Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte

Grundstücksmarktbericht 2017
für die Stadt Gelsenkirchen

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Gelsenkirchen

Gelsenkirchen, im Februar 2017

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/

Bereitstellung des Grundstücksmarktberichtes
je Grundstücksmarktbericht, der gem. Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt wird
Gebühr: ein Halbstundensatz 30 € gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b

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 kostenlos zur Verfügung.

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Bildquelle Deckblatt
Stadt Gelsenkirchen

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 5

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes 7

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss 8

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse 8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen 8

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2016 9

4.1 Anzahl der Kauffälle 9
4.2 Geldumsatz und Flächenumsatz 9

5 Unbebaute Grundstücke 15

5.1 Individueller Wohnungsbau 17
5.1.1 Bestellungen von Erbbaurechten 18
5.2 Geschosswohnungsbau 18
5.3 Gewerbliche Bauflächen 19
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 19
5.5 Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland 20

6 Bebaute Grundstücke 21

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 22
6.1.1 Neubauten im Jahre 2016 22
6.1.2 Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus 24
6.2 Mehrfamilienhäuser 26
6.2.1 Gruppe der Dreifamilienhäuser 26
6.2.2 Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH) 27

7 Wohnungs- und Teileigentum 28

7.1 Wohnungseigentum 28
7.1.1 Erstverkäufe 30
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 Sondernutzungsflächen 34
8.5 Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten 34
8.5.1 Definition 34
8.5.2 Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS 35
8.6 Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen 36
8.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 36
8.6.2 Individuelle Bauweise 36
8.6.3 Misch- oder mehrgeschossige Bauweise 37
8.6.4 Mischnutzungen in der Innenstadt und den übrigen Geschäftslagen 38
8.7 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) 39

9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung 40

9.1 Indexreihen 40
9.2 Umrechnungskoeffizienten 44
9.3 Liegenschaftszinssätze 44
9.4 Wesentliche Daten für bebaute Grundstücke 46
9.5 Sachwertfaktoren 46
9.6 Bewirtschaftungskosten nach II. Berechnungsverordnung 51
9.7 Sonstige erforderliche Daten 52
9.7.1 Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen) 52
9.7.2 Vervielfältiger Tabellen 55

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 59

11 Regionale Vergleiche 60

11.1 Entwicklung der Grundstückspreise 60
11.2 Preisniveau 2015 in NRW 61

12 Mieten 62

13 Sonstige Angaben 65

13.1 Gebühren für Gutachten 65
13.2 Gebühren sonstiger Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen 66
13.3 Mitglieder des Gutachterausschusses 67

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeine Tendenz

Welche Tendenzen zeichneten sich im Jahr 2016 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 2016 wurden auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt nachfolgende Preisentwicklungen festgestellt:

Unbebaute Grundstücke

- Bodenpreisindex 1990 – individueller Wohnungsbau - 1 %
- Bodenpreisindex 2000 – individueller Wohnungsbau - 4 %

Bebaute Grundstücke

Die Preise der Neubauten sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Bei den unterkellerten Objekten, deren Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr bei im Mittel 120 m² um rd. 5% zurückgegangen ist, ist der mittlere Gesamtkaufpreis von 269.489 € auf nunmehr 264.797 € um rd. 2 % kaum gesunken.

Die Preise je Quadratmeter Wohnfläche sind bezogen auf den Gesamtkaufpreis um rd. 4 % und der reine Gebäudepreis um rd. 3 % gestiegen.

Gesamtkaufpreis von 2.140 €/m² auf nunmehr 2.226 €/m²
Gebäudepreis von 1.624 €/m² auf nunmehr 1.668 €/m²

Der Preisindex sämtlicher Objekte des individuellen Wohnungsbaus ohne Neubauten auf der Basis 1988 ist gegenüber dem Vorjahr von 136 um 4 Punkte auf nunmehr 132 oder rd. 3 % gesunken und hat in etwa das Niveau von 2010 mit 129 Punkten erreicht. Bezugsgröße ist hierbei €/m²-Wohnfläche bezogen auf den Gesamtkaufpreis.

Im Vergleich
Verbraucherpreisindex (Land NRW): 2010 = 100,0
Dez. 2015 = 107,4
Dez. 2016 = 109,4
Preisentwicklung 1,9 %

Eigentumswohnungen

Auf den u. a. Teilmärkten dieses Grundstücksmarktes wurden im zurückliegenden Jahr nachfolgende unterschiedliche Preisentwicklungen bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche festgestellt.

	Anzahl	Jahr 2016 [€/m²]	Preisentwicklung	Anzahl	Jahr 2015 [€/m²]
Neubaueigentumswohnungen	11	2.644	+ 2,4%	32	2.583
Weiterverkäufe von älteren und umgewandelten Eigentumswohnungen	556	792	+ 12,0%	500	707
Erstverkäufe nach Umwandlungen	13	723	- 21,3 %	11	919

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 2017" bezieht sich auf den Berichtszeitraum 2016.

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 01.07.2010 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 2016

Bei den für das Jahr 2016 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 2016 gemäß § 195 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.815 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 1.742 Verträge). Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag somit um 81 Fälle über dem langjährigen Mittelwert in Höhe von 1.661.
Rd. 81 % der Grundstückskaufverträge oder 1.467 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Damit lag der Teil der geeigneten Fälle geringfügig unter dem des Vorjahres mit rd. 84 %. 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 Zunahme der Grundstückskaufverträge wurden steigende Geld- und sinkende Flächenumsätze registriert.
Der **Geldumsatz** ist von 323 Mio. € auf nunmehr 399 Mio. €. um rd. 24 % gestiegen.

Die **Gesamtgrundstücksfläche**, die den Eigentümer wechselte, ist im Berichtszeitraum um 82 ha oder rd. 39 % von 211 ha auf nunmehr 129 ha in etwa auf das Niveau aus dem Jahr 2014 gesunken.

Die Anzahl der Kaufverträge über **bebaute Grundstücke** hat sich gegenüber dem Vorjahr von 919 auf 936 Beurkundungen (rd. + 2%) kaum verändert. Durch den Anstieg des Geldumsatzes um rd. 35% gegenüber 2015 ist die in 2014 verzeichnete Höhe von 315 Mio. € wieder erreicht.

Obwohl bei den **unbebauten Grundstücken** gegenüber 2015 ein Anstieg um 25 % von 104 auf nunmehr 125 Beurkundungen registriert wurde, ist ein Rückgang der Kaufsumme von 38 auf nunmehr 22 Mio. € zu verzeichnen.

Beim **Wohnungseigentumsmarkt** stiegen die Vertragszahlen um 2% von 664 auf 676 Fälle, der Geldumsatz um 12% von 49 auf 55 Mio. €.

Umsatz	Anzahl		Anteil [%]		Mio. €		Anteil [%]	
Objektart	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
bebaut	936	919	51,6	52,8	315	233	79,0	72,1
unbebaut	130	104	7,2	6,0	22	38	5,5	11,8
WE	676	664	37,2	38,1	55	49	13,7	15,2
TE	24	39	1,3	2,2	0	1	0,1	0,3
Erbbaurecht	49	16	2,7	0,9	7	2	1,7	0,6
Gesamt	1815	1742	100	100	399	323	100	100

Die Darstellungen der nachfolgenden Seiten zeigen die Anzahl der eingegangenen Grundstückskaufverträge von 1970 bis 2016 und die Struktur des Grundstücksmarktes 2016.

Zwangsversteigerungen

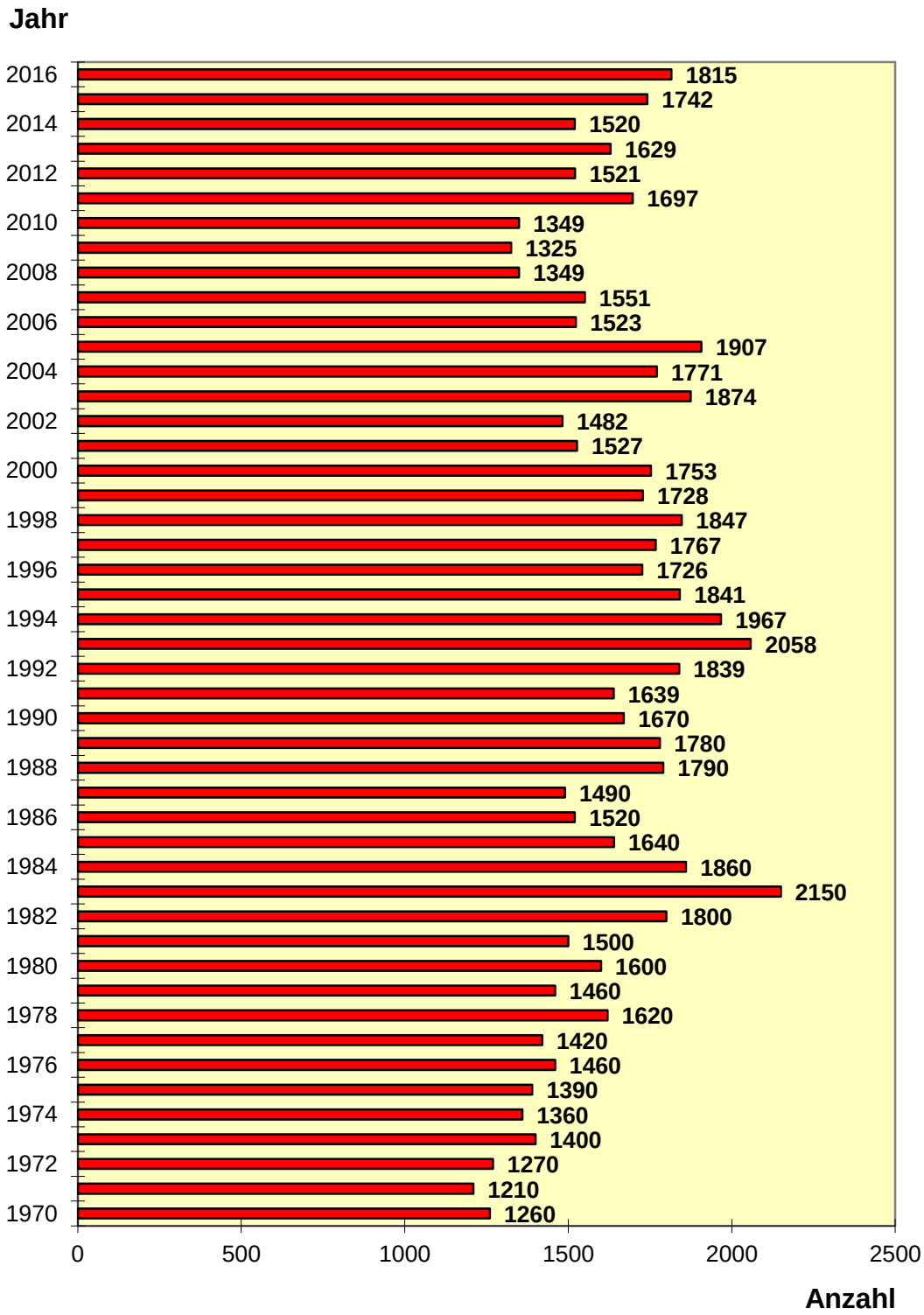
Einen Grundstücksteilmarkt, der nicht zur näheren Auswertung durch die Geschäftsstelle herangezogen wird, nehmen die u.a. **Zwangsversteigerungen** ein.

Zwangsversteigerungen	2016				2015			
	Anzahl	**Zuschlag**	**VW-Gutachten**	**Zuschlag/VW**	**Anzahl**	**Zuschlag**	**VW-Gutachten**	**Zuschlag/VW**
EW-Objekte	24	3.697.000 €	3.309.400 €	112%	23	2.842.700 €	3.910.440 €	73%
SW-Objekte	6	780.000 €	762.000 €	102%	8	943.855 €	1.217.000 €	78%
WE	103	2.807.453 €	3.975.275 €	71%	113	2.327.679 €	3.739.240 €	62%
TE	4	203.538 €	362.500 €	56%	5	273.400 €	483.700 €	57%

Bei den Zwangsversteigerungen des Wohnungs- und Teileigentums konnte ein ähnliches Marktverhalten wie in den Vorjahren festgestellt werden.

