



Altes Postgebäude, Gelsenkirchen Buer

Grundstücksmarktbericht **2020** für die Stadt Gelsenkirchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Gelsenkirchen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

Rathaus Buer
45875 Gelsenkirchen
Telefon: 0209/169 42 83
Telefax: 0209/169 48 16
E-mail: gutachterausschuss@gelsenkirchen.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-gelsenkirchen/

Druck

Stadt Gelsenkirchen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Titelbild: Referat Vermessung und Kataster, Stadt Gelsenkirchen
Abspann: Martin Moeller, Stadt Gelsenkirchen

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen 2020,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Tag der Beratung und Beschlussfassung: 13.02.2020

Tag der Veröffentlichung: 13.03.2020

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	10
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3 Umsätze	13
3.1 Gesamtumsatz	13
3.2 Unbebaute Grundstücke	14
3.3 Bebaute Grundstücke	16
3.4 Wohnungseigentum	18
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	19
3.6 Sonstige	20
3.6.1 Teileigentum	20
3.6.2 Zwangsversteigerungen	20
4 Unbebaute Grundstücke	21
4.1 Individueller Wohnungsbau	22
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	22
4.3 Gewerbliche Bauflächen	23
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	24
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke - Arrondierungsflächen	25
4.7 Bodenrichtwerte	28
4.7.1 Definition	28
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	29
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.7.4 Wertigkeit der Erschließung	32
4.7.5 Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet von Gelsenkirchen	32
4.7.6 Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen	33
4.7.7 Umrechnungskoeffizienten	34
4.7.8 Indexreihen	36
5 Bebaute Grundstücke	40
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	40
5.1.1 Durchschnittspreise	40
5.1.2 Indexreihen	50
5.1.3 Sachwertfaktoren	51
5.1.4 Liegenschaftszinssätze	51
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser	52
5.2.1 Durchschnittspreise	52
5.2.2 Liegenschaftszinssätze	56

6 Wohnungseigentum	57
6.1 Durchschnittspreise	58
6.1.1 Erstverkäufe aus Neubau	58
6.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung	60
6.1.3 Weiterverkäufe	60
6.2 Indexreihen	63
6.3 Liegenschaftszinssätze	64
7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	65
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte	65
7.2 Erbbaurechte	66
7.2.1 Durchschnittspreise	66
7.2.2 Sachwertfaktoren	67
8 Modellbeschreibungen	68
8.1 Liegenschaftszinssätze	68
8.2 Sachwertfaktoren	68
8.3 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	71
9 Mietspiegel	74
10 Kontakte und Adressen	78
10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen	78
10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	79
11 Anlagen	80
11.1 Gebühren bei Antragsstellung bis zum 29.02.2020 gemäß VermWertGebT	80
11.1.1 Gebühren für Gutachten	80
11.1.2 Gebühren sonstiger Aufgaben	82
11.2 Kostenordnung bei Antragsstellung ab dem 01.03.2020 gemäß VermWertKostT	83
11.2.1 Grundaufwand für Gutachten	83
11.2.2 Kosten sonstiger Aufgaben	85
11.3 Liegenschaftszinssätze – Übersicht	86
11.4 Vervielfältiger Tabellen	87

Abbildungsverzeichnis**Seite**

Abb. 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge	11
Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Kaufobjekte nach Teilmarkt	12
Abb. 3: 5-Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz	13
Abb. 4: Anteil am Geldumsatz 2019 in Mio. €	13
Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2009 bis 2019	14
Abb. 7: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	15
Abb. 6: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	15
Abb. 8: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2009 bis 2019	16
Abb. 9: Anzahl der bebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	17
Abb. 10: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	17
Abb. 11: Gesamtumsatz des Wohnungseigentums von 2009 bis 2019	18
Abb. 12: Gesamtumsatz der Erbbaugrundstücke in den Jahren 2018 und 2019	19
Abb. 13: Gesamtumsatz der Erbbaurechte in den Jahren 2018 und 2019	19
Abb. 14: Gesamtumsatz der Wohnungserbbaurechte in den Jahren 2018 und 2019	19
Abb. 15: Gesamtumsatz des Teileigentums in den Jahren 2018 und 2019	20
Abb. 16: Verteilung des Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte	21
Abb. 17: Struktur des Bodenrichtwertgebietes	33
Abb. 18: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau	37
Abb. 19: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau	38
Abb. 20: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen	39
Abb. 21: Entwicklung des ber. Kaufpreises pro m ² Wfl für unterkellerte Neubauten von 2000 - 2019	41
Abb. 22: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau	50
Abb. 23: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau	50
Abb. 24: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum	57
Abb. 25: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m ² für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau	59
Abb. 26: Preisindexreihe für Eigentumswohnungen	63
Abb. 27: Preisindexreihe für Eigentumswohnungen	63

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1: Gliederung der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke 2019	14
Tab. 2: Gliederung der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke 2019	16
Tab. 3: Gliederung der Kaufobjekte für Wohnungseigentum 2019	18
Tab. 4: Gliederung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksobjekte 2019	19
Tab. 5: Gliederung der Grundstückskaufobjekte 2019	20
Tab. 6: Gliederung der Zwangsversteigerungen 2019	20
Tab. 7: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2019 für den individuellen Wohnungsbau	22
Tab. 8: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2019 für den Geschosswohnungsbau	22
Tab. 9: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2019 für die Wohn- und Geschäftsnutzung	23
Tab. 10: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2019 für gewerbliche Bauflächen	23
Tab. 11: Auswertung der Grundstückskaufobjekte 2017-2019 für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
Tab. 12: Auswertung der Grundstückskaufobjekte für werdendes Bauland	24
Tab. 13: Arrondierung zu unbebauten Grundstücken	25
Tab. 14: Arrondierung zu bebauten Grundstücken	26
Tab. 15: Arrondierung zu gewerblichen Grundstücken	27
Tab. 16: Gebietstypische Bodenrichtwerte 2020	31
Tab. 17: Umrechnungskoeffizient für den Geschosswohnungsbau	34
Tab. 18: Umrechnungskoeffizient für die Geschäftslagen	35
Tab. 19: Bodenrichtwertzonen	35
Tab. 20: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau	37
Tab. 21: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau	38
Tab. 22: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen	39
Tab. 23: Neubauten für den individuellen Wohnungsbau	40
Tab. 24: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2000 – 2019	41
Tab. 25: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	42
Tab. 26: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften - Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2016	43
Tab. 27: Nicht modernisierte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften - Baujahresklassen vor 1900, 1900-1949, 1950-1974	44
Tab. 28: Modernisierte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften - Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974	45
Tab. 29: Reihenmittelhäuser - Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2016	46
Tab. 30: Nicht modernisierte Reihenmittelhäuser - Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974	47
Tab. 31: Modernisierte Reihenmittelhäuser - Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974	48
Tab. 32: Nicht modernisierte Siedlungshäuser von 2017 - 2019	49
Tab. 33: Modernisierte Siedlungshäuser von 2017 - 2019	49
Tab. 34: Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau	51

Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Kauffälle aus 2017 - 2019)	51
Tab. 36: Dreifamilienhäuser	52
Tab. 37: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil unter 20 % des Rohertrages	53
Tab. 38: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages	54
Tab. 39: Gewerblich genutzte Objekte	55
Tab. 40: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (Kauffälle aus 2017 - 2019)	56
Tab. 41: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte (Kauffälle aus 2017 - 2019)	56
Tab. 42: Erstverkauf aus Neubau - Wohnungen	58
Tab. 43: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m ²	58
Tab. 44: Erstverkauf aus Neubau - Reihenhäuser	59
Tab. 45: Erstverkauf aus Umwandlung	60
Tab. 46: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen - Baujahresklasse ab 2001	60
Tab. 47: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen - Baujahresklassen 1986-2000, 1976-1985, 1971-1975, 1961-1970	61
Tab. 48: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen - Baujahresklassen 1946-1960 und bis 1945	62
Tab. 49: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	64
Tab. 50: Erbbaurechtsbestellungen	65
Tab. 51: Erbbaurechte - Durchschnittspreise	66
Tab. 52: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins	66
Tab. 53: Verwaltungskosten	71
Tab. 54: Verwaltungskosten	71
Tab. 55: Instandhaltungskosten	72
Tab. 56: Instandhaltungskosten	72
Tab. 57: Mietausfallwagnis	73
Tab. 58: Mietausfallwagnis	73
Tab. 59: Gebühren für Gutachten	80
Tab. 60: Gebühren für Gutachten	81
Tab. 61: Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	82
Tab. 62: Grundaufwand für Gutachten	83
Tab. 63: Berücksichtigung von Mehr- oder Minderaufwand für die Erstellung von Gutachten	84
Tab. 64: Zeitgebühr für Mehr- oder Minderaufwand	84
Tab. 65: Besondere Bodenrichtwerte	85
Tab. 66: Auskunft aus der Kaufpreissammlung	85
Tab. 67: Liegenschaftszinssätze – Übersicht	86
Tab. 68: Vervielfältiger Tabellen	87

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	nicht vorhanden
/	keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt vorhanden
()	Aussagekraft eingeschränkt; Wert statistisch unsicher

Begriffe und Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
Ø	Mittelwert
Min	Minimalwert, kleinster Wert
Max	Maximalwert, höchster Wert
n	Anzahl
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizient
RND	Restnutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
RLZ	Restlaufzeit
K	Konfidenzintervall
VW	Verkehrswert
Wnfl	Wohnnutzfläche
Nfl	Nutzfläche
REF	Rohertragsfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
V _p	Prozentpunkte der Veränderung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein- Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der abschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten bzw. bebauten Grundstücken
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden müssen. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln ansässig.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

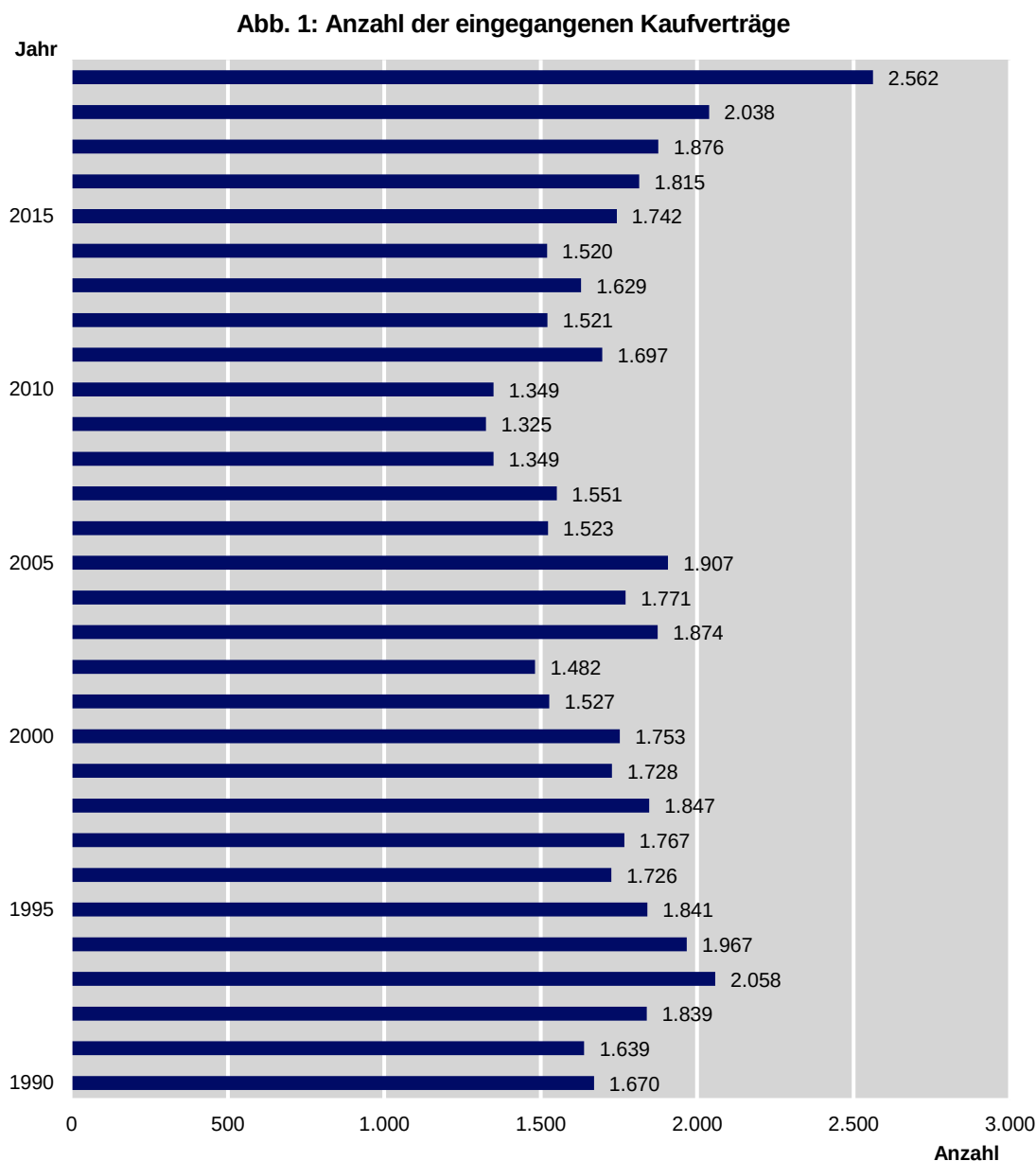
Bei den für das Jahr 2019 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2019 gemäß § 195 Abs. 1 Satz 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) insgesamt

2.562 Grundstückskaufverträge (inkl. Paketverkäufe¹)

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis **2.038** Verträge).

Die Gesamtzahl der Kaufverträge stellt einen neuen Höchstwert dar und liegt um ca. **50 %** über dem langjähri-gen Mittelwert von 1990 bis 2018 (Anzahl 1.701).



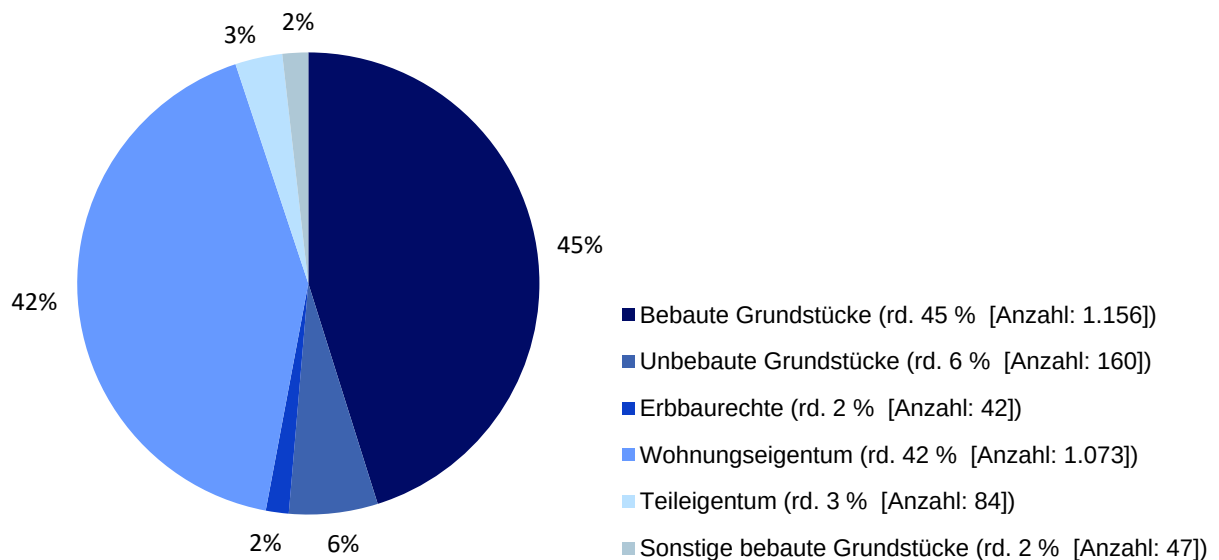
¹ Bei Paketverkäufen handelt es sich in der Regel um Kaufverträge, bei denen in einem Vertrag mehrere Objekte (i. d. R. Grundstücke) veräußert werden; diese Objekte bilden keine wirtschaftliche Einheit, sie können in völlig anderen Regionen, teilweise sogar im Ausland liegen. Der Gesamtkaufpreis setzt sich im Allgemeinen aus in den Verträgen genau spezifizierten Einzelkaufpreisen zusammen.

Rd. **73 %** der Grundstücksverkäufe oder 1.862 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen hinsichtlich des Gesamtkaufpreises und der Grundstücksfläche herangezogen werden. Damit lag der Teil der geeigneten Fälle unter dem des Vorjahres mit rd. **88 %**. Bei den übrigen Objekten handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten. Die diesjährige Rücklaufquote der versendeten Fragebögen an die Erwerber belief sich auf ca. 25 %.

Wird der jeweilige Teilmarkt für die Grundstücke betrachtet, so ergibt sich folgende Verteilung:

- Bei rd. 45 % der Kaufobjekte handelte es sich um bebaute Grundstücke, die den Verkauf von Einfamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern inkludieren (Vorjahr: rd. 50 %).
- Bei rd. 42 % der Kaufobjekte wurde Wohnungseigentum veräußert (Vorjahr: rd. 40 %).
- Die verbleibenden Kaufobjekte segmentieren sich zu rd. 6 % auf den Teilmarkt unbebaute Grundstücke (Vorjahr: rd. 5 %), zu rd. 2 % auf den Teilmarkt Erbbaurechte (Vorjahr: rd. 2 %), zu rd. 3 % auf den Teilmarkt Teileigentum (Vorjahr: rd. 1 %) und zu rd. 2 % auf den Teilmarkt sonstige bebaute Grundstücke (Vorjahr: rd. 2 %).

Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Kaufobjekte nach Teilmarkt



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die nachfolgenden Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2019 basieren auf den statistischen Auswertungen sämtlicher Grundstückskaufobjekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Dezember 2019 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2019 und dem 31.12.2019 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und werden im Grundstücksmarktbericht 2021 berichtet.

Bei Zunahme der Grundstückskaufobjekte wurden steigende Geld- und Flächenumsätze registriert. Der Geldumsatz ist von rd. 423 Mio. € auf nunmehr 571 Mio. € um rd. 35 % gestiegen. Die Gesamtgrundstücksfläche, die den Eigentümer wechselte, stieg im Berichtszeitraum 2019 um 50 ha oder rd. 38 % von 133 ha auf nunmehr 183 ha.

