

Grundstücksmarktbericht **2015**

Stadt Gelsenkirchen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2015

Berichtszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Gelsenkirchen

Gelsenkirchen, im März 2015



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 (VermWert-GebT); 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.boris.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 Grundstücksmarktberichtes5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes7
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss 8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2014 9
4.1	Anzahl der Kauffälle9
4.2	Geldumsatz und Flächenumsatz9
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 2014.....21
6.1.2	Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus23
6.2	Mehrfamilienhäuser26
6.2.1	Gruppe der Dreifamilienhäuser26
6.2.2	Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH)27
7	Wohnungs- und Teileigentum.....28
7.1	Wohnungseigentum28
7.1.1	Erstverkäufe30
7.1.2	Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)31
7.1.3	Weiterverkäufe.....31
7.1.4	Preisindexreihen für Eigentumswohnungen.....32



8	Bodenrichtwerte	33
8.1	Gesetzlicher Auftrag	33
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	33
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen.....	34
8.4	Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten	34
8.4.1	Definition.....	34
8.4.2	Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS.....	35
8.5	Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen.....	36
8.5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	36
8.5.2	Individuelle Bauweise	37
8.5.3	Misch- oder mehrgeschossige Bauweise.....	37
8.5.4	Mischnutzungen in der Innenstadt und den übrigen Geschäftslagen.....	38
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	40
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	41
9.1	Indexreihen	41
9.2	Umrechnungskoeffizienten	45
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	45
9.4	Wesentliche Daten für bebaute Grundstücke	47
9.5	Sachwertfaktoren.....	47
9.6	Bewirtschaftungskosten nach II. Berechnungsverordnung	52
9.7	Sonstige erforderliche Daten	53
9.7.1	Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)	53
9.7.2	Vervielfältiger Tabellen	56
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	60
11	Regionale Vergleiche	61
11.1	Entwicklung der Grundstückspreise	61
11.2	Preisniveau 2013 in NRW	62
12	Mieten	63
13	Sonstige Angaben	67
13.1	Gebühren für Gutachten	67
13.2	Gebühren für die Daten der Grundstückswertermittlung.....	68
13.3	Mitglieder des Gutachterausschusses	70



1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeine Tendenz

Welche Tendenzen zeichneten sich im Jahr 2014 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 2014 wurden auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt nachfolgende Preisentwicklungen festgestellt:

Unbebaute Grundstücke

- Bodenpreisindex 1990 – individueller Wohnungsbau + 3 %
- Bodenpreisindex 2000 – individueller Wohnungsbau + 3 %

Bebaute Grundstücke

Die Preise der Neubauten sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Bei den unterkellerten Objekten, deren Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr bei im Mittel 131 m² konstant blieb, ist der mittlere Gesamtkaufpreis von 287.269 € auf nunmehr 271.067 € um 6 % zurückgegangen.

Die Preise je Quadratmeter Wohnfläche sind bezogen auf den Gesamtkaufpreis um rd. 6 % und der reine Gebäudepreis um rd. 3 % gesunken.

Gesamtkaufpreis von 2.194 €/m² auf nunmehr 2.072 €/m²

Gebäudepreis von 1.715 €/m² auf nunmehr 1.658 €/m²



Der Preisindex sämtlicher Objekte des individuellen Wohnungsbaus ohne Neubauten auf der Basis 1988 ist gegenüber dem Vorjahr von 127 um 1 Punkt auf nunmehr 126 oder rd. 1 % gesunken. Bezugsgröße ist hierbei €/m² Wohnfläche bezogen auf den Gesamtkaufpreis.

Im Vergleich

Verbraucherpreisindex (Land NRW):

2010 = 100,0
 Dez. 2013 = 106,9
 Dez. 2014 = 107,0
 Preisentwicklung ± 0,0 %

Eigentumswohnungen

Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind die Preise für Eigentumswohnungen auf die Gesamtheit der Verkäufe betrachtet gegenüber dem Vorjahr um insgesamt ca. 6 % gestiegen. Lag der durchschnittliche Preis im Jahr 2013 bei 845 €/m² Wohnfläche, so wurde im zurückliegenden Jahr 899 €/m² bezahlt.

Auf den Teilmärkten dieses Grundstücksmarktes wurden folgende Preisentwicklungen festgestellt:

Bei den Neubaueigentumswohnungen wurden überwiegend Kauffälle aus sehr guten Wohnlagen registriert. Hierdurch erklärt sich der hohe Preisanstieg zum Vorjahr.

	Anzahl	Jahr 2014	Preisentwicklung	Anzahl	Jahr 2013
		[€/m ²]			[€/m ²]
Neubaueigentumswohnungen	37	2.569	+ 9,8%	13	2.339
Weiterverkäufe von älteren und umgewandelten Eigentumswohnungen	408	703	- 9,9%	419	785
Erstverkäufe nach Umwandlungen	11	931	- 5,1 %	16	981



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 2015“ bezieht sich auf den Berichtszeitraum 2014.

Seit Mitte des Jahres 2003 gibt es die Möglichkeit, Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse in ganz Nordrhein-Westfalen unter der Adresse **www.boris.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 2014

Bei den für das Jahr 2014 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 2014 gemäß § 195 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.520 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 1.629 Verträge). Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag somit rd. 100 Fälle unter dem langjährigen Mittelwert in Höhe von 1.619.

Rd. 86 % der Grundstückskaufverträge oder 1.308 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Damit lag der Teil der geeigneten Fälle geringfügig über dem des Vorjahres mit rd. 82 %. 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

Bei Abnahme der Grundstückskaufverträge wurden jedoch steigende Geld- und Flächenumsätze registriert.

Der **Geldumsatz** ist von 243 Mio. € auf nunmehr 383 Mio. € um rd. 58 % angewachsen.

Die **Gesamtgrundstücksfläche**, die den Besitzer wechselte, ist im Berichtszeitraum um 29 ha oder rd. 28 % von 104 ha auf nunmehr 133 ha gestiegen.



Die Anzahl der Kaufverträge über **bebaute Grundstücke** ist gegenüber dem Vorjahr von 757 auf 797 Beurkundungen um rd. 5% gestiegen. Der Geldumsatz ist dagegen überproportional um fast das Doppelte (83%) angestiegen. Wurden in 2013 172 Mio. € für bebaute Grundstücke umgesetzt, wurden im zurückliegenden Jahr 315 Mio. € verzeichnet.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist gegenüber 2013 ein Rückgang (- 23 %) von 150 auf nunmehr 115 Beurkundungen festzustellen.

Obwohl auch beim **Wohnungseigentumsmarkt** die Vertragszahlen von 635 auf 570 gesunken sind, hat sich der Geldumsatz von 49 auf 47 Mio. € kaum verändert.

Umsatz	Anzahl		Anteil [%]		Mio. €		Anteil [%]	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Objektart								
bebaut	797	757	52,4	46,5	315	172	82,2	70,8
unbebaut	115	150	7,6	9,2	19	14	5,0	5,8
WE	570	635	37,5	39,0	47	49	12,3	20,1
TE	31	38	2,0	2,3	1	1	0,3	0,4
Erbbaurecht	7	49	0,5	3,0	0,9	7	0,2	2,9
Gesamt	1520	1.629	100	100	383	243	100	100

Die Darstellungen der nachfolgenden Seiten zeigen die Anzahl der eingegangenen Grundstückskaufverträge von 1970 bis 2014 und die Struktur des Grundstücksmarktes 2014.

Zwangsversteigerungen

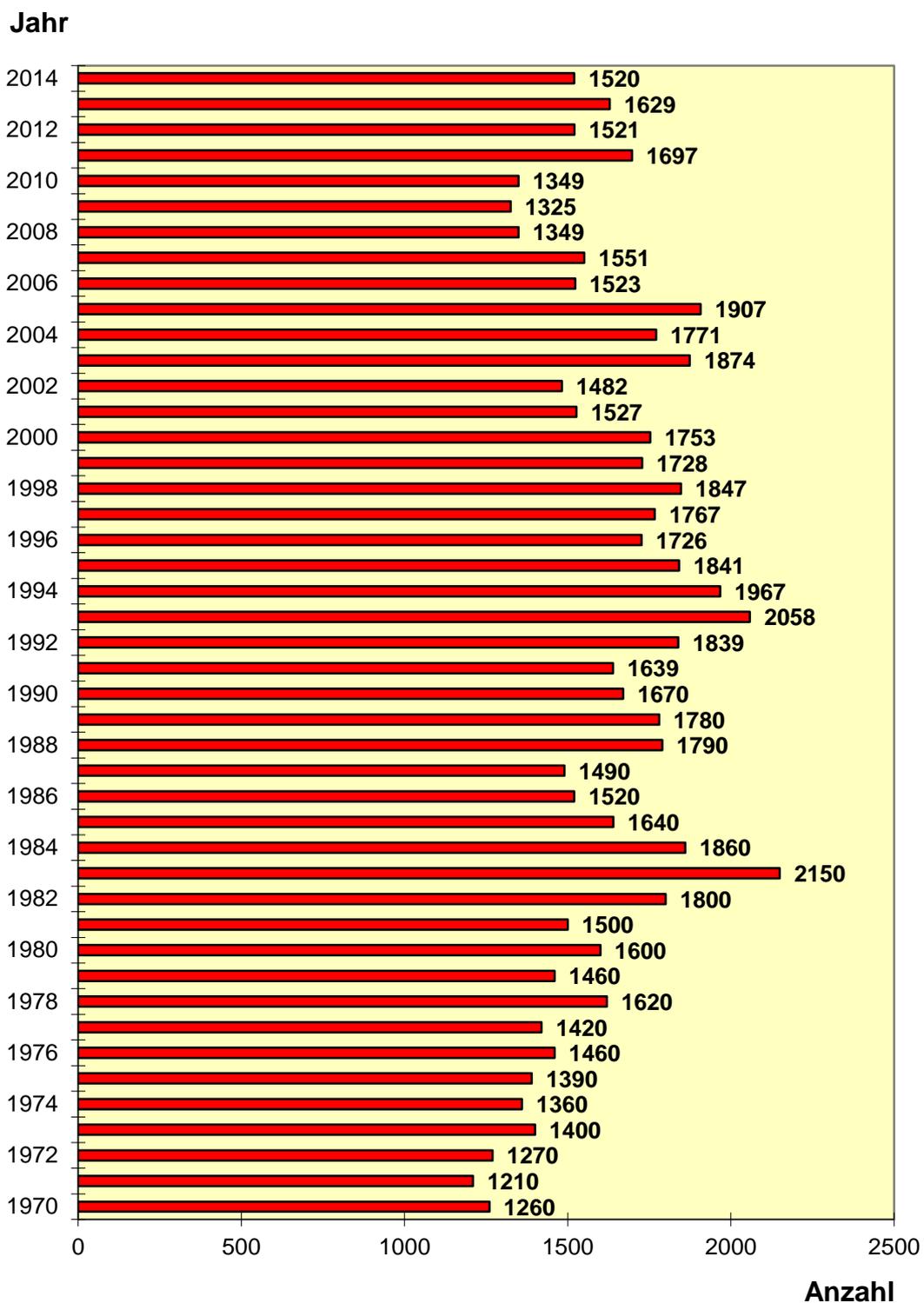
Einen Grundstücksteilmarkt, der nicht zur näheren Auswertung durch die Geschäftsstelle herangezogen wird, nehmen die u.a. **Zwangsversteigerungen** ein.

Zwangsversteigerungen	Anzahl	Zuschlag	Verkehrswert Gutachten	Verhältnis Zuschlag zum Marktwert
Ertragswertobjekte	29	4.064.200 €	5.550.391 €	73%
Sachwertobjekte	9	1.181.000 €	1.416.000 €	83%
Wohnungseigentum	111	2.899.819 €	5.472.400 €	53%
Teileigentum	8	83.650 €	201.700 €	41%

Im Mittel lagen die erzielten Werte aus den **Zwangsversteigerungen** bei rd. 60 % der zuvor in den Gutachten festgestellten Verkehrs-/Marktwerten.