Dagegen lag der Zuschlag der Sach- und Ertragswertobjekte gegenüber den Vorjahren im zurückliegenden Jahr knapp über den für die **Zwangsversteigerungen** festgestellten Verkehrswerten

Anzahl der seit 1970 jährlich eingegangenen Grundstückskaufverträge



Gliederung der Grundstücksverträge 2016

Gesamtanzahl	**1.815**

bebaute Grundstücke	**936**
Ein- und Zweifamilienhäuser	514
Mehrfamilienhäuser	341
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	13
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	12
Sonstige bebaute Grundstücke	34
nicht klassifiziert	22

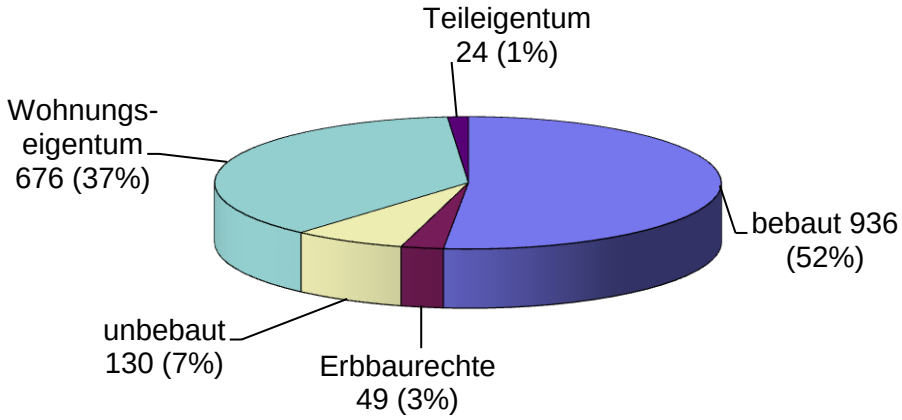
Erbbaurechte	**49**

unbebaute Grundstücke	**130**
individuelle Bauweise	55
Geschosswohnungsbau	10
Geschäftsnutzung	2
Gewerbe - Industrie	5
Sonstige	12
keine Angaben	7
nicht baulich nutzbar	39

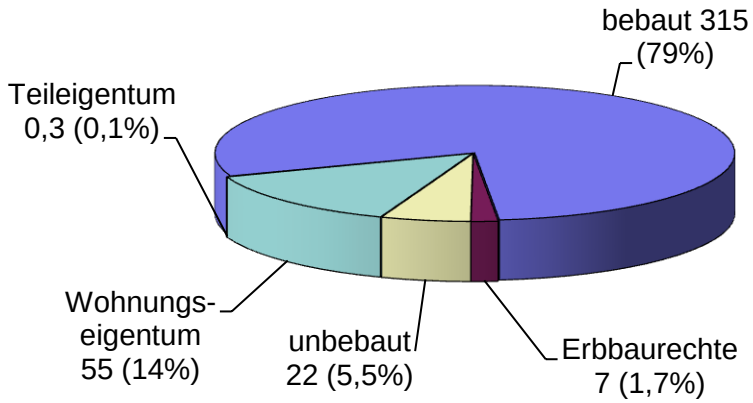
Wohnungseigentum	**676**
Erstverkäufe	19
Weiterverkäufe	556
Erstverkäufe nach Umwandlung	13
Mehrere Wohnungen oder ganze Häuser	51
nicht klassifiziert/ungeeignet	37

Teileigentum	**24**

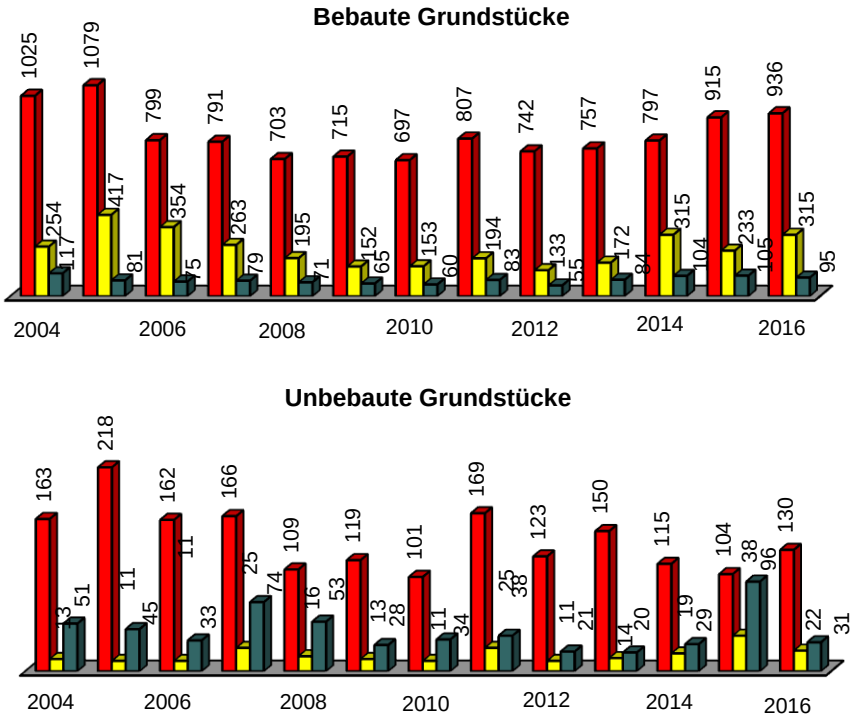
Anzahl der Verträge 2016



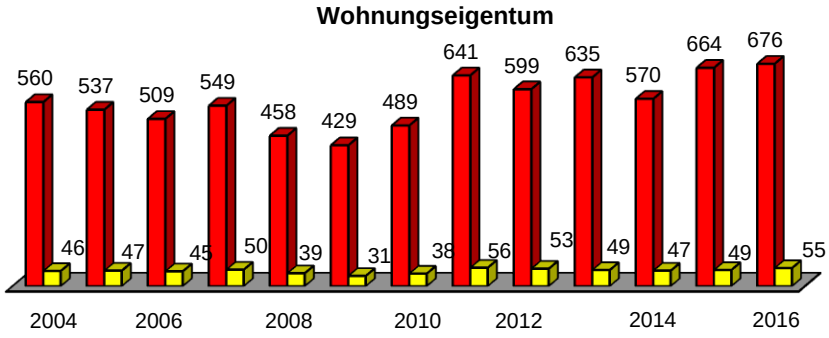
Anteil am Geldumsatz 2016 in Mio €

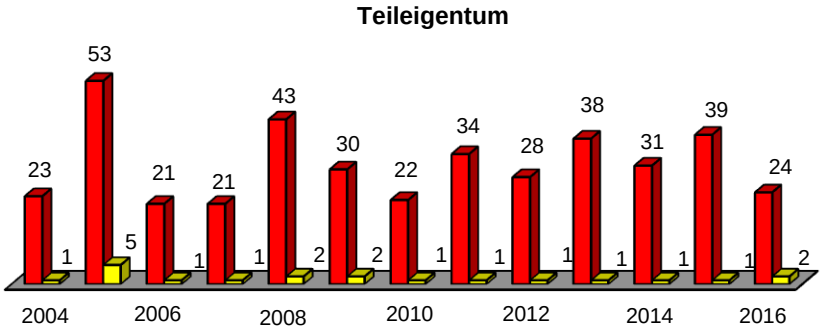


Gesamtumsätze von 2004 bis 2016
Anzahl der Verträge, Geldumsatz [Mio. €] und Grundstücksfläche [ha]



Gesamtumsätze von 2004 bis 2016
Anzahl der Verträge, Geldumsatz [Mio. €]





5 Unbebaute Grundstücke

Die beurkundeten Grundstückskaufverträge über unbebaute Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr von 104 auf 130 Fälle gestiegen (+ 25%).

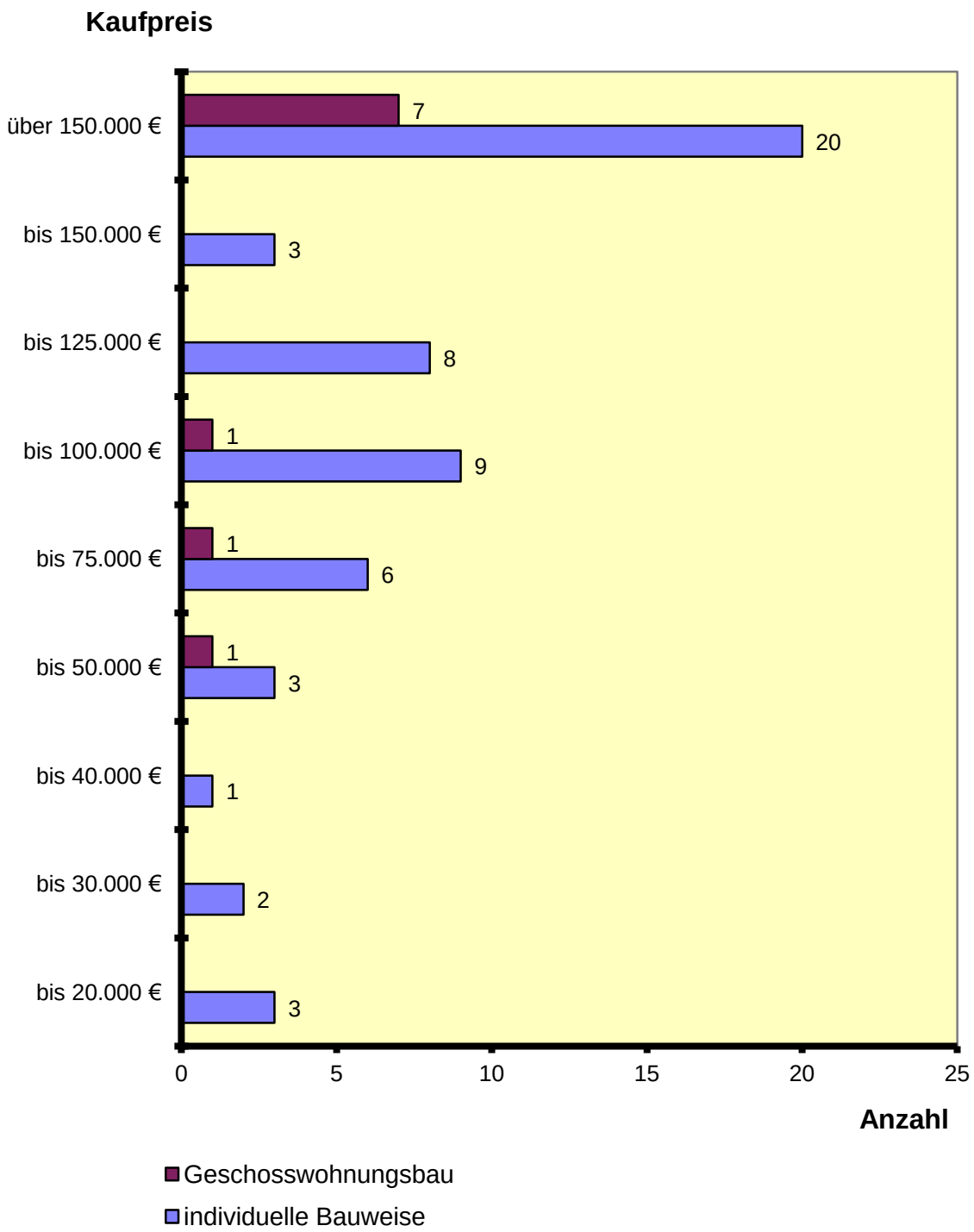
Gliederung der Grundstückskaufverträge 2016
mit Bodenwertangaben

Gesamtanzahl	**130**

baulich nutzbare Grundstücke	**91**
individuelle Bauweise	55
Geschosswohnungsbau	10
Geschäftsnutzung	2
Gewerbe/Industrie	5
Sonstige Ausnutzbarkeit	12
keine Angaben	7

nicht baulich nutzbare Grundstücke	**39**
Freizeitgewerbe	2
Private Garten- und Erholungsfläche	4
Dauerkleingarten	4
Ackerland	0
Grünland	3
Forstwirtschaftliche Nutzung	1
Ständiges Brachland	1
Wasserfläche	0
Verkehrsfläche	6
öffentliche Grünfläche	0
Friedhof	0
Ver- und Entsorgungsfläche	1
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	8
Nicht überbaubare Flächen	1
Stellplätze	4
Erwerbsgartenbau	0
Abbau- und Ablagerungsflächen	1
Grabeland	0
keine Angaben	3

Anzahl der Kauffälle (unbebaut)



Umsatz	2016			2015		
Objektart	**Anzahl**	**Fläche [ha]**	**Mio. €**	**Anzahl**	**Fläche [ha]**	**Mio. €**
individuelle Bauweise	55	7,25	8,84	32	5,41	6,46
Geschosswohnungsbau	10	1,90	3,00	3	0,98	0,66
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	2	1,38	1,14	1	0,24	0,17
Gewerbe und Industrie	5	6,10	3,13	1	3,41	2,09
Sonstige	12	8,61	4,88	10	3,19	2,73
Arrondierungen u. a.	7	0,21	0,31	13	0,97	0,6

5.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 17 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. 1 % über dem Bodenrichtwert veräußert (Abweichung + 0,7 %, Standardabweichung ± 13,1 %, Median - 2 %), wobei sämtliche Verkäufe sich auf insgesamt 14 BRW-Zonen verteilten.

5.1.1 Bestellungen von Erbbaurechten

Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau			
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
2015	0	-	-
2016	0	-	-

Im zurückliegenden Jahr wurden keine Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsmarkt registriert

5.2 Geschosswohnungsbau

Zählen zum Geschosswohnungsbau Verkäufe von Grundstücken zum Bau von Kindertagesstätten und altersgerechten Wohnungen, lagen im zurückliegenden Jahr insgesamt 8 Kaufpreise vor.
Aufgrund der nicht ausreichenden Kauffälle hat der Gutachterausschuss empfohlen den Index des Vorjahres mit 153 weiter anzuhalten (s. auch S. 42).

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Auf dem Bodenteilmarkt „Gewerbe und Industrie“ wurden im zurückliegenden Jahr 7 Verkäufe registriert, die in ihrer Gesamtheit kaum Abweichungen zu den Bodenrichtwerten aufwiesen.
Ähnlich wie schon beim Teilmarkt von unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus hat der Gutachterausschuss empfohlen den Index des Vorjahres mit 287 weiter anzuhalten (s. auch S. 43).

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im zurückliegenden Jahr wurden bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen Verkäufe unter 2.500 m² außer Betracht bleiben, 2 Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen (0,59 ha Grünland zu 5 €/m²) registriert.