Abb. 3: 5-Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz

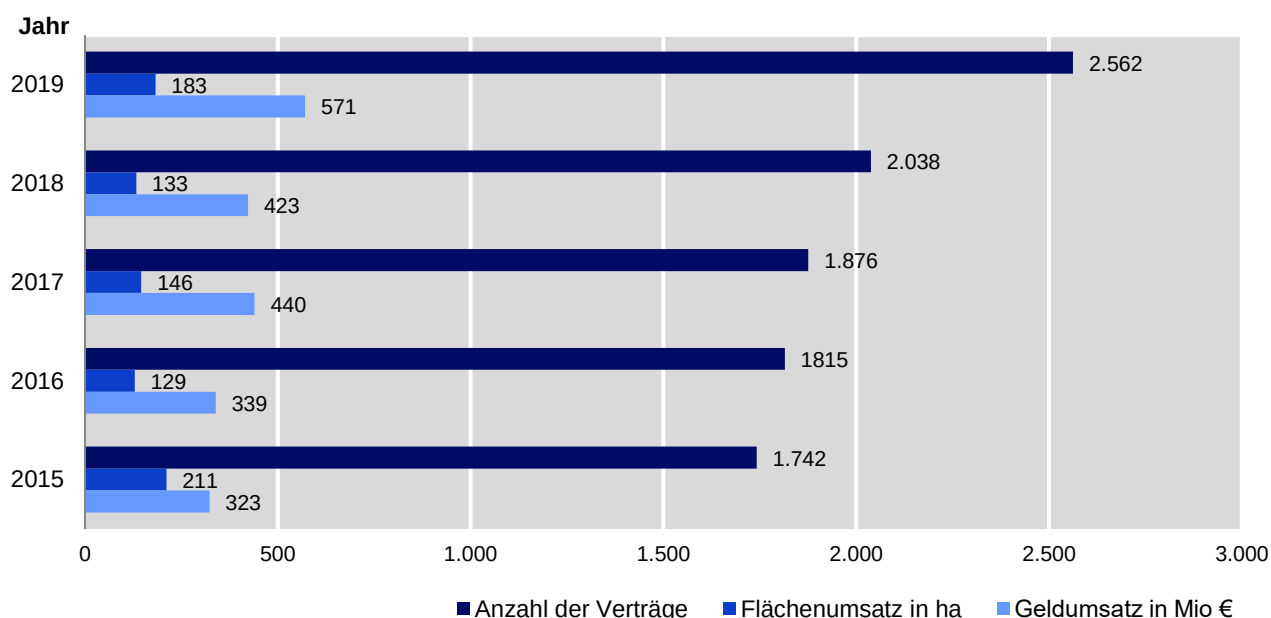
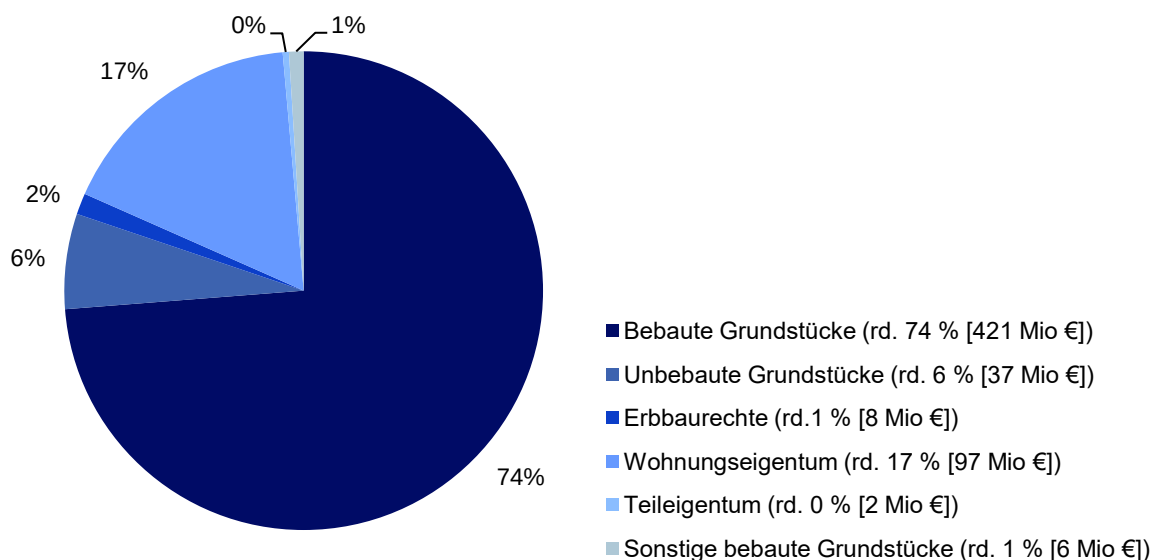


Abb. 4: Anteil am Geldumsatz 2019 in Mio. €



3.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken stiegen die Beurkundungen um rd. 43 % gegenüber 2018 von 112 auf nunmehr 160 registrierte Beurkundungen. Bei der Kaufsumme wurde ein Zuwachs von rd. 19 Mio. € auf nunmehr rd. 38 Mio. € verzeichnet. Aus der folgenden Tabelle können sowohl die absoluten Werte des Flächen- und Geldumsatzes als auch die Veränderung zum Vorjahr in Prozentpunkten (V_p) entnommen werden.

Tab. 1: Gliederung der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke 2019

Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

Unbebaute Grundstücke	Anzahl		Flächenumsatz in ha		V_p	Geldumsatz in Mio €		V_p
	2019	2018	2019	2018		2019	2018	
individuelle Bauweise	76	45	4,77	3,13	0,5	10,57	5,88	0,8
Geschosswohnungsbau	14	7	2,70	2,85	-0,1	7,44	5,78	0,3
Wohn- und Geschäftsnutzung	9	6	1,63	1,21	0,3	3,13	2,25	0,4
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe und Industrie	18	7	17,41	3,25	4,4	14,13	1,29	10,0
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	5	4	20,41	12,96	0,6	0,43	1,54	-0,7
Arrondierungen	17	15	0,21	0,41	-0,5	0,08	0,21	-0,6
Werdendes Bauland	-	3	-	1,21	-	-	0,86	-
nicht baulich nutzbar	21	25	12,06	3,97	2,0	0,94	0,38	1,5
Insgesamt	160	112	59,19	28,99	1,0	36,72	18,19	1,0

* z.B. private Gartenflächen, Flächen für Stellplätze o.ä.

Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2009 bis 2019

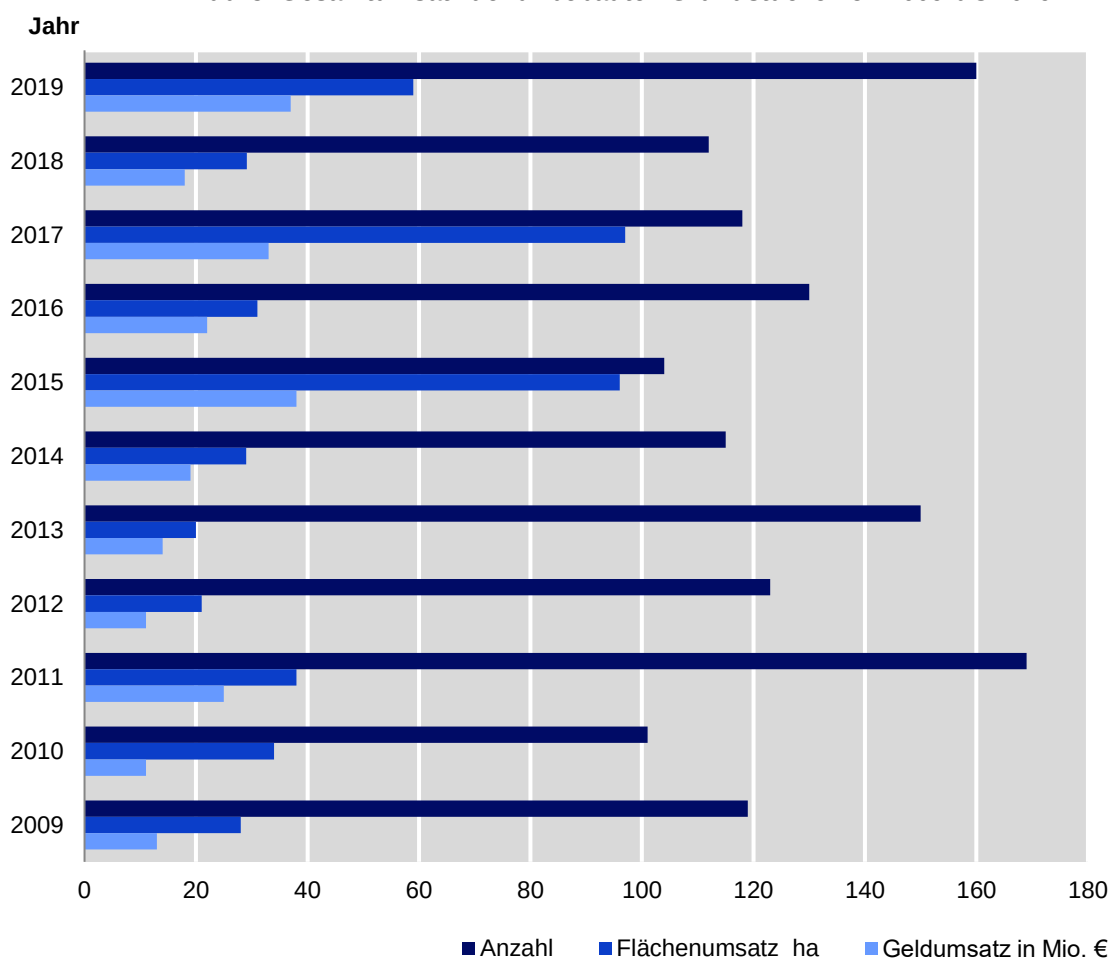
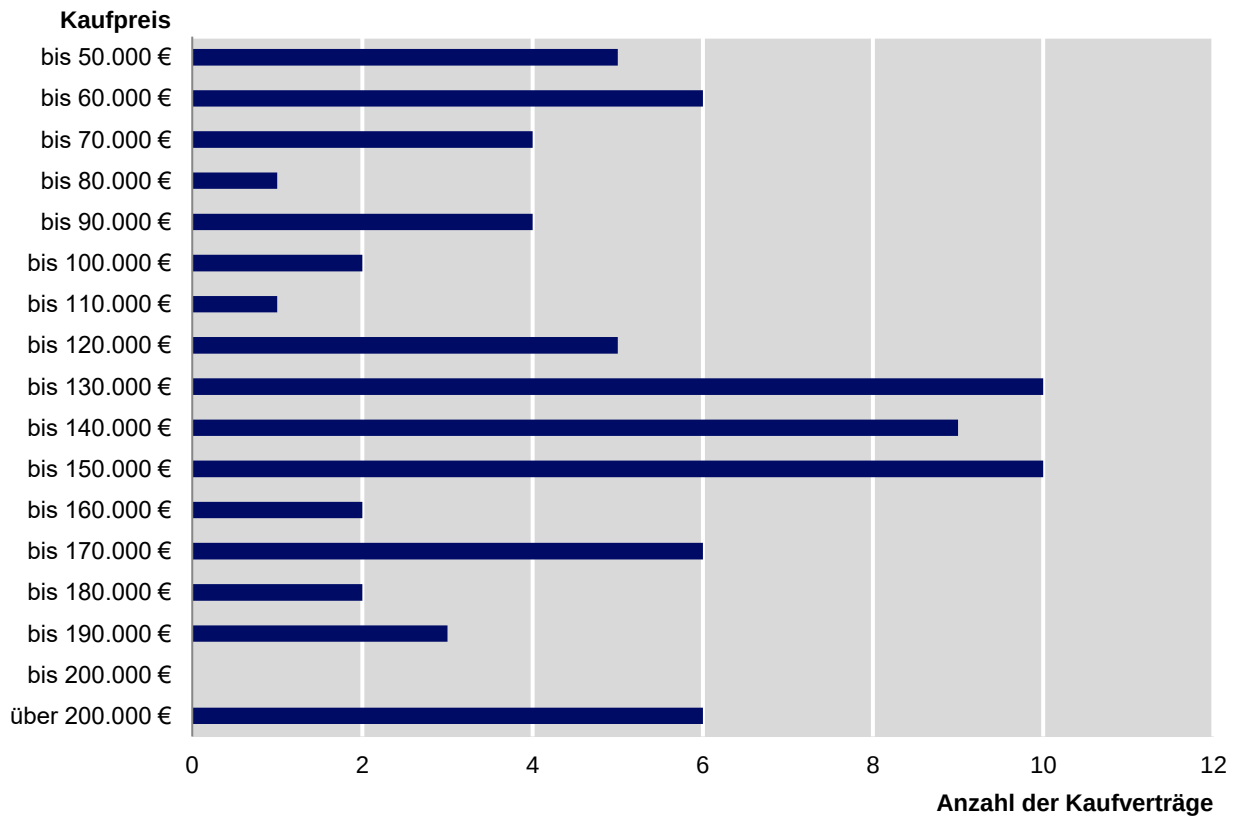
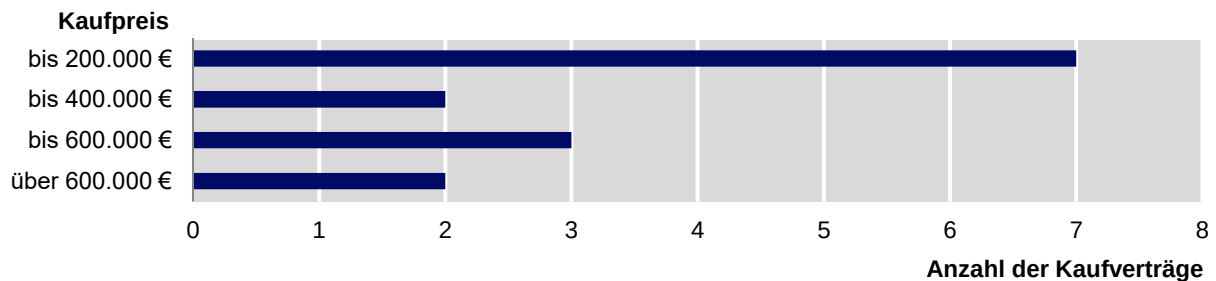


Abb. 7: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau**Abb. 6: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau**

3.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufobjekte über bebaute Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr von 993 auf 1.156 Beurkundungen (rd. + 16 %) erhöht. Der Geldumsatz stieg um rd. 33 % gegenüber 2018 auf 421 Mio. €. Ebenso beläuft sich der Zuwachs der umgesetzten Fläche auf knapp 25 % gegenüber zum Vorjahr.

Tab. 2: Gliederung der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke 2019

Vergleich Anzahl – Flächenumsatz - Geldumsatz

Bebaute Grundstücke	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Vp	Geldumsatz in Mio €		Vp
	2019	2018	2019	2018		2019	2018	
Ein- und Zweifamilienhäuser	494	515	29,64	24,83	0,2	106,46	94,27	0,1
Drei- und Mehrfamilienhäuser	579	429	43,29	37,86	0,1	241,34	172,90	0,4
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	9	7	3,71	4,35	-0,1	6,47	9,18	-0,3
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	13	9	9,98	18,11	-0,4	10,20	9,16	0,1
Sonstige bebaute Grundstücke *	61	33	27,09	5,78	3,7	56,76	30,93	0,8
Insgesamt	1.156	993	113,71	90,94	0,3	421,23	316,44	0,3

*) z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

Abb. 8: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2009 bis 2019

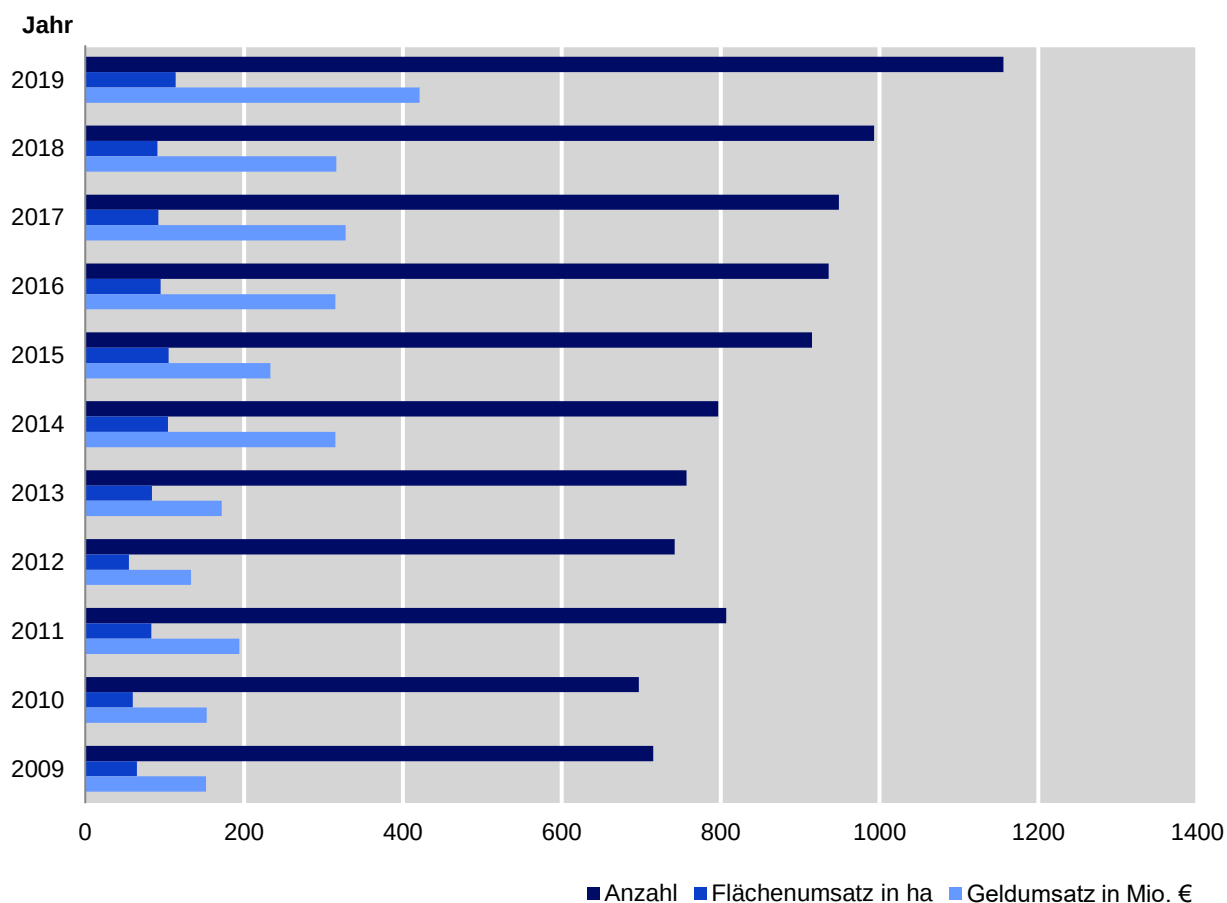
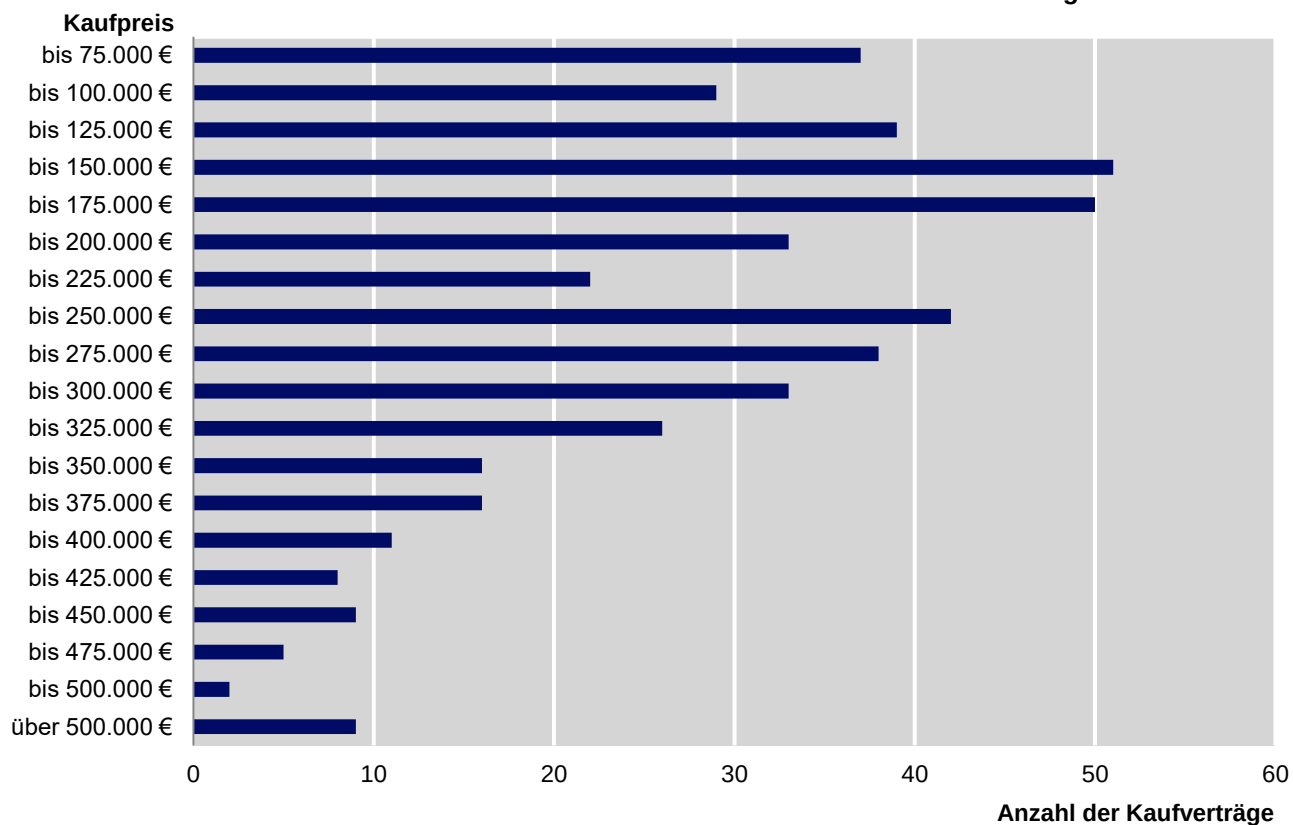
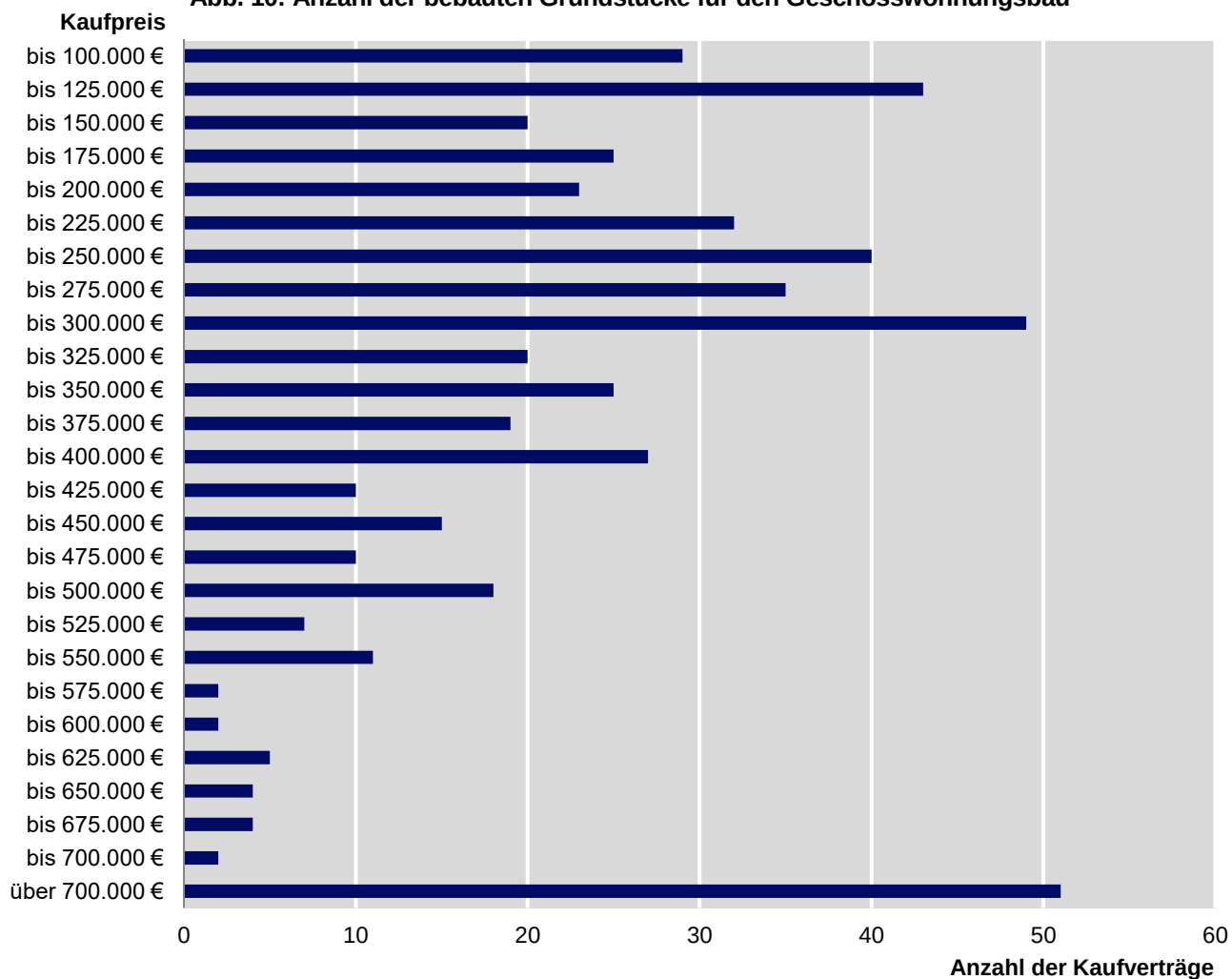