Anzahl der seit 1970 jährlich eingegangenen Grundstückskaufverträge



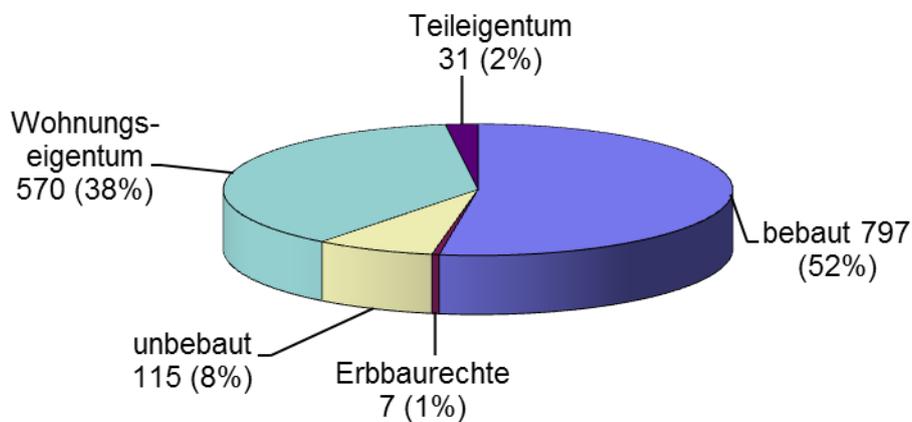


Gliederung der Grundstücksverträge 2014

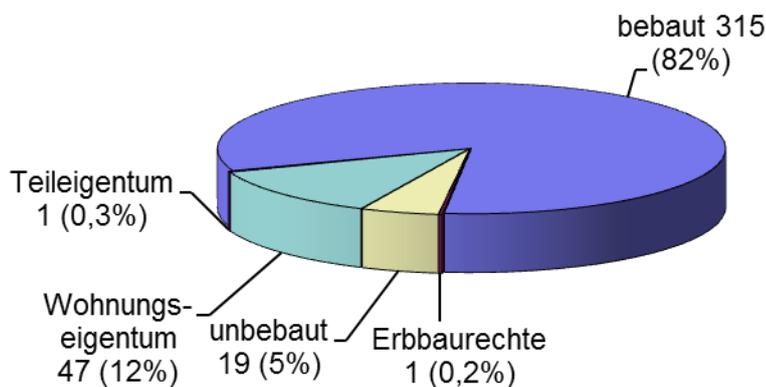
Gesamtanzahl	1520
bebaute Grundstücke	797
Ein- und Zweifamilienhäuser	451
Mehrfamilienhäuser	295
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	7
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	8
Sonstige bebaute Grundstücke	25
nicht klassifiziert	11
Erbbaurechte	7
unbebaute Grundstücke	115
individuelle Bauweise	58
Geschosswohnungsbau	2
Geschäftsnutzung	1
Gewerbe - Industrie	3
Sonstige	7
keine Angaben	11
nicht baulich nutzbar	33
Wohnungseigentum	570
Erstverkäufe	37
Weiterverkäufe	424
Erstverkäufe nach Umwandlung	11
Mehrere Wohnungen oder ganze Häuser	40
nicht klassifiziert/ungeeignet	58
Teileigentum	31



Anzahl der Verträge 2014

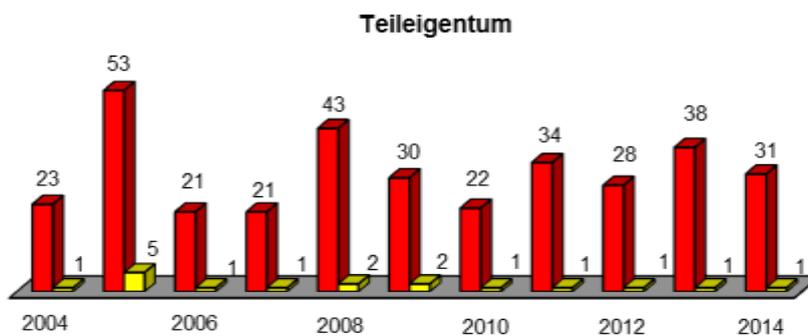
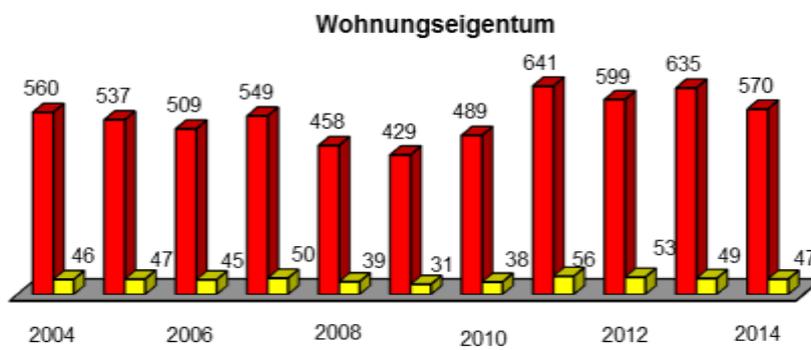
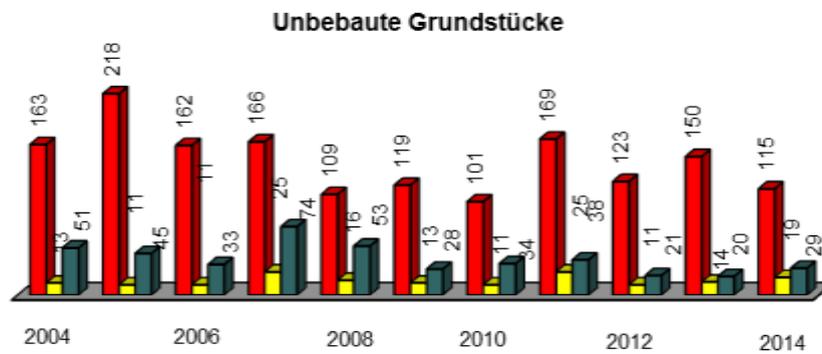
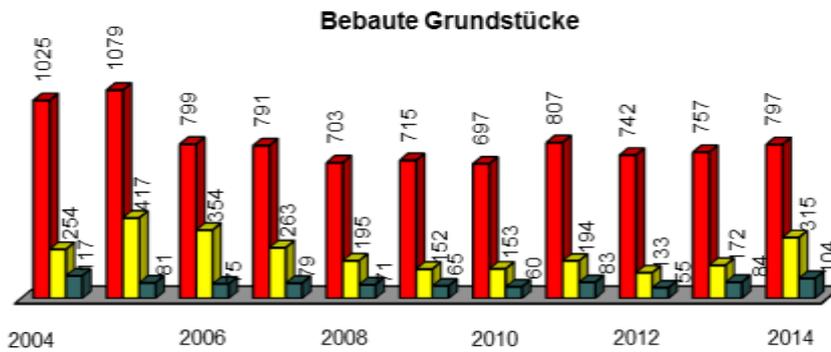


Anteil am Geldumsatz 2014 in Mio €





Gesamtumsätze von 2004 bis 2014
Anzahl der Verträge, Geldumsatz [Mio. €] und Grundstücksfläche [ha]





5 Unbebaute Grundstücke

Die beurkundeten Grundstückskaufverträge über unbebaute Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr von 150 auf 115 Fälle gesunken (- 23 %).

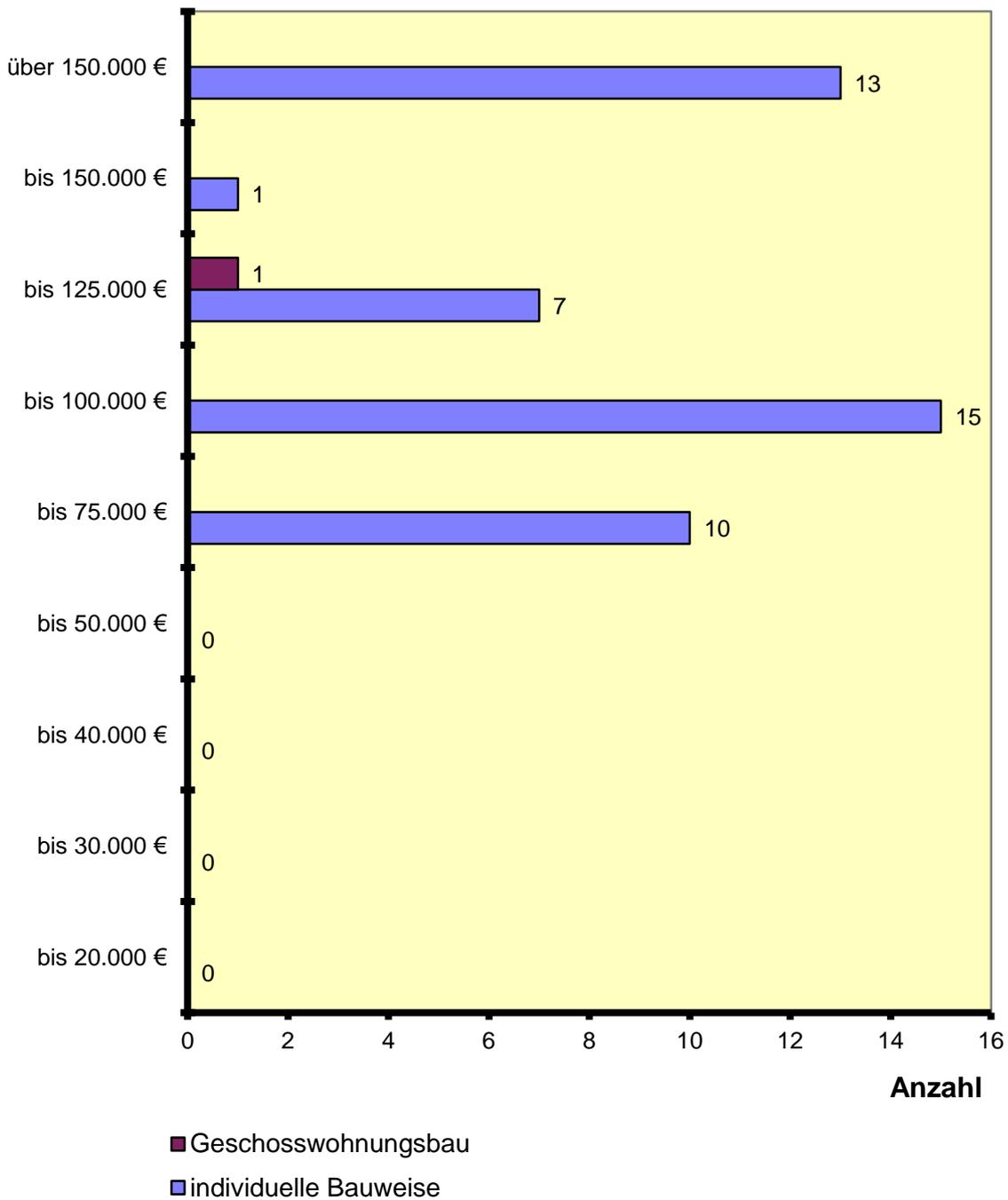
Gliederung der Grundstückskaufverträge 2014 mit Bodenwertangaben

Gesamtanzahl		115		
baulich nutzbare Grundstücke		82		
	Normal- eigentum	Erbbau- grundstücke	Erbbau- rechte	
individuelle Bauweise	46	11		1
Geschosswohnungsbau	1	1		0
Geschäftsnutzung	0	0		1
Gewerbe/Industrie	2	0		0
Sonstige Ausnutzbarkeit	0	2		1
keine Angaben	16	0		0
nicht baulich nutzbare Grundstücke		33		
Freizeitgewerbe				0
Private Garten- und Erholungsfläche				5
Dauerkleingarten				4
Ackerland				1
Grünland				3
Forstwirtschaftliche Nutzung				0
Wasserfläche				0
Verkehrsfläche				7
öffentliche Grünfläche				0
Friedhof				0
Ver- und Entsorgungsfläche				1
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung				1
Nicht überbaubare Flächen				0
Stellplätze				5
Erwerbsgartenbau				0
Abbau- und Ablagerungsflächen				0
Grabeland				6
keine Angaben				0



Anzahl der Kauffälle unbebaut

Kaufpreis





Umsatz	2014			2013		
	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
individuelle Bauweise	58	13,90	12,53	75	4,50	7,40
Geschosswohnungsbau	2	0,46	0,29	3	1,01	2,27
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	0			1	0,34	0,70
Gewerbe und Industrie	3	1,05	1,64	6	2,63	1,78
Sonstige Kita, Supermarkt, Lagerhalle, GE mit Wohnen	5	5,27	3,32	1	0,13	0,08
Garagen	0			5	0,23	0,15
Arrondierungen u. a.	11	0,31	0,15			

5.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 28 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 rd. 6 % über dem Bodenrichtwert veräußert (Abweichung + 6,3 %, ± 19,8 % Standardabweichung, Median 0,5 %), wobei sämtliche Verkäufe sich auf nur insgesamt acht BRW-Zonen verteilten.



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	-	-
2012	0	-	-
2013	0	-	-
2014	1	0,02	2,6

5.2 Geschosswohnungsbau

Zählen Verkäufe für Grundstücke zum Bau von Dreifamilienhäusern und für Kindertagesstätten zum Geschosswohnungsbau, lagen im zurückliegenden Jahr in dieser Gruppe 2 Kaufpreise vor. Hierbei handelte es sich um Baulücken aus den Ortsteilen Schalke und Bismarck.

Aufgrund der geringen Anzahl und der besonderen Verhältnisse wurden diese Fälle nicht zur Preisentwicklung herangezogen.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Auf dem Bodenteilmarkt „Gewerbe und Industrie“ wurden im zurückliegenden Jahr 3 Verkäufe registriert.

Auch hier wurde aufgrund unterschiedlicher Nutzungsverhältnisse und der geringen Anzahl auf eine Feststellung der Preisentwicklung verzichtet.

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, keine Verkäufe von Acker-, Grünland und forstwirtschaftlichen Flächen registriert.



5.5 Nicht bauliche Nutzbarkeit, Bauerwartungs-/Rohbauland

Nachfolgend sind die Verkäufe von nicht baulich zu nutzenden Grundstücken und Bauerwartungs- und Rohbaulandveräußerungen aufgelistet, die seit 2004 registriert worden sind. Zu den Bauerwartungs- und Rohbaulandpreisen wurde zusätzlich das Verhältnis zum Baulandwert ermittelt.