5.5 Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland

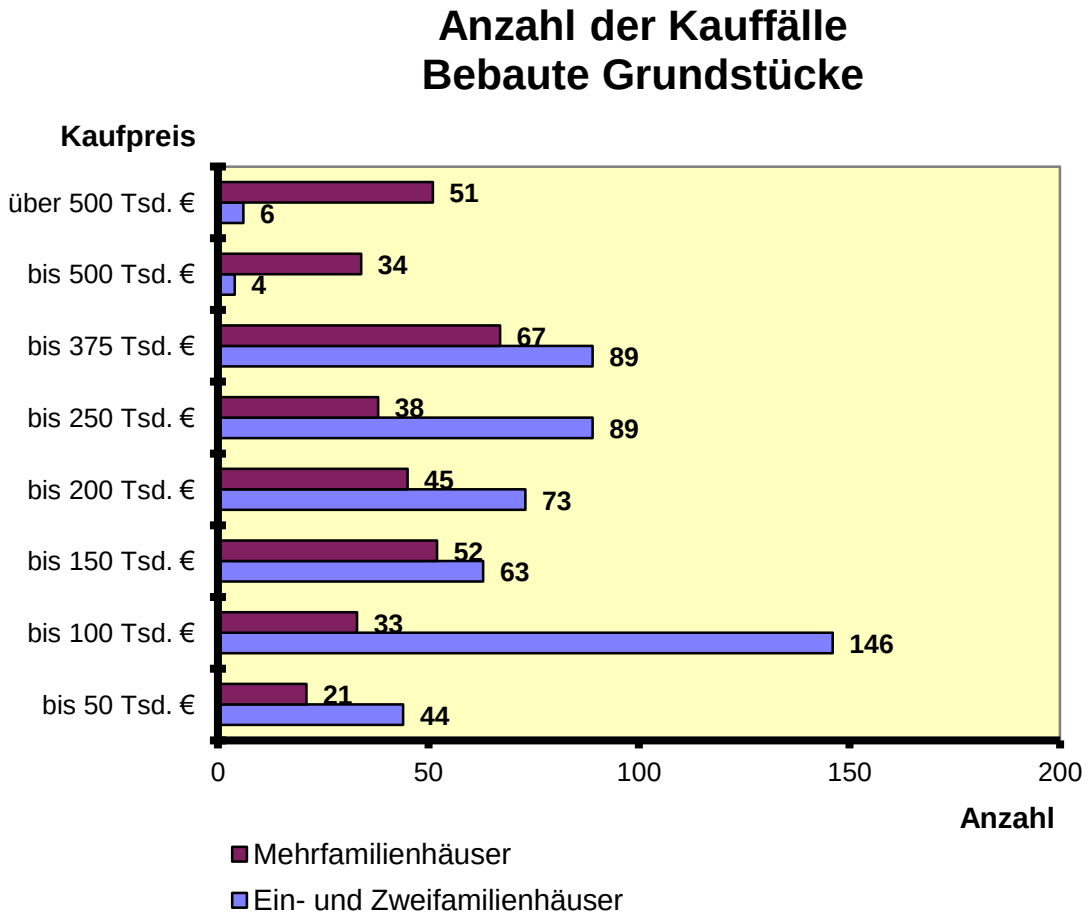
Nachfolgend sind die Verkäufe von nicht baulich zu nutzenden Grundstücken und Bauerwartungs- und Rohbaulandveräußerungen aufgelistet, die seit 2006 registriert worden sind. Zu den Bauerwartungs- und Rohbaulandpreisen wurde zusätzlich das Verhältnis zum Baulandwert ermittelt.

Nichtbauliche Nutzbarkeit	Normaleigentum			
	Anzahl	Kaufpreis [€]	Fläche [m²]	€/m²
Freizeitgewerbe	4	320.210	27.886	11,5
Abbau, und Ablagerungsflächen	3	870.000	28.913	30,1
Erwerbsgartenbau	3	383.719	9.989	38,4
priv. Garten, u. Erholungsfläche	79	994.245	57.541	17,3
Dauerkleingarten	105	1.488.431	83.112	17,9
Ackerland (>= 2.500 m²)	19	1.140.359	228.092	5,0
Grünland (>= 2.500 m²)	6	254.336	64.017	4,0
forstw.Nutzung (>= 2.500 m²)	10	768.949	721.021	1,1
Wasserfläche	4	10.246	17.507	0,6
Verkehrsfläche	91	1.983.596	183.675	10,8
öffentliche Grünfläche	17	950.444	133.849	7,1
Friedhof	2	34.290	1.725	19,9
Ver- und Entsorgungsflächen	19	1.327.296	124.524	10,7
Fl. m. bes. Zweckbestimmung	37	3.822.902	430.840	8,9
Nicht überbaubare Flächen	11	56.095	4.122	13,6
Stellplätze	68	1.956.837	43.907	44,6

Entwicklungszustand	Anzahl	Kaufpreis [€]	Fläche [m²]	€/m²	Verhältnis Bauland
Bauerwartungsland	2	710.000	36.348	19,5	25%
Netto-Rohbauland	35	15.583.843	173.922	89,6	75%
Brutto-Rohbauland	11	8.385.726	79.100	106,0	75%

6 Bebaute Grundstücke

Umsatz	2016			2015		
Objektart	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	514	21,66	82,1	445	18,97	82,95
Mehrfamilienhäuser	341	28,09	119,23	351	34,89	119,27
Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäuser	13	9,1	67,21	11	2,87	8,08
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	12	9,59	16,33	12	37,64	8,55
Sonstige bebaute Grundstücke	35	11,83	9,09	100	10,1	13,48



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Neubauten im Jahre 2016

Bei diesen Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel um von Bauträgern im Jahre 2016 neu errichtete Wohngebäude. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 85 (Vorjahr 116) Kauffälle erfasst. Davon konnten 84 Kauffälle weiter ausgewertet werden.
37 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 120 m² (Vorjahr 126 m²). 47 Kauffälle mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 116 m² (Vorjahr 117 m²) wurden für nicht unterkellerte Gebäude registriert.

Auswertung der Neubauten

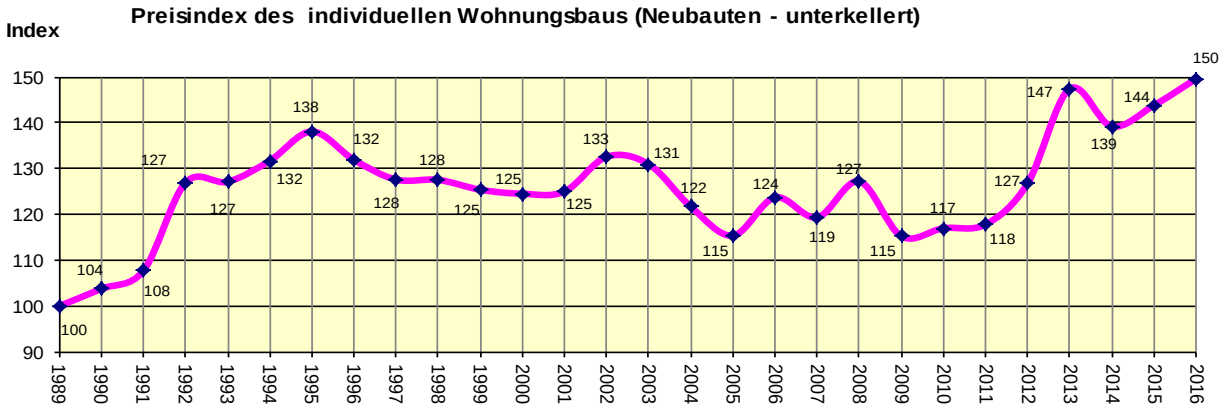
unterkellert (37 Verkäufe)	**mittlerer Preis 2016 [€]**	**Standard-abweichung [€]**	**Veränd. 2016 zu 2015 [%]**	**Werte aus 2015 [€]**
Bereinigter Gesamtkaufpreis				
(mit Grundstück, inkl. 1 Garage oder 1 Stellplatz)	264.797	± 27.283	-2	269.489
Preis je m² Wohnfläche (i.M. 120 m²)	2.226	± 306	4	2.140
Gebäudepreis				
(ohne Grundstück, ohne Garage)	198.448	± 19.914	-3	204.298
Preis je m² Wohnfläche (i.M. 120 m²)	1.668	± 225	3	1.624
Preis je m² BGF* (i.M. 280 m²)	716	± 95	-1	721

nicht unterkellert (47 Verkäufe)	**mittlerer Preis 2016 [€]**	**Standard-abweichung [€]**	**Veränd. 2016 zu 2015 [%]**	**Werte aus 2015 [€]**
Bereinigter Gesamtkaufpreis				
(mit Grundstück, inkl. 1 Garage oder 1 Stellplatz)	217.885	± 30.868	-2	223.079
Preis je m² Wohnfläche (i.M. 116 m²)	1.890	± 303	-2	1.927
Gebäudepreis				
(ohne Grundstück, ohne Garage)	152.098	± 24.169	-4	157.949
Preis je m² Wohnfläche (i.M. 116 m²)	1.320	± 237	-3	1.365
Preis je m² BGF* (i.M. 173 m²)	877	± 76	-3	900

** Bruttogrundfläche*

Kaufpreisstatistik Neubauten (unterkellert)

			Preis/m² Wohnfl.	Preis/m² BGF	Preis/m² Wohnfl.
	Wohnfl. i.M.	BGF i.M.	bezogen auf den Gebäudepreis		bezogen auf den ber. Ges.-Kaufpreis
Jahr	[m²]	[m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
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
2015	126	289	1.624	721	2.140
2016	120	280	1.668	716	2.226



6.1.2 Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor 2015 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswerteergebnisse. Da diese Zusammenfassung den Markt in generalisierter Form beschreibt, ist sie für die Wertermittlung im konkreten Einzelfall nicht anwendbar.
Um eine bessere Vergleichbarkeit und aussagekräftige Daten zu erreichen, wurden die Kauffälle aus **zwei Berichtsjahren** zusammengefasst und die Grundstücksgröße von 150 bis 600 m² begrenzt.

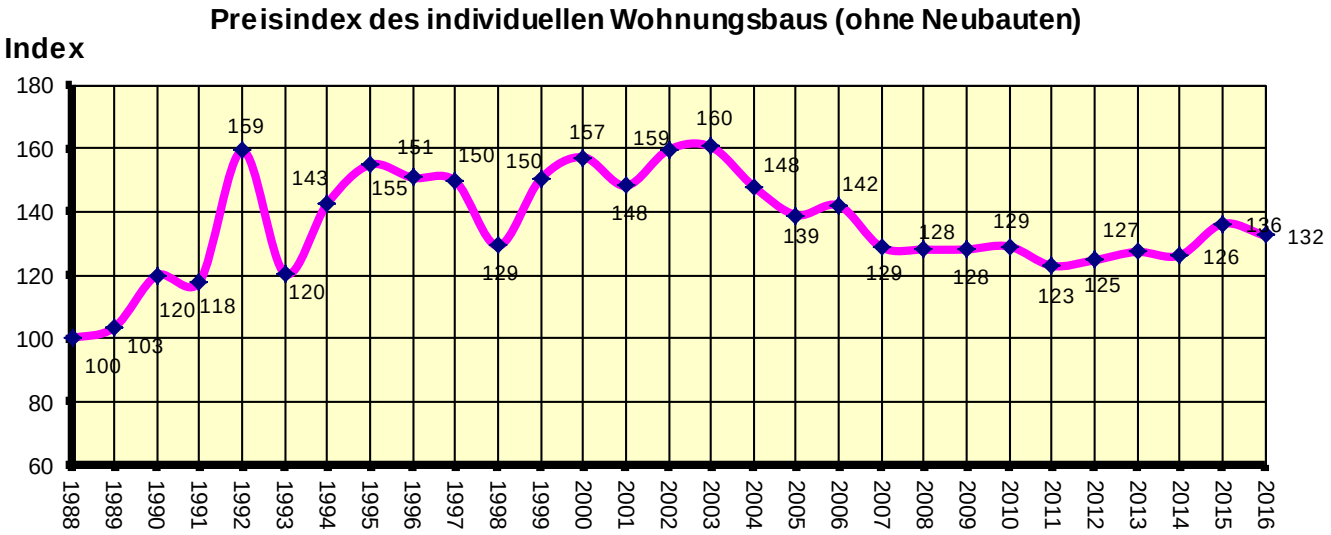
1- und 2- Familienhäuser, modernisiert

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

Baujahres-gruppe	Kauffälle in den Jahren	An-zahl	Grund-stück [m²]	Wohn-fläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den ber. Gesamt-KP [€/m²]		Konfidenz-intervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenz-intervall 95%	Preis je m² BGF bezogen auf den Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenz-intervall 95%
bis 1949	**2015-2016**	**32**	**328**	**115**	**1.390**	**± 339**	**1.254-1.526**	**841**	**± 361**	**689-992**	**436**	**± 181**	**360-511**
	2014-2015	36	358	114	1.279	± 355	1.151-1.409	727	± 344	592-863	359	± 167	292-426
1950-1974	**2015-2016**	**12**	**354**	**105**	**1.647**	**± 495**	**1.260-2.031**	**1.024**	**± 405**	**707-1.338**	**471**	**± 193**	**320-621**
	2014-2015	17	294	100	1.679	± 337	1.461-1.897	1.137	± 286	952-1.322	555	± 156	454-656
1975-1994	**2015-2016**	**16**	**310**	**160**	**1.588**	**± 300**	**1.389-1.790**	**1.137**	**± 251**	**970-1.304**	**554**	**± 134**	**464-644**
	2014-2015	39	306	141	1.651	± 506	1.488-1.815	1.159	± 432	1.004-1.314	587	± 234	502-673
1995-2013	**2015-2016**	**41**	**292**	**126**	**1.999**	**± 487**	**1.865-2.135**	**1.447**	**± 404**	**1.346-1.551**	**774**	**± 201**	**715-833**
	2014-2015	49	291	127	2.042	± 548	1.877-2.207	1.491	± 448	1.362-1.621	772	± 206	714-830

1+2-Familienhäuser, nicht modernisiert

Baujahres-gruppe	Kauffälle in den Jahren	An-zahl	Grund-stück [m²]	Wohn-fläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den ber. Gesamt-KP [€/m²]		Konfidenz-intervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenz-intervall 95%	Preis je m² BGF bezogen auf den Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenz-intervall 95%
bis 1949	**2015-2016**	**61**	**361**	**102**	**1.044**	**± 352**	**954-1.135**	**415**	**±313**	**333-497**	**204**	**± 158**	**164-245**
	2014-2015	81	378	107	1.154	± 463	1.142-1.267	503	± 412	402-604	248	± 213	196-300
1950-1974	**2015-2016**	**44**	**363**	**112**	**1.308**	**± 441**	**1.161-1.455**	**705**	**± 411**	**576-836**	**324**	**± 192**	**261-387**
	2014-2015	75	368	107	1.389	± 400	1.289-1.490	766	± 356	679-853	358	± 169	316-400



Siedlungshäuser

Gegenüber dem Vorjahr mit 6 Verkaufsfällen wurden im zurückliegenden Jahr 12 Übertragungen von Siedlungshäusern (7 Doppel-, 3 Reihenend- bzw. 1 Reihenmittelhaus und 1 freistehendes Einzelhaus) registriert. Die Tabelle weist die Daten aus 2016 im Vergleich zu den Vorjahren aus.