Abb. 9: Anzahl der bebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau**Abb. 10: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau**

3.4 Wohnungseigentum

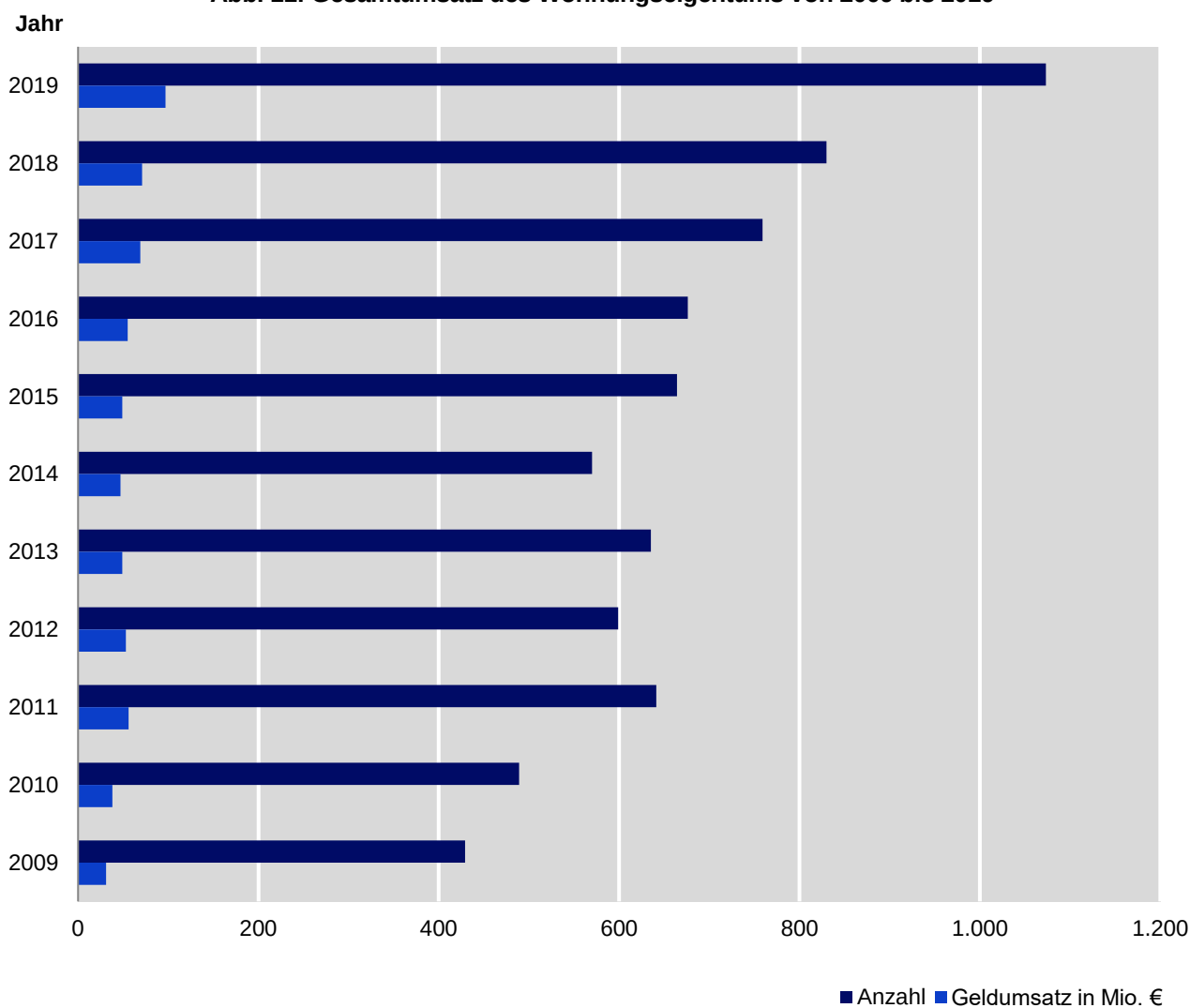
Beim Wohnungseigentumsmarkt stiegen die Vertragszahlen um rd. 30 % von 830 auf 1.073. Dieser Anstieg spiegelt sich ebenso in dem stark gestiegenen Geldumsatz von rd. 36 % auf rd. 97 Mio. € wider.

Tab. 3: Gliederung der Kaufobjekte für Wohnungseigentum 2019

Vergleich Anzahl - Geldumsatz

Wohnungseigentum	Anzahl		Geldumsatz in Mio €		V _p
	2019	2018	2019	2018	
Erstverkäufe	72	46	22,26	12,49	0,8
Weiterverkäufe	901	693	64,65	50,13	0,3
Erstverkäufe nach Umwandlung	35	2	3,80	0,41	8,3
nicht klassifiziert/ungeeignet	65	89	6,23	8,11	-0,2
Insgesamt	1.073	830	96,94	71,13	0,4

Abb. 11: Gesamtumsatz des Wohnungseigentums von 2009 bis 2019



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Tab. 4: Gliederung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksobjekte 2019

Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

Erbbaurecht/ Erbbaugrundstücke	Anzahl		Flächenumsatz in ha		V _p	Geldumsatz in Mio €		V _p
	2019	2018	2019	2018		2019	2018	
Erbbaugrundstücke	17	16	1,90	4,51	-0,6	2,83	2,01	0,4
Erbbaurechte								
Erbbaurecht	42	39	8,24	7,59	0,1	8,17	8,74	-0,1
Wohnungserbbaurecht	28	19	-	-	-	2,75	1,68	0,6
Teilerbbaurecht	2	0	-	-	-	0,03	-	-

Abb. 12: Gesamtumsatz der Erbbaugrundstücke in den Jahren 2018 und 2019

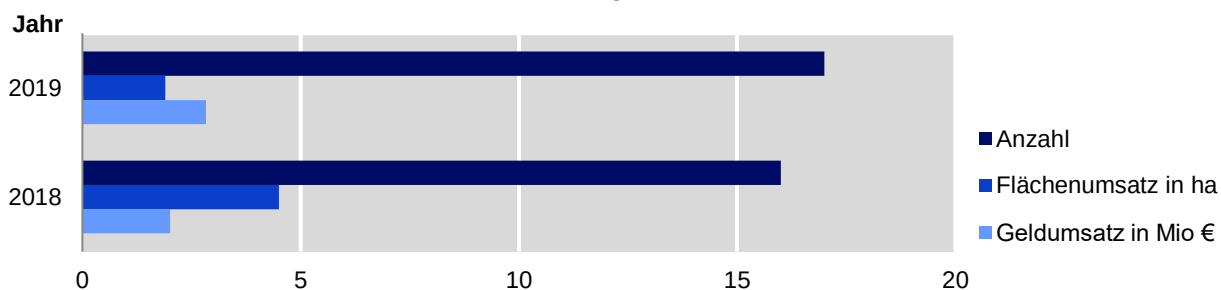


Abb. 13: Gesamtumsatz der Erbbaurechte in den Jahren 2018 und 2019

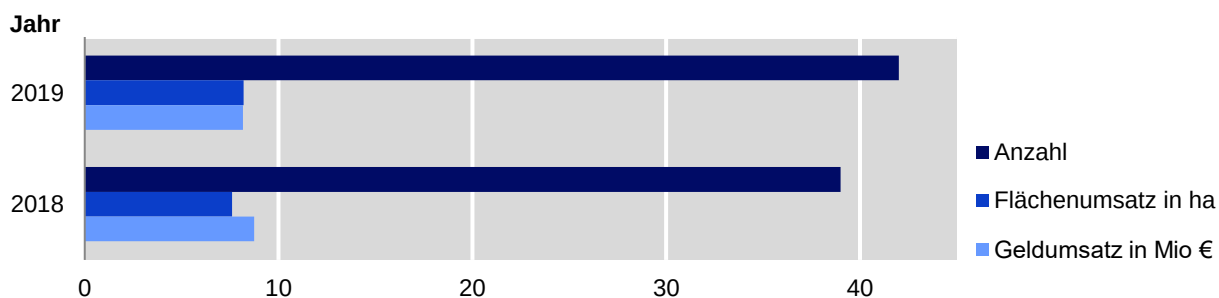
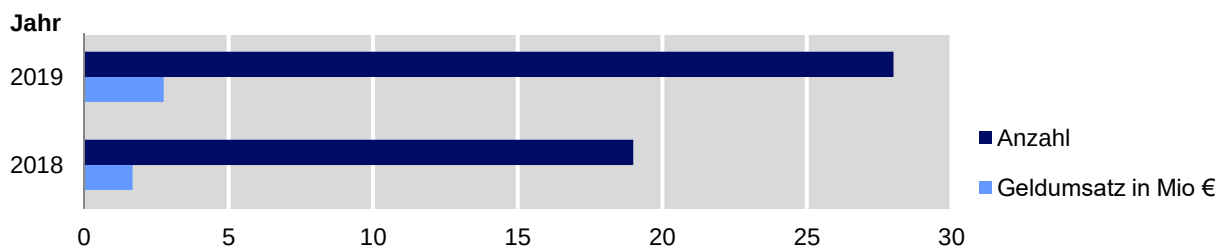


Abb. 14: Gesamtumsatz der Wohnungserbbaurechte in den Jahren 2018 und 2019



Im zurückliegenden Jahr wurden keine neuen Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsmarkt registriert.

3.6 Sonstige

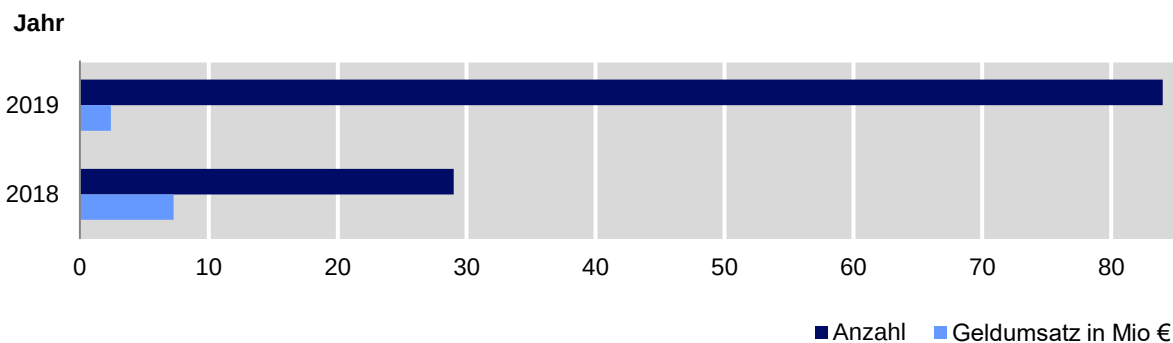
3.6.1 Teileigentum

Tab. 5: Gliederung der Grundstückskaufobjekte 2019

Vergleich Anzahl - Geldumsatz

Teileigentum	Anzahl		Geldumsatz in Mio €		V _p
	2019	2018	2019	2018	
Erstverkäufe	5	9	0,29	2,00	-0,9
Weiterverkäufe	50	16	1,57	0,84	0,9
Erstverkäufe nach Umwandlung	4	0	0,14	0,00	-
nicht klassifiziert	25	4	0,40	4,44	-0,9
Insgesamt	84	29	2,40	7,27	-0,7

Abb. 15: Gesamtumsatz des Teileigentums in den Jahren 2018 und 2019



3.6.2 Zwangsversteigerungen

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

Tab. 6: Gliederung der Zwangsversteigerungen 2019

Vergleich Anzahl - Verkehrswert - tats. gezahlter Kaufpreis - Verhältnis Zuschlagsgebot zu Verkehrswert

Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken	Anzahl		Verkehrswert in Mio. €		tats. gezahlter Kaufpreis in Mio. €		Verhältnis Zuschlagsgebot zu Verkehrswert	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Mehrfamilienhäuser	7	13	1,51	1,45	1,73	2,33	1,18	1,25
Ein- und Zweifamilienhäuser	2	3	0,26	0,18	0,34	0,21	1,18	1,09
Wohnungseigentum	30	37	1,39	1,80	1,90	1,63	1,19	0,95
Insgesamt	39	54	3,16	3,47	3,97	4,20		

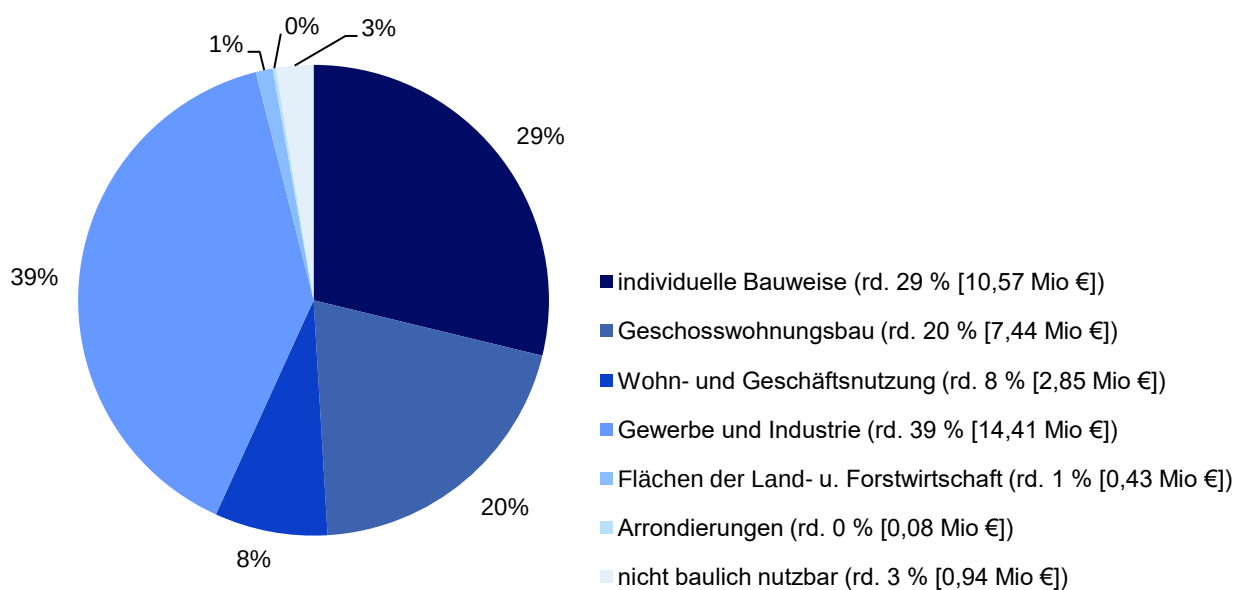
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern erfolgt der Zuschlag über dem festgestellten Verkehrswert. Dahingegen wurde das Wohnungseigentum bislang unter dem Verkehrswert versteigert, jedoch wird in 2019 auch das Wohnungseigentum über dem Verkehrswert veräußert.

