1996	137
1997	136
1998	139
1999	145

Jahr Index Index
1990 2000

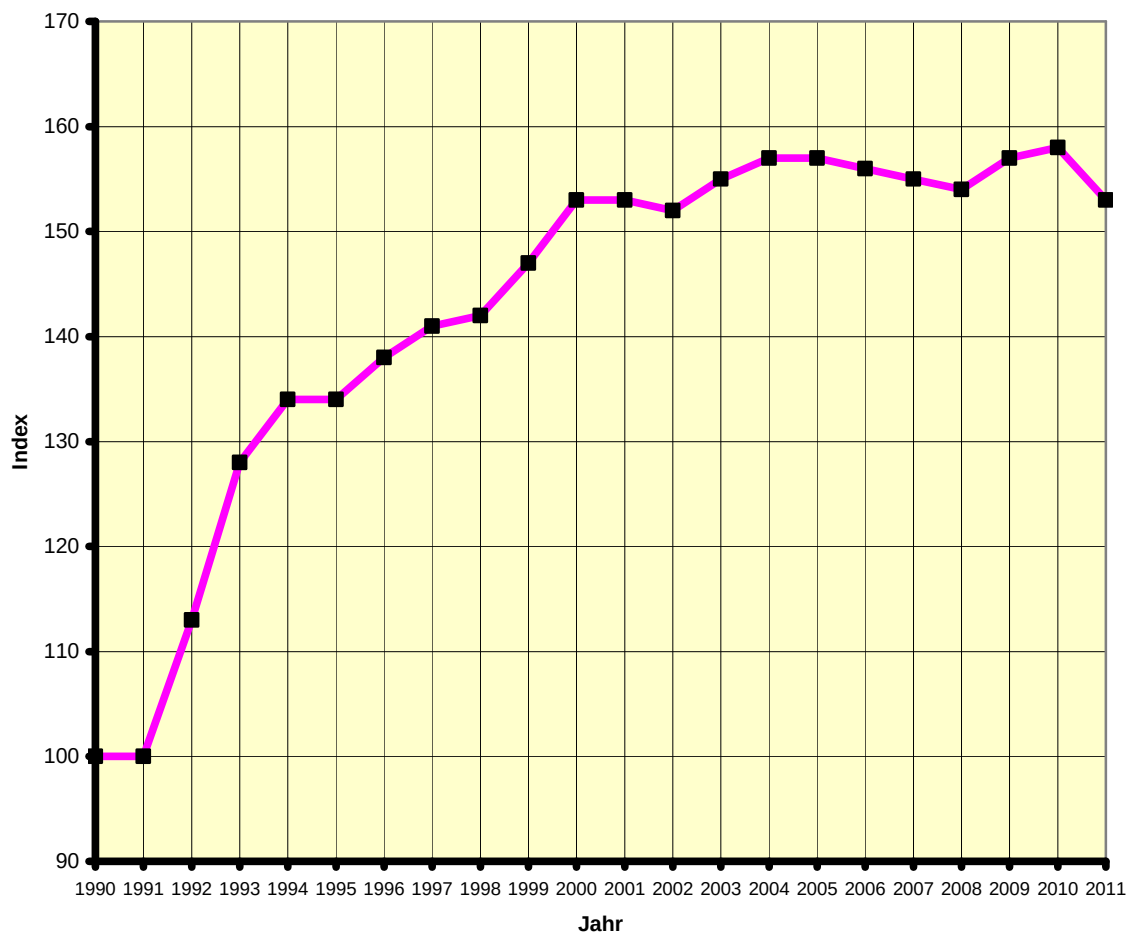
2000	149	100
2001	149	100
2002	149	100
2003	148	99
2004	146	98
2005	145	97
2006	143	96
2007	146	98
2008	149	100
2009	148	99

Jahr Index Index
1990 2000

2010	145	96
2011	(140)	(92)