Siedlungshäuser	2016	2015	2014	2013	2012
Kaufpreis i.M.:	64.324 €	79.110 €	65.326 €	73.900 €	71.300 €
Grundstücksgröße i.M.:	330 m²	423 m²	360 m²	363 m²	434 m²
Wohnfläche i.M.:	77 m²	94 m²	94 m²	81 m²	85 m²
Gesamtkaufpreis pro m² Wohnfläche	850 €/m² ± 160 €/m²	894 €/m² ± 254 €/m²	937 €/m² ± 428 €/m²	917 €/m² ± 319 €/m²	919 €/m² ± 325 €/m²
Konfidenzintervall 95%	725 - 975 €/m²	651 - 1.137 €/m²	818 - 1.058 €/m²	807 - 1.026	761 - 1.076

6.2 Mehrfamilienhäuser

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

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

6.2.1 Gruppe der Dreifamilienhäuser

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohnfläche [m²]	Preis je m² Wohnfl. bezogen auf den ber. Gesamtkaufpreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%
alle	**2015-2016**	**15**	**697**	**262**	**754**	**± 289**	**555 - 955**	**439**	**± 246**	**269 - 609**
	2014-2015	10	798	294	703	± 242	496 - 912	359	± 225	166 - 554

6.2.2 Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH)

Bei den unten stehenden Tabellen wird nicht wie bei den Ein- und Zwei-Familienhäusern 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 %

Baujahres-gruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Preis je m² Wohnfl. bezogen auf den ber. Gesamtkaufpreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	**2015-2016**	**63**	**615**	**430**	**441**	**± 195**	**392 - 490**	**204**	**± 195**	**154 - 255**
	2014-2015	37	467	430	474	± 240	386 - 564	264	± 212	183 - 346
1950-1965	**2015-2016**	**51**	**575**	**454**	**550**	**± 195**	**488 - 612**	**314**	**± 162**	**262 - 367**
	2014-2015	31	454	507	507	± 169	440 - 575	283	± 135	231 - 336
ab 1966	**2015-2016**	**19**	**1.041**	**848**	**678**	**± 257**	**522 - 836**	**442**	**± 249**	**290 - 595**
	2014-2015	9	761	543	658	± 427	349 - 967	423	± 389	142 - 705

MFH, gewerblicher Anteil über 20 %

Baujahres-gruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Preis je m² Wohn-Nutzfl. bezogen auf den ber. Gesamtkaufpreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	**2015-2016**	**7**	**509**	**604**	**454**	**± 105**	**364 - 544**	**230**	**± 87**	**155 - 304**
	2014-2015	2	736	534	456	± 29	271 - 640	137	± 48	168 - 441
1950-1965	**2015-2016**	**2**	**602**	**848**	**592**	**± 107**		**443**	**± 116**	
	2014-2015	1								
ab 1966	**2015-2016**	**4**	**745**	**598**	**594**	**± 47**	**530 - 658**	**396**	**± 66**	**305 - 488**
	2014-2015	0								
alle	**2015-2016**	**13**	**596**	**640**	**518**	**± 108**	**437 - 599**	**314**	**± 122**	**223 - 405**
	2014-2015	3	815	640	456	± 18	420 - 493	159	± 55	47 - 271

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.

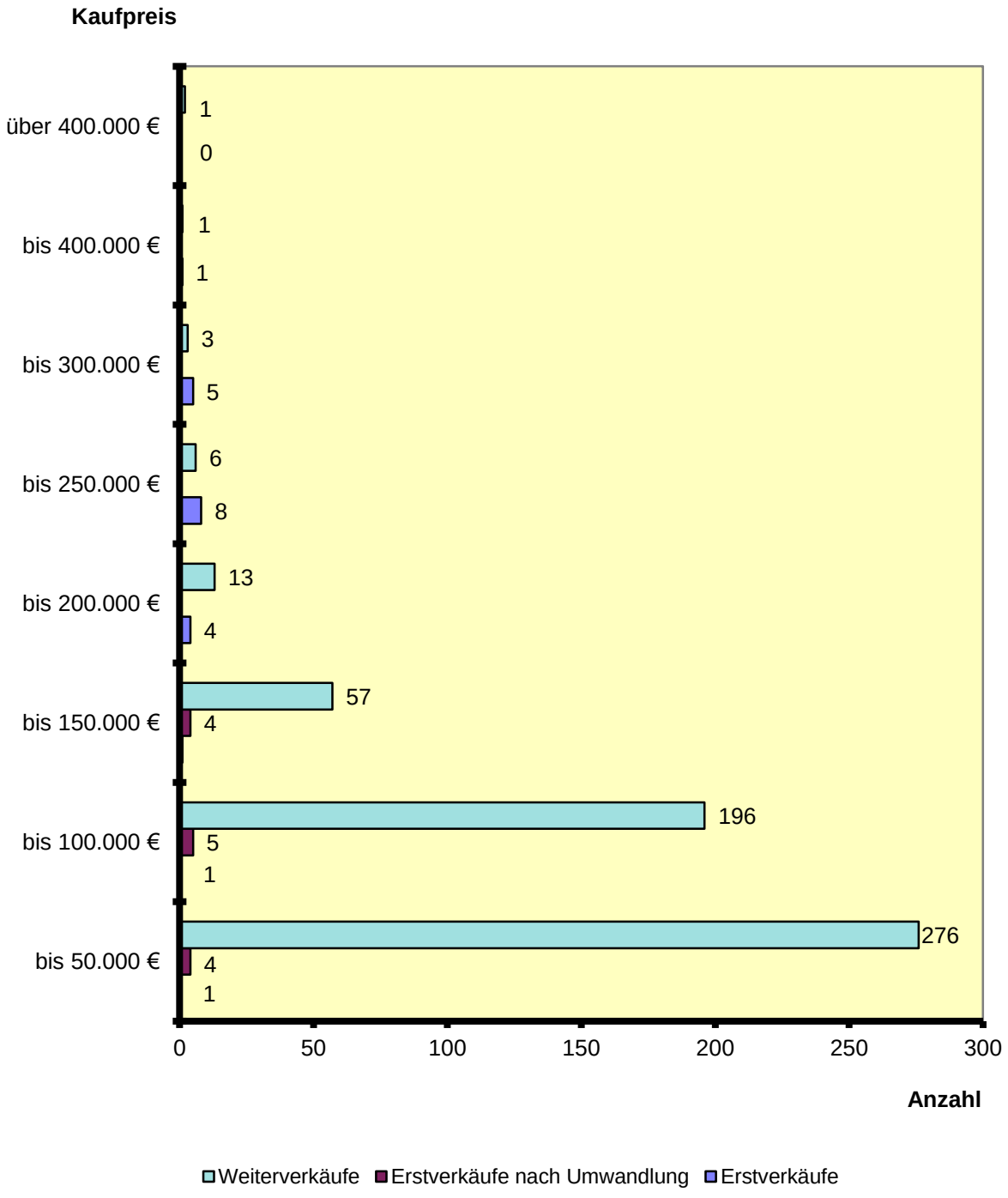
7.1 Wohnungseigentum

Im Jahre 2016 sind 676 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und 24 Beurkundungen über Teileigentum eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 484 Kaufverträge geeignet.

Umsatz	2016		2015	
Objektart	**Anzahl**	**Mio. €**	**Anzahl**	**Mio. €**
Erstverkäufe nach Neubau	19	4,40	32	8,09
Weiterverkäufe	556	32,18	500	27,65
Erstverkäufe nach Umwandlung	13	0,92	11	1,33
mehrere WE oder ganze Häuser	51	12,16	33	4,81
nicht klassifiziert	37	2,95	88	6,62
Teileigentum	24	1,54	39	1,13

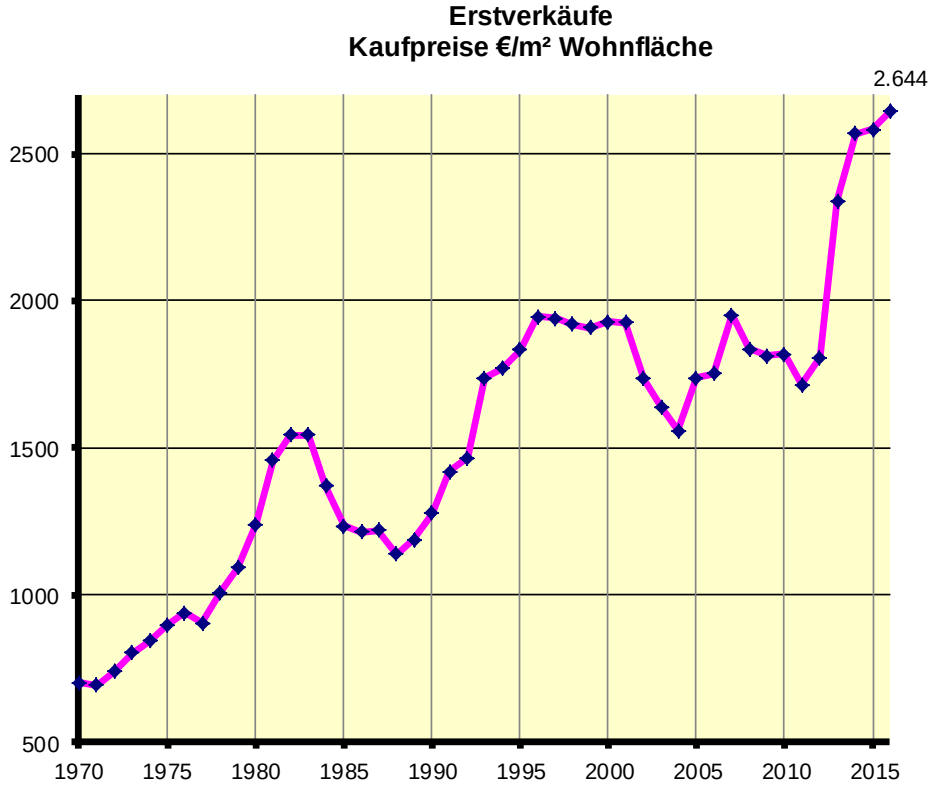
Mit 676 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ist im Berichtsjahr der Umsatz gegenüber dem Vorjahresergebnis von 664 Übertragungen um rd. 8 % gestiegen.
Die Anzahl der Verträge über Teileigentum verringerte sich gegenüber 2015 um 15 Verkaufsfälle von 39 auf 24 Verkäufe.

Anzahl der Kauffälle
Wohnungseigentum



7.1.1 Erstverkäufe

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten alle 19 registrierten Erstverkäufe ausgewertet werden. Der mittlere Kaufpreis aus sämtlichen Verkäufen beträgt hiernach 2.220 €/m². Hierbei ist jedoch zu beachten, dass hiervon allein 8 nicht unterkellerte Reihenhäuser ohne weitere Grundstücksteilung an der Schaffrathstraße/Oekentorpsweg als Wohnungseigentum übertragen wurden.
Ohne diese untypischen Fälle beträgt der mittlere Kaufpreis des auszuwertenden Wohnungseigentums anhand der restlichen 11 Verkäufe aus den Lagen Rheinischen Str., Bärenkampstr., Turmstr., Insterburger Str./Oststr. und Feldahornstr 2.644 €/m², der dem u. a. Diagramm zu entnehmen ist.



Jahr	€/m²	Jahr	€/m²	Jahr	€/m²	Jahr	€/m²	Jahr	€/m²
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	2015	2.583
1976	937	1986	1.213	1996	1.946	2006	1.753	2016	2.644
1977	904	1987	1.219	1997	1.939	2007	1.951		
1978	1.007	1988	1.139	1998	1.919	2008	1.836		
1979	1.092	1989	1.187	1999	1.909	2009	1.811		

7.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)

Hierzu zählen alle Mietwohnungen verschiedener Altersgruppen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen), die im Berichtsjahr in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert worden sind. Von diesen **13** Erstverkäufen nach Umwandlung konnten **6** Verkäufe der nachstehenden Baujahrsgruppen weiter ausgewertet werden.