4 Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 116 Grundstückskaufobjekte über unbebaute Grundstücke registriert, die rd. 6 % vom Gesamtumsatz erwirtschafteten. Die Steigerung des Geldumsatzes in Höhe von rd. 106 % im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf den Zuwachs von Grundstücksverkäufen im Teilmarkt Gewerbe- und Industrie, als auch auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus zurückzuführen.

Überwiegend wurden unbebaute Grundstücke im individuellen Wohnungsbau veräußert. Die restlichen Kaufobjekte verteilen sich auf den Geschosswohnungsbau, Gewerbe und Industrie sowie auf nicht baulich nutzbare Grundstücke.

Abb. 16: Verteilung des Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte



4.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 76 Verkäufe von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken registriert. Davon konnten 72 Kaufobjekte zu weiteren Auswertungen herangezogen werden. Daraus ergab sich eine mittlere Grundstücksfläche von rd. 561 m² und ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 136.000 € (rd. 250 €/m²). Im vorherigen Jahr lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei rd. 137.000 € und einer gemittelten Grundstücksfläche von ca. 700 m² (rd. 230 €/m²).

Tab. 7: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2019 für den individuellen Wohnungsbau
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

		Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m²		Ø Gfl m²	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Individueller Wohnungsbau							
2019	72	136.252		252		561	
		32.000	715.283	104	444	136	3.639
2018	41	136.860		231		699	
		54.500	691.000	104	337	205	5.891

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau betreffen Grundstücke in Neubaugebieten. Nur vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die dann u. U. deutlich über dem ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert veräußert werden. Von den insgesamt 72 geeigneten Kauffällen wurden 33 auf die Bodenrichtwerte abgestellt.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im zurückliegenden Jahr lagen insgesamt 21 Kaufpreise vor, die 14 Mehrfamilienhausgrundstücke und 7 gemischt genutzte Flächen (Wohn- und Geschäftshäuser) beinhalten. Für die weitere Auswertung konnten 6 Mehrfamilienhäuser und 6 Wohn- und Geschäftshäuser in Betracht gezogen werden.

Tab. 8: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2019 für den Geschosswohnungsbau
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

		Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m²		Ø Gfl m²	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Geschosswohnungsbau							
2019	6	400.493		187		2.149	
		175.000	600.000	153	238	1.147	3.390
2018	5	312.940		203		1.540	
		101.700	600.000	89	349	736	2.125

Tab. 9: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2019 für die Wohn- und Geschäftsnutzung
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

		Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m²		Ø Gfl m²	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohn- und Geschäftshäuser							
2019	6	262.450		182		1.481	
		90.000	625.000	155	214	420	3.817
2018	6	463.150		184		2.573	
		223.012	661.380	164	204	1.174	3.817

Von den insgesamt 12 geeigneten Kauffällen wurden 9 auf die Bodenrichtwerte abgestellt.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Für den Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ wurden im zurückliegenden Jahr 17 Verkäufe registriert, die alle zur weiteren Auswertung genutzt werden konnten. Im Vergleich zum Vorjahr ist zwar die durchschnittliche Grundstücksfläche als auch der Gesamtkaufpreis stark angestiegen, jedoch liegt der durchschnittliche Kaufpreis pro m² in Höhe von rd. 71 € konstant bei dem des Vorjahres.

Tab. 10: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2019 für gewerbliche Bauflächen
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

		Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m²		Ø Gfl m²	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gewerbliche Bauflächen							
2019	17	816.434		71		9.857	
		39.844	7.794.624	45	96	431	81.194
2018	3	223.971		72		3.778	
		80.734	311.178	42	97	1.027	7.409

Von den insgesamt 17 geeigneten Kauffällen wurden 16 auf die Bodenrichtwerte abgestellt.

4.4 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, fünf Kauffälle registriert. Davon konnten lediglich zwei Kauffälle für eine weitere Auswertung herangezogen werden. Aufgrund der Anzahl der Kauffälle werden zur weiteren Auswertung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen Kauffälle aus den Jahren 2017-2019 mit einbezogen.

Tab. 11: Auswertung der Grundstückskaufobjekte 2017-2019 für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

		Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m²		Ø Gfl m²	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2017-2019)							
Ackerland	5	182.588		5,40		29.349	
		14.925	580.000	4,00	7,00	2.985	81.022
Grünland	4	42.543		4,50		8.802	
		13.650	91.600	3,00	5,00	2.730	18.320
Wald	5	75.971		0,91		88.745	
		3.750	190.487	0,50	1,25	3.000	193.187

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Geschäftsjahr 2019 konnten keine neuen Kauffälle für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland vermerkt werden. Nachfolgend sind die Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen aufgelistet, die in dem Zeitraum 2008 – 2018 registriert wurden. Die Werte von 2017 beziehen sich auf den Zeitraum 2007 - 2017. Zusätzlich ist das Verhältnis zum Baulandwert angegeben.

Tab. 12: Auswertung der Grundstückskaufobjekte für werdendes Bauland
Vergleich Anzahl - Geldumsatz - Flächenumsatz - ber. Kaufpreis - Verhältnis Bauland

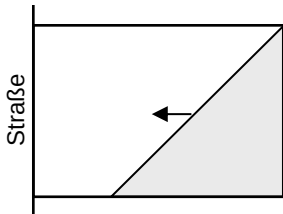
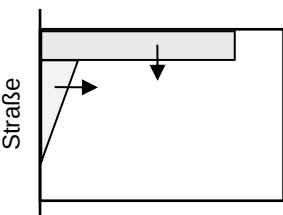
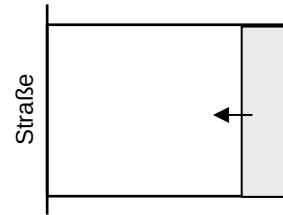
werdendes Bauland	Anzahl		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha		Ø ber. KP € je m ²		Verhältnis Bauland %	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Rohbauland	46	46	25,28	24,33	29,80	25,68	85	95	79	75
Bauerwartungsland	6	4	2,50	2,49	4,33	1,78	58	56	45	45
Insgesamt	52	50	27,78	26,82	34,13	27,46	-	-	-	-

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke - Arrondierungsflächen

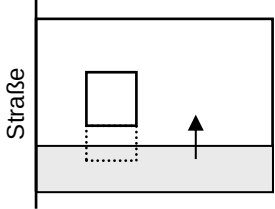
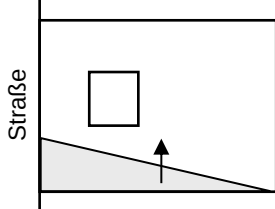
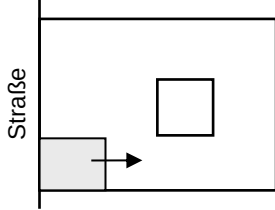
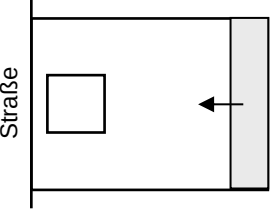
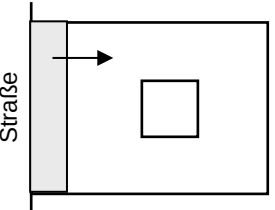
Nachfolgender Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise für unselbstständige Teilflächen aus den Jahren 2005 bis 2016 zugrunde. Die Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise und Preisspannen in % vom jeweiligen Bodenrichtwert.

Tab. 13: Arrondierung zu unbebauten Grundstücken

Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

Art der Arrondierungsfläche	Anzahl	Durchschnittspreis zum Bodenrichtwert		Beispiel
		Ø Mittelwert	Spanne	
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 %	

Tab. 14: Arrondierung zu bebauten Grundstücken
 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

Art der Arrondierungsfläche	Anzahl	Durchschnittspreis zum Bodenrichtwert		Beispiel
		Ø Mittelwert	Spanne	
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 %	

Tab. 15: Arrondierung zu gewerblichen Grundstücken

Art der Arrondierungsfläche	Anzahl	Durchschnittspreis zum Bodenrichtwert		Beispiel
		Ø Mittelwert	Spanne	
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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschlosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Die Position der Bodenrichtwertzahl in der jeweiligen Zone gibt in der Regel die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks an. Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen müssen durch Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert berücksichtigt werden. Der Bodenrichtwert bezieht sich mit Ausnahme der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen auf baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. In bebauten Gebieten ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Bodenrichtwerte für Bauland (individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau als auch gewerbliche Bauflächen)

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben abgabefrei ermittelt. Sie enthalten Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

Es werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

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.

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 die Bodenrichtwertzonen einbezogen worden. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen jedoch nicht. Für derartige Flächen werden bei Bedarf Einzelfallbewertungen durch den Gutachterausschuss vorgenommen.

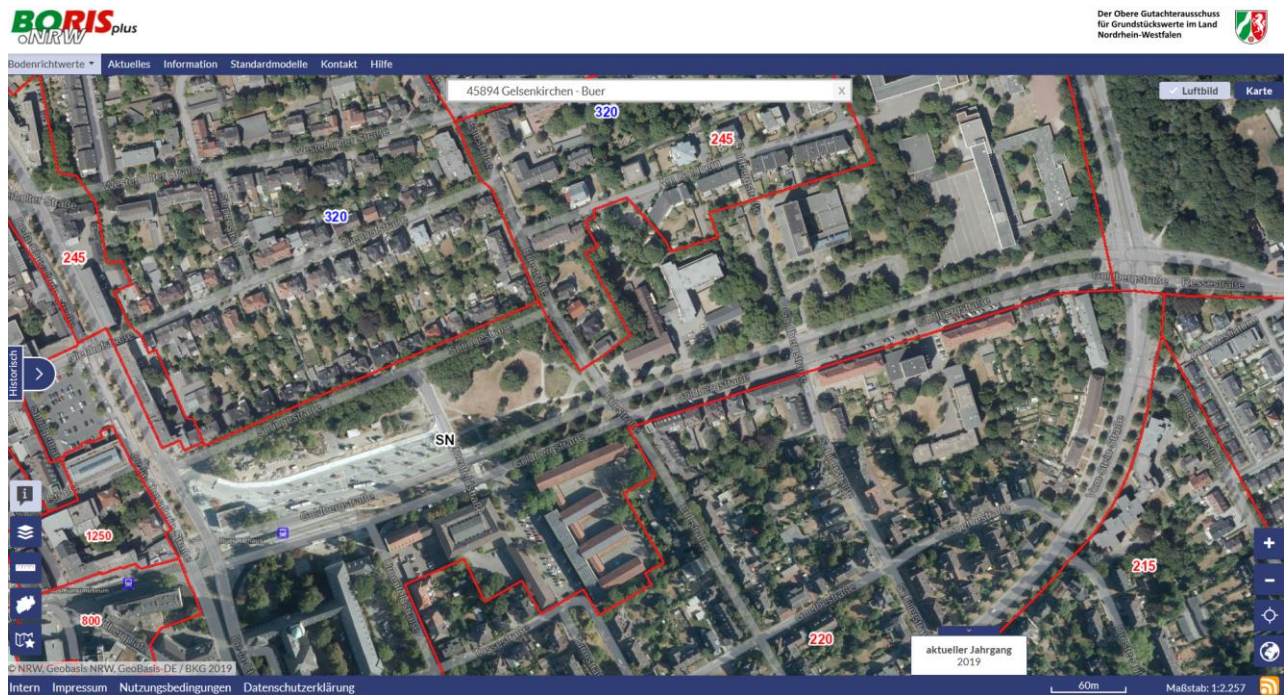
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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.

Die einzelnen Bodenrichtwerte werden in BORIS wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert	
Art der baulichen Nutzung	Farbliche Darstellung
Ein- und zweigeschossige Bauweise	
Misch- oder mehrgeschossige Bauweise	
Gewerbe	
Forstwirtschaft	
Landwirtschaft	
Außenbereich	
Sondernutzung	

Beispiel einer Detailkarte



Beispiel der Richtwertdetails für Ein- und zweigeschossige Bebauung

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein/zweigeschossig Mehrgeschossig Weitere Produkte Kontakt

2020   

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Bodenrichtwert

320 €/m²
(Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45894
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	1512101
Bodenrichtwert	320 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

Detailinformationen

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Fläche	400-600 m ²
Bemerkung	F
Freies Feld	Nienhofstraße
Anwendungshinweise	Link

Historische Werte / Zeitreihe

Detailinformationen

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

Hier handelt es sich um den Preisverlauf für Ihre Klickordinate

EXPORTIEREN

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerten hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 13.02.2020 folgende Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die in der Übersicht genannten typischen Bodenrichtwerte beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind deshalb für die Wertermittlung nicht geeignet. Die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

Tab. 16: Gebietstypische Bodenrichtwerte 2020
in €/m²

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	Gute Lage €/m²	Mittlere Lage €/m²	Mäßige Lage €/m²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m²</i>	310	210	155
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m²</i>	360	245	180
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m²</i>	360	250	190
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	Gute Lage €/m²	Mittlere Lage €/m²	Mäßige Lage €/m²
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	270	185	155
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20% bis 80% des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	350	205	180
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung, ebf.	Gute Lage €/m²	Mittlere Lage €/m²	Mäßige Lage €/m²
Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung <i>(gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages)</i>	75	65	60
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung <i>(Dienstleistung, Handel, Büro)</i>	90	-	-

4.7.4 Wertigkeit der Erschließung

Die Wertigkeit der erstmaligen Erschließung nach §127 BauGB setzt sich aus dem Wert des Grunderwerbs und dem Aufwand für die technische Erschließung eines Grundstücks zusammen.

Eine Auswertung des Gutachterausschusses hat ergeben, dass in der Stadt Gelsenkirchen der Grunderwerb für zur Erschließung genutzte Flächen im Mittel rd. **25 €/m²** beträgt. Die Wertigkeit der technischen Erschließung beläuft sich auf rd. **20 €/m²**. Folglich wird der Wert der Erschließungsbeitragsfreiheit für das Jahr 2019 mit rd. **45 €/m²** ausgewiesen. Dieser gilt für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau. Zu beachten ist, dass diese Werte grundsätzlich nicht die tatsächlich anfallenden Erschließungskosten abbilden. Insbesondere bei Neubaugebieten können die Kosten unter Umständen deutlich über den hier ausgewiesenen Werten liegen.

Die Datengrundlage für die Ermittlung der Wertigkeit der Erschließung von gewerblichen Flächen ließ keine Differenzierung zwischen Grunderwerb und technischem Aufwand zu. Folglich kann für gewerblich genutzte Flächen die Wertigkeit der Erschließung mit einem Gesamtwert in Höhe von **15 €/m²** beziffert werden.

4.7.5 Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet von Gelsenkirchen

Individuelle Bauweise

Die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus sind um 1 % (Preisindex 2011) gestiegen.

Die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die sich gegenüber dem Vorjahr verringert haben (33 / Vorjahr: 38), verteilen sich auf 15 Bodenrichtwertzonen des individuellen Wohnungsbaus.

Die Grundstücksverkäufe aus diesen Zonen lagen i. M. rd. 8 % über den Bodenrichtwerten des zurückliegenden Jahres. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus nicht flächendeckend anzuheben. Auf Grundlage der Verkaufsfälle im Neubaugebiet „Waldquartier“ (Anzahl: 35) wurde zudem ein neuer Bodenrichtwert für dieses Neubaugebiet eingeführt. Punktuelle Anhebungen wurden für die bestehenden Bodenrichtwerte im Waldquartier und in den Bereichen Mentzelstraße, Marler Straße und Laarstraße / Sellmannsbachstraße beschlossen.

Geschosswohnungsbau

Ein geeigneter Kaufvertrag über ein Mehrfamilienhausgrundstück und acht Verkäufe gemischt genutzter Flächen (Wohn- und Geschäftshäuser etc.) lassen für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus eine steigende Tendenz erkennen. Im Mittel lagen die Kaufpreise rd. 14 % über den Bodenrichtwerten des zurückliegenden Jahres. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte des Geschosswohnungsbaus flächendeckend um 15 % anzuheben.

Gewerbe und Industrie

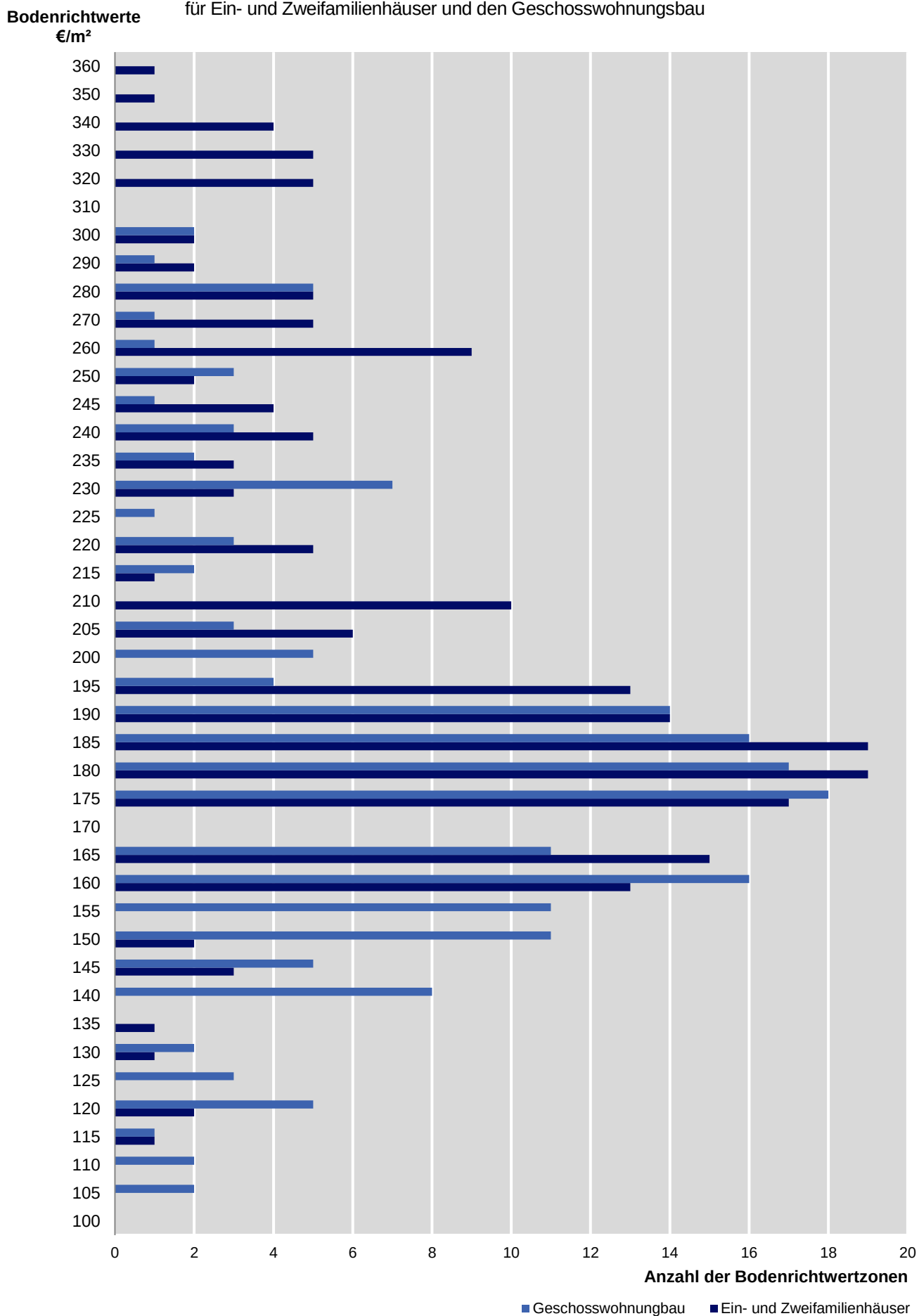
Des Weiteren wurden 16 Verkäufe gewerblicher Bauflächen registriert, die im Schnitt knapp über den letztjährigen Bodenrichtwerten lagen (+ 2 %). Eine generelle Anhebung der Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen im Stadtgebiet findet dementsprechend nicht statt.