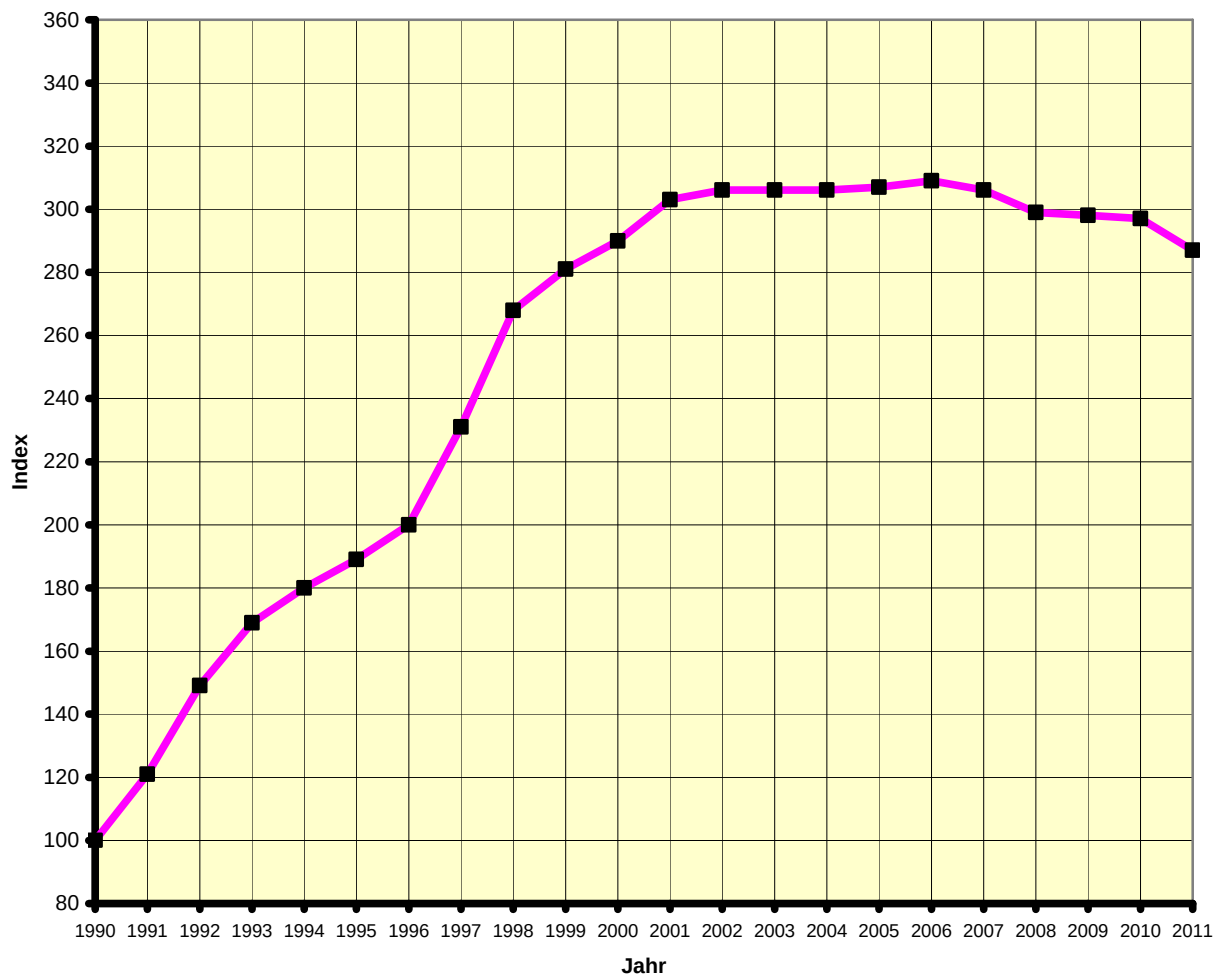


Bodenpreisindex für den Geschosswohnungsbau



Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1990	100	2000	153	2010	158
1991	100	2001	153	2011	(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 Gewerbe und Industrie