Umsatzstatistik nichtbauliche Nutzbarkeit 2004 bis 2014

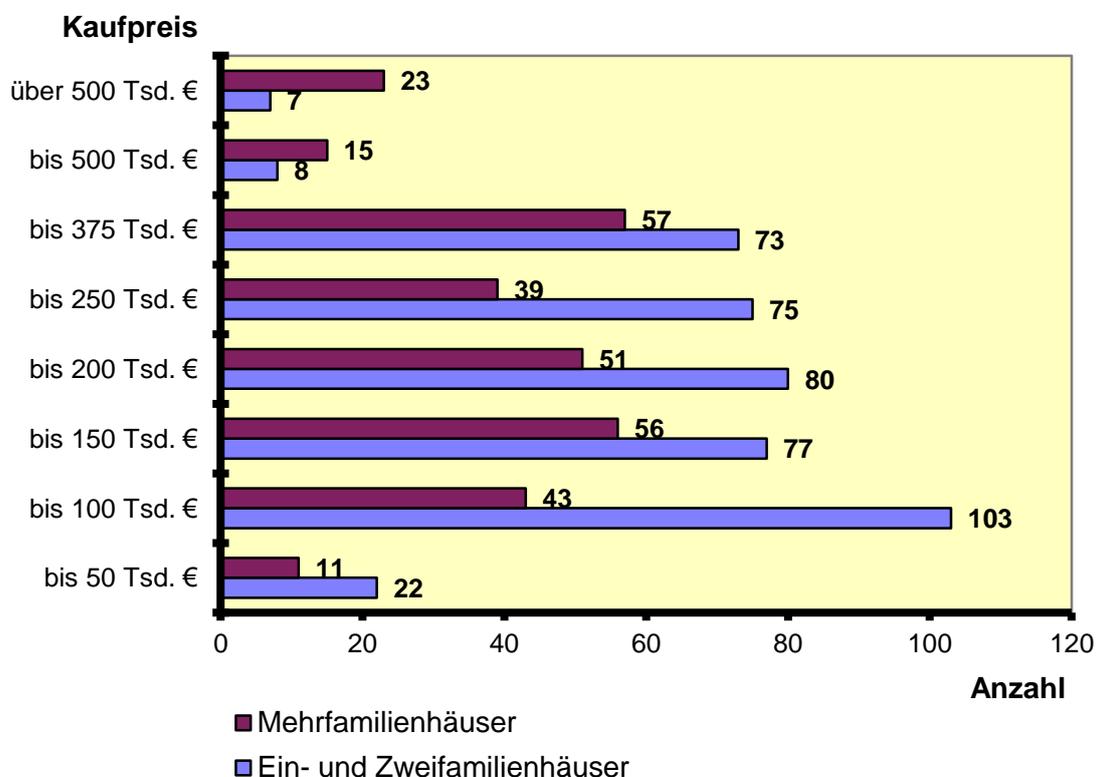
Nutzung	Normaleigentum			
	Anzahl	Gesamtkaufpreis €	Gesamtfläche m ²	Preis €/m ²
Freizeitgewerbe	3	992.550	229.422	4,3
Abbau- und Ablagerungsflächen	3	870.000	28.913	30,1
Erwerbsgartenbau	4	450.719	10.465	43,1
private Garten- u. Erholungsfläche	125	1.646.397	97.236	16,9
Grabeland	220	2.763.598	271.271	10,2
Ackerland (>=2.500 m ²)	23	2.187.559	346.477	6,3
Grünland (>=2.500 m ²)	6	219.876	87.930	2,5
forstwirtschaftliche Nutzung (>=2.500 m ²)	13	1.026.495	797.878	1,3
Wasserfläche	5	90.246	33.507	2,7
Verkehrsfläche	108	3.814.137	293.590	13,0
öffentliche Grünfläche	20	1.435.507	246.303	5,8
Friedhof	2	34.290	1.725	19,9
Ver- u. Entsorgungsflächen	19	1.423.947	134.659	10,6
Flächen m. bes. Zweckbestimmung	37	3.934.161	522.056	7,5
Nicht überbaubare Flächen	18	98.347	8.943	11,0
Stellplätze	56	1.775.000	45.212	39,3
Brutto-Rohbauland	10	5.666.144	50.318	112,61 66%
Netto-Rohbauland	34	15.302.543	172.649	88,63 74%



6 Bebaute Grundstücke

Umsatz Objektart	2014			2013		
	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	451	20,25	76,57	402	18,89	59,45
Mehrfamilienhäuser	295	20,09	84,54	296	30,13	77,11
Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäuser	7	10,12	30,20	5	0,86	4,50
Gewerbe- bzw. Indust- rieobjekte	8	20,86	50,17	9	15,05	4,96
Sonstige bebaute Grundstücke	36	32,47	73,05	45	18,97	26,33

Anzahl der Kauffälle Bebaute Objekte



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Neubauten im Jahre 2014

Bei diesen Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel um von Bauträgern im Jahre 2014 neu errichtete Wohngebäude. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 74 (Vorjahr 33) Kauffälle erfasst. Davon konnten 66 Kauffälle weiter ausgewertet werden. 42 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 131 m² (Vorjahr 131 m²). 24 Kauffälle mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 119 m² wurden für nicht unterkellerte Gebäude registriert.

Auswertung der Neubauten

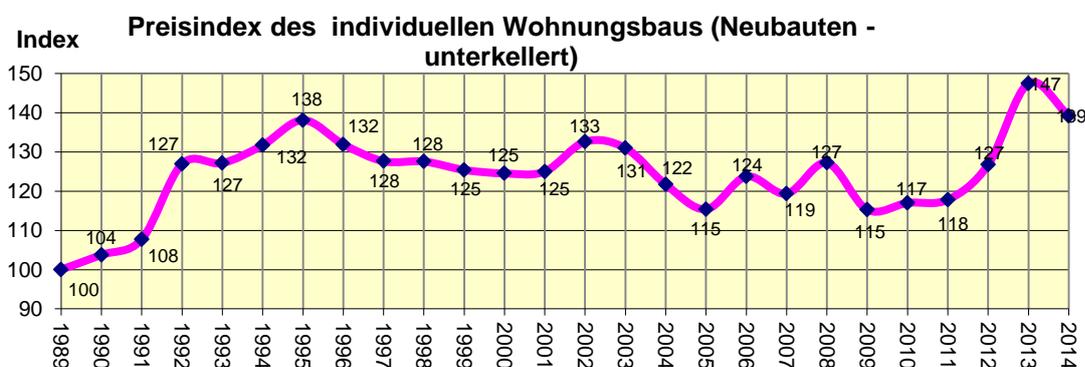
unterkellert (42 Verkäufe)	mittlerer Preis 2014 [€]	Standardabweichung [€]	Veränd. 2014 zu 2013 [%]	Werte aus 2013 [€]
Bereinigter Gesamtkaufpreis <i>(mit Grundstück, ohne Garage)</i>	271.067	± 38.408	-6	287.269
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 131 m ²)	2.072	± 225	-6	2.194
Gebäudepreis <i>(ohne Grundstück, ohne Garage)</i>	217.014	± 28.873	-4	225.007
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 131 m ²)	1.658	± 148	-3	1.715
Preis je m ² BGF* (i.M. 227 m ²)	801	± 183	-19	991

nicht unterkellert (24 Verkäufe)	mittlerer Preis 2014 [€]	Standardabweichung [€]	Veränd. 2014 zu 2013 [%]	Werte aus 2013 [€]
Bereinigter Gesamtkaufpreis <i>(mit Grundstück, ohne Garage)</i>	206.188	± 31.933	-9	225.931
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 116 m ²)	1.737	± 259	-10	1.935
Gebäudepreis <i>(ohne Grundstück, ohne Garage)</i>	147.012	± 24.021	-6	156.636
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 116 m ²)	1.236	± 175	-8	1.345
Preis je m ² BGF* (i.M. 179 m ²)	838	± 124	-6	887



Kaufpreisstatistik Neubauten (unterkellert)

Jahr	Wohnfl. i.M. [m ²]	BGF i.M. [m ²]	Preis/m ²	Preis/m ²	Preis/m ²
			Wohnfl.	BGF	Wohnfl.
			bezogen auf den Gebäudepreis		bezogen auf den ber. Ges.-Kaufpreis
			[€/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
2012	130	242	1.404	763	1.886
2013	131	227	1.715	991	2.194
2014	131	281	1.658	801	2.072





6.1.2 Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor 2013 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswertergebnisse. 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. Die Anzahl der Kauffälle ist oft zu gering, 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

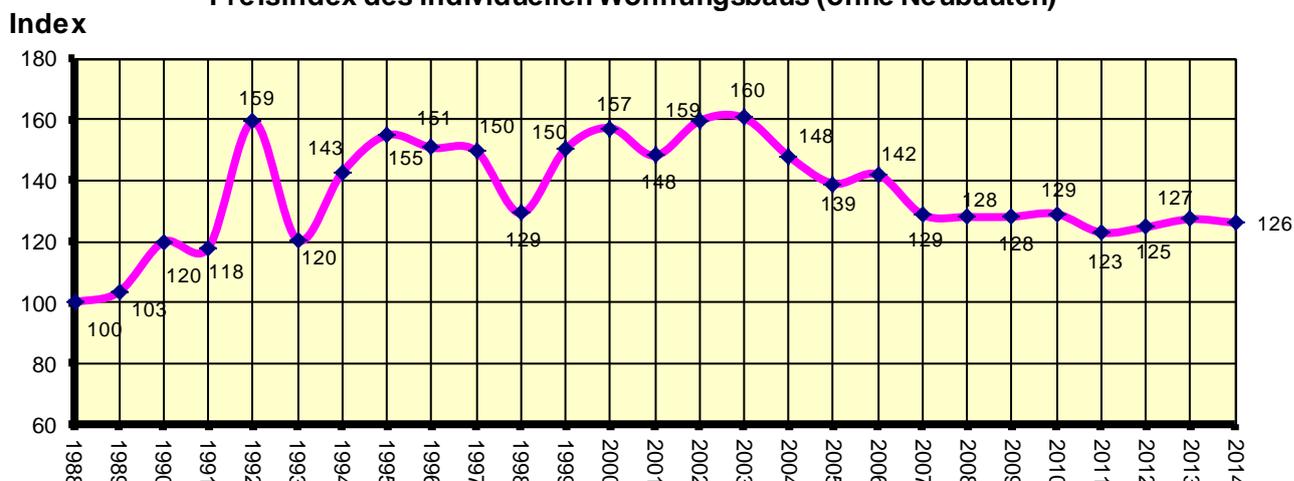
In dieser Gruppe sind Häuser zusammengefasst, die einen mittleren bis umfassenden Modernisierungsgrad aufweisen. Ab Baujahresgruppe 1975 wird für 1- und 2-Familienhäuser kein Modernisierungsgrad mehr berücksichtigt.

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	2013-2014	66	346	116	1.272	± 454	1.150-1.395	720	± 403	614-826	360	± 202	307-412
	2012-2013	32	338	123	1.325	± 418	1.174-1.475	750	± 378	614-886	403	± 208	328-478
1950-1974	2013-2014	27	347	116	1.425	± 492	1.217-1.630	836	± 503	634-1.036	412	± 258	308-514
	2012-2013	7	336	135	1.326	± 298	1.050-1.601	800	± 414	418-1.183	404	± 240	182-626
1975-1994	2013-2014	71	313	129	1.582	± 535	1.465-1.699	1.084	± 483	975-1.193	545	± 259	484-606
	2012-2013	22	276	127	1.647	± 346	1.493-1.800	1.205	± 299	1.073-1.338	597	± 136	536-657
1995-2012	2013-2014	60	309	119	2.008	± 491	1.858-2.159	1.464	± 429	1.341-1.587	800	± 231	733-868
	2012-2013	19	349	139	1.804	± 432	1.596-2.013	1.215	± 360	1.041-1.388	710	± 188	620-801

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	2013-2014	115	391	105	1.040	± 407	962-1.119	437	± 362	363-511	211	± 173	173-249
	2012-2013	25	355	112	1.103	± 375	949-1.258	521	± 306	395-648	254	± 147	194-315
1950-1974	2013-2014	97	376	107	1.329	± 420	1.239-1.420	704	± 353	627-781	332	± 172	292-371
	2012-2013	18	380	112	1.326	± 330	1.162-1.490	685	± 247	562-808	317	± 118	258-375

Preisindex des individuellen Wohnungsbaus (ohne Neubauten)





Siedlungshäuser

Gegenüber dem Vorjahr mit 45 Verkaufsfällen wurden im zurückliegenden Jahr 47 Übertragungen von Siedlungshäusern registriert. Aus den zur Beurteilung herangezogenen Verkaufsfällen (45 Fälle der Bauweise Doppelhaushälften, Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser) lassen sich folgende Kennzahlen ermitteln:

Siedlungshäuser	2014	2013	2012	2011	2010
Kaufpreis i.M.:	65.326 €	73.900 €	71.300 €	64.800 €	64.800 €
Grundstücksgröße	360 €	363 €	434 m ²	453 m ²	404 m ²
Wohnfläche i.M.:	94 €	81 €	85 m ²	72 m ²	79 m ²
Gesamtkaufpreis pro m ² Wohnfläche	937 € ± 428 €/m ²	917 €/m ² ± 319 €/m ²	919 €/m ² ± 325 €/m ²	900 €/m ² ± 112 €/m ²	862 €/m ² ± 211 €/m ²
Konfidenzintervall 95%	818 - 1.058 €/m ²	807 - 1.026 €/m ²	761 - 1.076 €/m ²	827 - 972 €/m ²	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 [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%
alle	2013-2014	9	628	265	859	± 250	678 - 1040	515	± 236	344 - 686
	2012-2013	8	486	242	909	± 456	552 - 1266	533	± 433	194 - 871



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]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Preis je m ² Wohnfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	2013-2014	38	525	466	424	± 239	340 - 509	207	± 212	143 - 273
	2012-2013	24	504	460	421	± 144	355 - 489	212	± 110	159 - 265
1950-1965	2013-2014	36	565	545	526	± 185	464 - 590	292	± 177	228 - 357
	2012-2013	24	617	471	542	± 216	452 - 634	298	± 200	210 - 387
ab 1966	2013-2014	16	638	578	616	± 337	392 - 845	403	± 308	198 - 612
	2012-2013	14	746	629	521	± 213	369 - 675	331	± 221	173 - 490

MFH, mit gewerblichen Anteil über 20 %

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m ²]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Preis je m ² Wohn-Nutzfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	2013-2014	5	936	420	608	± 238	344 - 871	292	± 200	70 - 514
	2012-2013	7	568	436	414	± 171	267 - 560	160	± 131	48 - 273
1950-1965	2013-2014	1								
	2012-2013	1								
ab 1966	2013-2014	3	956	899	628	± 396		430	± 369	
	2012-2013	3	956	899	628	± 396		430	± 369	
alle	2013-2014	9	947	628	598	± 241	423 - 772	328	± 226	165 - 492
	2012-2013	11	664	612	487	± 226	303 - 673	256	± 221	76 - 439

- Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden zu einzelnen Verkäufen keine detaillierten Kaufpreisdaten aufgeführt.
- In der Baujahresgruppe „ab 1966“ wurden in 2014 keine weiteren Kauffälle registriert, so dass sich die Ergebnisse in der Zeitspanne 2013-2014 nicht verändert haben.