Von den o. g. Verkäufen stammen allein acht Flächen aus dem Gewerbegebiet „Schalker Verein“. Die Kaufpreise lagen i. M. 30 % über dem entsprechenden Bodenrichtwert. Aufgrund dessen hat der Gutachterausschuss die Anhebung dieses Bodenrichtwerts beschlossen.

4.7.6 Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Abb. 17: Struktur des Bodenrichtwertgebietes

für Ein- und Zweifamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau



4.7.7 Umrechnungskoeffizienten

Individuelle Bauweise

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

Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist bei einer Fläche **bis 300 m²** ein Zuschlag von 25 % auf den Bodenrichtwert erforderlich.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Tiefe von 40 m und gelten für Bauland und notwendige Garagengrundstücke und Stellplatzflächen. Für hausnahes Garten- und Hinterland ab einer Tiefe von 40 m werden 20 % und für nicht notwendige Garagengrundstücke und Stellplatzflächen, Garagenhofflächen, Wegeflächen, Versorgungsflächen und sonstige Nebenflächen 50 % vom Bodenrichtwert angesetzt.

Geschosswohnungsbau

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

Tab. 17: Umrechnungskoeffizient für den Geschosswohnungsbau

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		

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

Mischnutzungen in den Geschäftslagen

Für gemischt genutzte Grundstücke in den 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).

Tab. 18: Umrechnungskoeffizient für die Geschäftslagen

Richtwertgrundstück Geschosszahl	Vergleichsobjekt			
	III	IV	V	VI
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

Tab. 19: Bodenrichtwertzonen
für gemischt genutzte Grundstücke in den Geschäftslagen

Lage	Zonennummer
Innenstadt (Altstadt)	2602201 bis 2614200
Innenstadt (Hochstraße)	1301200 bis 1313200
Cranger Straße	1710200 bis 1717200
Essener Straße	1908200 bis 1918200
Bismarckstraße südlicher Teil	2309200 bis 2313200
Bismarckstraße nördlicher Teil	2501200 bis 2506200
Horster Straße / Beckhausen	605200
Horster Straße / Buer	1315201 und 1320200
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

4.7.8 Indexreihen

Entsprechend der Vorschrift des §11 der ImmoWertV, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Hilfe von Indexreihen zu erfassen und wiederzugeben.

Der Gutachterausschuss hat im Rahmen der Bodenrichtwertsitzung 2019 beschlossen, eine neue Indexreihe (Basiszeitpunkt 2011) einzuführen.

Die nachfolgend dargestellten Bodenpreisindexreihen für

- individuellen Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe und Industrie

basieren auf **1990 = 100** sowie **2011 = 100**. Für den individuellen Wohnungsbau wird zusätzlich eine Indexreihe mit der Basis **2000 = 100** ausgewiesen.

Die Ableitung erfolgte anhand der Bodenrichtwertquotientenmethode. Hierbei werden die bereinigten Kaufpreise eines Jahres ins Verhältnis zum dazugehörigen Bodenrichtwert zum Basiszeitpunkt gesetzt.

Damit 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.

Bei weiter zurückliegenden Stichtagen/Bewertungszeitpunkten sind die Indexreihen nacheinander anzuwenden. D. h. der Vergleichskaufpreis o. ä. ist bis zum Ende der jeweiligen Indexreihe zu indizieren und danach mit Hilfe der folgenden Indexreihe weiter zu indizieren.

Beispiel für das Jahr 2005:

Ein Kaufpreis aus 2005 soll auf 2018 indiziert werden.

Indexreihe 2000 = 100:

$$\text{Index 2005} = 97; \text{Index 2011} = 95$$

$$\text{Vergleichskaufpreis 2005} = 100.000 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{indizierter Vergleichskaufpreis 2011: } 100.000 \text{ €} \times 95 / 97 = \text{rd. } 98.000 \text{ €}$$

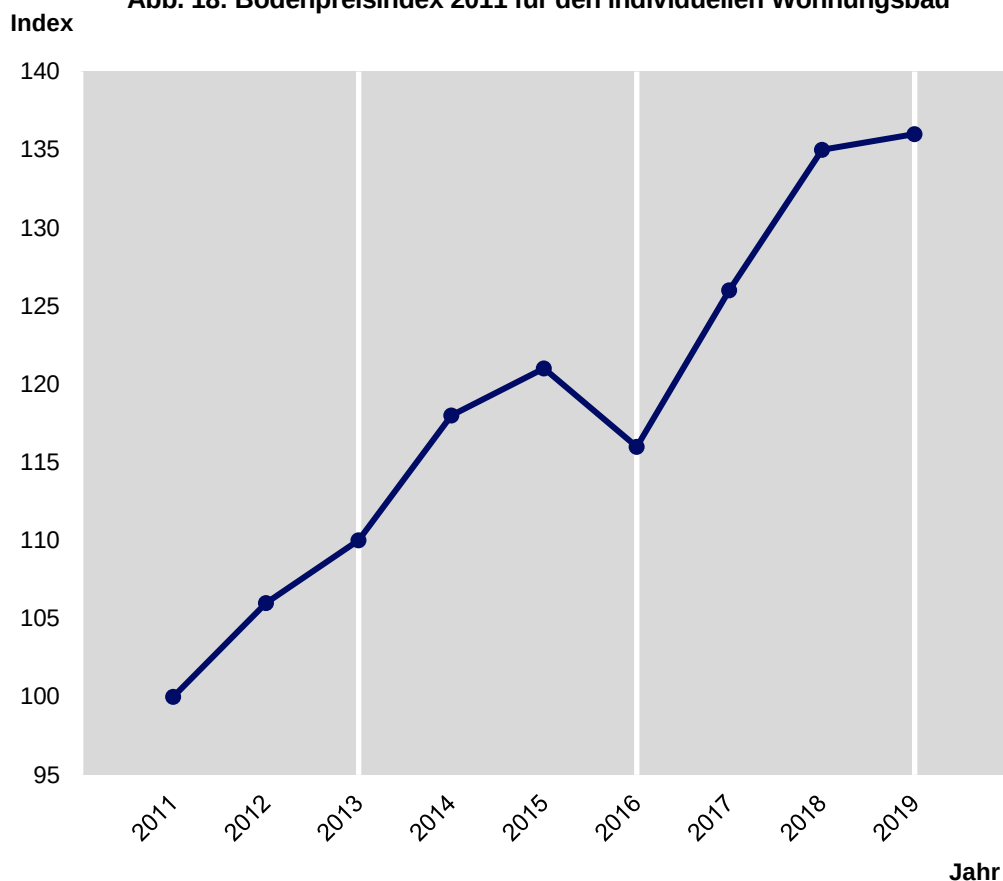
Indexreihe 2011 = 100:

$$\text{Index 2011} = 100; \text{Index 2018} = 135$$

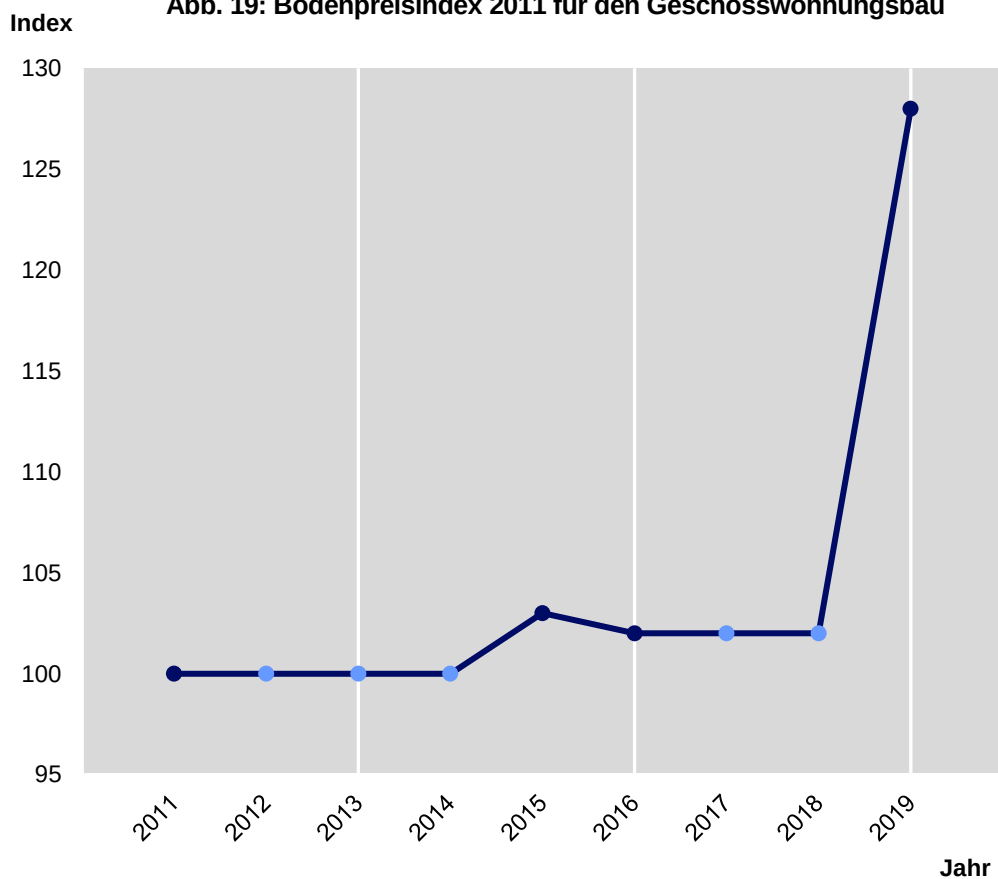
$$\text{Indizierter Vergleichskaufpreis 2011 (s. oben)} = \text{rd. } 98.000 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{indizierter Vergleichskaufpreis 2018: } 98.000 \times 135 / 100 = \underline{\underline{132.300 \text{ €}}}$$

Die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen*) führen zu den auf den folgenden Seiten dargestellten Ergebnissen.

Abb. 18: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau**Tab. 20: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau**

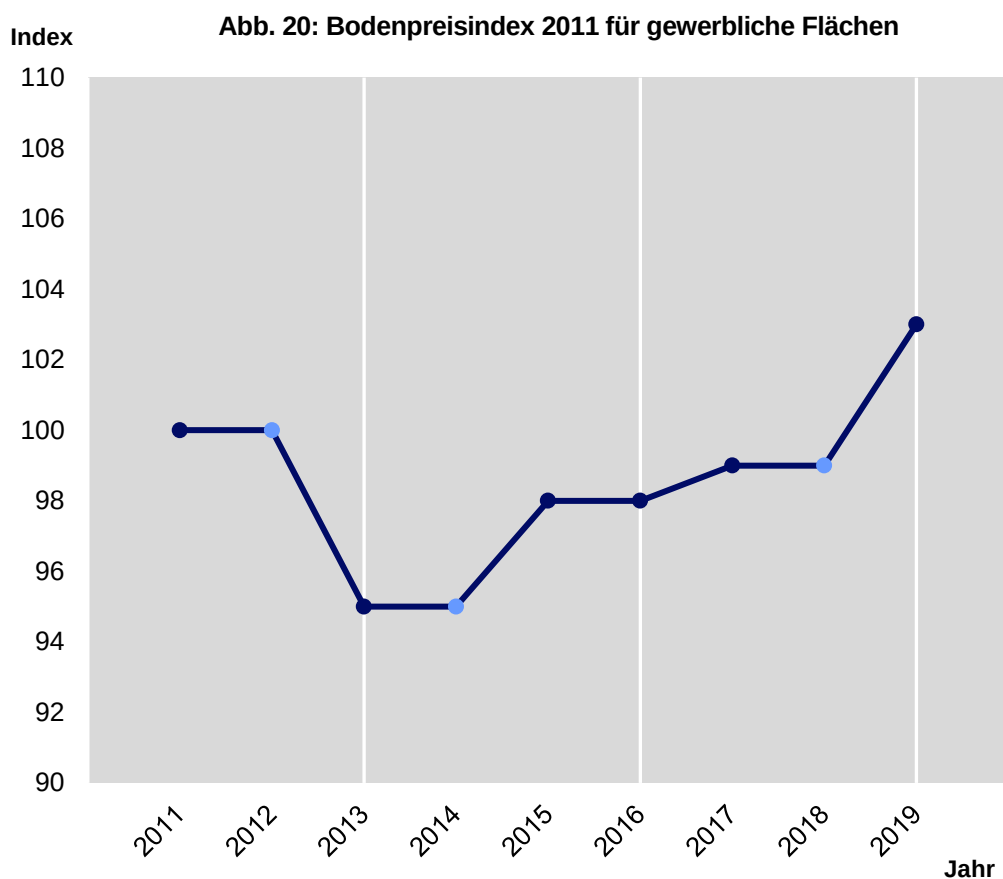
Index				Index			
Jahr	1990	2000	2011	Jahr	1990	2000	2011
1990	100	-	-	2005	-	97	-
1991	102	-	-	2006	-	96	-
1992	109	-	-	2007	-	98	-
1993	120	-	-	2008	-	100	-
1994	132	-	-	2009	-	99	-
1995	138	-	-	2010	-	96	-
1996	137	-	-	2011	-	95	100
1997	136	-	-	2012	-	-	106
1998	139	-	-	2013	-	-	110
1999	145	-	-	2014	-	-	118
2000	149	100	-	2015	-	-	121
2001	-	100	-	2016	-	-	116
2002	-	100	-	2017	-	-	126
2003	-	99	-	2018	-	-	135
2004	-	98	-	2019	-	-	(136)

Abb. 19: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau

—●— aufgrund der nicht ausreichenden Kauffälle hat der Gutachterausschuss beschlossen den Index des Vorjahres weiter anzuhalten

Tab. 21: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau

Index		Index	
Jahr	1990	Jahr	2011
1990	100	2005	-
1991	100	2006	-
1992	113	2007	-
1993	128	2008	-
1994	134	2009	-
1995	134	2010	-
1996	138	2011	100
1997	141	2012	100
1998	142	2013	100
1999	147	2014	100
2000	153	2015	103
2001	153	2016	102
2002	152	2017	102
2003	155	2018	102
2004	157	2019	(128)

**Tab. 22: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen**

Index		Index	
Jahr	1990	Jahr	2011
1990	100	2005	-
1991	121	2006	-
1992	149	2007	-
1993	169	2008	-
1994	180	2009	-
1995	189	2010	-
1996	200	2011	100
1997	231	2012	100
1998	268	2013	95
1999	281	2014	95
2000	290	2015	98
2001	303	2016	98
2002	306	2017	99
2003	306	2018	99
2004	306	2019	(103)

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Neubauten

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 41 (Vorjahr 27) Kauffälle erfasst und ausgewertet. 23 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 118 m² (Vorjahr rd. 138 m²). 18 Kauffälle mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 123 m² (Vorjahr rd. 103 m²) wurden für nicht unterkellerte Gebäude registriert.

Tab. 23: Neubauten für den individuellen Wohnungsbau

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche - ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Neubauten															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Gebäudepreis € je m² Wfl € je m² BGF				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
2019															
unterkellert	23	356.495		271		118		260		2.991		2.400		1.131	
		276.950	451.004	173	496	107	133	210	293	2.431	3.622	2.038	2.866	808	1.624
Konfidenz-Intervall	-	327.690 - 385.300		236 - 306		114 - 122		247 - 273		2.822 - 3.160		2.289 - 2.511		993 - 1.269	
Standardabweichung		66.612		80		9		31		390		256		319	
nicht unterkellert	18	267.474		230		123		173		2.178		1.849		1.307	
		224.224	316.138	164	331	110	130	155	184	1.927	2.428	1.639	2.091	1.167	1.466
Konfidenz-Intervall	-	253.971 - 280.976		204 - 256		119 - 127		167 - 179		2.093 - 2.263		1.779 - 1.919		1.262 - 1.352	
Standardabweichung		27.153		53		9		12		171		141		90	
2018															
unterkellert	17	390.619		286		138		270		2.855		2.179		1.120	
		341.000	477.000	214	399	119	165	210	318	2.308	3.614	1.767	2.919	917	1.654
Konfidenz-Intervall	-	369.430 - 411.807		260 - 312		130 - 146		254 - 286		2.646 - 3.064		2.001 - 2.357		1.009 - 1.231	
Standardabweichung		41.211		51		16		32		407		347		215	
nicht unterkellert	10	268.693		234		103		178		2.655		2.254		1.285	
		233.500	304.700	184	310	91	130	175	181	2.104	3.119	1.862	2.607	1.127	1.421
Konfidenz-Intervall	-	253.154 - 284.232		205 - 263		92 - 114		176 - 180		2.448 - 2.862		2.092 - 2.416		1.218 - 1.352	
Standardabweichung		21.722		41		16		3		289		227		94	

Unterstellte Neubauten wurden 2019 überwiegend in den Neubaugebieten „An der Luthenburg“, „Flachsstraße“ und „Im Waldquartier“ verkauft.

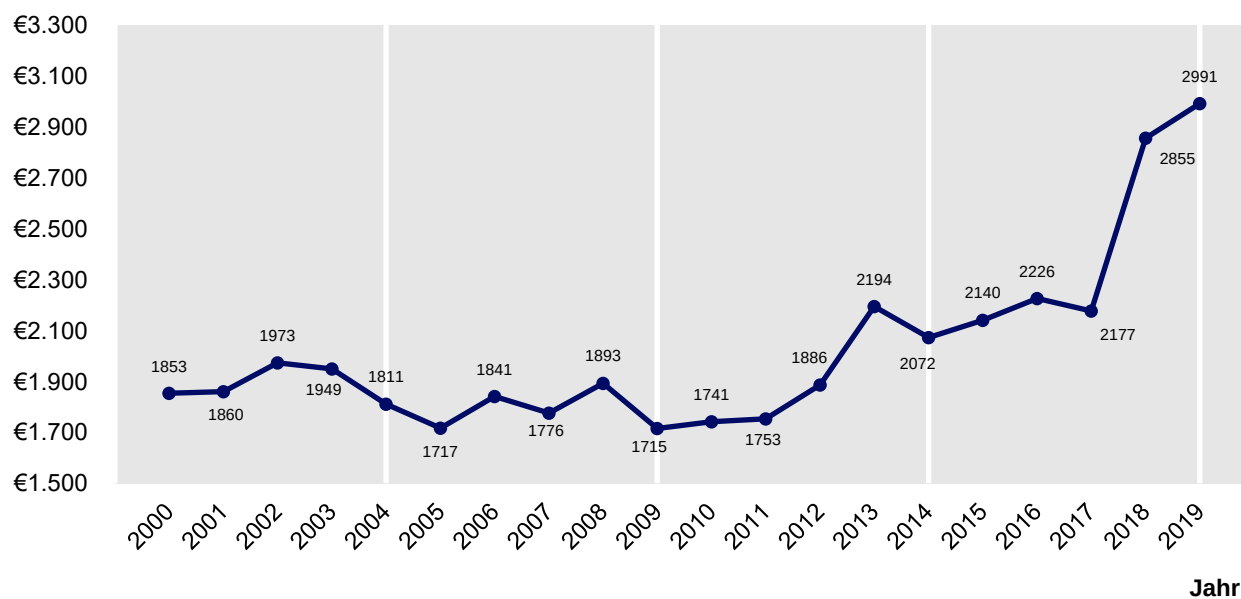
Aufgrund der hohen Verkaufszahlen in dem Neubaugebiet „Richardstraße“ sinkt der durchschnittliche bereinigte Gebäudepreis pro m² Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr für nicht unterstellte Neubauten um knapp 18 %.