Jahr Index

Jahr Index

Jahr Index

1990 100

2000 290

2010 297

1991 121

2001 303

2011 (287)

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 2009 bis 2011 ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten entsprechend den Sätzen der II. Berechnungsverordnung, die der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen als marktkonform betrachtet. 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-ertrags-faktor	An-zahl	Kennzahlen			
	Mittelwert Standardab- weichung	Konfidenz- intervall 95 %			Wohnfl./ Nutzfl. [m²]	Kaufpreis Wohnfl. [€/m²]	Miete [€/m²]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum								
Selbstgenutzt	4,2 ± 1,8	4,0 - 4,3	16,5 ± 5,6	642	81 ± 25	992 ± 437	5,0 ± 0,8	57 ± 18
Vermietet	3,9 ± 2,1	3,5 - 4,2	15,7 ± 5,0	147	68 ± 20	864 ± 277	4,7 ± 0,4	46 ± 12
Ein- und Zwei-familienhäuser	3,7 ± 1,3	3,6 - 3,9	20,3 ± 4,6	451	126 ± 38	1.500 ± 368	6,1 ± 0,9	66 ± 25
Drei-familienhäuser	3,9 ± 1,8	3,1 - 4,8	15,4 ± 4,9	19	229 ± 53	907 ± 269	4,9 ± 0,6	38 ± 8
MF-Häuser (gew. Anteil bis 20%) 250 bis 1.000 m² W-/NF	6,4 ± 2,0	5,9 - 6,9	10,0 ± 3,0	65	431 ± 164	533 ± 192	4,3 ± 0,6	37 ± 10
MF-Häuser (gew. Anteil über 20%)	7,0 ± 0,9	6,2 - 7,8	9,9 ± 1,1	8	523 ± 151	587 ± 161	4,4 ± 0,5	33 ± 6
produzierendes Gewerbe *)	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 25)
- Wohnungseigentum unter 7.1.1 (ab Seite 29)

9.5 Sachwertfaktoren

Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV

Gemäß RdSchr. des Ministeriums für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 03.08.2010 (GeschZ 32-51.11.01 – 9210) an die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen werden bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig.

Die Sachwertfaktoren basieren auf dem vom AGVGA vorgeschlagenen Verfahren (SW-Modell der AGVGA – Anlagen 1 bis 4) mit folgenden Annahmen:

Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987

Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre

Alterswertminderung nach Ross

Ausstattungsstufe gem. NHK 2000

Regionalisierungsfaktor NRW 1,06

Regionalisierungsfaktor des BKI für Gelsenkirchen: 0,90

(Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern)

Zeitwert der baulichen Außenanlagen mit 7 % der Herstellungskosten

Baunebenkosten

Bodenwert

Hinweis:

Eventuell durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern (SW-Modell Anl. 3 AGVGA).

Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

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

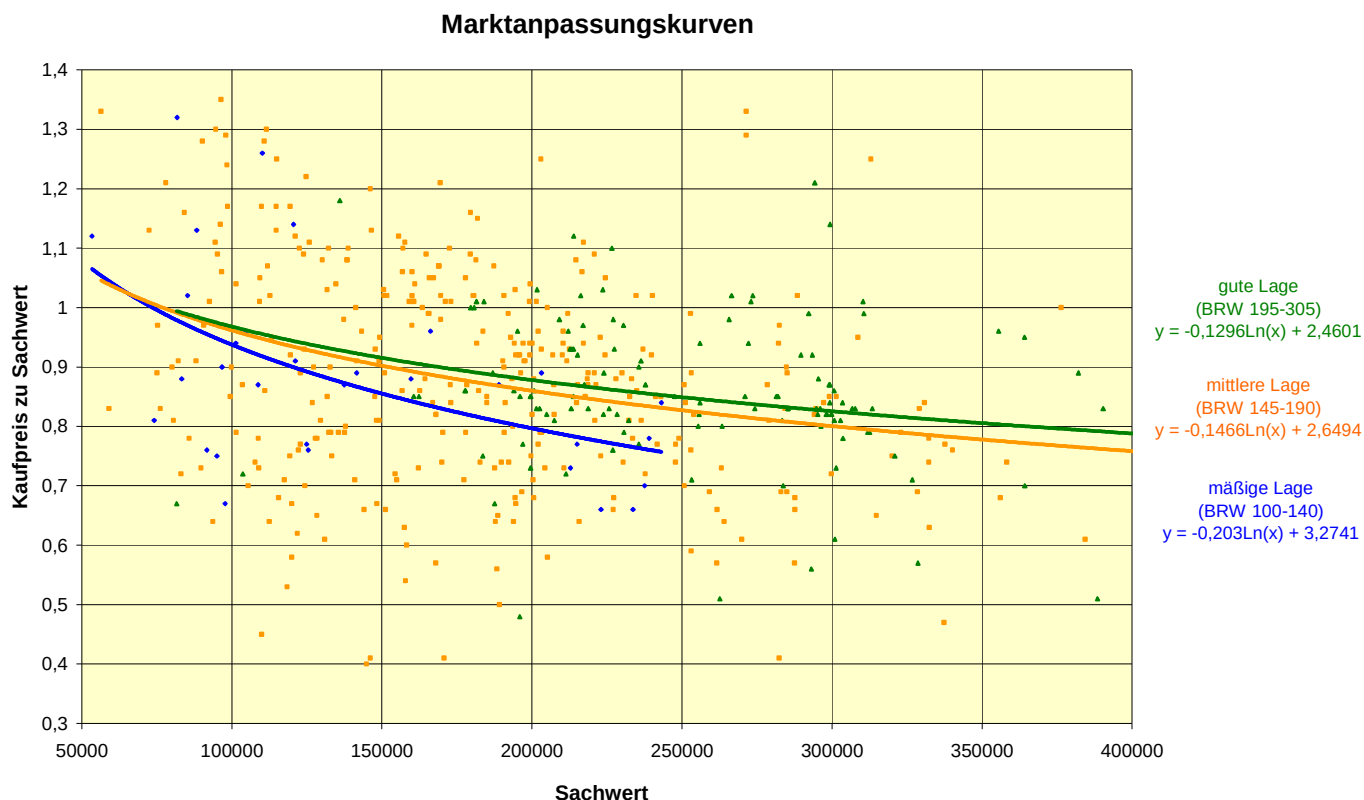
Für unterschiedliche Wohnlagen -

„Bodenrichtwertbereiche“ 100 bis 140 €/m² - mäßige Lage

„Bodenrichtwertbereiche“ 145 bis 190 €/m² - mittlere Lage

„Bodenrichtwertbereiche“ 195 bis 305 €/m² - gute Lage

wurde nachfolgendes Diagramm mit den jeweiligen Regressionsgleichungen dargestellt:





9.6 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnraum nach II. Berechnungsverordnung

Zeitraum	Wohnung €/m² p. a.	Eigentumswohnung €/m² 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 m² Wohnfläche €/m² p. a.	Zuschlag für Aufzug €/m² p. a.	Zuschlag bei Kosten- tragung der Schönheits- reparaturen durch €/m² p. a.	Abschlag wegen kleiner Instand- haltungen durch Mieter €/m² p. a.	Abschlag für eigenständig gewerbliche Leistung von Wärme €/m² 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