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

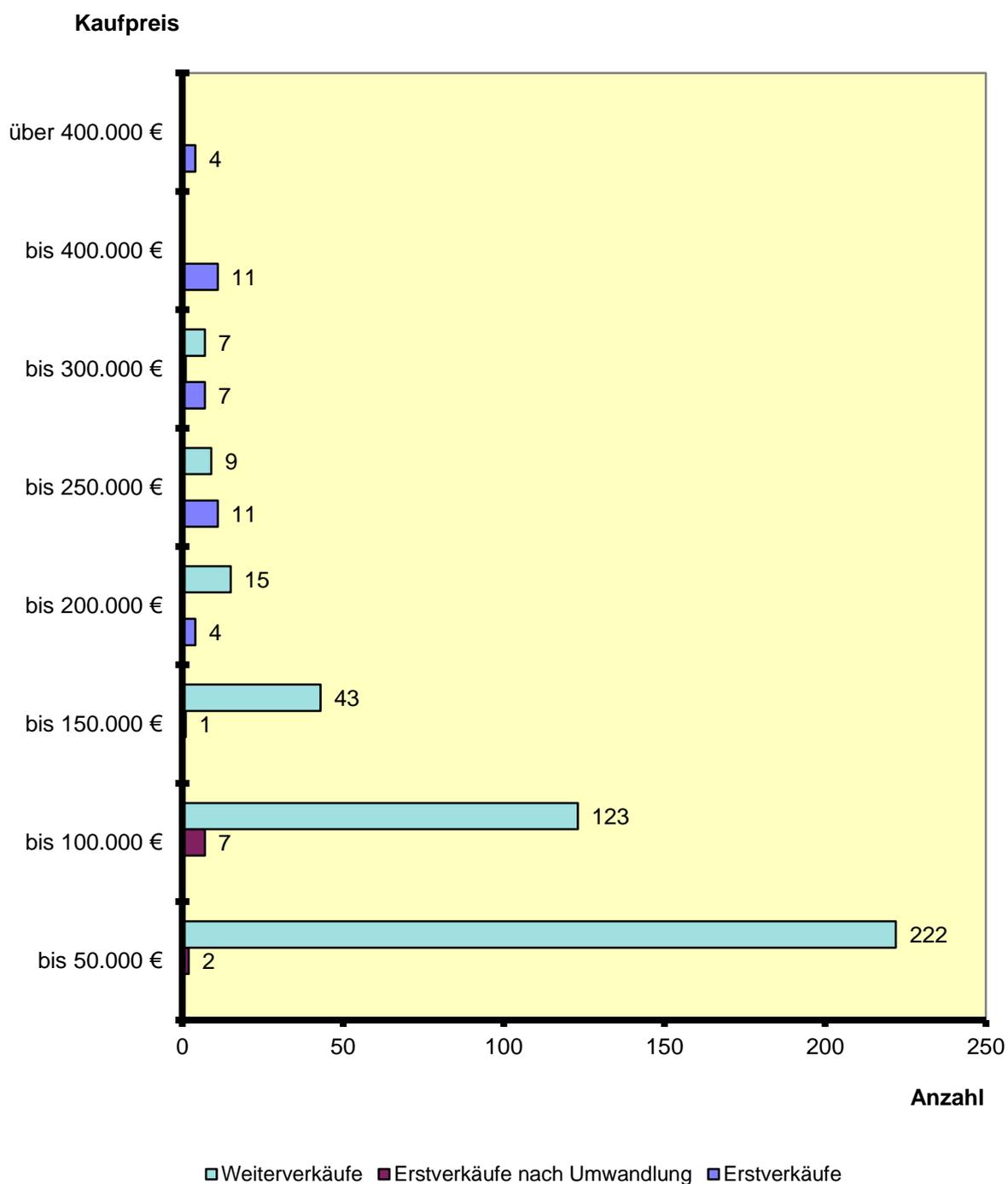
Im Jahre 2014 sind 570 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und 31 Beurkundungen über Teileigentum eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 523 Kaufverträge geeignet.

Umsatz	2014		2013	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Objektart				
Erstverkäufe nach Neubau	37	10,71	16	4,25
Weiterverkäufe	424	24,87	467	30,53
Erstverkäufe nach Umwandlung	11	0,98	20	2,01
mehrere WE oder ganze Häuser	40	3,97	42	6,20
nicht klassifiziert	58	7,07	77	6,37
Teileigentum	31	0,87	38	1,47

Mit 570 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ist im Berichtsjahr der Umsatz gegenüber dem Vorjahresergebnis von 635 Übertragungen um rd. 10 % gesunken. Die Anzahl der Verträge über Teileigentum verringerte sich gegenüber 2013 um 7 Verkaufsfälle von 38 auf 31 Verkäufe.



Anzahl der Kauffälle Wohnungseigentum

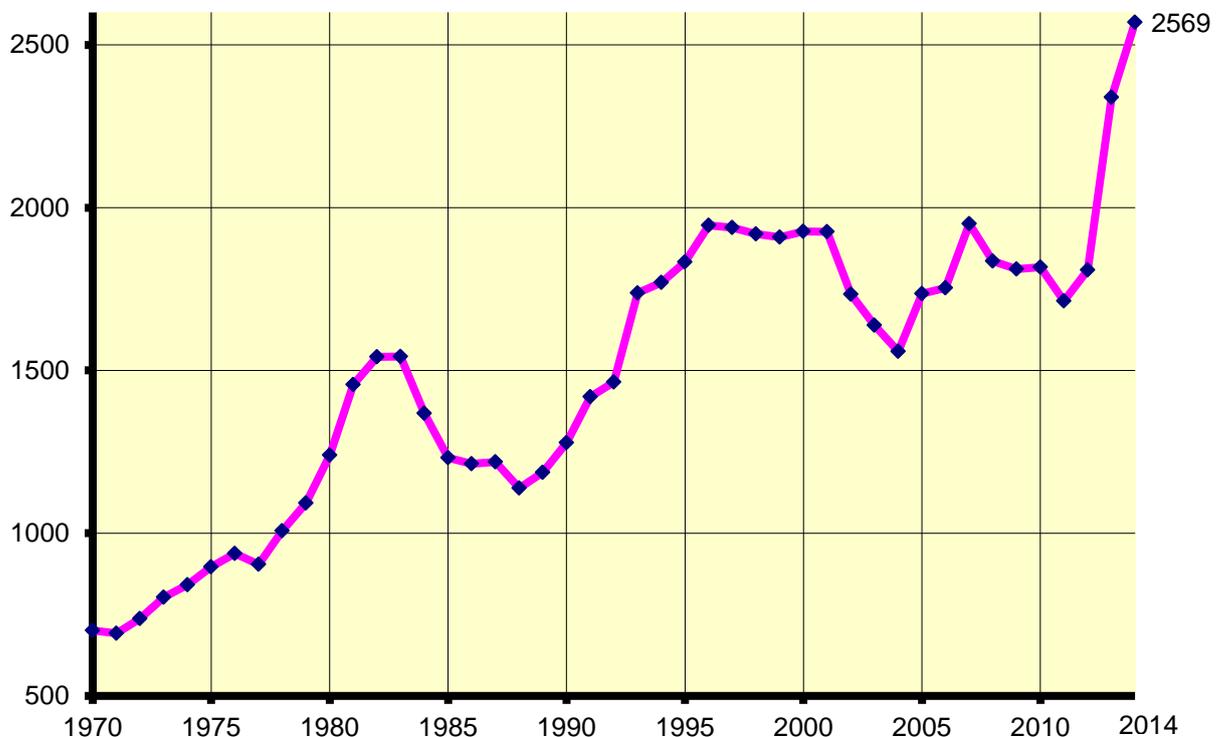




7.1.1 Erstverkäufe

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten von den 37 registrierten Erstverkäufen 36 ausgewertet werden. Der mittlere Kaufpreis aus sämtlichen Verkäufen, der dem Diagramm zu entnehmen ist, beträgt 2.569 €/m². Die Objekte verteilen sich u.a. auf Neubaugebiete an der Rheinischen Str. (2), Valentinstr. (1), Buer-Gladbecker Str. (16), Pöppinghausstr. (11) und Insterburger Str. (1).

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	2011	1.713
1972	737	1982	1.542	1992	1.464	2002	1.751	2012	1.808
1973	803	1983	1.543	1993	1.738	2003	1.639	2013	2.339
1974	841	1984	1.368	1994	1.770	2004	1.558	2014	2.569
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 **11** Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und erstmalig veräußert. **7** Verkäufe der nachstehenden Baujahrsgruppen konnten weiter ausgewertet werden.

Erstverkäufe nach Umwandlung							
Baujahr	2014						2013
	Anzahl	Mittelwert €/m ²	Konfidenz- intervall 95 % €/m ²	Standard- abweichung €/m ²	Varianz	Veränderungen gegenüber 2013	Mittelwert €/m ²
bis 1945	3	966		± 703	± 72,8 %		788
1946-1960	4	904	633 - 1174	± 197	± 21,8 %	14,7 %	

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

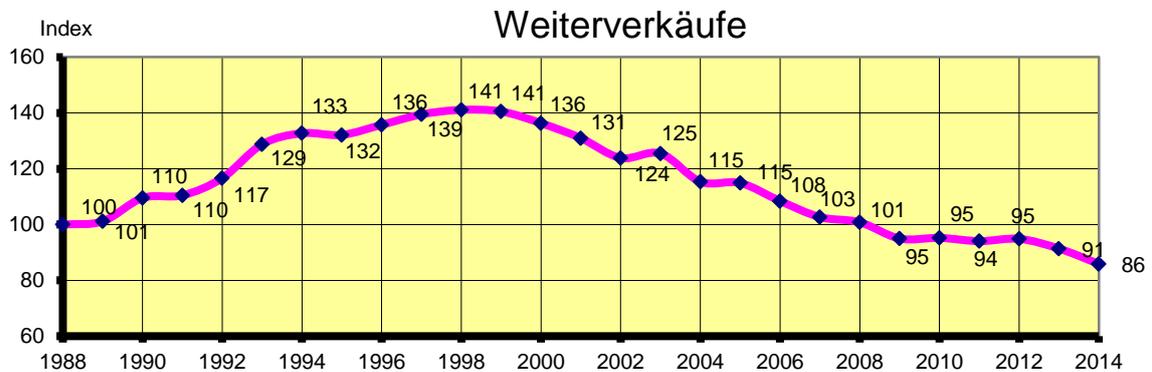
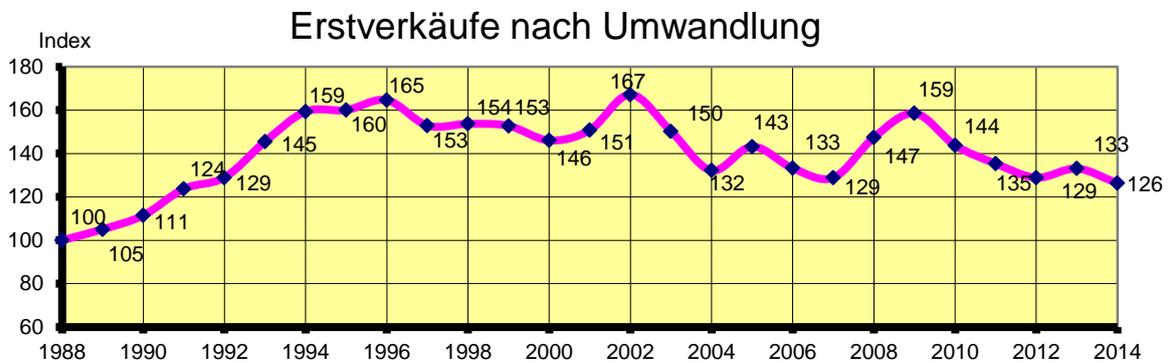
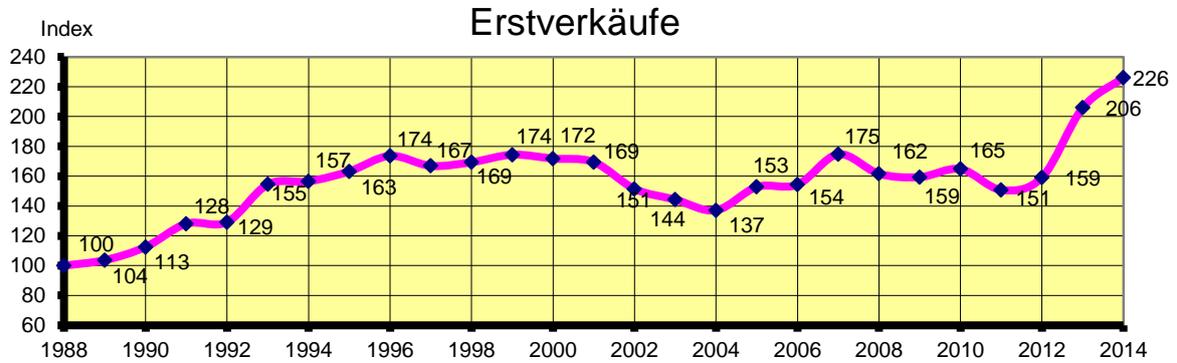
Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. **424** Fälle wurden registriert, davon fließen **274** Verkaufsfälle in die u. a. Auswertung ein.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Kaufpreise je m² Wohnfläche einschließlich der Veränderungen zum Vorjahr 2013 an.