Tab. 24: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2000 – 2019
Vergleich Wohnfläche - Bruttogrundfläche - Gebäudepreis - ber. Kaufpreis

Neubauten	Ø Wfl	Ø BGF	Ø Gebäudepreis	Ø Gebäudepreis	Ø ber. KP
	m²	m²	€ je m² Wfl	€ je m² BGF	€ je m² Wfl
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
2017	129	245	1.704	936	2.177
2018	138	270	2.179	1.120	2.855
2019	118	260	2.400	1.132	2.991

**Abb. 21: Entwicklung des ber. Kaufpreises pro m² Wfl
für unterkellerte Neubauten von 2000 - 2019**

Kaufpreis
je m² Wfl



Durchschnittspreise für Bestandsimmobilien

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis einschl. 2016 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswertergebnisse für Reihen- und Doppelhäuser als auch für freistehende Einfamilienhäuser. 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 Kauffälle aus zwei Berichtsjahren zusammengefasst. In den nachfolgenden Tabellen werden die Geschäftsjahre 2017-2018 mit 2018-2019 verglichen.

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten zwei Berichtsjahren gingen 144 Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein. Davon konnten 16 Kaufobjekte zur weiteren Auswertung herangezogen werden. Dabei ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von rd. 145 m² und ein durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis von rd. 1.860 €.

Tab. 25: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche -
ber. Kaufpreis – Gebäudepreis - Baujahr

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser																	
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl		Ø Gebäudepreis € je m²-Wfl € je m²-BGF				Ø Baujahr		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Alle Baujahre																	
2018-2019	16	254.219		573		145		318		1.860		1.185		523		1950	
		143.000	437.000	321	1.070	100	227	170	488	894	3.496	289	2.734	114	1.124	1890	2013
Konfidenz-Intervall	-	211.128 - 297.309		455 - 691		126 - 164		274 - 362		1.456 - 2.264		780 - 1.590		363 - 683		1931 - 1969	
Standardabweichung	-	80.866		222		35		82		758		760		300		36	
2017-2018	28	304.536		650		164		351		1.883		1.072		488		1951	
		150.000	754.000	253	1.504	87	320	170	590	991	4.054	238	2.332	114	1.001	1890	2013
Konfidenz-Intervall	-	242.088 - 366.983		537 - 763		141 - 187		311 - 391		1.617 - 2.149		839 - 1.305		388 - 588		1938 - 1964	
Standardabweichung	-	161.047		292		60		103		687		600		259		33	

Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften des individuellen Wohnungsbaus

Die Auswertungen sind zum einen für die Gruppe der Reihenmittelhäuser und zum anderen für die Gruppe der Reihenend- und Doppelhaushälften ausgewiesen. Zusätzlich sind Objekte, die einen mittleren bis umfassenden Modernisierungsgrad aufweisen, in der Gruppe der modernisierten Objekte zusammengefasst. Aufgrund der vorliegenden Datengrundlage konnten lediglich für die Baujahresgruppen 1900-1949 sowie 1950-1974 ein Modernisierungsgrad berücksichtigt werden.

Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Insgesamt wurden in den letzten zwei Berichtsjahren 501 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Anzahl 2018: 264; Anzahl 2019: 237) verkauft. Davon flossen insgesamt 193 in die weitere Auswertung. Ein Objekt aus der Baujahresklasse „vor 1900“ wird in der Regel zu bzw. unter dem Bodenwert veräußert, sodass für diese Baujahresklasse kein Gebäudepreis ausgewiesen werden kann.

**Tab. 26: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften -
Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2016**

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Gebäudepreis € je m² Wfl € je m² BGF				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr 1995-2016															
2018-2019	19	317.848		329		134		228		2.357		1.850		1.109	
		200.000	470.000	211	488	106	165	153	296	1.579	3.087	1.268	2.598	686	1.975
Konfidenz-Intervall	-	279.581 - 356.115		290 - 369		126 - 143		210 - 246		2.154 - 2.560		1.652 - 2.048		957 - 1.261	
Standardabweichung	-	79.394		82		18		37		421		411		315	
2017-2018	23	318.142		293		140		242		2.318		1.853		1.060	
		200.000	440.000	200	464	99	290	153	412	1.517	2.963	1.141	2.491	717	1.380
Konfidenz-Intervall	-	287.929 - 348.356		261 - 325		124 - 156		220 - 263		2.142 - 2.495		1.699 - 2.006		975 - 1.145	
Standardabweichung	-	69.869		75		37		50		408		355		196	
Baujahr 1975-1994															
2018-2019	16	303.875		389		154		323		2.049		1.517		732	
		220.000	510.000	233	767	105	220	207	492	1.209	3.188	841	2.209	398	1.089
Konfidenz-Intervall	-	266.617 - 341.133		300 - 478		134 - 174		274 - 371		1.756 - 2.342		1.289 - 1.746		620 - 843	
Standardabweichung	-	69.920		167		37		91		550		429		209	
2017-2018	11	259.773		345		153		304		1.744		1.165		573	
		200.000	310.000	250	681	110	230	207	420	1.339	2.027	885	1.742	449	652
Konfidenz-Intervall	-	233.129 - 286.416		260 - 430		126 - 180		257 - 350		1.588 - 1.901		964 - 1.367		524 - 623	
Standardabweichung	-	39.659		127		120		70		233		299		74	

**Tab. 27: Nicht modernisierte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften -
Baujahresklassen vor 1900, 1900-1949, 1950-1974**

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, nicht modernisiert															
n		Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Gebäudepreis			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr 1950-1974															
2018-2019	16	213.313		521		137		302		1.605		875		402	
		125.000	345.000	149	816	91	180	174	504	702	2.459	410	1.468	160	678
Konfidenz-Intervall	-	178.596 - 248.029		428 - 614		120 - 154		259 - 345		1.351 - 1.859		692 - 1.058		314 - 490	
Standardabweichung	-	65.152		174		32		81		476		343		166	
2017-2018	20	183.172		444		127		265		1.479		825		406	
		70.000	325.000	149	791	90	202	174	504	702	2.033	244	1.324	111	690
Konfidenz-Intervall	-	155.915 - 210.429		363 - 525		111 - 143		225 - 305		1.291 - 1.667		683 - 967		324 - 488	
Standardabweichung	-	58.240		174		34		86		401		303		176	
Baujahr 1900-1949															
2018-2019	18	189.793		514		147		302		1.291		697		350	
		87.500	415.000	203	760	105	238	197	454	689	2.096	268	1.294	116	667
Konfidenz-Intervall	-	150.254 - 229.331		427 - 601		129 - 165		271 - 333		1.095 - 1.487		537 - 857		260 - 440	
Standardabweichung	-	79.508		174		37		62		395		322		181	
2017-2018	22	176.353		534		140		280		1.292		670		341	
		81.000	320.000	203	891	90	270	162	480	689	1.762	134	1.018	51	603
Konfidenz-Intervall	-	149.622 - 203.084		458 - 610		118 - 162		244 - 316		1.156 - 1.428		557 - 783		278 - 404	
Standardabweichung	-	60.290		172		49		81		306		255		142	
Baujahr vor 1900															
2018-2019	7	85.143		506		104		233		794		-		-	
		60.000	159.000	276	582	90	137	195	309	630	1.161	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	51.689 - 118.597		389 - 623		90 - 118		195 - 271		602 - 986		-		-	
Standardabweichung	-	36.173		127		15		41		208		-		-	
2017-2018	8	78.184		512		109		251		708		-		-	
		50.000	130.000	369	584	90	160	173	372	455	1.000	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	55.631 - 100.736		436 - 588		91 - 127		201 - 301		573 - 843		-		-	
Standardabweichung	-	26.976		91		21		60		162		-		-	

**Tab. 28: Modernisierte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften -
Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974**

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, modernisiert															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Gebäudepreis € je m² Wfl		€ je m² BGF		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr 1950-1974															
2018-2019	8	262.063		456		130		257		2.036		1.409		704	
		195.000	333.500	359	590	100	176	201	324	1.760	2.321	1.095	1.793	594	858
Konfidenz-Intervall	-	230.063 - 294.062		379 - 533		110 - 150		225 - 289		1.881 - 2.191		1.224 - 1.594		633 - 775	
Standardabweichung	-	38.276		92		24		38		186		221		85	
2017-2018	9	215.667		424		124		266		1.795		1.227		565	
		100.000	289.000	214	779	90	230	201	450	1.111	2.321	606	1.793	248	752
Konfidenz-Intervall	-	171.912 - 259.422		297 - 551		92 - 156		206 - 326		1.461 - 2.129		940 - 1.514		444 - 686	
Standardabweichung	-	56.923		165		42		78		434		374		157	
Baujahr 1900-1949															
2018-2019	4	194.750		381		133		255		1.437		962		515	
		115.000	290.000	320	447	93	175	162	348	1.237	1.657	577	1.223	308	643
Konfidenz-Intervall	-	69.994 - 319.506		295 - 467		68 - 198		94 - 416		1.162 - 1.712		528 - 1.396		273 - 757	
Standardabweichung	-	78.402		54		41		101		173		273		152	
2017-2018	14	195.714		502		128		236		1.544		938		515	
		115.000	340.000	280	762	93	237	149	382	938	2.115	459	1.284	285	777
Konfidenz-Intervall	-	157.752 - 233.677		411 - 593		105 - 151		193 - 279		1.348 - 1.740		777 - 1.099		419 - 611	
Standardabweichung	-	65.749		158		40		75		339		279		167	

Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser

Insgesamt wurden in den letzten zwei Berichtsjahren 232 Reihemittelhäuser (Anzahl 2018: 125; Anzahl 2019: 107) verkauft. Davon gingen insgesamt 83 in die weitere Auswertung mit ein. Bei Reihemittelhäusern ist die Baujahresgruppe vor 1900 nicht vertreten, sodass hier keine Auswertung erfolgen konnte.

**Tab. 29: Reihemittelhäuser -
Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2016**

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Reihenmittelhäuser															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Gebäudepreis € je m² Wfl € je m² BGF				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr 1995-2016															
2018-2019	5	289.000 230.000 395.000		179 144 209		122 103 155		232 212 252		2.360 2.018 3.135		2.002 1.673 2.806		1.067 778 1.668	
Konfidenz-Intervall	-	200.084 - 377.916		143 - 215		97 - 147		208 - 256		1.807 - 2.913		1.423 - 2.581		632 - 1.502	
Standardabweichung	-	71.610		29		20		19		445		466		350	
2017-2018	7	231.857 217.000 256.000		199 156 231		116 100 126		209 138 260		2.007 1.722 2.362		1.704 1.447 2.053		973 734 1.317	
Konfidenz-Intervall	-	220.093 - 243.622		172 - 226		108 - 124		171 - 247		1.788 - 2.226		1.499 - 1.909		789 - 1.157	
Standardabweichung	-	12.720		29		9		41		237		222		199	
Baujahr 1975-1994															
2018-2019	9	213.722 160.000 288.000		289 217 407		146 109 200		292 165 420		1.497 1.039 1.968		1.094 479 1.538		538 251 708	
Konfidenz-Intervall	-	183.421 - 244.024		229 - 349		124 - 168		240 - 344		1.253 - 1.741		817 - 1.371		439 - 637	
Standardabweichung	-	39.421		78		28		67		318		361		129	
2017-2018	9	224.556 160.000 288.000		284 214 584		138 100 200		271 192 420		1.682 1.211 2.300		1.296 911 1.787		659 466 997	
Konfidenz-Intervall	-	193.711 - 255.400		193 - 375		113 - 163		221 - 321		1.390 - 1.974		1.032 - 1.560		514 - 804	
Standardabweichung	-	40.127		119		33		65		380		344		188	

**Tab. 30: Nicht modernisierte Reihemittelhäuser -
Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974**

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Reihenmittelhäuser, nicht modernisiert															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Gebäudepreis				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr 1950-1974															
2018-2019	9	163.667		335		112		214		1.490		935		502	
		120.000	185.000	195	472	92	145	171	324	1.143	1.968	521	1.279	285	652
Konfidenz-Intervall	-	145.937 - 181.396		265 - 405		99 - 125		172 - 256		1.268 - 1.712		737 - 1.133		381 - 623	
Standardabweichung	-	23.065		91		17		55		289		258		158	
2017-2018	15	147.400		348		109		219		1.389		860		435	
		95.000	195.000	237	550	76	159	137	324	786	1.968	409	1.447	217	645
Konfidenz-Intervall	-	130.841 - 163.959		299 - 397		97 - 121		187 - 251		1.194 - 1.584		685 - 1.035		345 - 525	
Standardabweichung	-	29.902		89		22		58		353		316		163	
Baujahr 1900-1949															
2018-2019	6	151.583		279		112		223		1.413		923		462	
		115.000	198.000	168	650	90	143	179	276	804	2.200	465	1.315	241	661
Konfidenz-Intervall	-	119.216 - 183.950		85 - 473		93 - 131		188 - 258		898 - 1.928		596 - 1.250		299 - 625	
Standardabweichung	-	30.842		185		18		33		491		312		155	
2017-2018	6	128.667		300		122		211		1.195		701		368	
		75.000	198.000	168	650	90	220	179	248	409	2.200	170	1.315	75	661
Konfidenz-Intervall	-	77.773 - 179.560		113 - 487		71 - 173		183 - 239		527 - 1.863		217 - 1.185		142 - 594	
Standardabweichung	-	48.496		178		49		27		637		461		215	

**Tab. 31: Modernisierte Reihemittelhäuser -
Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974**

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Reihenmittelhäuser, modernisiert															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Gebäudepreis				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr 1950-1974															
2018-2019	2	237.500		689		103		179		2.303		1.307		745	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung	-	-		-		-		-		-		-		-	
2017-2018	4	193.125		270		117		226		1.715		1.270		651	
		185.000	215.000	193	305	95	153	194	290	1.209	2.263	810	1.630	428	751
Konfidenz-Intervall	-	169.844 - 216.406		187 - 353		77 - 157		156 - 296		1.029 - 2.401		724 - 1.816		412 - 890	
Standardabweichung	-	14.631		52		25		44		431		343		150	
Baujahr 1900-1949															
2018-2019	4	182.500		310		121		206		1.489		1.074		637	
		135.000	260.000	209	390	100	150	153	230	1.350	1.733	768	1.472	502	960
Konfidenz-Intervall	-	96.197 - 268.803		191 - 429		88 - 154		149 - 263		1.222 - 1.756		603 - 1.545		292 - 982	
Standardabweichung	-	54.237		75		21		36		168		296		217	
2017-2018	7	182.807		368		114		200		1.602		1.153		653	
		135.000	260.000	209	717	90	150	153	236	1.250	2.122	768	1.472	502	960
Konfidenz-Intervall	-	134.911 - 230.704		217 - 519		96 - 132		171 - 229		1.328 - 1.876		907 - 1.399		507 - 799	
Standardabweichung	-	51.789		163		20		31		296		266		158	

Durchschnittspreise für Siedlungshäuser

Unter den Begriff „Siedlungshäuser“ fallen Objekte, die in der Nachkriegszeit bzw. zu Zeiten des Bergbaues entstanden sind. Insbesondere zeichnen sie sich durch ihre kleine Wohnfläche und die verhältnismäßig große Gartenfläche aus. Die Objekte, die einen mittleren bis umfassenden Modernisierungsgrad aufweisen, wurden in der Gruppe der modernisierten Objekte zusammengefasst. Gegenüber dem Vorjahr mit 38 Verkaufsfällen wurden im zurückliegenden Jahr 22 Übertragungen von Siedlungshäusern registriert, von denen 13 zur weiteren Auswertung herangezogen werden konnten.

Tab. 32: Nicht modernisierte Siedlungshäuser von 2017 - 2019

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Siedlungshäuser, nicht modernisiert															
	n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Gebäudepreis € je m² Wfl € je m² BGF			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr bis 1959															
2019	13	131.223		358		75		171		1.772		955		440	
		114.000	167.500	251	534	60	86	122	273	1.395	2.200	702	1.274	234	857
Konfidenz-Intervall	-	122.199 - 140.247		313 - 403		70 - 80		146 - 196		1.615 - 1.929		840 - 1.070		346 - 534	
Standardabweichung	-	14.933		75		8		42		260		191		156	
2018	22	111.305		368		75		170		1.495		641		298	
		70.400	152.000	240	692	60	131	109	258	918	2.046	135	1.127	42	597
Konfidenz-Intervall	-	99.052 - 123.557		324 - 412		69 - 81		153 - 187		1.331 - 1.659		490 - 792		222 - 374	
Standardabweichung	-	27.635		100		14		39		369		341		172	
2017	32	86.522		387		82		169		1.063		388		208	
		52.000	140.000	193	904	56	147	80	306	667	1.636	46	1.106	28	782
Konfidenz-Intervall	-	77.672 - 95.372		329 - 445		76 - 88		151 - 187		964 - 1.162		277 - 499		139 - 277	
Standardabweichung	-	24.546		161		18		50		275		296		186	

Tab. 33: Modernisierte Siedlungshäuser von 2017 - 2019

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Siedlungshäuser, modernisiert															
	n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Gebäudepreis € je m² Wfl € je m² BGF			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr bis 1959															
2019	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung	-	-		-		-		-		-		-		-	
2018	10	151.610		387		75		163		2.041		1.218		556	
		120.000	185.000	254	619	65	85	148	180	1.600	2.534	751	1.652	343	736
Konfidenz-Intervall	-	136.733 - 166.487		302 - 472		71 - 79		156 - 170		1.802 - 2.280		1.012 - 1.424		469 - 643	
Standardabweichung	-	20.797		119		5		10		334		288		121	
2017	7	125.929		365		77		138		1.635		926		529	
		90.000	180.500	274	453	63	82	110	168	1.125	2.201	458	1.531	262	1.005
Konfidenz-Intervall	-	95.986 - 155.871		305 - 425		71 - 83		119 - 157		1.309 - 1.961		582 - 1.270		298 - 760	
Standardabweichung	-	32.376		65		7		21		353		372		250	

5.1.2 Indexreihen

Die Preisindizes spiegeln die durchschnittliche Preisentwicklung im Berichtsjahr 2019 wider. Dem Index für Neubauten als auch dem Index für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt die Basis 1989 bzw. 1988 zugrunde.

Bei den Neubauten im individuellen Wohnungsbau, bezieht sich der Index auf unterkellerte Objekte inklusive Garage bzw. Stellplatz.