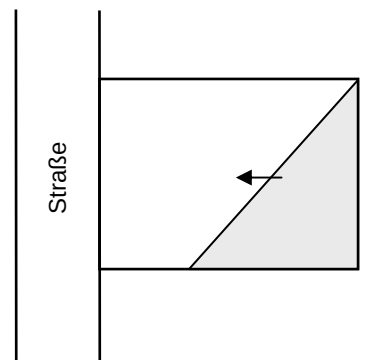
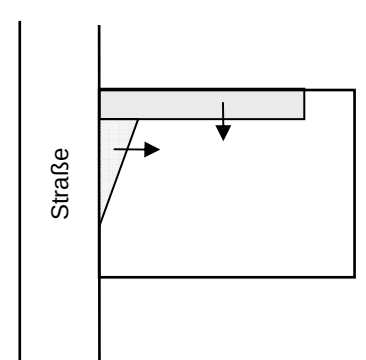
Mietausfallwagnis Wohnraum nach II. Berechnungsverordnung

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

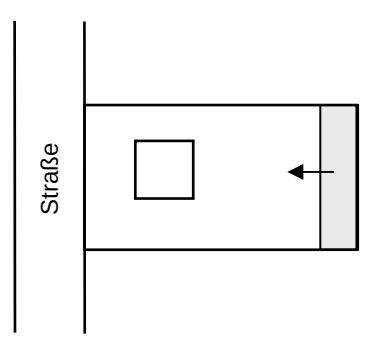
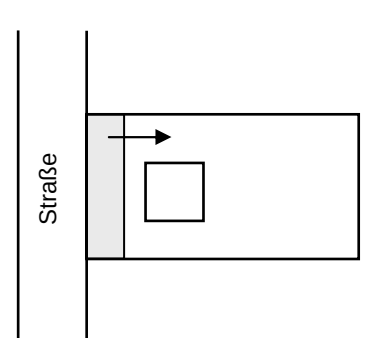
9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

Nachfolgender Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise für unselbständige Teilflächen aus den Jahren 2001 bis 2011 zugrunde. Die Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise und Preisspannen in % vom jeweiligen Bodenrichtwert.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis/ Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	Beispiel
1. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
1a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern	5	108 % 98 % - 119 %	
1b) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichender Vorfläche bzw. seitliche Flächen	6	61 % 31 % - 92 %	

1c) Unmaßgebliche Teilflächen als Garten- und Hinterland	6	39 % 22 % - 55 %	
2. Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
2a) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	11	106 % 86 % - 126 %	
2b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	38	63 % 53 % - 73 %	
2c) Größere Teilflächen als Stellflächen, Splitterflächen	6	49 % 38 % - 59 %	

2d) Garten und Hinterland in Innenbereichslagen	78	29 % 25 % - 33 %	
2e) Teilflächen bei z.B. bereits ausreichendem Vorgarten	22	20 % 15 % - 26 %	
3. Arrondierung zu gewerblichen Grundstücken			
3a) Größere Flächen	28	91 % 73 % - 110 %	Größere zweckmäßig nutzbare Flächen, z.B. baurechtlich notwendige Flächen, Flächen zur baulichen Erweiterung oder stellplatzgeeignete Flächen
3b) Kleinere Flächen	8	39 % 28 % - 49 %	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 Restnutzungsdauer 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 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
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