Erstverkäufe nach Umwandlung							
Baujahr	2016						2015
	Anzahl	Mittelwert €/m²	Konfidenz-intervall 95 % €/m²	Standard-abweichung €/m²	Varianz	Veränderungen gegenüber 2015	Mittelwert €/m²
bis 1945	6	**723**	**486 - 960**	± 247	± 34,2 %	-28,8 %	**1.015**
1946-1960	0						

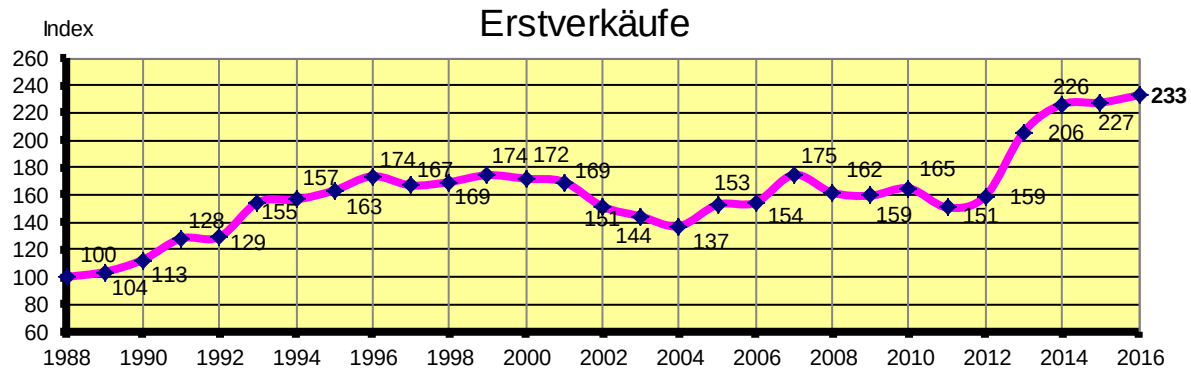
Bei geringer Anzahl von Verkäufen oder großer Standardabweichung ist der Mittelwert dieser Gruppen nur bedingt geeignet und nur der Vollständigkeit halber angeführt. Daten einzelner Verkäufe werden aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

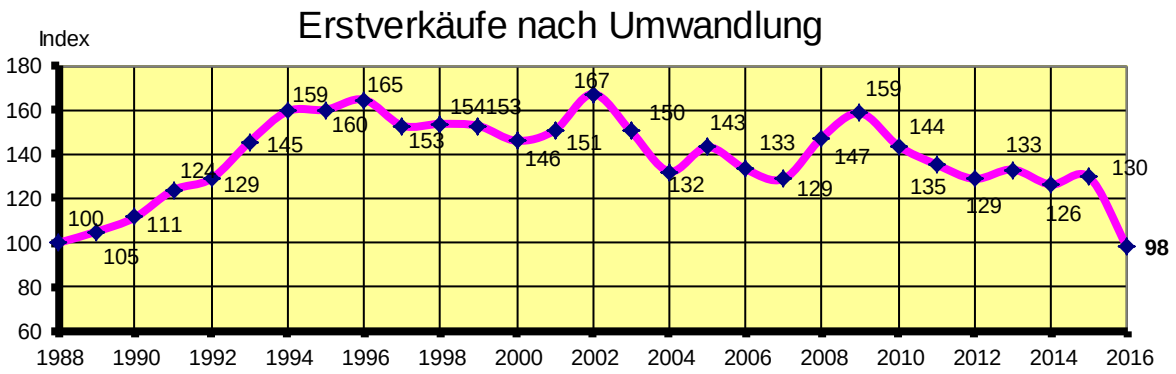
7.1.3 Weiterverkäufe

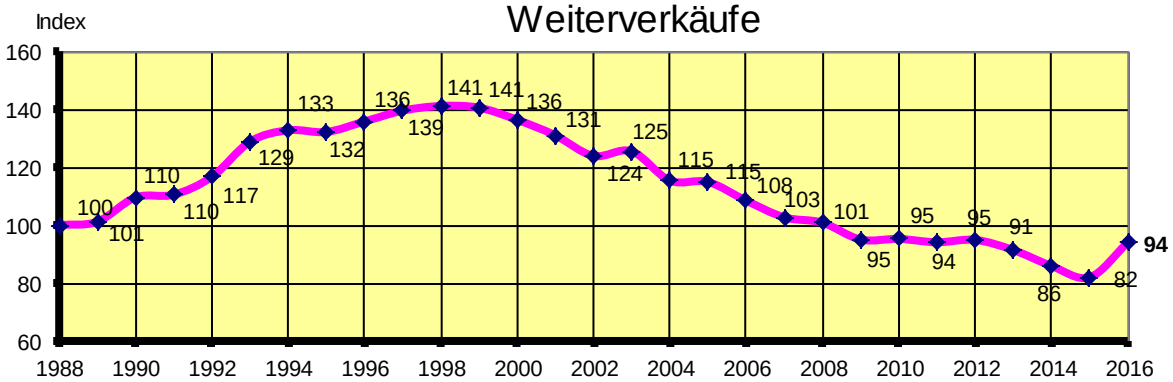
Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. **556** Fälle wurden registriert, davon fließen **424** Verkaufsfälle in die u. a. Auswertung ein.
Die nachfolgende Tabelle gibt die Kaufpreise je m² Wohnfläche einschließlich der Veränderungen zum Vorjahr 2015 an.

Weiterverkäufe							
Baujahr	2016						2015
	Anzahl	Mittelwert €/m²	Konfidenz-intervall 95 % €/m²	Standardabweichung €/m²	Standardabweichung %	Veränderungen gegenüber 2015	Mittelwert €/m²
bis 1945	68	**580**	**481 - 680**	± 377	± 65,0 %	- 4,6 %	**608**
1946-1960	133	**631**	**568 - 694**	± 370	± 58,6 %	21,1 %	**521**
1961-1970	43	**865**	**778 - 952**	± 260	± 30,1 %	3,0 %	**840**
1971-1975	65	**802**	**745 - 859**	± 230	± 28,7 %	- 0,7 %	**808**
1976-1985	67	**843**	**763 - 923**	± 342	± 40,6 %	4,2 %	**809**
1986-2000	41	**1.364**	**1243 - 1485**	± 369	± 27,1 %	24,0 %	**1.100**
ab 2001	7	**2.106**	**1467 - 2746**	± 519	± 24,6 %	35,9 %	**1.550**

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 und als Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in NRW heruntergeladen werden.

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 01.01.2017 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 Sondernutzungsflächen

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, etc.) können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.
Für größere Areale sind eigene Zonen ohne Bodenrichtwert als Sondernutzungsflächen (SN) ausgewiesen. Kleinere Flächen (z.B. lokale Gemeinbedarfsflächen) sind in benachbarte Bodenrichtwertzonen einbezogen worden. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen jedoch nicht. Für derartige Flächen werden bei Bedarf Einzellfallbewertungen durch den Gutachterausschuss vorgenommen.

8.5 Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten

8.5.1 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.

8.5.2 Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS

Farbliche Darstellung

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

Beispiel

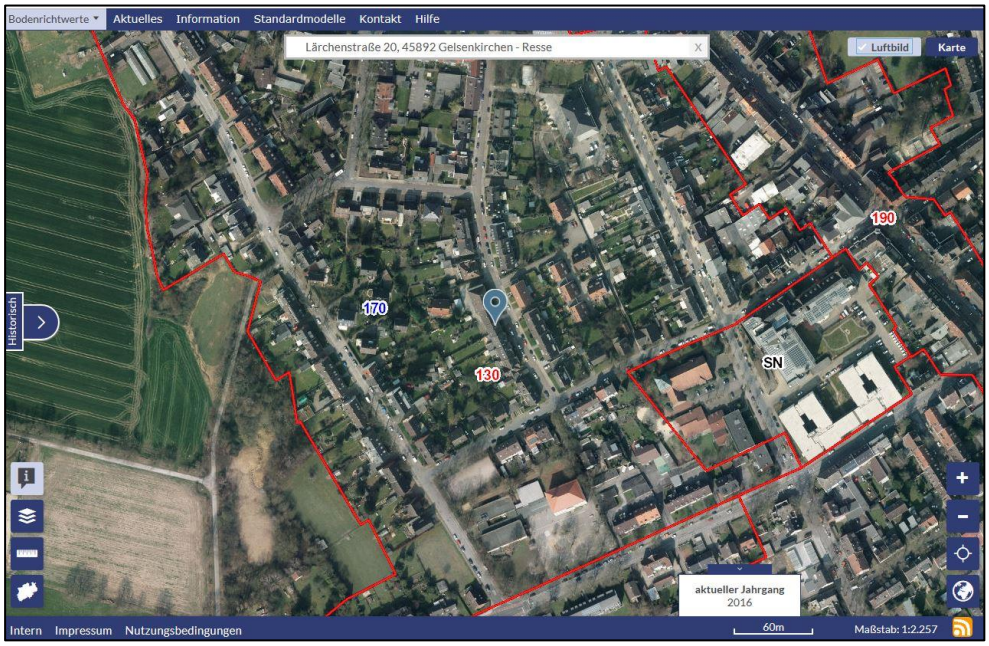


Abbildung 1: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

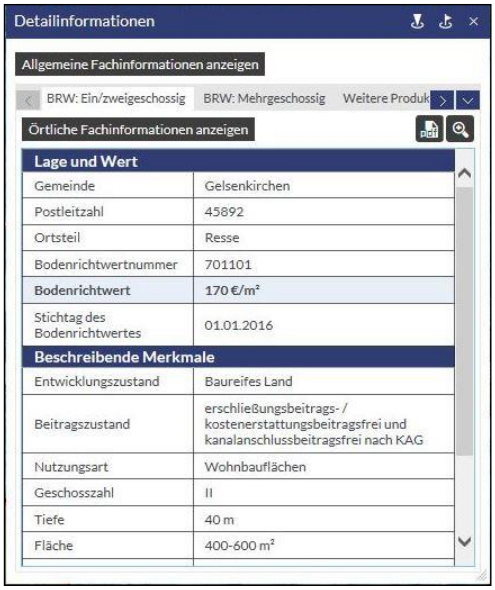


Abbildung 2: Richtwertdetails

8.6 Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen

8.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

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

Maß der baulichen Nutzung:

II	Geschossigkeit
1,2	Geschossflächenzahl
400-600 m²	Fläche

8.6.2 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.

8.6.3 Misch- oder mehrgeschossige Bauweise

Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus gelten die Bodenrichtwerte mit der ausgewiesenen Geschossflächenzahl (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		

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen

Beispiel:

Vergleichspreis von 200,- EUR/m² bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden.

Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

- Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10
- Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,90

Berechnung: 200,- EUR/m² x 1,10 / 0,90 = rd. 244,- EUR/m²

BRW-RL, Pkt. 6, Abs.6 – wertrelevante Geschossflächenzahl (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 Treppenräume 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.

8.6.4 Mischnutzungen in der Innenstadt und den übrigen Geschäftslagen

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).

		Vergleichsobjekt			
	Geschosszahl	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)	26**02**201 bis 26**14**200
Buer	13**01**200 bis 13**13**200
Cranger Straße	17**10**200 bis 17**17**200
Essener Straße	19**08**200 bis 19**18**200
Bismarckstraße südl. Teil	23**09**200 bis 23**13**200
Bismarckstraße nördl. Teil	25**01**200 bis 25**06**200
Horster Straße / Beckhausen	605200
Horster Straße / Buer	13**15**200 und 13**20**200
Bickernstraße	2516200
Polsumer Straße	1201200
Fersenbruch	2106200
Markenstraße	2010200
Neustadt	2619200
Ewaldstraße	705200
Karl-Meyer-Straße	2705200
Schalker Straße	2306200
Bochumer Straße	2807201
Ückendorfer Straße	2805200
Feldhauser Straße	110200

Zonennummerierung

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

8.7 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Übersicht über die erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung. Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 15.02.2017 folgende Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	Ø Wert der Erschließungs-beitragsfreiheit *) [€/m²]
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf)				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350-800 m²)	**300**	**180**	**135**	**15**
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m²)	**360**	**225**	**165**	**15**
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m²)	**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 Werte in Neubaugebieten liegen i. d. R. höher

9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

§ 193 Abs. 5 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.

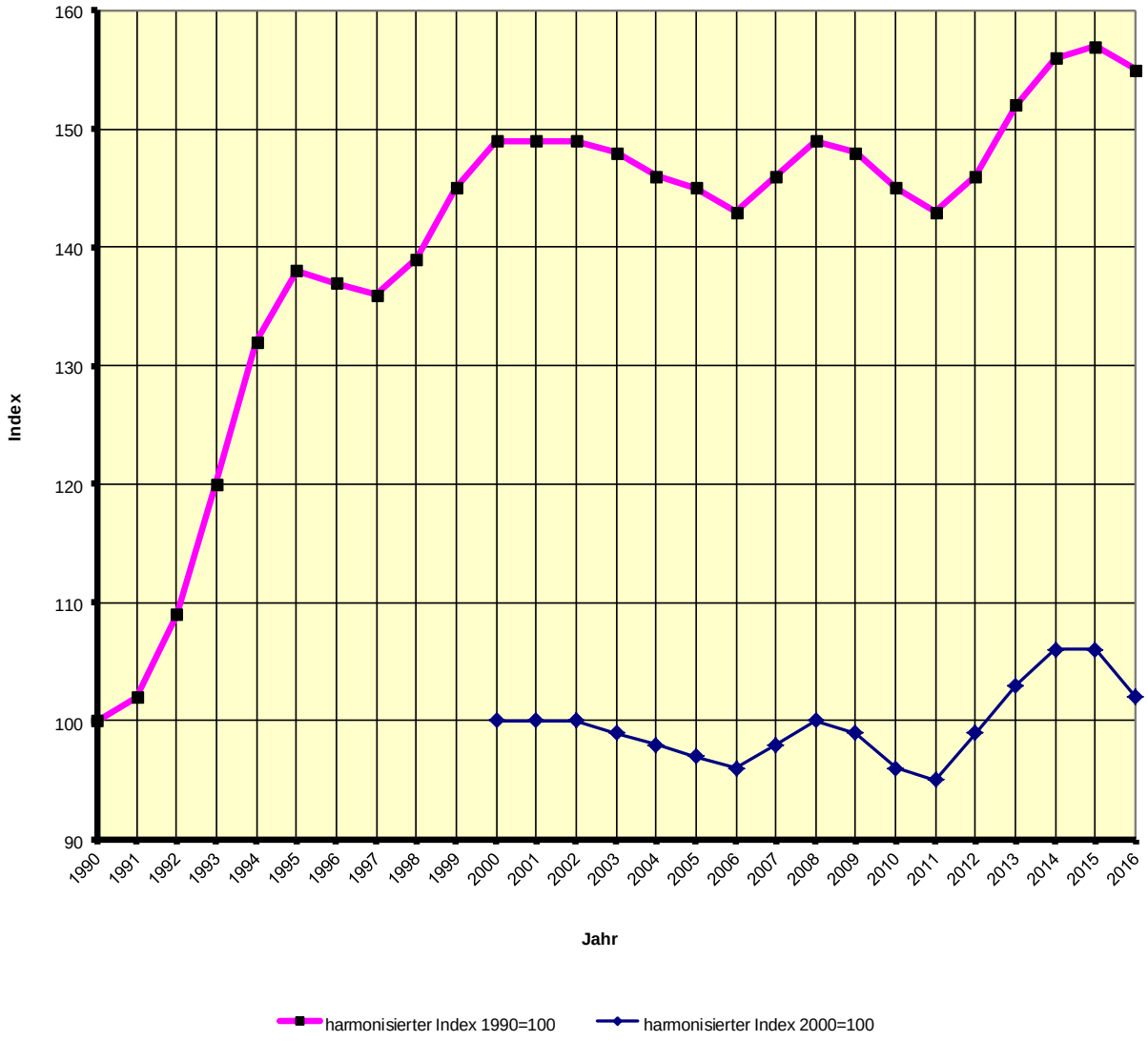
Die Ableitung erfolgte anhand der Bodenrichtwert-Quotientenmethode. Hierbei werden die bereinigten Kaufpreise eines Auswertungszeitraumes von einem Jahr ins Verhältnis zum zugeordneten Bodenrichtwert des Basiszeitpunktes gesetzt.
Da die Indexreihen einen möglichst gleichmäßigen Verlauf aufzeigen, sind 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.