Weiterverkäufe							
Baujahr	2014						2013
	Anzahl	Mittelwert €/m ²	Konfidenz- intervall 95 % €/m ²	Standardabweichung		Veränderungen gegenüber 2013	Mittelwert €/m ²
				€/m ²	%		
bis 1945	32	906	615 - 1201	± 721	± 79,6 %	-14,1 %	1.055
1946-1960	111	538	466 - 610	± 371	± 69,0 %	-2,2 %	550
1961-1970	26	726	581 - 872	± 316	± 43,5 %	-15,4 %	858
1971-1975	34	793	695 - 892	± 263	± 33,2 %	12,0 %	708
1976-1985	39	849	720 - 978	± 350	± 41,2 %	-3,9 %	883
1986-2000	23	1.357	1188 - 1529	± 433	± 31,9 %	0,7 %	1.348
ab 2001	9	1.780	1471 - 2090	± 427	± 24,0 %	4,9 %	1.697



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.boris.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 01.01.2015 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 01.01.2015

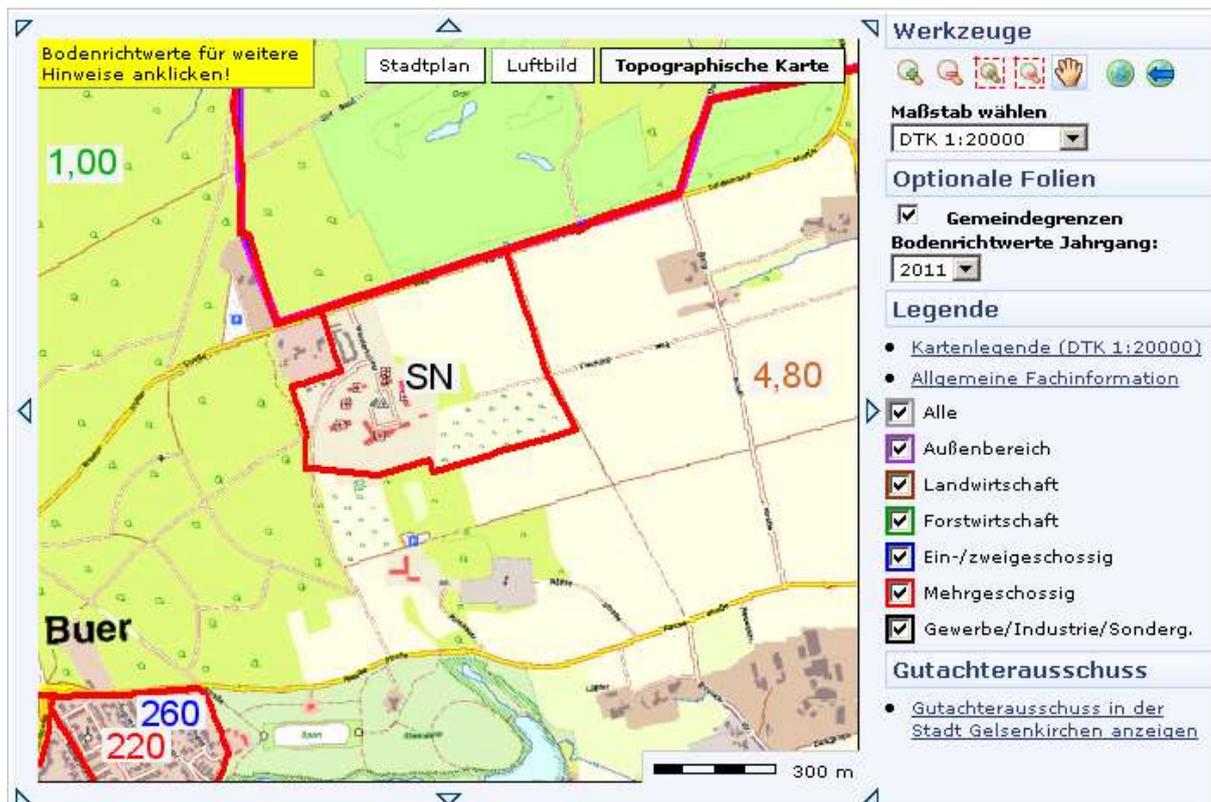
Farbliche Darstellung

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 m ²

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:

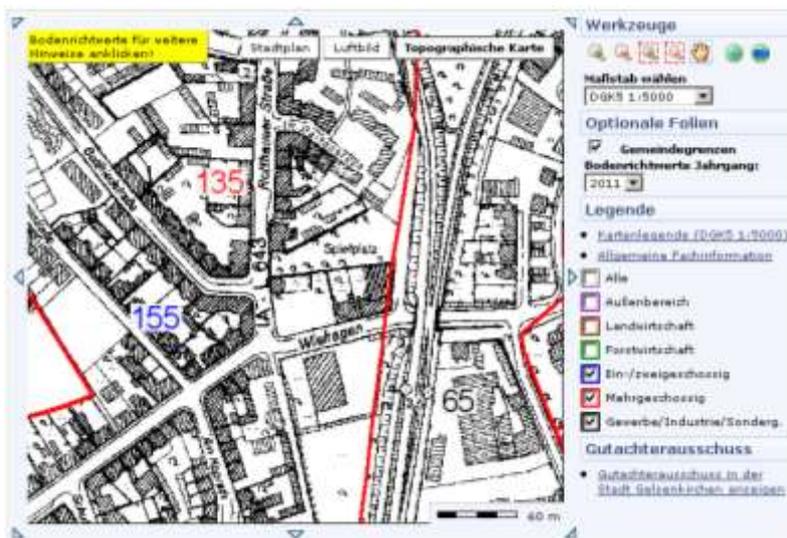
II	Geschossigkeit
1,2	Geschossflächenzahl
400-600 m ²	Fläche

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 ist bei einer Fläche **bis 300 m²** ein Zuschlag von ca. 25 % auf den Bodenrichtwert erforderlich.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Tiefe von 40 m und gelten für Bauland und notwendige Garagengrundstücke. Für hausnahes Gartenland ab einer Tiefe von 40 m werden 30 % und für nicht notwendige Garagengrundstücke, Garagenhofflächen, Wegeflächen, Versorgungsflächen und sonstige Nebenflächen werden 50 % vom Bodenrichtwert angesetzt.



Grundlage: Digitale GrundKarte im Maßstab 1:5000

8.5.3 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		

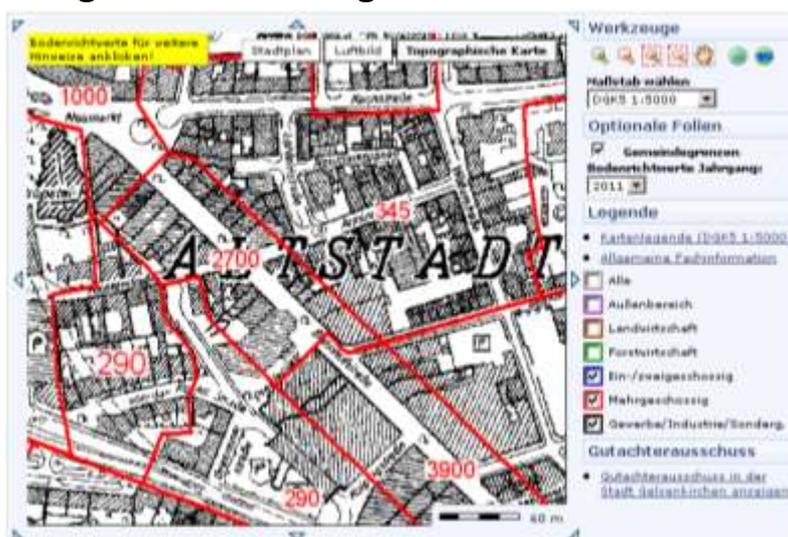
BRW-RL, Pkt. 6, Abs.6 – wertrelevante GFZ (WGFZ):

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.

8.5.4 Mischnutzungen in der Innenstadt und den übrigen Geschäftslagen



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

* **Geschäftslagen**

Lage	Zonennummer
Innenstadt (Altstadt)	2602201 bis 2614200
Buer	1301200 bis 1313200
Cranger Straße	1710200 bis 1717200
Essener Straße	1908200 bis 1918200
Bismarckstraße südl. Teil	2309200 bis 2313200
Bismarckstraße nördl. Teil	2501200 bis 2506200
Horster Straße / Beckhausen	605200
Horster Straße / Buer	1315200 und 1320200
Bickernstraße	2516200
Polsumer Straße	1201200
Fersenbruch	2106200
Markenstraße	2010200
Neustadt	2619200
Ewaldstraße	705200
Karl-Meyer-Straße	2705200
Schalke Straße	2306200
Bochumer Straße	2807201
Ückendorfer Straße	2805200
Feldhauser Straße	110200

Zonenummerierung

Bereich		Nummer		Nutzung	Veränderung	
2	6	0	2	2	0	0

Bereiche:

1,2,3	Scholven
4,5,6	Beckhausen
7	Resse
8,9	Resser Mark
10,11	Hassel
12,13,14,15	Buer
16,17,18	Erle
19,2	Horst
21	Heßler
22	Feldmark
23	Schalke
24	Bulmke-Hüllen
25	Schalke-Nord / Bismarck
26	Altstadt / Neustadt
27	Rotthausen

Nutzung:

0	Sonstige Nutzung
1	Individueller Wohnungsbau
2	Misch- und Mehrgeschossige Bauweise
3	Gewerbe, Sondergebiet
4	Forstwirtschaftliche Fläche
5	Landwirtschaftliche Fläche
6	Außenbereich



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 11.02.2015 folgende Übersicht über die gebietstypischen 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)	300	180	135	15
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m ²)	360	225	165	15
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m ²)	360	230	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

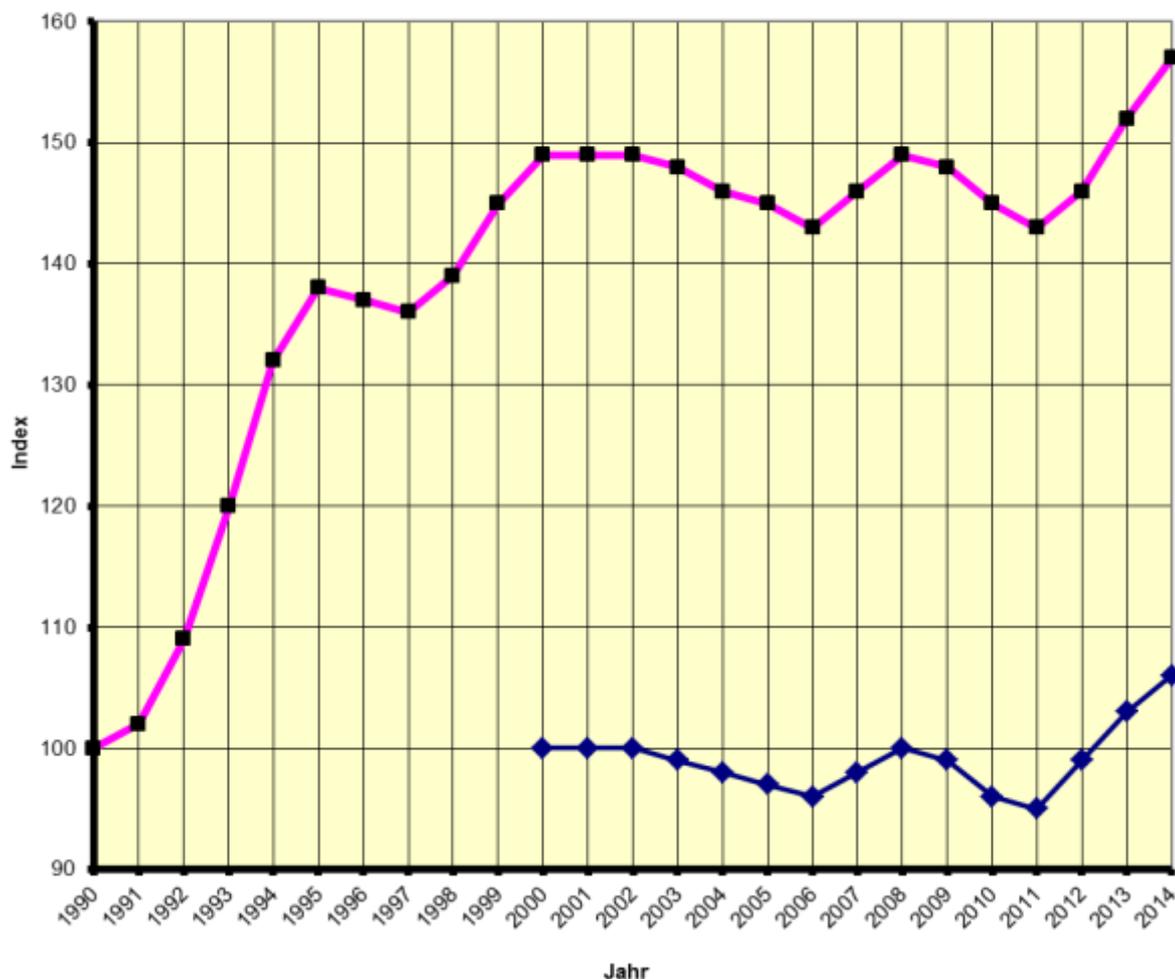
$(141 + 2 \times 135 + 136) : 4 = 137$

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:



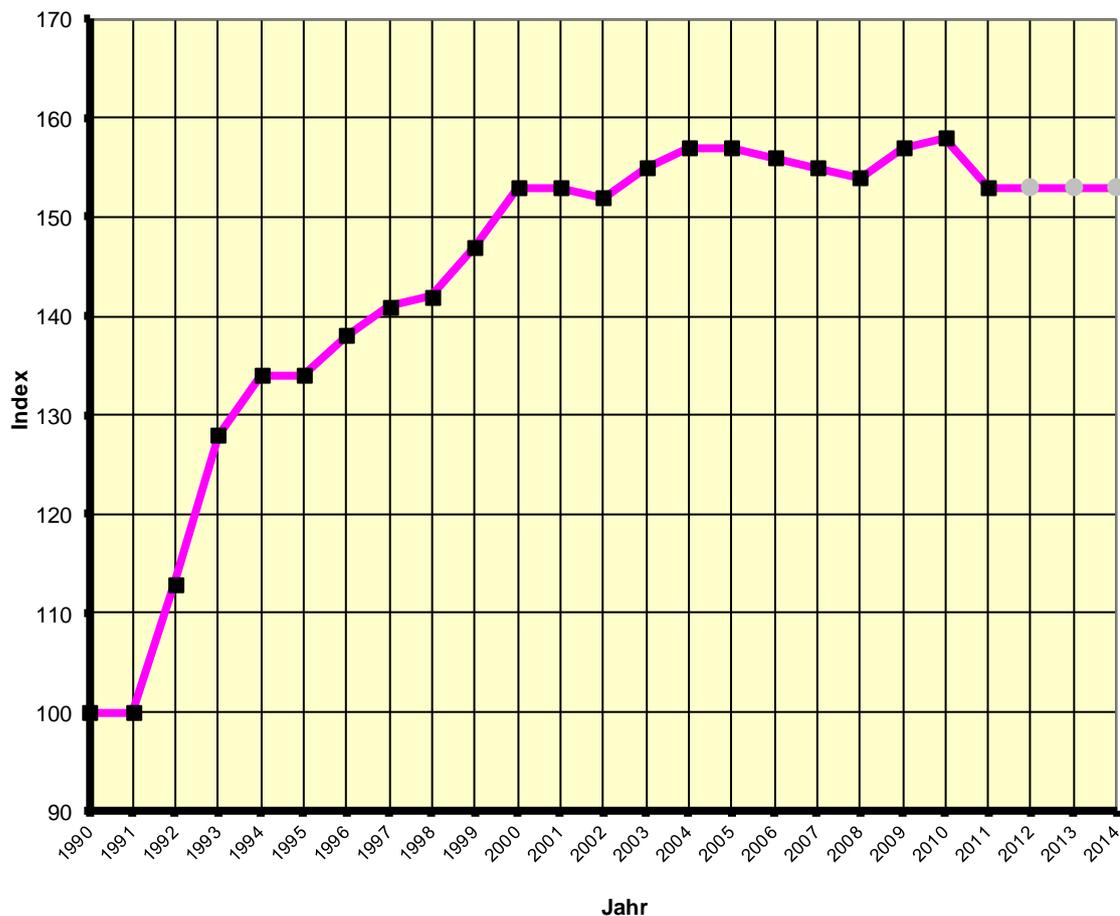
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau



Jahr	Index	Jahr	Index	Index	Jahr	Index	Index
	1990		1990	2000		1990	2000
1990	100	2000	149	100	2010	145	96
1991	102	2001	149	100	2011	143	95
1992	109	2002	149	100	2012	146	99
1993	120	2003	148	99	2013	152	103
1994	132	2004	146	98	2014	(157)	(106)
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			



Bodenpreisindex für den Geschosswohnungsbau

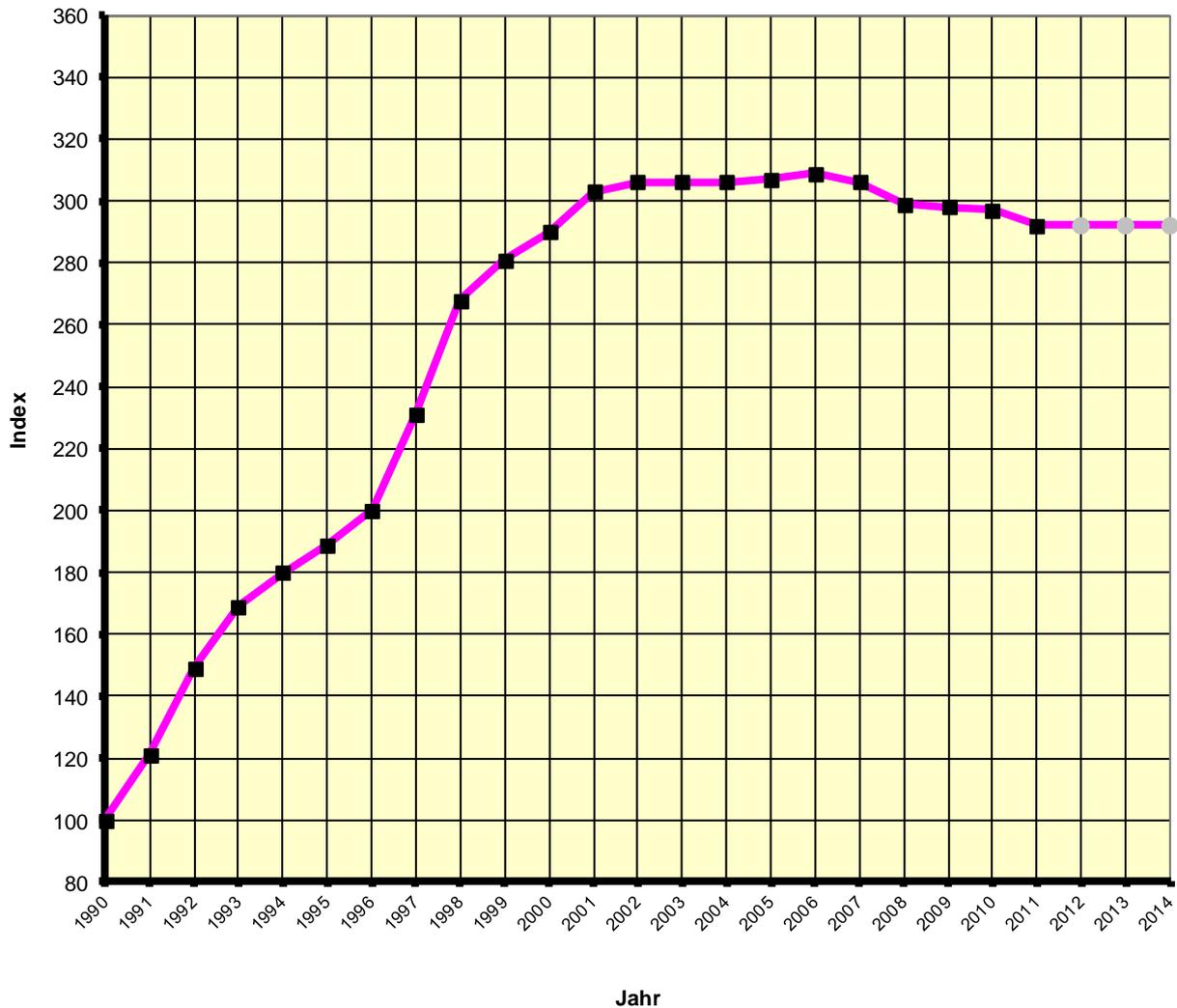


● Für das Jahr 2012, 2013 und 2014 wird der Bodenpreisindex unverändert fortgeschrieben, da nur wenige Kauffälle registriert wurden.

Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1990	100	2000	153	2010	158
1991	100	2001	153	2011	153
1992	113	2002	152	2012	153
1993	128	2003	155	2013	153
1994	134	2004	157	2014	153
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



● Für das Jahr 2012, 2013 und 2014 wird der Bodenpreisindex unverändert fortgeschrieben, da nur wenige Kauffälle registriert wurden.

Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1990	100	2000	290	2010	297
1991	121	2001	303	2011	287
1992	149	2002	306	2012	287
1993	169	2003	306	2013	287
1994	180	2004	306	2014	287
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 Kaufpreisauswertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses orientiert sich am Ertragswert-Modell der AGVGA NRW.

Die im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle des Jahres 2013 und 2014 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 (<> 20 %) wurden angeglichen. Für die meist nicht vermieteten 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 Gesamtlebensdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt. Zur Selektion wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt.



Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Vertrauensbereich "95%" und Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen						
			(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
			Ø Wohn-Nutz- fläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungsdauer (in Jahren)	Ø Rohertrags- faktor	Ø GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,9 3,70 - 4,13	450							
<i>Standardabweichung</i>	2,20		80 28	1063 640	5,2 0,8	30,0 9,0	42 19	16,4 7,2	80
Vermietetes Wohnungseigentum	4,5 3,75 - 5,19	75							
<i>Standardabweichung</i>	2,60		67 24	787 422	4,8 0,5	33,3 8,4	33 15	13,4 6,2	80
Einfamilienhäuser, freistehend	3,1 2,62 - 3,48	52							
<i>Standardabweichung</i>	1,50		150 66	1753 645	6,2 0,8	21,3 6,0	42 22	23,6 7,4	80
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,2 3,07 - 3,39	316							
<i>Standardabweichung</i>	1,50		117 32	1601 493	6,3 0,7	20,5 5,6	48 24	21,0 5,4	80
Zweifamilienhäuser	2,7 1,95 - 3,47	30							
<i>Standardabweichung</i>	1,80		164 37	1363 432	5,7 0,5	26,6 2,7	29 9	20,2 5,5	80
Dreifamilienhäuser	3,0 1,38 - 4,57	9							
<i>Standardabweichung</i>	2,2		259 58	806 227	4,5 0,3	32,3 2,5	25 8	14,9 4,1	80
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,3 5,78 - 6,81	70							
<i>Standardabweichung</i>	1,9		514 251	536 195	4,6 0,6	33,5 4,2	29 11	9,6 2,5	80
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	5,6 3,98 - 7,20	8							
<i>Standardabweichung</i>	2,1		643 362	635 239	4,5 0,6	30,7 6,3	26 8	11,0 3,7	80
Handel									
<i>Standardabweichung</i>									
Büro									
<i>Standardabweichung</i>									
Produzierendes Gewerbe *	8,2 7,2 - 9,2	23							
<i>Standardabweichung</i>	2,20			407 192	3,9 1,6		33 12	8,9 1,5	

*) 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 26)
- Wohnungseigentum unter 7.1.1 (ab Seite 30)

9.5 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Absatz 5 BauGB. Sie dienen der Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Kaufpreisauswertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses orientiert sich am Sachwert-Modell der AGVGA NRW. Hierbei werden die Anlagen 1, 2 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) berücksichtigt, die durch die Anlagen 3 und 5 bis 8 der AGVGA NRW ergänzt werden.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (s. u. a. Pkt. 8.5.2 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks, Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar) und von den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) bereinigt. Gemäß § 7 ImmoWertV werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu erfassen.

Normalherstellungskosten

Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) werden **nicht** verwendet. Die **Baunebenkosten** sind in den NHK 2010 enthalten.

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse

Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung werden aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet (Mischkalkulation, s. Anlage 6)



Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als boG berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.

Bezugsmaßstab

Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 beschrieben.

Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempeel und Spitzboden

Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempeel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempeel kalkuliert.

Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8).

Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 berücksichtigt. Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. Anlage 5).

Baupreisindex

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, „Schrift, Preisindizes für die Bauwirtschaft“

Baujahr / Alter

Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Kaufzeitpunkt und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und abweichend von der SW-RL auf pauschal **80 Jahre** festgesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 ermittelt. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird **linear** nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschaliert mit 7% vom altersgeminderten Herstellungswert angesetzt.

In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen werden gesondert nach Anlage 7 pauschal in Ansatz gebracht.

Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik - Anlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung wird der marktübliche Werteeinfluss berücksichtigt und nicht die in der Regel anfallenden Kosten in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwert wird ungedämpft angesetzt und wird in der Regel entsprechend aus dem Bodenrichtwert abgeleitet (s. Pkt. 8.1)

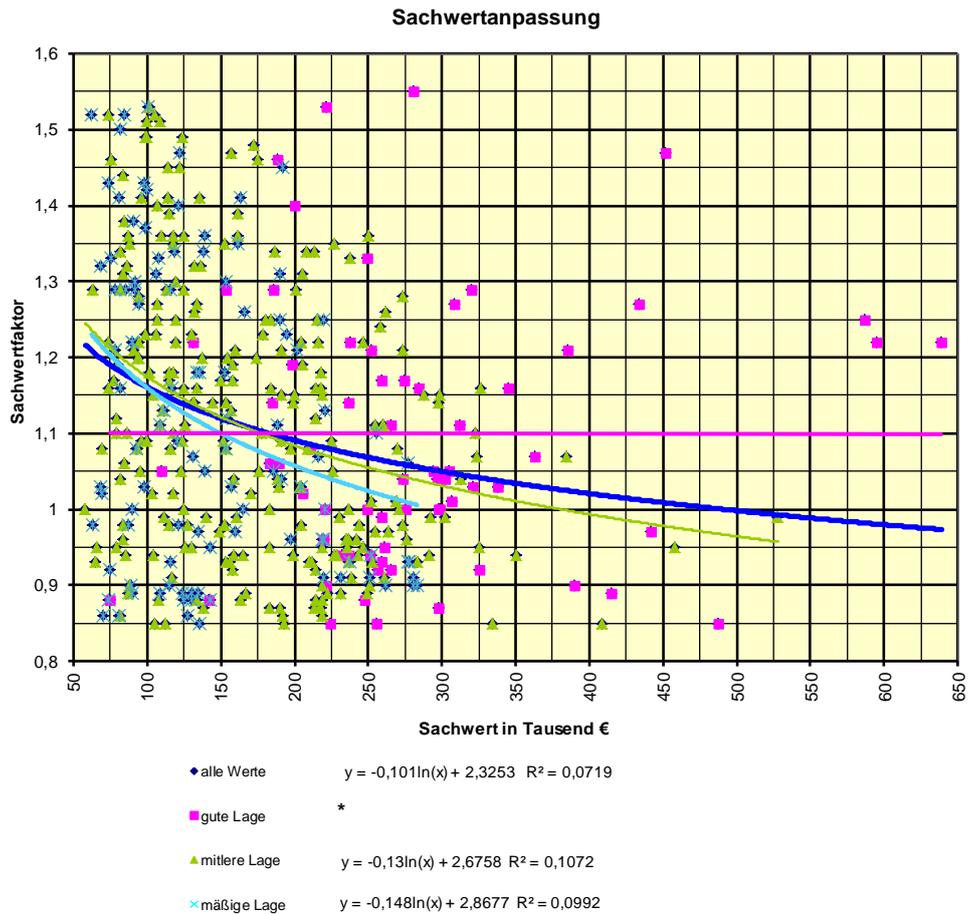
Grundstücksfläche

Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV werden vom Kaufpreis abgesetzt.