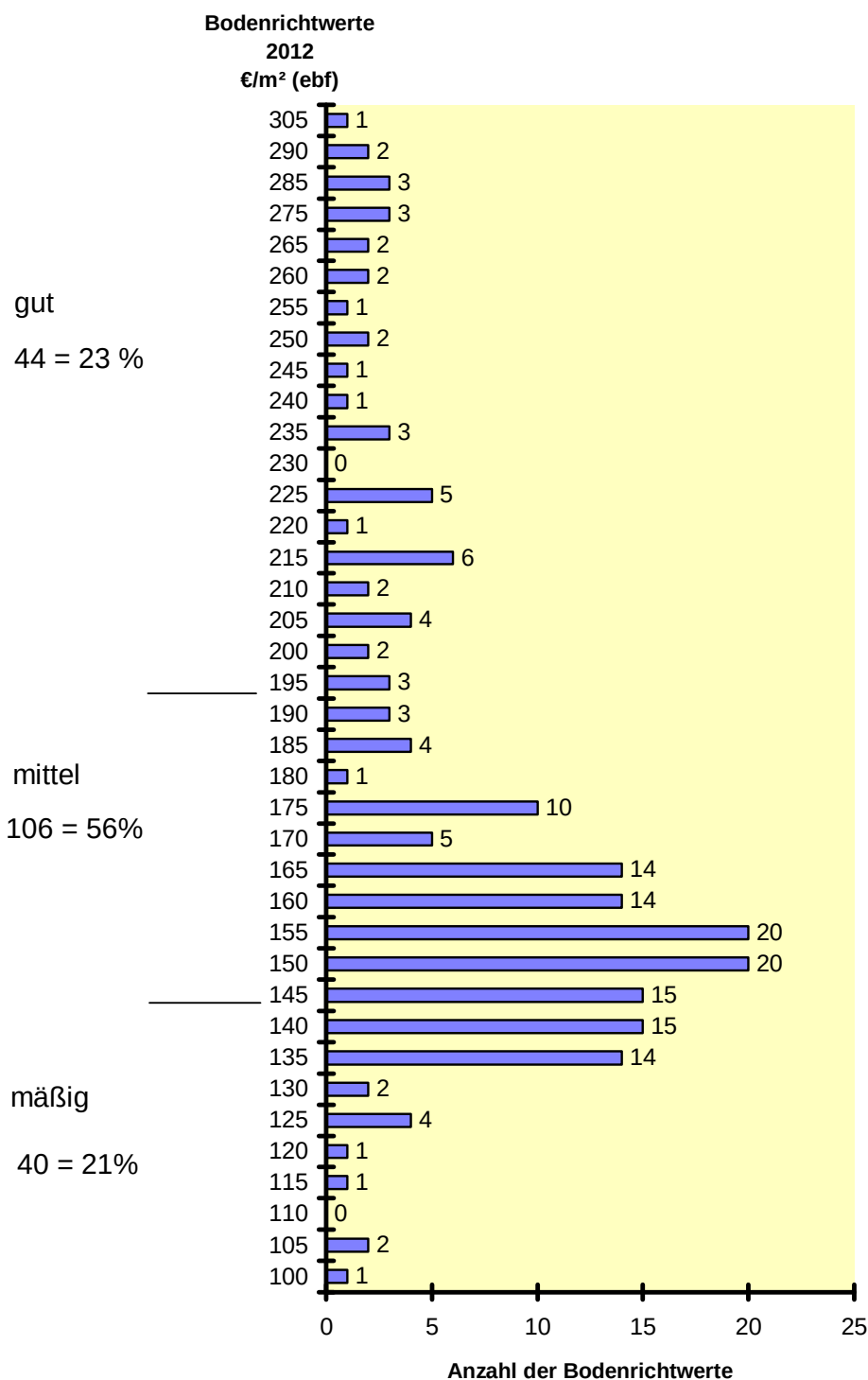


10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Struktur des Bodenrichtwertgebietes

Wohnlagen

freistehende Bebauung - Ein- und Zweifamilienhäuser
(für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen ist ein Zuschlag von ca. 20% erforderlich - siehe Seite 35)