<u>Beispiel für das Jahr 1996:</u>
1995 = 141; 1996 = 135; 1997 = 136
(141 + 2 x 135 + 136) : 4 = 137

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

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

Bodenpreisindex
für den individuellen Wohnungsbau

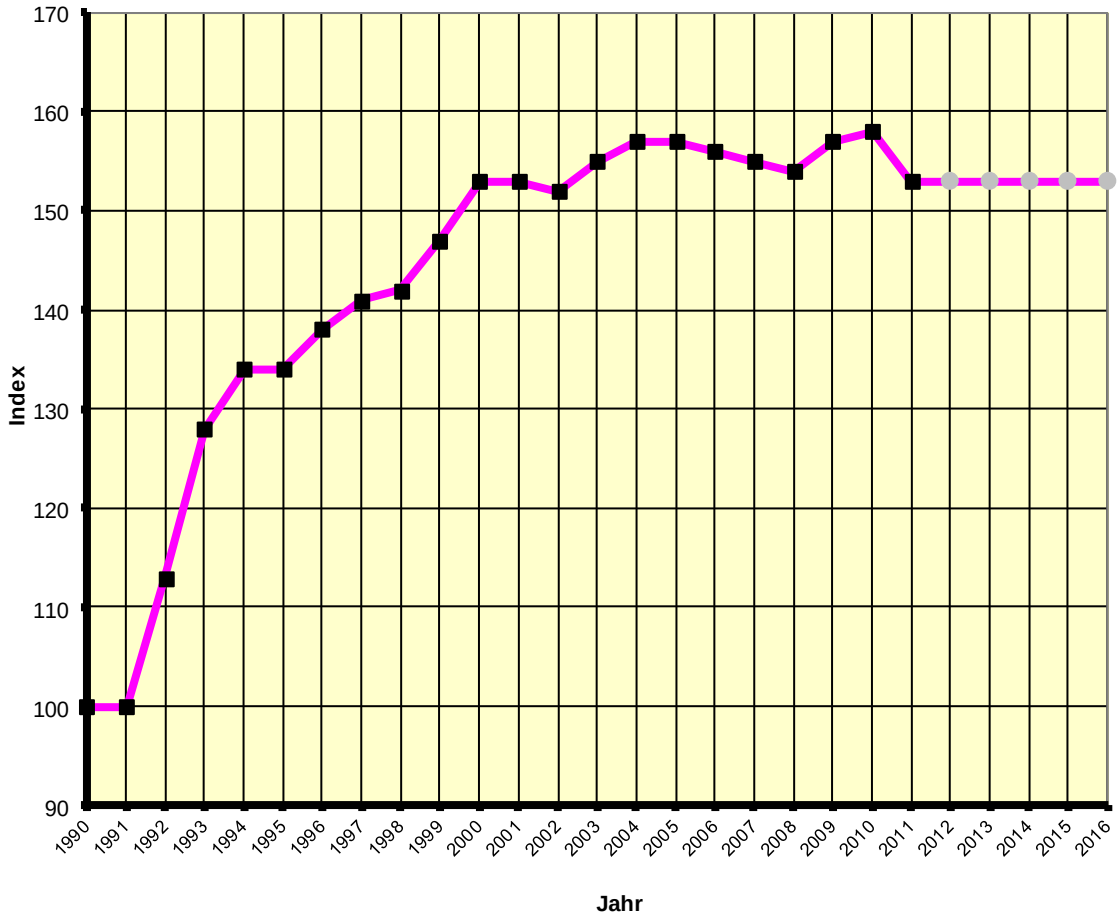


Jahr	Index 1990
1990	100
1991	102
1992	109
1993	120
1994	132
1995	138
1996	137
1997	136
1998	139
1999	145

Jahr	Index 1990	Index 2000
2000	149	100
2001	149	100
2002	149	100
2003	148	99
2004	146	98
2005	145	97
2006	143	96
2007	146	98
2008	149	100
2009	148	99

Jahr	Index 1990	Index 2000
2010	145	96
2011	143	95
2012	146	99
2013	152	103
2014	156	106
2015	157	106
2016	(155)	(102)

Bodenpreisindex
für den Geschosswohnungsbau



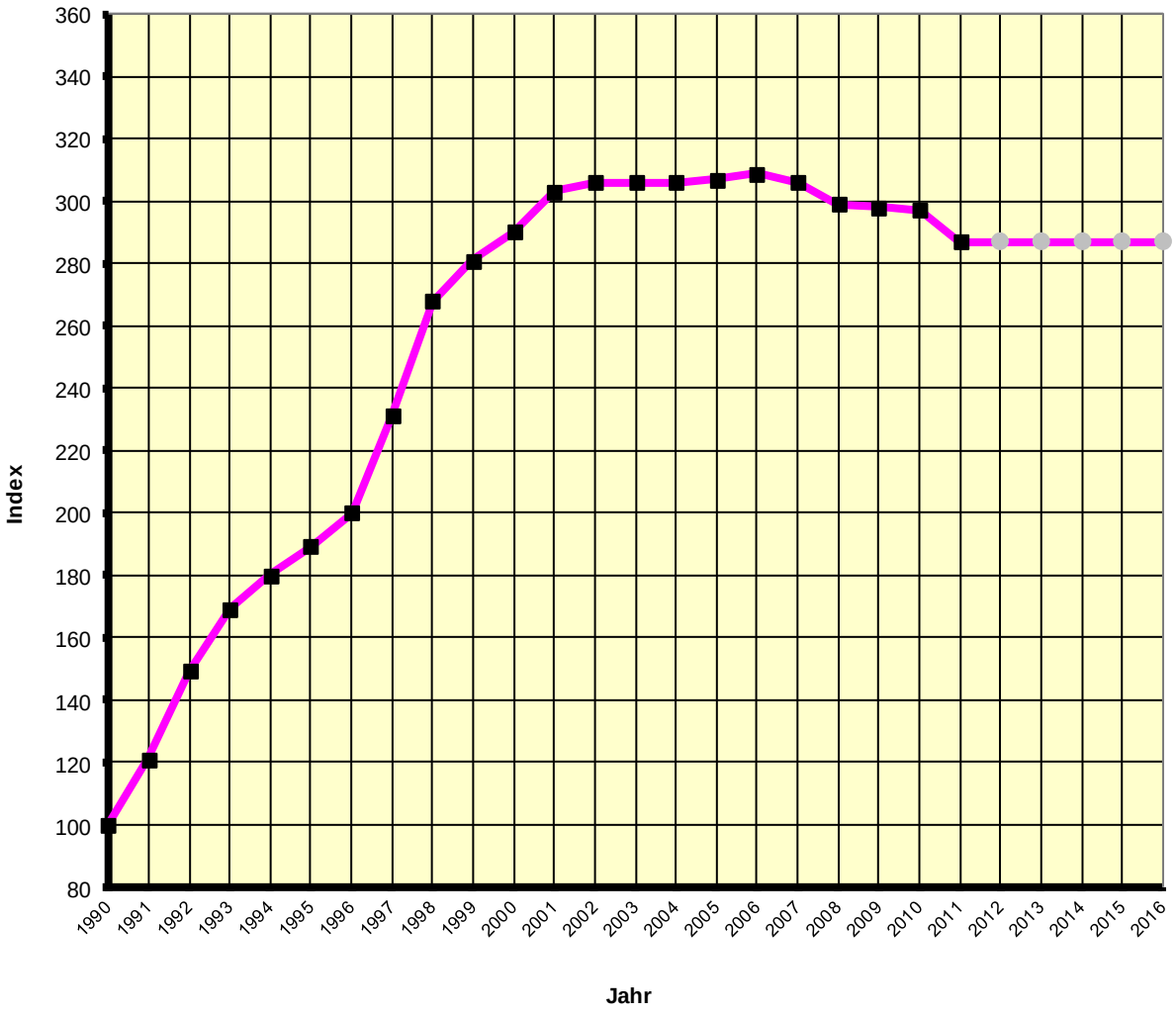
aufgrund der nicht ausreichenden Kauffälle hat der Gutachterausschuss empfohlen den Index des Vorjahres weiter anzuhalten

Jahr	Index
1990	100
1991	100
1992	113
1993	128
1994	134
1995	134
1996	138
1997	141
1998	142
1999	147

Jahr	Index
2000	153
2001	153
2002	152
2003	155
2004	157
2005	157
2006	156
2007	155
2008	154
2009	157

Jahr	Index
2010	158
2011	153
2012	153
2013	153
2014	153
2015	153
2016	153

Bodenpreisindex
für Gewerbe und Industrie



- aufgrund der nicht ausreichenden Kauffälle hat der Gutachterausschuss empfohlen den Index des Vorjahres weiter anzuhalten

Jahr	Index
1990	100
1991	121
1992	149
1993	169
1994	180
1995	189
1996	200
1997	231
1998	268
1999	281

Jahr	Index
2000	290
2001	303
2002	306
2003	306
2004	306
2005	307
2006	309
2007	306
2008	299
2009	298

Jahr	Index
2010	297
2011	287
2012	287
2013	287
2014	287
2015	287
2016	287

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 8.6.2 - 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 der Jahre 2014 bis 2016 ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinien. Größere Abweichungen vom Mietenspiegel (<> 20 %) wurden angeglichen. Für die meist nicht vermieteten 1- und 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) nach Anlage 1 Ertragswertrichtlinie	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
			Ø Wohn- u. Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags) Anl. 1 EW-RL	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Rohertragsfaktor	Ø GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	**4,1** 3,94 - 4,35	571	79	1.086	5,2	28,5	42	16,6	80
Standardabweichung	2,3		28	694	0,8	5,1	20	8,0	
Vermietetes Wohnungseigentum	**5,5** 4,93 - 5,97	132	62	707	4,9	36,6	31	11,9	80
Standardabweichung	2,6		20	360	0,5	6,4	15	5,5	
Einfamilienhäuser, freistehend	**2,7** 2,34 - 3,01	63	166	2.014	6,3	19,5	49	26,5	80
Standardabweichung	1,4		53	676	0,8	2,6	26	7,6	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	**3,2** 3,09 - 3,29	455	120	1.784	6,6	19,3	58	22,5	80
Standardabweichung	1,2		32	482	0,6	2,3	26	5,2	
Zweifamilienhäuser	**3,0** 2,35 - 3,70	33	165	1.516	5,9	21,8	30	21,3	80
Standardabweichung	2,2		38	530	0,5	2,2	15	6,6	
Dreifamilienhäuser	4,5 3,25 - 5,70	17	261	703	4,7	28,4	22	12,3	80
Standardabweichung	1,9		58	252	0,8	4,1	8	2,8	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	8,0 7,47 - 8,61	156	498,46	520	4,6	29,6	28	9,2	80
Standardabweichung	4,8		415	224	0,6	4,5	11	3,3	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	8,0 5,72 - 10,37	13	663,77	525	4,4	25,9	26	8,4	80
Standardabweichung	3,1		224,9	100	0,5	5,4	13	1,7	
Handel		2				20			
Standardabweichung						4,4			
Büro									
Standardabweichung									
Produzierendes Gewerbe *	**8,2**	23		407	3,9		33	8,9	
Standardabweichung	2,20			192	1,6		12	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 22)
- Mehrfamilienhäuser unter 6.2 (ab Seite 26)
- Wohnungseigentum unter 7.1 (ab Seite 28)

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. 8.5.1 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen 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. Sachwertmodell der AGVGA NRW 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 des Sachwertmodells der AGVGA NRW beschrieben.

Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden

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

Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Sachwertmodell der AGVGA NRW 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. Sachwertmodell der AGVGA NRW 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 des Sachwertmodells der AGVGA NRW 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 des Sachwertmodells der AGVGA NRW pauschal in Ansatz gebracht.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung wird der marktübliche Werteinfluss 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 – Gesetzlicher Auftrag)

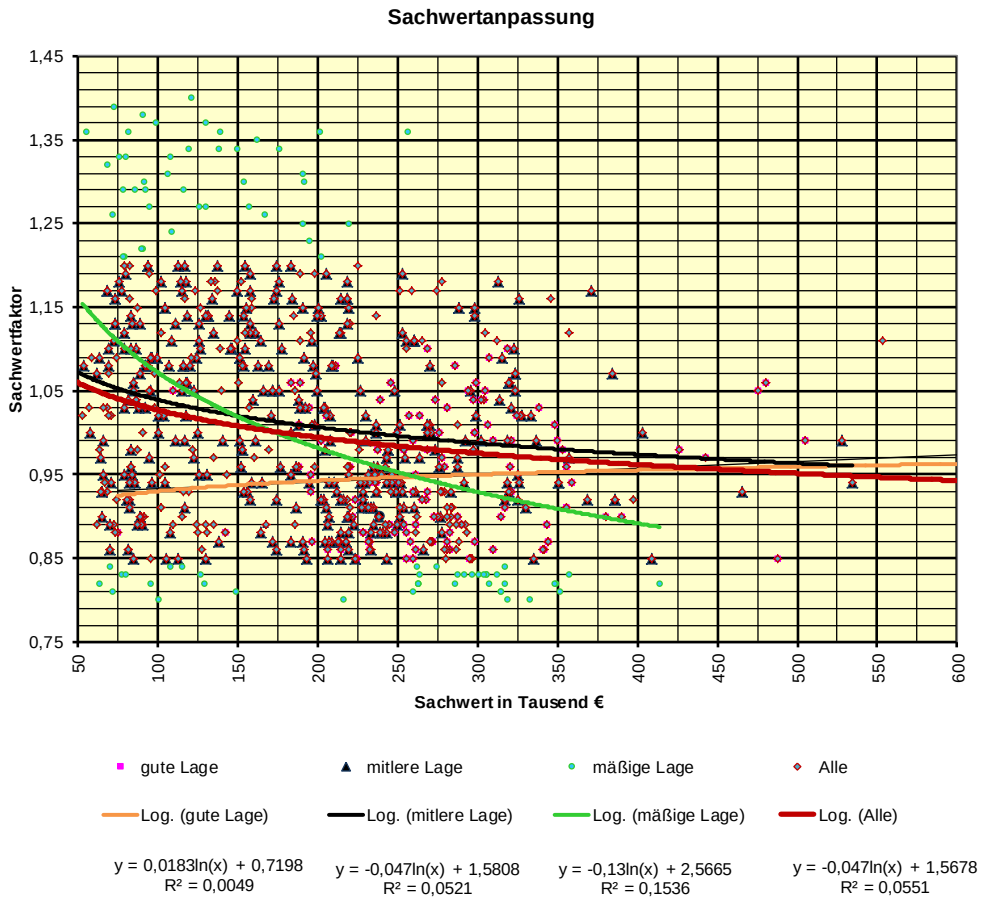
Grundstücksfläche

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 in den zurückliegenden Jahren 2013 bis 2016 ermittelt. Das nachfolgende Diagramm stellt die Regressionsgleichungen dar, wie sich die Sachwerte zu den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen verhielten. Für sämtliche Verkäufe (n= 1.145 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 = 329)
145 bis 190 €/m² - mittlere Lage (n = 599)
195 bis 305 €/m² - gute Lage (n = 217)



***** 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 0,95** für Sachwerte von 70- bis 600 Tausend Euro.

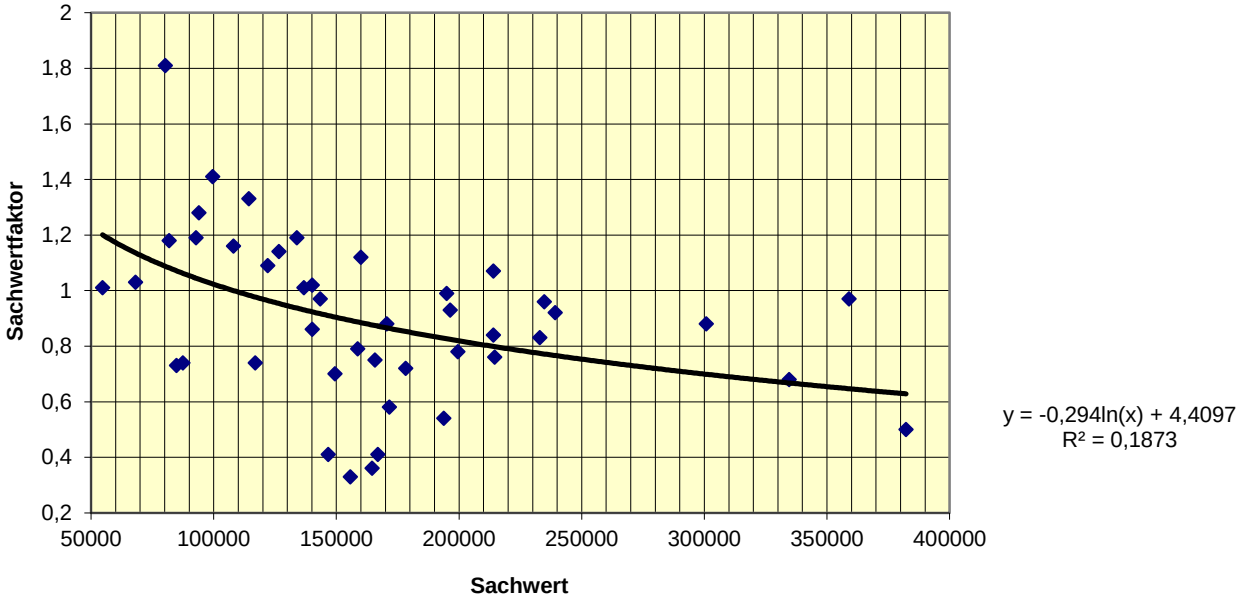
Sachwert	Lage			
	gut	mittel	mäßig	insges.
50000		1,00	1,16	1,06
60000		0,99	1,14	1,05
70000		0,98	1,12	1,04
80000		0,98	1,10	1,04
90000		0,97	1,08	1,03
100000		0,97	1,07	1,03
110000		0,96	1,06	1,02
120000		0,96	1,05	1,02
130000		0,95	1,04	1,01
140000		0,95	1,03	1,01
150000		0,95	1,02	1,01
160000		0,94	1,01	1,00
170000		0,94	1,00	1,00
180000	0,95	0,94	0,99	1,00
190000		0,94	0,99	1,00
200000		0,93	0,98	0,99
210000		0,93	0,97	0,99
220000		0,93	0,97	0,99
230000		0,93	0,96	0,99
240000		0,93	0,96	0,99
250000		0,92	0,95	0,98
260000		0,92	0,95	0,98
270000		0,92	0,94	0,98
280000		0,92	0,94	0,98
290000		0,92	0,93	0,98

Sachwert	Lage			
	gut	mittel	mäßig	insges.
300000		0,92	0,93	0,98
310000		0,91	0,92	0,97
320000		0,91	0,92	0,97
330000		0,91	0,91	0,97
340000		0,91	0,91	0,97
350000		0,91	0,91	0,97
360000		0,91	0,90	0,97
370000		0,91	0,90	0,97
380000		0,90	0,90	0,96
390000		0,90	0,89	0,96
400000		0,90	0,89	0,96
410000		0,90	0,89	0,96
420000	0,95	0,90	0,88	0,96
430000		0,90		0,96
440000		0,90		0,96
450000		0,90		0,96
460000		0,90		0,95
470000		0,89		0,95
480000		0,89		0,95
490000		0,89		0,95
500000		0,89		0,95
510000		0,89		0,95
520000		0,89		0,95
530000		0,89		0,95
540000		0,89		0,95

Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Erbbaurechten

Die Sachwertfaktoren von Erbbaurechten von Ein- und Zweifamilienhäuser wurden anhand von 44 geeigneten Kauffällen aus dem Zeitraum zwischen 2013 und 2016 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	1,23
60000	1,18
70000	1,13
80000	1,09
90000	1,06
100000	1,02
110000	1,00
120000	0,97
130000	0,95
140000	0,93
150000	0,91
160000	0,89
170000	0,87
180000	0,85
190000	0,84
200000	0,82
210000	0,81
220000	0,79

Sachwert	Sachwertfaktor Erbbaurechte
230000	0,78
240000	0,77
250000	0,76
260000	0,74
270000	0,73
280000	0,72
290000	0,71
300000	0,70
310000	0,69
320000	0,68
330000	0,67
340000	0,67
350000	0,66
360000	0,65
370000	0,64
380000	0,63
390000	0,62
400000	0,62

9.6 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung gemäß der Ertragswertrichtlinie – Anlage 1 (Auszug)

1 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Grundlage der nachstehend genannten Werte sind die entsprechenden, überwiegend auch von der Praxis verwendeten, Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)[5] mit folgenden Abweichungen:
– Verzicht auf Differenzierung der Werte für die Instandhaltungskosten nach der Bezugsfertigkeit (vgl. Nummer 1 Buchstabe b),
– jährliche Anpassung und anschließende Rundung der Werte (vgl. Nummer 3).

a) Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

335 Euro jährlich je Eigentumswohnung

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie künftig wie unter Nummer 3 dargestellt zu modifizieren.

b) Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Zur Vermeidung von Wertsprüngen, insbesondere bei den Übergängen der in § 28 II. BV genannten Werte, wird für die Instandhaltungskosten nur der Wert für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, übernommen. Eine darüber hinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen[6] von den Mietern getragen werden

83 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie künftig wie unter Nummer 3 dargestellt zu modifizieren.

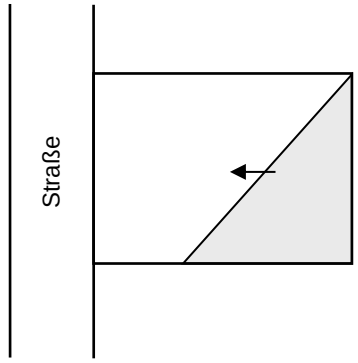
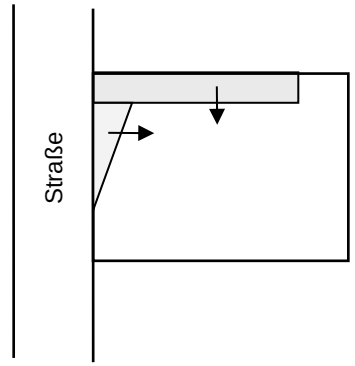
c) Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

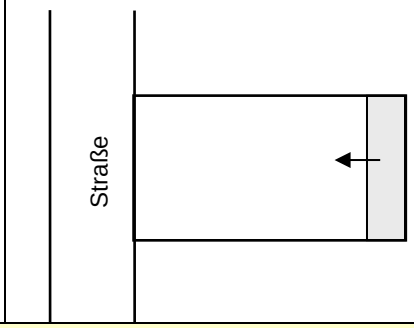
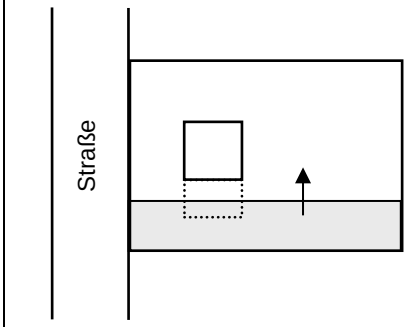
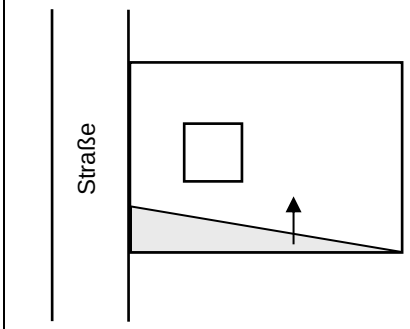
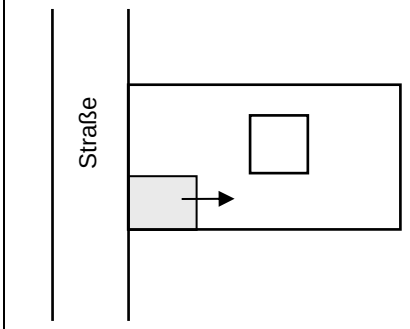
2 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

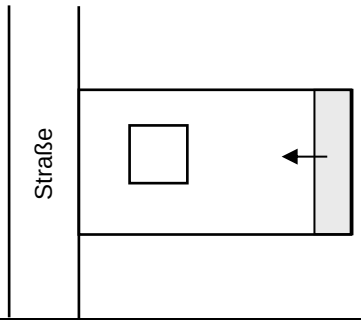
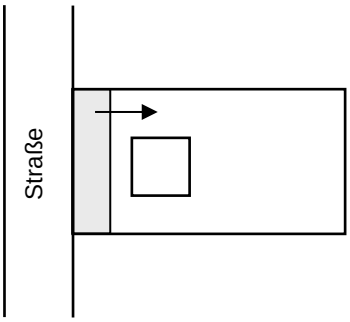
9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbstständige Teilflächen)

Nachfolgender Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise für unselbstständige Teilflächen aus den Jahren 2005 bis 2016 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 unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnitts-preis/ Preis-spanne in % des Boden-richtwertes	Beispiel
1. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
1a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern	**11**	**99 %** **63 % - 134 %**	
1b) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichender Vorfläche bzw. seitliche Flächen	**9**	**59 %** **23 % - 94 %**	

1c) Unmaßgebliche Teilflächen als Garten- und Hinterland	**5**	**24 %** **8 % - 40 %**	
2. Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
2a) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	**14**	**99 %** **80 % - 119 %**	
2b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	**27**	**60 %** **48 % - 71 %**	
2c) Größere Teilflächen als Stellflächen, Splitterflächen	**15**	**40 %** **28 % - 51 %**	

2d) Garten und Hinterland in Innenbereichslagen	**53**	**17 %** **14 % - 20 %**	
2e) Teilflächen bei z.B. bereits ausreichendem Vorgarten	**20**	**22 %** **14 % - 30 %**	
3. Arrondierung zu gewerblichen Grundstücken			
3a) Größere Flächen	**24**	**95 %** **88 % - 101%**	Größere zweckmäßig nutzbare Flächen, z.B. baurechtlich notwendige Flächen, Flächen zur baulichen Erweiterung oder stellplatzgeeignete Flächen
3b) Kleinere Flächen	**9**	**55 %** **33 % - 77 %**	Kleinere Flächen bzw. Flächen in Randbereichen des Gewerbegrundstücks, nicht bebaubare Flächen