Nach dem vorstehend beschriebenen Auswertungsverfahren, das sich an das Sachwert-Modell der AGVGA NRW orientiert, wurden für sämtliche auswertbaren Kauffälle des individuellen Wohnungsmarktes Sachwertfaktoren im zurückliegenden Jahr 2013 und 2014 ermittelt. Das nachfolgende Diagramm stellt die Regressionsgleichungen dar, wie sich die Sachwerte zu den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen verhielten. Für sämtliche Verkäufe (n= 428 geeignete Kauffälle), als auch für unterschiedliche Wohnlagen wurden entsprechende Regressionsanalysen durchgeführt.

Die Wohnlageklassen wurden anhand der Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus wie folgt eingeteilt:

- bis 140 €/m² - mäßige Lage (n = 104)
- 145 bis 190 €/m² - mittlere Lage (n = 256)
- 195 bis 305 €/m² - gute Lage (n = 68)



*Im Gegensatz zur mittleren- und mäßigen- konnte bei der guten Lage keine signifikante Abhängigkeit zwischen Sachwert und Höhe des Kaufpreises festgestellt werden. Die Auswertung ergab aber eine durchschnittliche **Sachwertkonstante von 1,1** für Sachwerte von 70- bis 650 Tausend Euro.

Sachwert	Lage			
	gut*	mittel	mäßig	insges.
50000		1,27	1,27	1,23
60000		1,25	1,24	1,21
70000		1,23	1,22	1,20
80000		1,21	1,20	1,19
90000		1,19	1,18	1,17
100000		1,18	1,16	1,16
110000		1,17	1,15	1,15
120000		1,16	1,14	1,14
130000		1,15	1,12	1,14
140000		1,14	1,11	1,13
150000		1,13	1,10	1,12
160000		1,12	1,09	1,12
170000		1,11	1,09	1,11
180000	1,1	1,10	1,08	1,10
190000		1,10	1,07	1,10
200000		1,09	1,06	1,09
210000		1,08	1,05	1,09
220000		1,08	1,05	1,08
230000		1,07	1,04	1,08
240000		1,07	1,03	1,07
250000		1,06	1,03	1,07
260000		1,05	1,02	1,07
270000		1,05	1,02	1,06
280000		1,05	1,01	1,06
290000		1,04	1,01	1,05

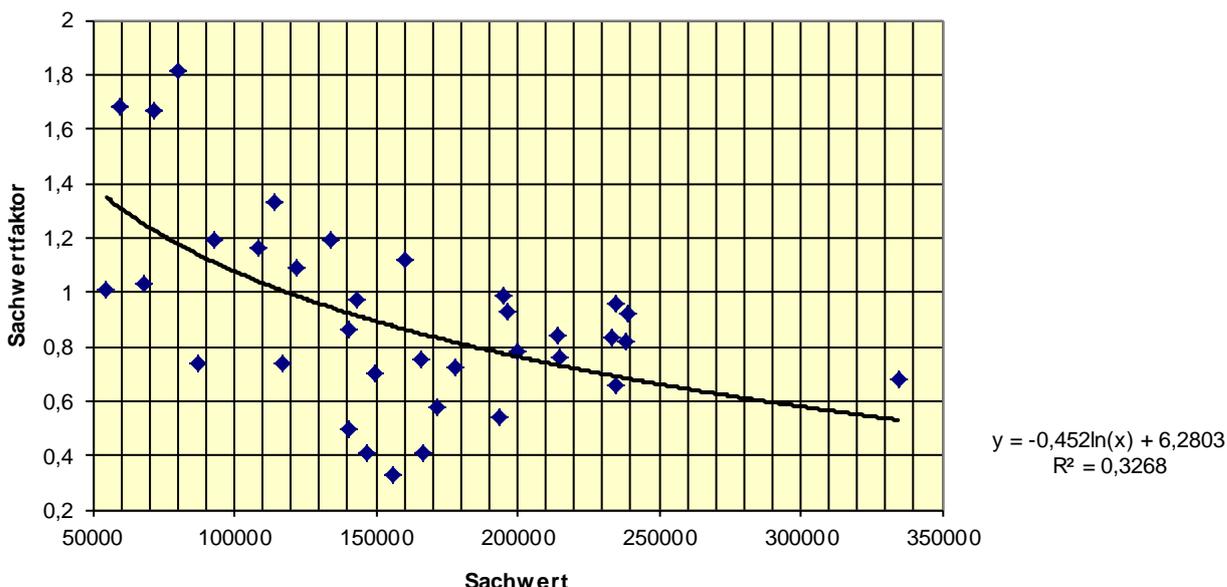
Sachwert	Lage			
	gut*	mittel	mäßig	insges.
300000		1,04		1,05
310000		1,03		1,05
320000		1,03		1,05
330000		1,02		1,04
340000		1,02		1,04
350000		1,02		1,04
360000		1,01		1,03
370000		1,01		1,03
380000		1,01		1,03
390000		1,00		1,03
400000		1,00		1,02
410000		1,00		1,02
420000	1,1	0,99		1,02
430000		0,99		1,02
440000		0,99		1,01
450000		0,98		1,01
460000		0,98		1,01
470000		0,98		1,01
480000		0,98		1,00
490000		0,97		1,00
500000		0,97		1,00
510000		0,97		1,00
520000		0,96		1,00
530000		0,96		0,99
540000		0,96		0,99



Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Erbbaurechten

Die Sachwertfaktoren von Erbbaurechten von Ein- und Zweifamilienhäuser wurden anhand von 35 geeigneten Kauffällen aus dem Zeitraum 2013 und 2014 ermittelt, die wie zuvor nach den neuen Sachwertrichtlinien ausgewertet wurden. Die Ergebnisse können dem nachfolgendem Diagramm und der Tabelle entnommen werden.

Sachwertfaktoren Erbbaurechte



Sachwert	Sachwertfaktor Erbbaurechte
50000	1,39
60000	1,31
70000	1,24
80000	1,18
90000	1,12
100000	1,08
110000	1,03
120000	0,99
130000	0,96
140000	0,92
150000	0,89
160000	0,86
170000	0,84
180000	0,81
190000	0,79

Sachwert	Sachwertfaktor Erbbaurechte
200000	0,76
210000	0,74
220000	0,72
230000	0,70
240000	0,68
250000	0,66
260000	0,64
270000	0,63
280000	0,61
290000	0,60
300000	0,58
310000	0,57
320000	0,55
330000	0,54
340000	0,52



9.6 Bewirtschaftungskosten nach II. Berechnungsverordnung

Der Gutachterausschuss betrachtet die u. a. Sätze der II. BV als marktgerecht. Sie werden bei Auswertungen und Wertermittlungen angewendet.

Verwaltungskosten Wohnraum

Zeitraum	Wohnung €/Whg. p. a.	Eigentumswohnung €/Whg. 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
ab 01.01.2014	279,35	334,00	36,43

Instandhaltungskosten Wohnraum

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- haltungskosten 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
ab 01.01.2014						
a)	13,97	1,22	10,32	1,28	0,24	82,60
b)	10,93	1,22	10,32	1,28	0,24	82,60
c)	8,62	1,22	10,32	1,28	0,24	82,60

a) Bezugsfertigkeit liegt mindestens 32 Jahre zurück

b) Bezugsfertigkeit liegt mindestens 22 Jahre zurück

c) Bezugsfertigkeit liegt weniger als 22 Jahre zurück

Mietausfallwagnis Wohnraum

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

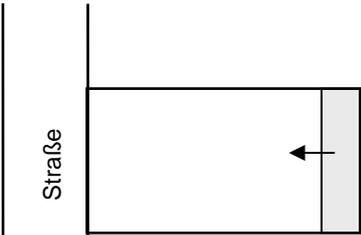
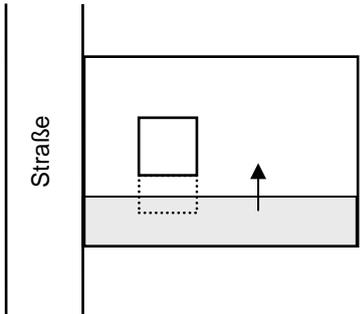
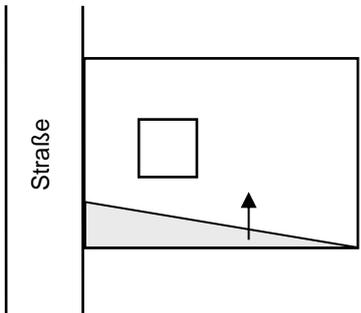
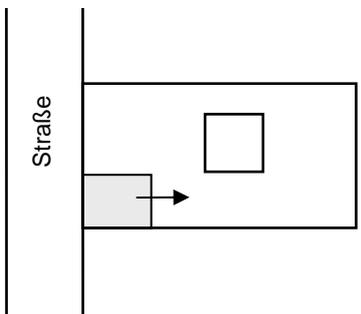
9.7 Sonstige erforderliche Daten

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



Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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 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



Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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
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

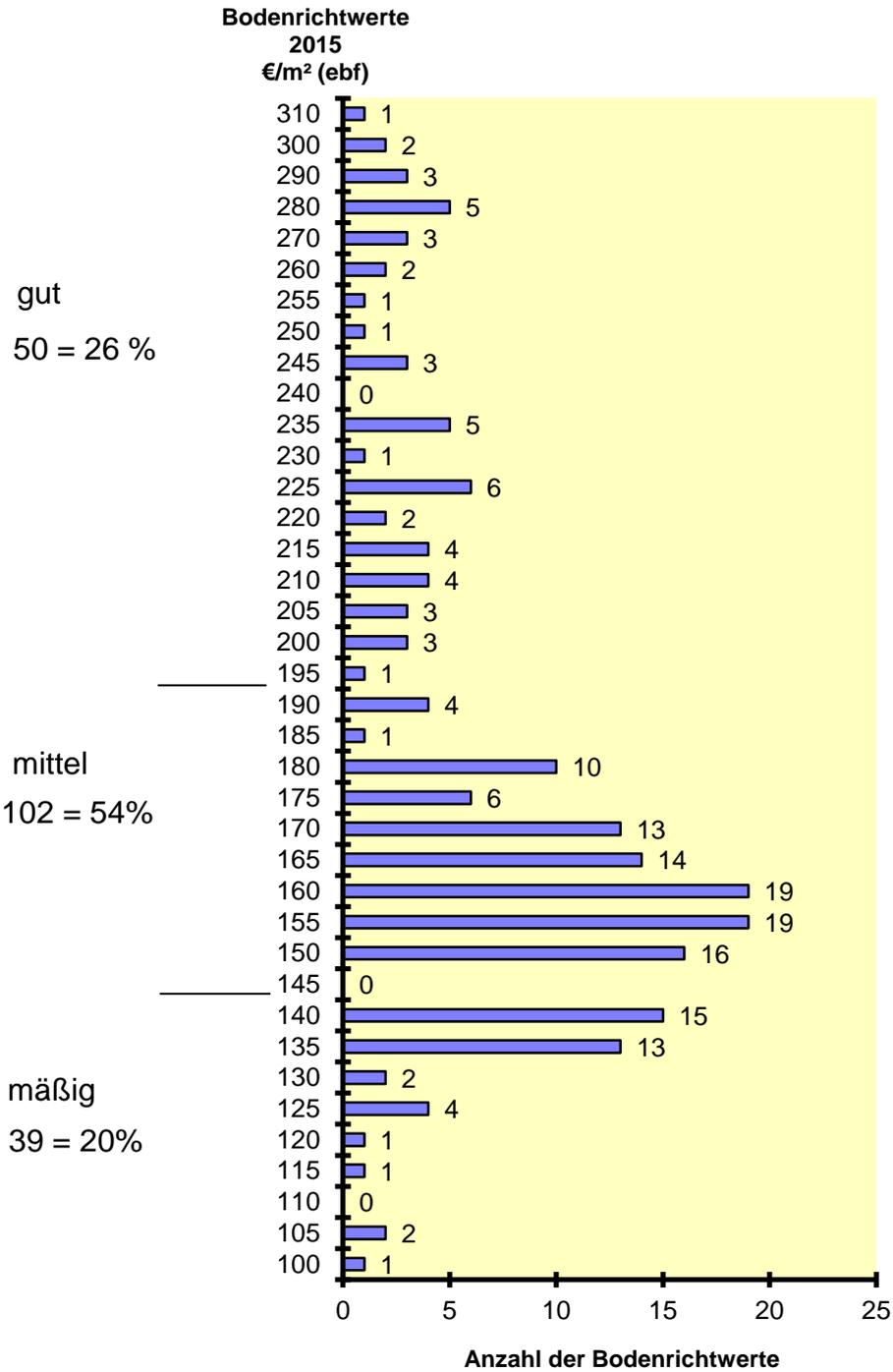


10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Struktur des Bodenrichtwertgebietes

Wohnlagen

freistehende Bebauung - Ein- und Zweifamilienhäuser
 (für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen ist ein Zuschlag
 von ca. 25% erforderlich - siehe Seite 37)