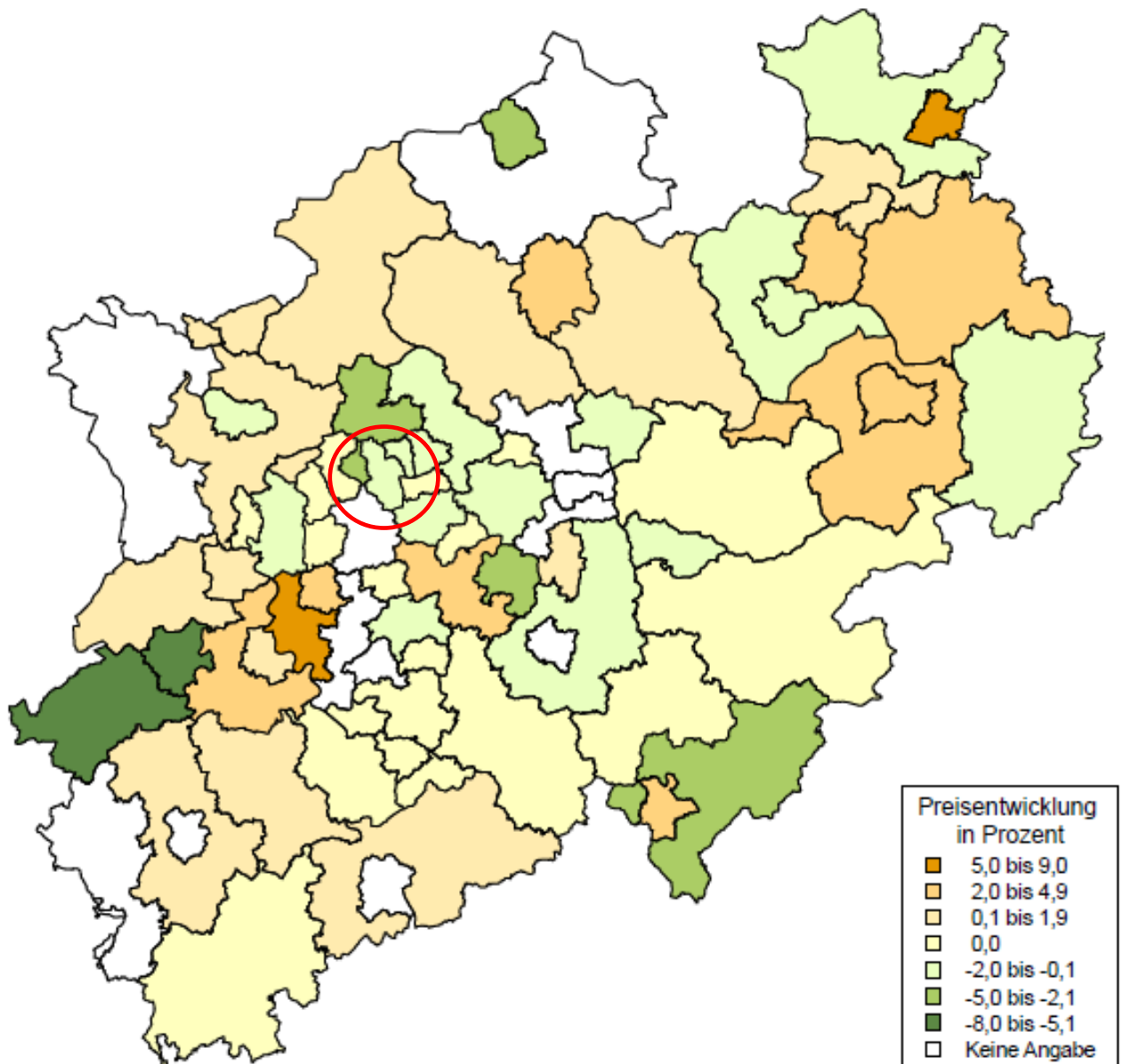
11 Regionale Vergleiche

Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2011

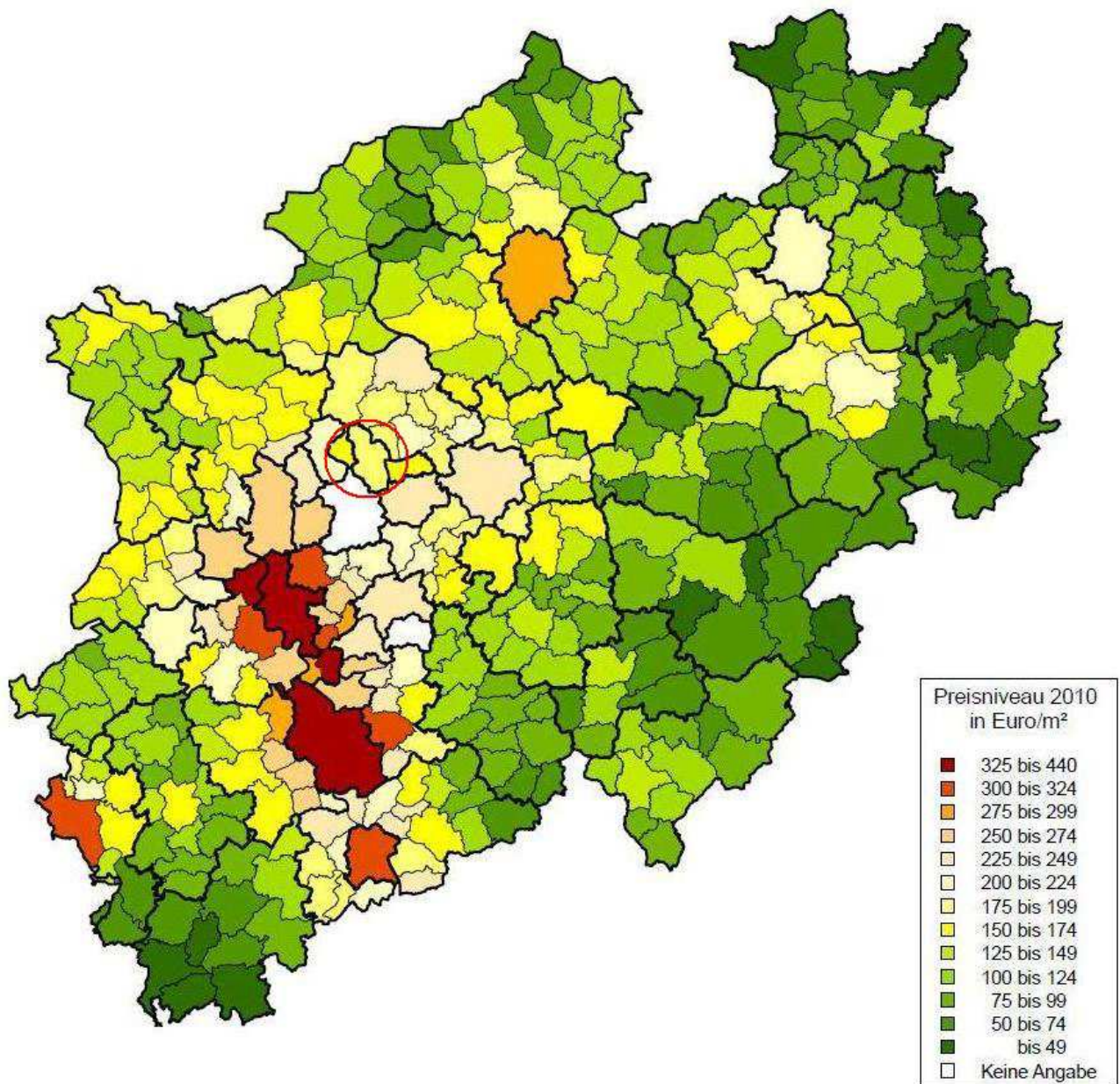
11.1 Entwicklung der Grundstückspreise

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010



11.2 Preisniveau 2010 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.

Hinweis:

Zurzeit finden die Arbeiten zum neuen Mietenspiegel statt, der voraussichtlich im Laufe des Jahres 2012 zum Stand: 01. Januar 2012 veröffentlicht wird.



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 Staubbelastung wesentlich beeinträchtigt wird (Industrie- und Gewerbegebiete, außergewöhnliche Verkehrsbelastungen) 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:

	Abschlag
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. Badenischen 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	
	- 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