Abb. 22: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau

Neubauten - unterkellert

Index

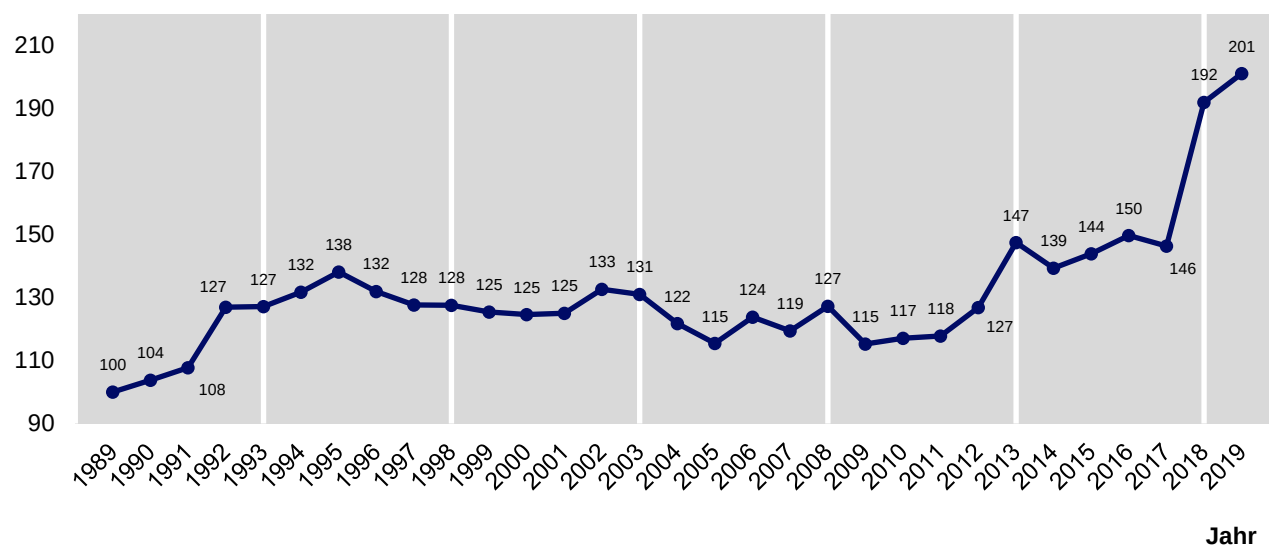
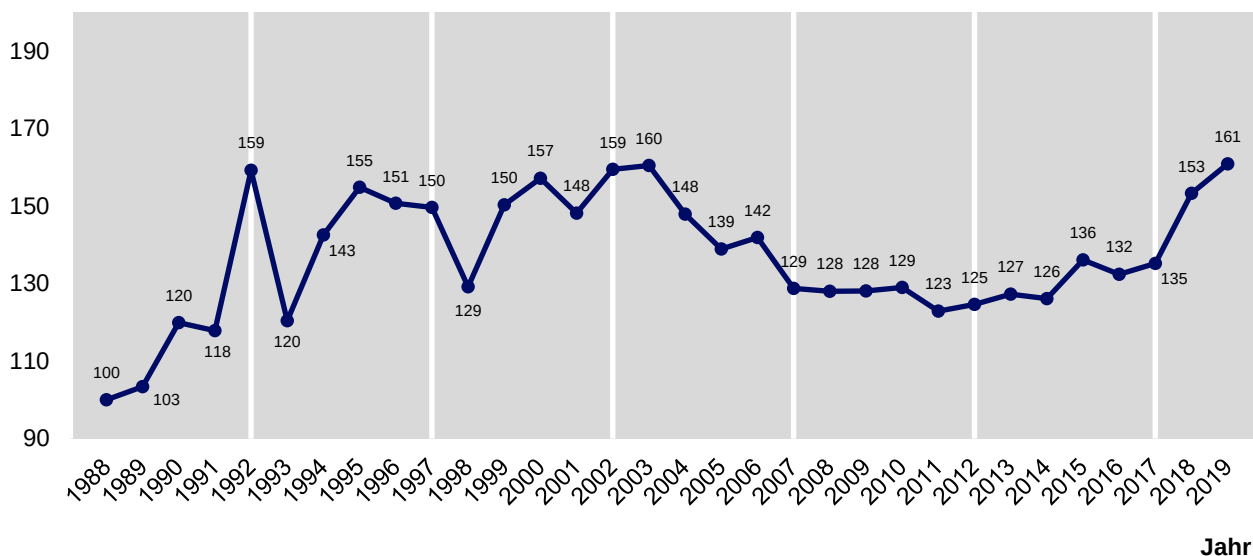


Abb. 23: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau

Bestandsimmobilien - Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

Index



5.1.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Absatz 5 BauGB. Sie dienen der Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Kapitel 8.2). In die Berechnung der Sachwertfaktoren werden Kauffälle aus den Jahren 2016-2019 einbezogen.

Nach eingehender Prüfung der Ergebnisse konnte keine signifikante Korrelation zwischen Kaufpreis, Sachwert und der Lage ermittelt werden. Aufgrund dessen wird der Mittelwert des Sachwertfaktors über alle Lagen ausgewiesen:

Tab. 34: Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau

Ø Sachwertfaktor		Ø Gebäudesachwert in €	
Min	Max	Min	Max
0,67	0,99 1,31	52.992	222.752 397.669

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind im Kapitel 8.1 und 8.3 beschrieben.

Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Kauffälle aus 2017 - 2019)

Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - ber. Kaufpreis - Miete -
Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø BWK %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
freistehende Einfamilienhäuser	27	2,84		155		1.939		6,61		18,41		23,12		40	
		1,35	4,21	87	320	894	3.204	4,75	8,00	2,00	35,00	12,95	33,37	12	80
Konfidenz-Intervall	-	2,53 - 3,14		130 - 179		1.677 - 2.200		6,26 - 6,97		16,00 - 20,81		20,80 - 25,44		31 - 49	
Standardabweichung		0,77		62		661		0,90		6,08		5,86		23	
freistehende Zweifamilienhäuser	18	2,93		168		1.400		6,11		21,83		18,97		29	
		0,95	4,82	120	290	913	1.923	4,61	7,13	16,00	28,00	12,78	26,44	12	64
Konfidenz-Intervall	-	2,34 - 3,51		143 - 192		1.251 - 1.550		5,82 - 6,40		20,19 - 23,48		17,20 - 20,73		21 - 37	
Standardabweichung		1,17		50		301		0,58		3,31		3,55		16	
Reihen- und Doppelhäuser	275	3,20		132		1.943		7,30		16,43		22,48		60	
		1,23	5,10	76	248	804	3.090	4,63	8,45	2,00	30,00	11,36	32,30	12	81
Konfidenz-Intervall	-	3,09 - 3,31		128 - 136		1.879 - 2.007		7,20 - 7,40		15,90 - 16,97		21,94 - 23,02		57 - 63	
Standardabweichung		0,93		35		543		0,87		4,51		4,54		23	
Siedlungshäuser	48	2,54		78		1.438		5,88		20,83		19,95		23	
		0,71	4,80	60	131	733	2.201	4,38	6,44	2,00	32,00	12,35	30,32	12	53
Konfidenz-Intervall	-	2,21 - 2,87		74 - 82		1.317 - 1.558		5,75 - 6,01		18,63 - 23,03		18,42 - 21,49		19 - 26	
Standardabweichung		1,14		13		416		0,44		7,57		5,29		12	

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Durchschnittspreise

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 den gewerblichen Objekten wurde auf die letzten drei Berichtsjahre (2017, 2018 und 2019) zurückgegriffen. In den nachfolgenden Tabellen werden die Geschäftsjahre 2017-2018 mit 2018-2019 verglichen.

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

Gruppe der Dreifamilienhäuser

Insgesamt wurden in den letzten zwei Berichtsjahren 38 Dreifamilienhäuser (Anzahl 2018: 23; Anzahl 2019: 15) verkauft. Davon flossen insgesamt 18 in die weitere Auswertung ein.

Tab. 36: Dreifamilienhäuser

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnnutzfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis - Baujahr

Dreifamilienhäuser												
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl		Ø Gebäudepreis € je m²-Wfl		Ø Baujahr	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2018-2019	18	271.500	477	262	1.082	809	1926					
		90.000 410.000	240 779	185 350	333 1.916	161 1.496	1898 1967					
Konfidenz-Intervall	-	228.378 - 314.622	398 - 556	239 - 285	865 - 1.299	624 - 994	1915 - 1937					
Standardabweichung	-	86.713	159	46	437	372	23					
2017-2018	16	251.938	553	260	965	620	1938					
		80.000 415.000	152 995	190 345	333 1.517	82 1.177	1904 1995					
Konfidenz-Intervall	-	192.492 - 311.383	440 - 666	241 - 279	745 - 1.185	423 - 817	1922 - 1954					
Standardabweichung	-	111.558	212	36	412	369	30					

Gruppe der Mehrfamilienhäuser

Bei den Mehrfamilienhäusern wird nicht wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Modernisierungsgrad unterschieden. Hier folgt zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Veröffentlichungen eine Unterscheidung zwischen Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil über 20 % des Rohertrages.

Tab. 37: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil unter 20 % des Rohertrages
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnnutzfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages											
		Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wnfl m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl		Ø Gebäudepreis € je m²-Wfl	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr ab 1966											
2018-2019	11	404.182		663		450		924		696	
		235.000	640.000	342	1.040	275	640	516	1.302	267	1.199
Konfidenz-Intervall	-	318.153 - 490.211		522 - 804		373 - 527		749 - 1.099		510 - 882	
Standardabweichung	-	128.056		210		114		261		277	
2017-2018	15	373.400		636		470		869		653	
		235.000	640.000	342	897	242	809	356	1.360	145	1.199
Konfidenz-Intervall	-	308.509 - 438.291		553 - 719		378 - 562		689 - 1.049		476 - 830	
Standardabweichung	-	117.177		150		167		325		319	
Baujahr 1950 - 1965											
2018-2019	55	326.364		720		493		683		473	
		150.000	875.000	145	4.693	220	1.664	371	1.033	176	855
Konfidenz-Intervall	-	285.245 - 367.482		537 - 903		426 - 560		639 - 727		431 - 515	
Standardabweichung	-	152.101		678		249		163		156	
2017-2018	59	314.712		613		497		651		445	
		145.000	875.000	170	2.056	220	1.151	381	997	188	802
Konfidenz-Intervall	-	280.082 - 349.342		506 - 720		444 - 550		611 - 691		406 - 484	
Standardabweichung	-	132.886		411		204		152		148	
Baujahr bis 1949											
2018-2019	38	226.082		461		385		606		402	
		85.000	550.000	166	1.303	122	750	241	1.011	103	703
Konfidenz-Intervall	-	192.370 - 259.794		375 - 547		339 - 431		543 - 669		352 - 452	
Standardabweichung	-	102.564		263		140		191		152	
2017-2018	46	251.655		486		418		630		424	
		91.500	550.000	183	1.303	122	870	286	1.011	159	700
Konfidenz-Intervall	-	222.647 - 280.662		415 - 557		370 - 466		578 - 682		381 - 467	
Standardabweichung	-	97.680		238		163		175		145	

Tab. 38: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages
 Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Nutzfläche -
 ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages											
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wnfl m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl		Ø Gebäudepreis € je m²-Wfl		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr ab 1966											
2018-2019	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Konfidenz-Intervall	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2017-2018	3	1.860.000	659	1.337	1.195	874					
		500.000	3.980.000	403	927	650	1.963	770	2.028	621	1.343
Konfidenz-Intervall	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Baujahr 1950-1965											
2018-2019	10	590.075	565	827	701	517					
		310.000	1.800.000	171	1.112	326	1.850	426	973	259	717
Konfidenz-Intervall	-	262.986	917.164	363	767	521	1.133	554	848	395	639
Standardabweichung	-	457.239	283	428	205	171					
2017-2018	11	630.623	600	857	720	526					
		305.350	1.800.000	273	1.320	384	1.850	394	973	203	759
Konfidenz-Intervall	-	331.505	929.740	362	838	557	1.157	595	845	408	644
Standardabweichung	-	445.242	354	446	186	176					
Baujahr ab 1966											
2018-2019	9	489.000	485	636	656	449					
		125.000	2.000.000	112	1.033	270	2.042	354	1.279	104	944
Konfidenz-Intervall	-	24.630	953.370	252	718	219	1.053	412	900	231	667
Standardabweichung	-	604.123	303	543	317	284					
2017-2018	10	446.350	472	668	589	408					
		120.000	2.000.000	269	909	340	2.042	190	979	60	727
Konfidenz-Intervall	-	48.356	844.344	313	631	315	1.021	413	765	226	590
Standardabweichung	-	556.357	222	494	246	255					

Gruppe der gewerblich genutzten Objekte

Bei den gewerblich genutzten Objekten wird zwischen Bürogebäude o.ä. und Industrie- und Gewerbeobjekte differenziert. Da die Datengrundlage aus zwei Berichtsjahren nicht ausreicht, wird zusätzlich das Berichtsjahr 2017 in die Auswertung mit einbezogen.

Tab. 39: Gewerblich genutzte Objekte

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnnutzfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Gewerblich genutzte Objekte											
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Nfl m²		Ø ber. KP € je m² Nfl		Ø Gebäudepreis € je m² Nfl		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser											
2017-2019	6	267.000		762		410		852		517	
		59.000	475.000	199	1.447	130	1.241	322	1.282	128	980
Konfidenz-Intervall	-	104.262 - 429.738		220 - 1.304		-		399 - 1.305		142 - 892	
Standardabweichung	-	155.072		516		421		432		357	
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte											
2017-2019	8	2.168.544		18.734		6.466		362		194	
		28.000	12.250.000	263	103.150	69	35.000	179	505	28	354
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-	
Standardabweichung	-	-		-		-		-		-	

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind im Kapitel 8.1 und 8.3 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2017, 2018 und 2019 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 40: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (Kaufälle aus 2017 - 2019)

Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche / Nutzfläche - ber. Kaufpreis - Miete -
Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser															
		Ø LSZ %		Ø Wfl / Nfl m²		Ø ber. KP € je m² Wnfl		Ø Miete € je m² Wnfl		Ø BWK %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Dreifamilienhaus	24	2,84		257		1.090		4,98		26,71		17,11		31	
		0,47	6,52	185	350	496	1.921	4,29	5,80	22,00	29,00	8,41	29,75	12	59
Konfidenz-Intervall	-	2,05 - 3,63		239 - 275		909 - 1.271		4,79 - 5,17		25,84 - 27,58		14,62 - 19,60		25 - 37	
Standardabweichung		1,88		42		428		0,44		2,05		5,90		15	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	123	5,09		456		690		4,91		28,58		11,13		27	
		3,08	7,37	122	1.151	380	1.091	3,00	6,22	2,00	35,00	6,47	17,86	12	56
Konfidenz-Intervall	-	4,89 - 5,29		425 - 487		659 - 721		4,84 - 4,98		27,96 - 29,20		10,73 - 11,53		25 - 29	
Standardabweichung		1,12		175		173		0,42		3,46		2,24		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	41	5,67		729		647		4,90		29,41		10,14		26	
		1,35	9,56	280	2.042	354	979	3,20	5,76	22,00	53,00	6,43	15,41	12	59
Konfidenz-Intervall	-	4,98 - 6,36		607 - 851		587 - 707		4,76 - 5,04		27,89 - 30,93		9,45 - 10,83		23 - 29	
Standardabweichung		2,18		385		190		0,43		4,80		2,20		11	

Tab. 41: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte (Kaufälle aus 2017 - 2019)

Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Nutzfläche - ber. Kaufpreis - Miete -
Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

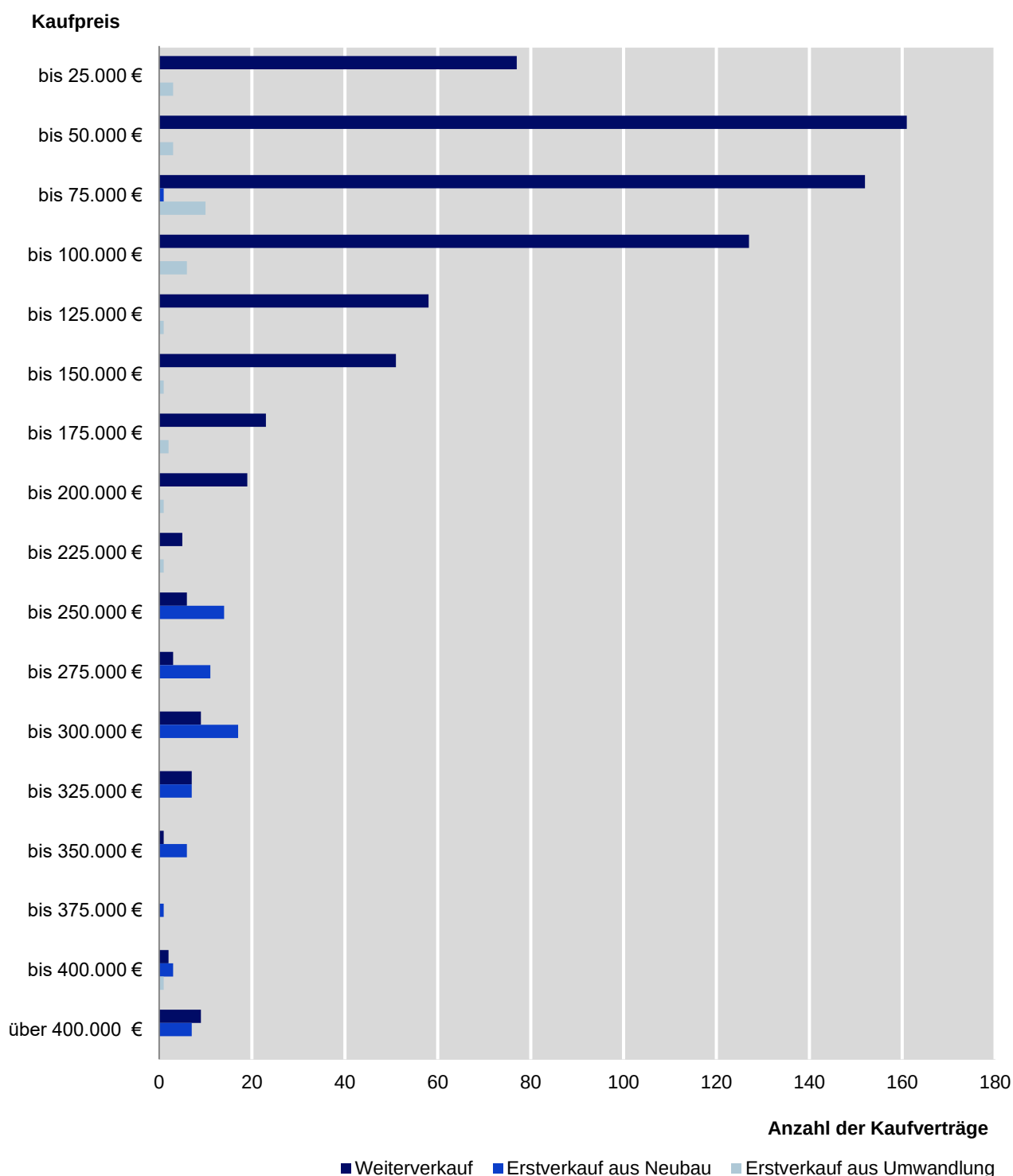
Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte															
	n	Ø LSZ %		Ø Nfl m²		Ø ber. KP € je m² Nfl		Ø Miete € je m² Nfl		Ø BWK %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		Gebäudeart													
Gewerblich genutzte Objekte	13	6,89		6.464		1.544		12,46		14,18		11,88		30	
		3,16	11,31	87	39.000	52	4.035	0,38	38,80	8,00	25,00	7,66	22,50	12	60
Konfidenz-Intervall	-	5,31 - 8,47		-		766 - 2.322		6,12 - 18,80		10,75 - 17,61		9,53 - 14,23		22 - 38	
Standardabweichung		2,61		13.601		1.288		10,49		5,10		3,89		13	

6 Wohnungseigentum

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

Im Jahr 2019 sind 1073 Kaufobjekte über Eigentumswohnungen eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 519 Kaufobjekte geeignet. Im aktuellen Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufobjekte gegenüber dem Vorjahr von 830 Übertragungen um rd. 30 % gestiegen. Knapp 75 % der Weiterverkäufe werden unter einem Gesamtkaufpreis von 100.000 € verkauft. Dahingegen werden 73 % der neugebauten Eigentumswohnungen zwischen 225.000 € und 325.000 € und rund 25 % über einem Wert von 325.000 € veräußert.

Abb. 24: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum



6.1 Durchschnittspreise

6.1.1 Erstverkäufe aus Neubau

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten 36 von 72 registrierten Erstverkäufen ausgewertet werden. Räumlich verteilen sich die Kaufobjekte der z.T. sehr hochwertig ausgestatteten Wohnungen auf die Bereiche „Im Waldquartier“ und „Johannes-Rau-Allee“.