9.7.2 Vervielfältiger Tabellen

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

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

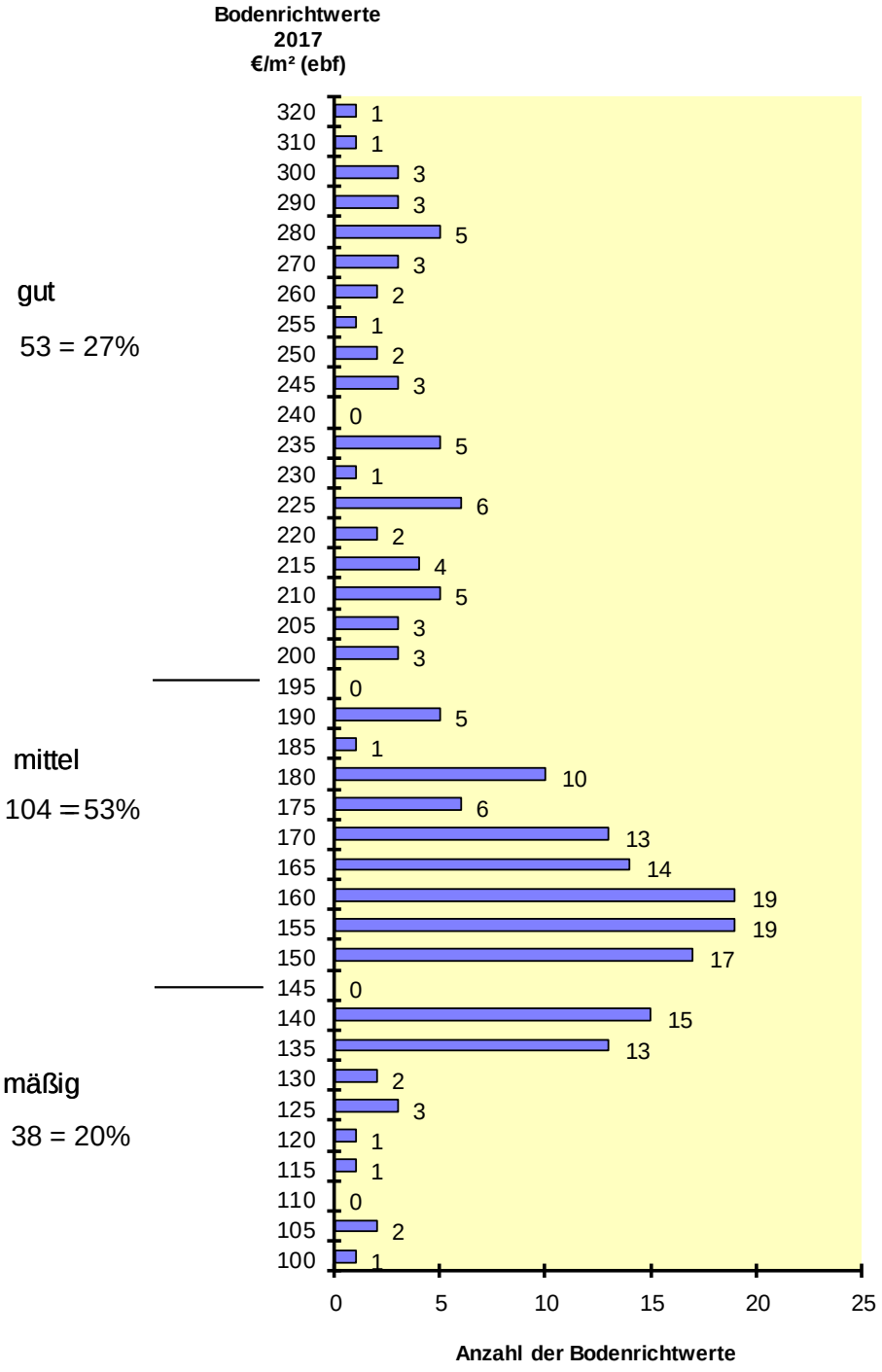
Bei einer Restnutzungsdauer von ...Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von ... Prozent								
	1,0	**1,5**	**2,0**	**2,5**	**3,0**	**3,5**	**4,0**	**4,5**	**5,0**
51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34
52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42
53	40,98	36,38	32,50	29,19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

Bei einer 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 36)

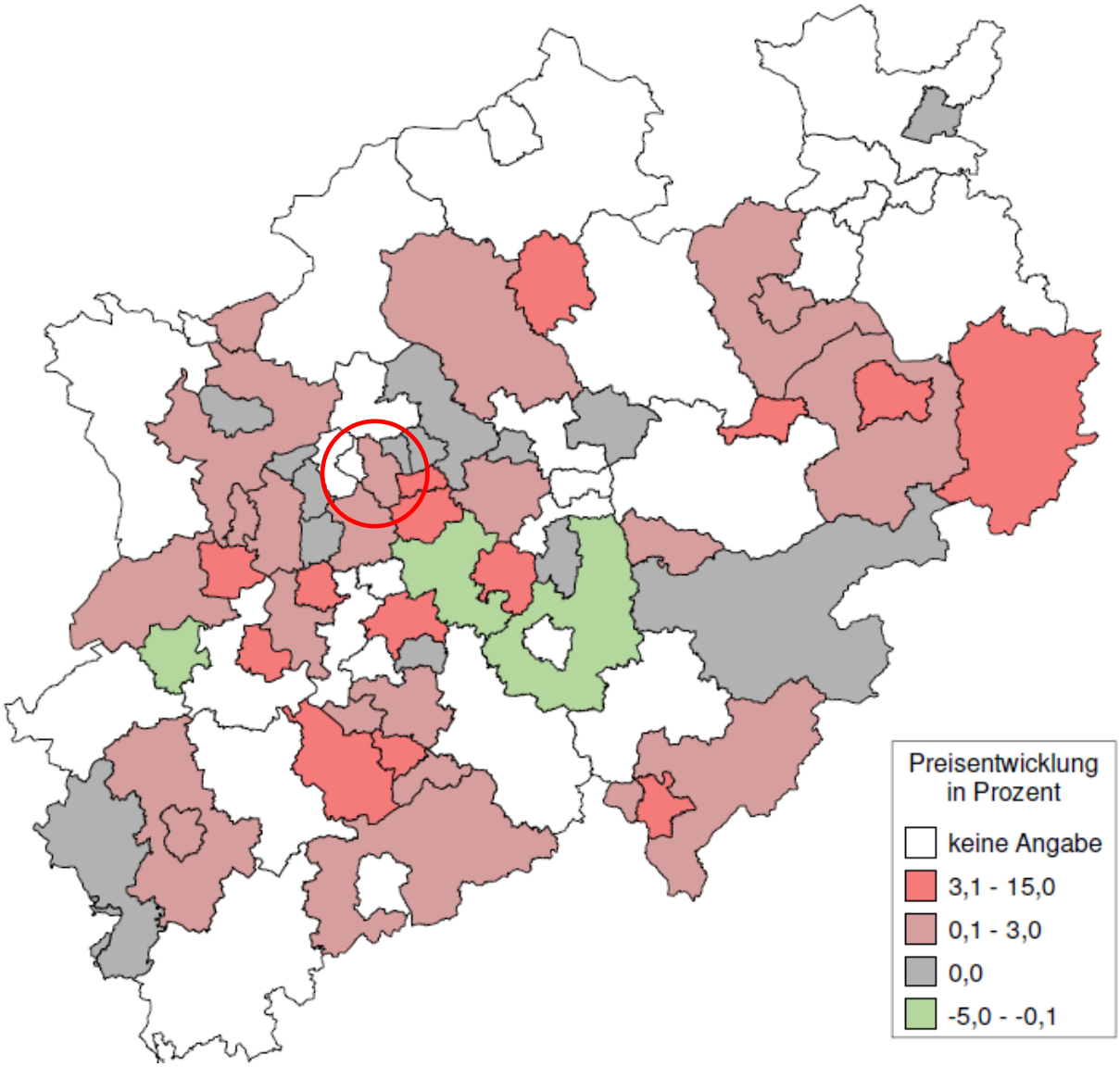


11 Regionale Vergleiche

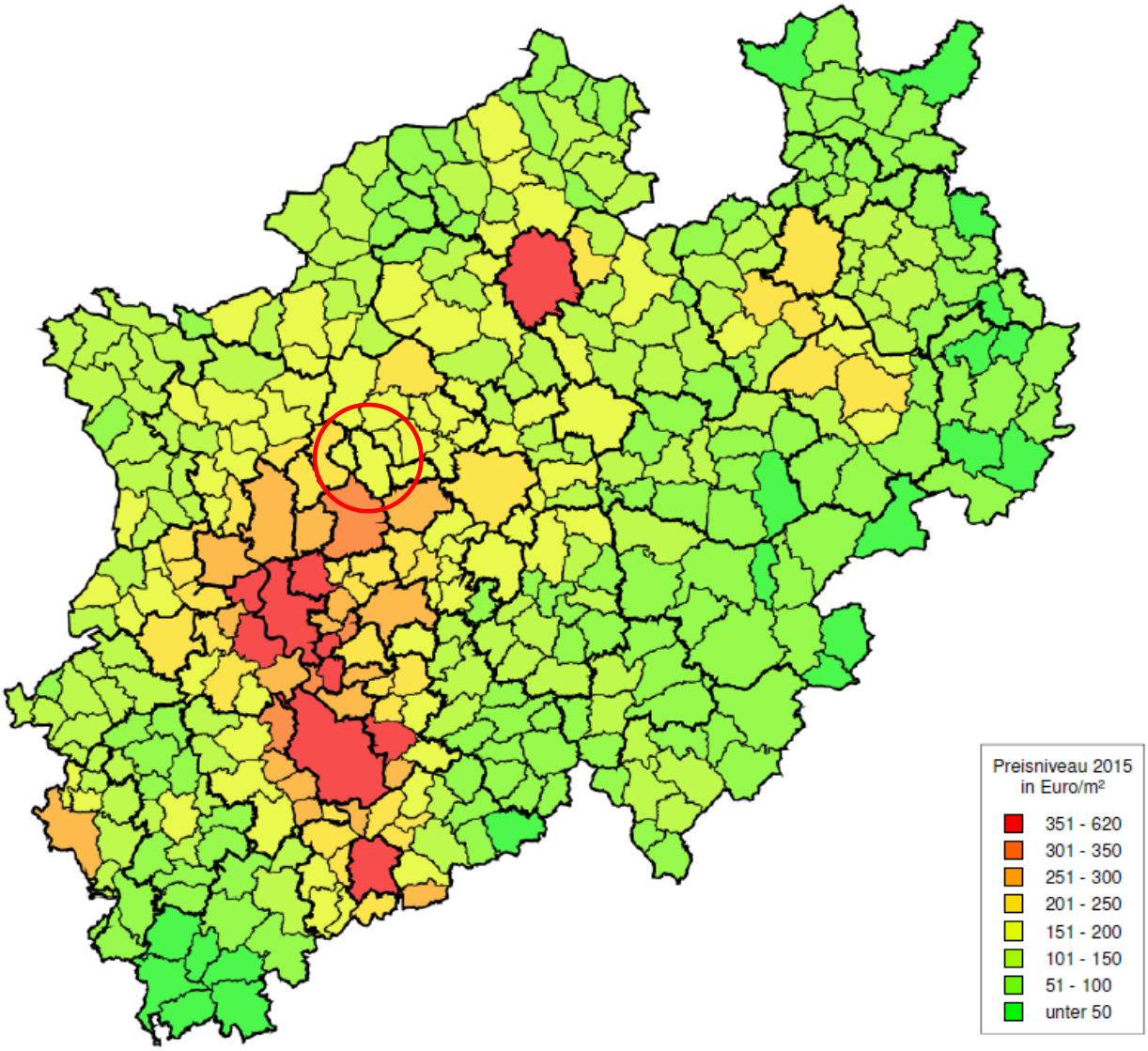
Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2016

11.1 Entwicklung der Grundstückspreise

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau
Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015



11.2 Preisniveau 2015 in NRW



12 Mieten

Stadt Gelsenkirchen

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen
Stand 1. April 2017

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

Der neue Mietspiegel, der bereits im Arbeitskreis beschlossen wurde, wird im April 2017 auf den nachfolgenden Seiten veröffentlicht.

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 01.01.2016 - **Auszug**)

Tarifstelle	**Aufgabenbereich**	
7.1.1	Grundgebühr	
	- 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 bemessen. Die Grundgebühr ergibt sich wie folgt:	
	Wert	**Gebühr**
a)	bis 1 Mio. €	0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 €
b)	über 1. Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 €
c)	über 10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 €
d)	über 100 Mio. €	0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 €

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.1.2	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
a)	wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	bis 400 €
b)	wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Erbbaurecht, Denkmalschutz) zu berücksichtigen sind	bis 800 €
c)	wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	bis 1.200 €
d)	für sonstige Erschwernisse wertrelevanter Eigenschaften	bis 1.600 €
7.1.3	Abschläge wegen verminderten Aufwands (Auszug),	
a)	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind	bis 500 €

13.2 Gebühren sonstiger Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.3	Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung	
a)	Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden	keine Gebühr
b)	Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses	
aa)	je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß der Tarifstelle 7.3 a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisierte aufbereitete Dokumente und Daten: Zeitgebühr gemäß Tarifstelle 1.1.1 b; je angefangene Arbeitshalbstunde:	30 €
bb)	für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise: je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis:	140 € 10 €
cc)	individuell aufbereitete Dokumente und Daten: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 a; je angefangene Arbeitshalbstunde:	44 €

Die oben angegebenen Beträge verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.

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	
Finanzamt Gelsenkirchen	Frau Boekhoff-Kudies
	Herr Hoge

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

gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

www.boris.nrw.de