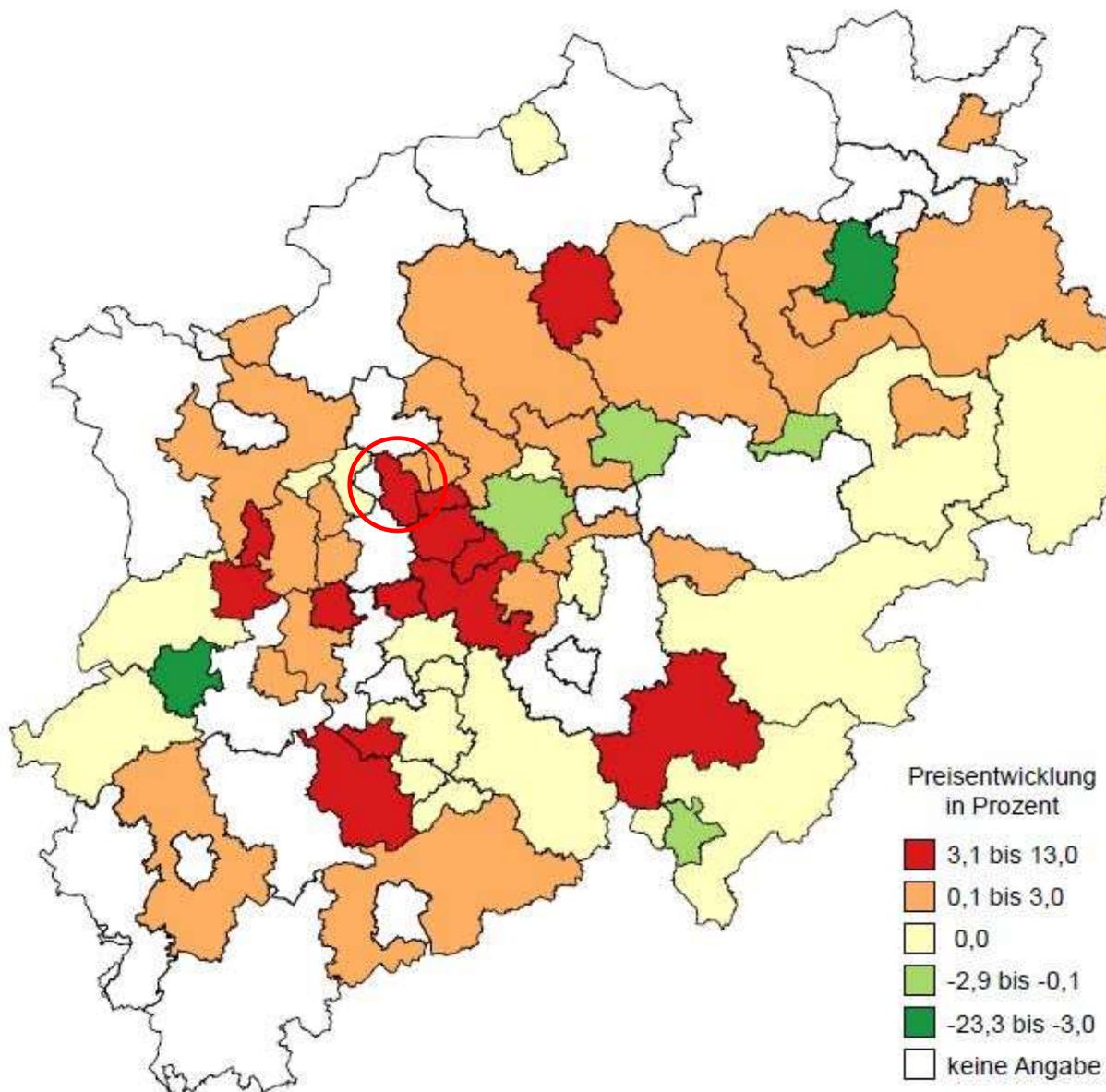
11 Regionale Vergleiche

Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2014

11.1 Entwicklung der Grundstückspreise

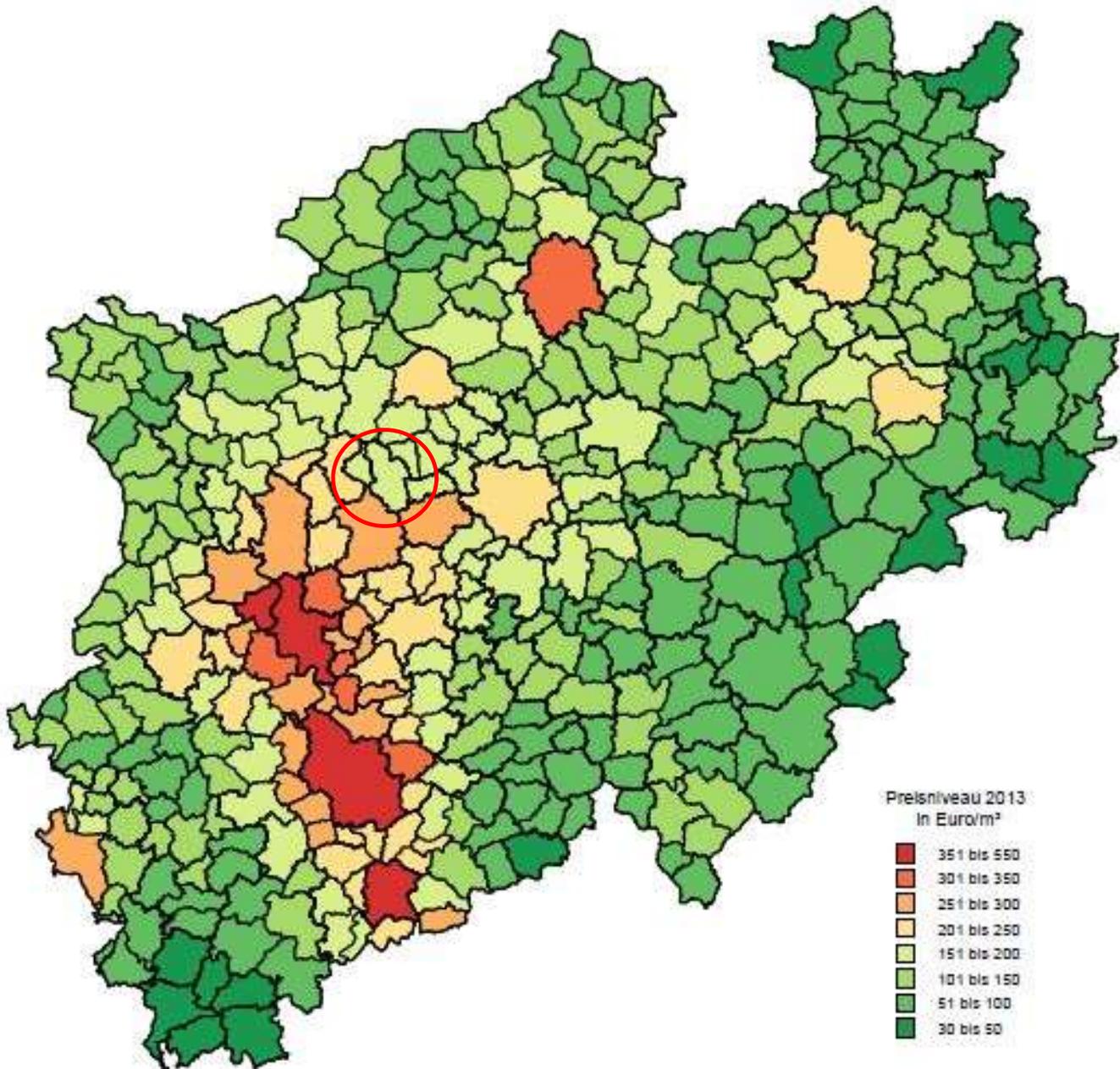
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Berichtszeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013





11.2 Preisniveau 2013 in NRW



12 Mieten



Mietenspiegel Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes im Bereich der Stadt Gelsenkirchen Stand: 01. Juli 2012

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

Auskünfte erteilen:

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

Erläuterungen

I. Allgemeines

1. 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* Mietpreisbindung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.
2. Die Angaben in der Tabelle beziehen sich auf den **1. Juli 2012** und sollen eine "Übersicht über die üblichen Entgelte" (ortsübliche Vergleichsmieten) im Sinne von § 558 BGB bilden.
3. 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.
4. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt ab 1. Januar 2004 die **Wohnflächenverordnung**. Werte, die bis zum 31. Dezember 2003 aufgrund der II. BV berechnet wurden, bleiben jedoch weiterhin gültig.
5. 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.
6. Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen **einfachen Mietenspiegel** nach § 558c BGB.



II. Begriff "ortsübliche Miete"

1. Die **ortsübliche Miete** ist eine **Netto-Kaltmiete**. 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.
4. Haben die Parteien eine Teilinklusionmiete vereinbart, so kann die darin enthaltene Netto-Kaltmiete an den Mietenspiegel angepasst werden.

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

für abgeschlossene – nicht preisgebundene – Mietwohnungen mit folgenden Merkmalen:

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

Mietentabelle

	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 2010
A) Wohnungen von 35 m² bis 60 m² Größe									
Mietwert	4,25	4,40	4,60	4,70	4,85				
Spanne	3,83–4,68	3,96–4,84	4,14–5,06	4,23–5,17	4,37–5,34				
B) Wohnungen über 60 m² bis 90 m² Größe									
Mietwert	4,10	4,40	4,55	4,60	4,95	4,95	5,20	5,55	6,00
Spanne	3,69–4,51	3,96–4,84	4,10–5,01	4,14–5,06	4,46–5,45	4,46–5,45	4,68–5,72	5,00–6,11	5,40–6,60
C) Wohnungen über 90 m² Größe									
Mietwert	4,00	4,10	4,60	4,60	4,80				
Spanne	3,60–4,40	3,69–4,51	4,14–5,06	4,14–5,06	4,32–5,28				

III. Bestimmung der Begriffe

Die im Mietenspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

1. Modernisierte Wohnungen (Gruppe II und V)

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde.

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

Die der Tabelle zu entnehmenden Mietrichtwerte beziehen sich auf **normale Wohnlagen**. Der überwiegende Teil aller Stadtbezirke ist der normalen Wohnlage zuzuordnen, wobei die sonstigen Definitionen zu berücksichtigen sind.

Bei einem Abweichen von der normalen Wohnlage sind Zu- oder Abschläge möglich. Dabei ist zu beachten, dass sich die Summe aller den Wohnwert prägenden Merkmale möglichst innerhalb der ausgewiesenen Mietspanne bewegen sollte.

Als Anhaltspunkte für die Wohnlagenqualität können die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte für Wohngebiete dienen.

(siehe Grundstücksmarktbericht Punkt 8.6 bzw. www.boris.nrw.de)

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 Staubbelästigung wesentlich beeinträchtigt wird (Industrie- und Gewerbegebiete, außergewöhnliche Verkehrsbelästigungen) und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung vorliegen.

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.

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 _____	15 %
b) Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC in der Wohnung) _____	20 %
c) Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC nicht in der Wohnung) _____	30 %
d) fehlende Isolierverglasung, je m ² Wohnfläche _____	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

Wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale können zur Begründung für Abweichungen nach unten oder oben vom Mietwert innerhalb des Spannungsbereiches herangezogen werden. Eine volle Ausschöpfung des oberen Spannungsbereiches (vom mittleren Wert bis zum oberen Spannungsbereich) ist aber nur dann zulässig, wenn mehrere wohnwerterhöhende Merkmale gleichzeitig vorliegen. Analog gilt dies für die Ausschöpfung des unteren Spannungsbereiches.

Auch kann das gleichzeitige Vorliegen von wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen zum Einordnen in der Mitte der Spanne führen.

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) *außergewöhnlich gute Wohnlage* gegeben ist.
- g) es sich um *Kleinwohnungen* unter 35 qm handelt.
- h) die Wohnung bzw. das Haus *seniorengerecht und/oder barrierefrei* ausgestattet ist.

- i) es sich um eine *Apartmentwohnung* handelt.
Unter einem Apartment ist eine abgeschlossene, gut ausgestattete Einzimmerwohnung zu verstehen, die Kochnische oder separate Kleinküche nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist.
 - j) Gebäude nachträglich in ausreichendem Maße mit Wärmedämmung an Dach und Außenwänden und Kellerdecken bzw. Fußböden versehen wurden. Der Zuschlag hierfür beträgt 0,33 € 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. 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 *Großraumwohnungen 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:															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Wert</th> <th>Gebühr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a)</td> <td>bis 1 Mio. €</td> <td>0,2 % vom Wert zzgl. 1.000 €</td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td>über 1. Mio. € bis 10 Mio. €</td> <td>0,1 % vom wert zzgl. 2.000 €</td> </tr> <tr> <td>c)</td> <td>über 10 Mio. € bis 100 Mio. €</td> <td>0,05 % vom Wert zzgl. 7.000 €</td> </tr> <tr> <td>d)</td> <td>über 100 Mio. €</td> <td>0,01 % vom Wert zzgl. 47.000 €</td> </tr> </tbody> </table>		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 €
	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 €
1.1.1 b)	Schriftl. Auskünfte werden i.d.R. nach Zeitregelung abgerechnet – ½ Arbeitsstunde	28 €
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. Friedl
ehrenamtliche Gutachter	Architekt Große-Kreul Architekt Dr. Günther* Architekt Schrader Landw. Sachverständiger Klein Immobilienmakler Koch Dipl.-Ing. Linke Dipl.-Ing. Niedermowwe Abteilungsleiter Schön Architekt Dr. Schramm Dipl.-Ing. Schürken* Dipl.-Ing. Thelen* Immobilienkaufmann Winkelmann Dipl. Betriebswirt Hundt

* zugleich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter der Gelsenkirchener Finanzämter

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

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

gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

www.boris.nrw.de