Tab. 42: Erstverkauf aus Neubau - Wohnungen

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

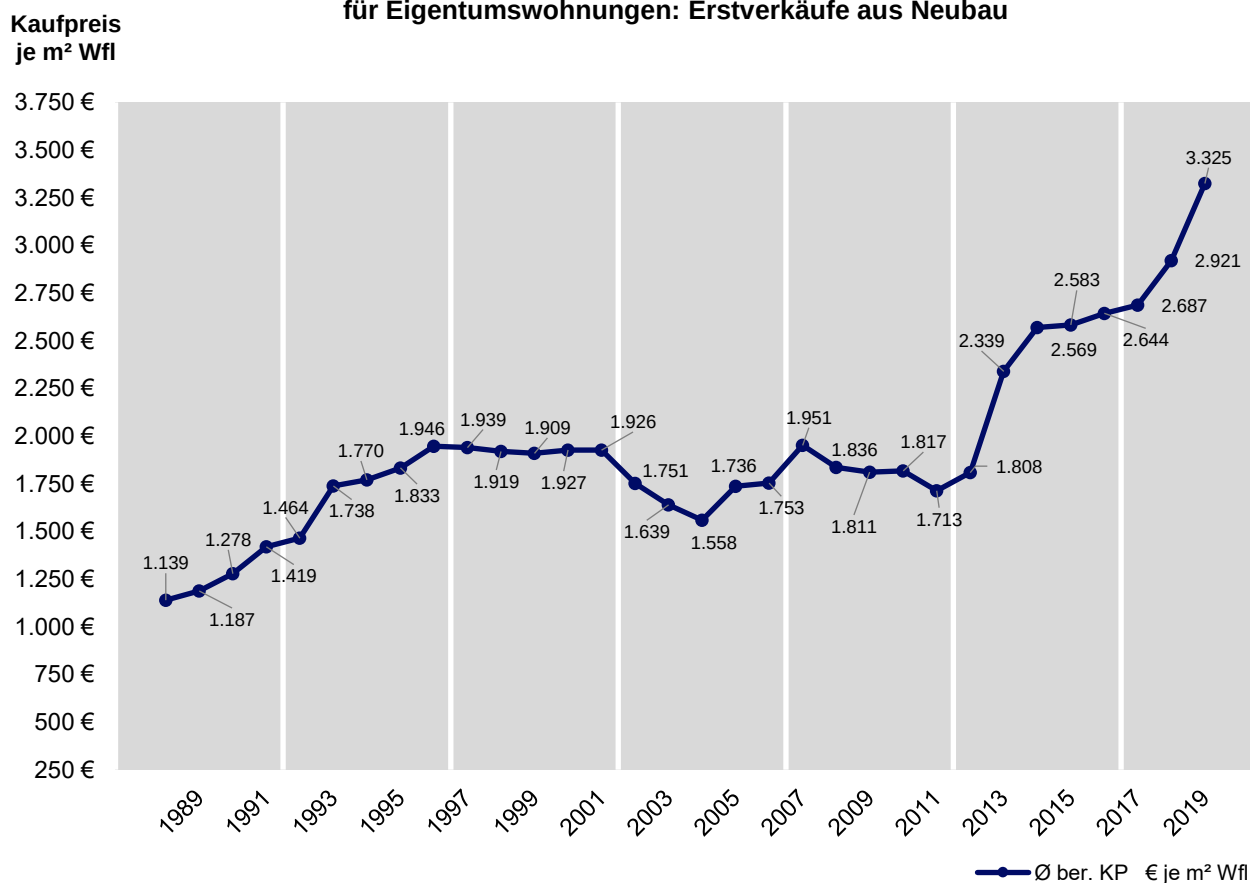
Ersterkauf aus Neubau						
n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohnungen						
2019	36	335.328	100	3.325		
		236.768 713.000	79 205	2.622 4.067		
Konfidenz-Intervall	-	302.212 - 368.445	92 - 108	3.222 - 3.427		
Standardabweichung	-	97.876	24	303		
2018	24	295.379	99	2.921		
		116.135 558.000	52 155	2.234 3.589		
Konfidenz-Intervall	-	251.795 - 338.962	88 - 110	2.772 - 3.071		
Standardabweichung	-	103.213	27	354		

Für das Jahr 2019 lässt sich der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Erstverkäufe aus Neubau auf rd. 3.325 €/m² Wohnfläche beziffern. Dieser Wert beinhaltet nicht die Reihenhäuser als Wohnungseigentum.

Tab. 43: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m²
für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Ø ber. KP € je m² Wfl	Jahr	Ø ber. KP € je m² Wfl	Jahr	Ø ber. KP € je m² Wfl	Jahr	Ø ber. KP € je m² Wfl
		1990	1.278	2000	1.927	2010	1.817
		1991	1.419	2001	1.926	2011	1.713
		1992	1.464	2002	1.751	2012	1.808
		1993	1.738	2003	1.639	2013	2.339
		1994	1.770	2004	1.558	2014	2.569
		1995	1.833	2005	1.736	2015	2.583
		1996	1.946	2006	1.753	2016	2.644
		1997	1.939	2007	1.951	2017	2.687
1988	1.139	1998	1.919	2008	1.836	2018	2.921
1989	1.187	1999	1.909	2009	1.811	2019	3.325

Abb. 25: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m² für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau



Neben den klassischen Eigentumswohnungen konnten 30 nicht unterkellerte Reihenhäuser, die ohne weitere Grundstücksteilung als Wohnungseigentum übertragen wurden, ausgewertet werden. Da diese sich von den oben angeführten Wohnungen in den wesentlichen Merkmalen unterscheiden, werden für diese Objektart eigene Durchschnittspreise ermittelt.

Tab. 44: Erstverkauf aus Neubau - Reihenhäuser

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

	n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Reihenhäuser							
2019	30	255.798		133		1.928	
		223.803	324.670	122	145	1.543	2.279
Konfidenz-Intervall	-	244.640 - 266.957		129 - 137		1.856 - 2.000	
Standardabweichung	-	29.883		11		193	
2018	17	272.444		140		1.970	
		208.700	496.000	93	210	1.466	2.824
Konfidenz-Intervall	-	239.023 - 305.865		128 - 153		1.754 - 2.186	
Standardabweichung	-	65.002		24		420	

6.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung

Hierzu zählen alle Mietwohnungen verschiedener Altersgruppen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen), die im Berichtsjahr in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert wurden. Von 35 Erstverkäufen nach Umwandlung konnten 18 Verkäufe weiter ausgewertet werden.

Tab. 45: Erstverkauf nach Umwandlung

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Ersterkauf aus Umwandlung						
n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr 1934-1955						
2019	18	92.205	59	1.578		
		34.000 180.000	37 109	520 1.830		
Konfidenz-Intervall	-	76.010 - 108.400	51 - 67	1.389 - 1.768		
Standardabweichung	-	32.566	16	381		

6.1.3 Weiterverkäufe

Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. 901 Fälle wurden registriert, davon fließen 438 Verkaufsfälle in die u. a. Auswertung ein.

Tab. 46: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen - Baujahresklasse ab 2001

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen						
n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr ab 2001						
2019	11	146.866	82	1.762		
		48.000 280.000	42 133	881 2.522		
Konfidenz-Intervall	-	102.234 - 191.499	66 - 99	1.352 - 2.172		
Standardabweichung	-	66.436	24	611		
2018	13	156.862	84	1.810		
		43.000 253.823	42 145	970 3.096		
Konfidenz-Intervall	-	114.436 - 199.289	70 - 99	1.426 - 2.193		
Standardabweichung	-	70.208	24	635		

Tab. 47: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen -
Baujahresklassen 1986-2000, 1976-1985, 1971-1975, 1961-1970
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen							
n		Ø ber. GKP €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr 1986 - 2000							
2019	26	124.736		85		1.448	
		39.500	286.532	42	138	805	2.255
Konfidenz-Intervall	-	105.053 - 144.418		78 - 92		1.296 - 1.600	
Standardabweichung	-	48.730		17		376	
2018	26	124.797		83		1.488	
		60.000	179.500	49	118	802	1.952
Konfidenz-Intervall	-	111.023 - 138.572		78 - 89		1.371 - 1.604	
Standardabweichung	-	34.104		14		289	
Baujahr 1976 - 1985							
2019	44	69.769		76		912	
		26.000	132.000	36	141	464	1.277
Konfidenz-Intervall	-	62.244 - 77.295		70 - 82		850 - 974	
Standardabweichung	-	24.752		20		204	
2018	49	69.463		77		882	
		17.000	157.000	37	116	390	1.454
Konfidenz-Intervall	-	61.383 - 77.543		73 - 82		808 - 956	
Standardabweichung	-	28.132		15		258	
Baujahr 1971 - 1975							
2019	66	65.717		72		898	
		21.000	165.000	28	115	402	1.497
Konfidenz-Intervall	-	57.927 - 73.507		67 - 77		831 - 965	
Standardabweichung	-	31.689		21		271	
2018	47	64.405		72		904	
		30.000	119.127	33	108	532	1.147
Konfidenz-Intervall	-	58.388 - 70.422		66 - 77		853 - 955	
Standardabweichung	-	20.494		18		173	
Baujahr 1961 - 1970							
2019	68	59.482		67		880	
		16.500	118.000	26	99	486	1.373
Konfidenz-Intervall	-	54.389 - 64.574		63 - 71		827 - 933	
Standardabweichung	-	21.039		15		218	
2018	72	63.772		78		802	
		22.000	137.000	32	117	366	1.264
Konfidenz-Intervall	-	57.812 - 69.733		74 - 82		753 - 850	
Standardabweichung	-	25.365		17		207	

Tab. 48: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen - Baujahresklassen 1946-1960 und bis 1945
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen							
		Ø ber. GKP €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr 1946 - 1960							
2019	168	57.291		63		884	
		8.000	223.500	23	162	165	1.674
Konfidenz-Intervall	-	51.954 - 62.628		60 - 66		821 - 948	
Standardabweichung	-	35.040		18		418	
2018	171	46.871		66		677	
		6.332	203.000	20	123	100	2.466
Konfidenz-Intervall	-	41.553 - 52.189		63 - 69		621 - 733	
Standardabweichung	-	35.232		20		371	
Baujahr bis 1945							
2019	55	64.144		84		725	
		12.500	192.500	41	225	118	2.181
Konfidenz-Intervall	-	50.907 - 77.380		74 - 94		605 - 846	
Standardabweichung	-	48.962		37		445	
2018	64	56.336		74		678	
		2.000	234.500	29	162	30	1.944
Konfidenz-Intervall	-	43.372 - 69.301		67 - 81		572 - 785	
Standardabweichung	-	51.901		28		428	

6.2 Indexreihen

Der Preisindex für den Neubau bezieht die klassischen Neubauwohnungen mit ein. Für die in Kapitel 6.1.1 genannten Reihenhäuser als Wohnungseigentum ist dieser Index nichtzutreffend.

Abb. 26: Preisindexreihe für Eigentumswohnungen
Erstverkäufe aus Neubau (nur Wohnungen)

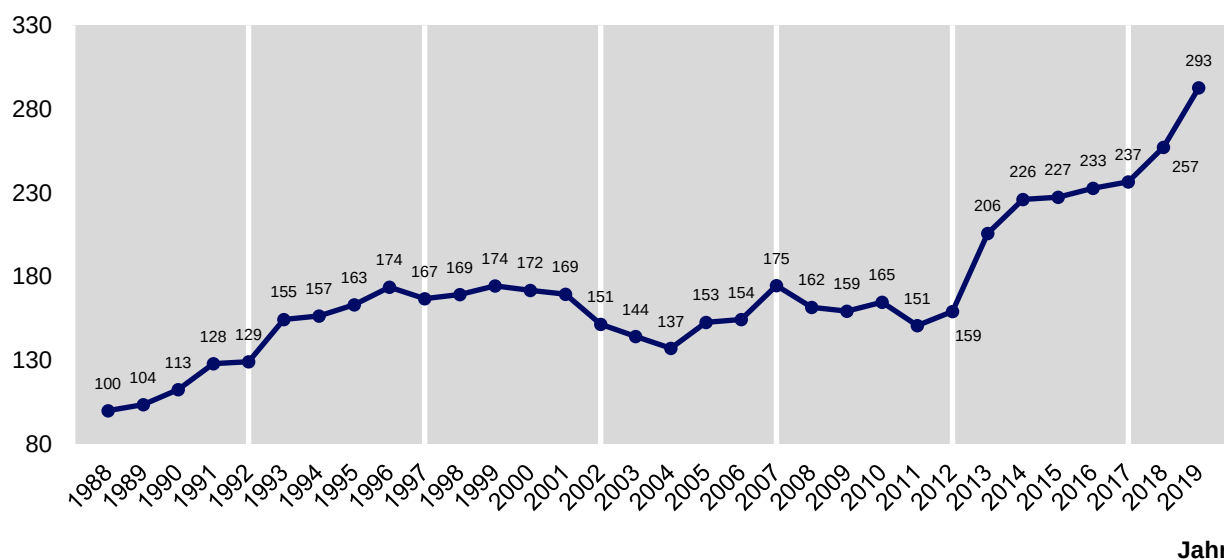
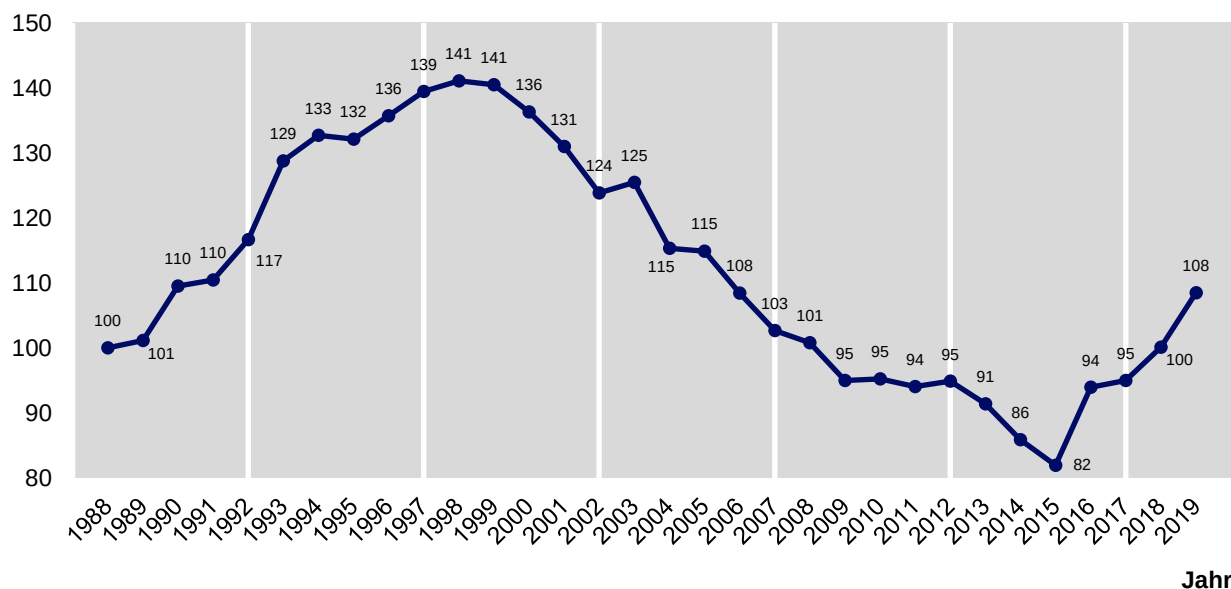


Abb. 27: Preisindexreihe für Eigentumswohnungen
Weiterverkauf



6.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind im Kapitel 8.1 und 8.3 beschrieben.

Tab. 49: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - ber. Kaufpreis - Miete -
Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø BWK %		Ø REF		Ø RND Jahre		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	596	3,72 0,52 10,00		77 26 205		1.238 322 4.067		5,66 4,70 8,00		24,65 2,00 40,00		17,05 5,35 42,36		41 12 82	
Konfidenz-Intervall	-	3,56 - 3,88		75 - 79		1.171 - 1.306		5,58 - 5,75		23,97 - 25,32		16,41 - 17,69		39 - 42	
Standardabweichung		1,98		24		841		1,05		8,43		7,94		21	
Vermietetes Wohnungseigentum	191	4,51 0,51 9,99		67 26 148		775 274 1.952		5,16 4,03 6,90		28,42 2,00 42,00		12,39 4,71 28,29		28 12 66	
Konfidenz-Intervall	-	4,18 - 4,84		64 - 70		733 - 817		5,10 - 5,21		27,63 - 29,22		11,77 - 13,01		27 - 30	
Standardabweichung		2,31		20		292		0,39		5,57		4,34		12	

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Da den einzelnen Gutachterausschüssen nur eine geringe Anzahl von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskauffällen vorliegen, die nicht alle für die Ableitung eines Marktanpassungsfaktors ausreichen, hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine landesweite Auswertung mit Kauffällen aus den Jahren 2006 und 2007 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Auswertung sind im Grundstücksmarktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses bzw. unter www.boris.nrw.de einsehbar. Zudem haben verschiedene Gutachterausschüsse in NRW Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte veröffentlicht. Nähere Informationen können den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse entnommen werden. Diese sind im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses aufgelistet.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Da im Berichtsjahr lediglich zwei neue Erbbaurechtsbestellungen registriert wurden, die jedoch nicht für eine weitere Auswertung geeignet waren, werden nachfolgend die Erbbaurechtsbestellungen seit 2006 dargestellt.

Tab. 50: Erbbaurechtsbestellungen
Vergleich: Anzahl - Flächenumsatz - Erbbauzinssatz

	Anzahl	Flächenumsatz	Erbbauzinssatz
Jahr		ha	%
2006	24	0,69	2,20
2007	3	0,09	3,50
2008	0	-	-
2009	0	-	-
2010	3	0,20	3,70
2011	0	-	-
2012	0	-	-
2013	0	-	-
2014	1	-	-
2015	0	-	-
2016	0	-	-
2017	0	-	-
2018	0	-	-
2019	2	-	-

7.2 Erbbaurechte

7.2.1 Durchschnittspreise

Für die Erbbaurechte wurden zwei unterschiedliche Auswertungen durchgeführt. Zum einen eine Auswertung, die einen Überblick über die Durchschnittspreise gibt, zum anderen eine Auswertung die den tatsächlich gezahlten Erbbauzins in Abhängigkeit der Restlaufzeit wiedergibt. Aufgrund der geringen Informationen wurden Kauffälle aus den letzten drei Berichtsjahren zusammengefasst.

Tab. 51: Erbbaurechte - Durchschnittspreise

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche - ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Erbbaurechte															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl		Ø Gebäudepreis € je m²-Wfl € je m²-BGF				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
	Alle Baujahre														
2017-2019	10	199.750		371		128		265		1.525		931		461	
		105.000	340.000	186	782	100	200	162	430	1.050	2.000	449	1.611	248	873
Konfidenz-Intervall	-	141.080 - 258.420		229 - 513		102 - 154		193 - 337		1.303 - 1.747		686 - 1.176		332 - 590	
Standardabweichung		82.015		198		37		101		310		343		181	

Tab. 52: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - tats. Erbbauzinssatz - Restlaufzeit

Erbbaurechte													
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		tatsächlicher Erbbauzinssatz						Ø Restlaufzeit		
	Min	Max	Min	Max	€/ jährl.		€ je m² Gfl / jährl.		jährlich in %		in Jahren		
					Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages													
über 60 Jahre	10	157.917	388	1.815	5,30	2,64	68						
		51.630 311.000	186 834	806 3.400	3,00 8,00	2,01 3,70	61 91						
zwischen 40 und 59 Jahren	6	236.848	550	1.242	2,17	0,93	54						
		126.260 239.749	409 782	126 2.751	0,00 4,00	0,15 1,13	51 56						
zwischen 20 und 39 Jahren	14	122.066	616	593	1,07	0,60	33						
		60.284 239.749	238 858	37 4.000	0,00 6,00	0,07 3,51	30 41						

7.2.2 Sachwertfaktoren

Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Erbbaurechten

Die Sachwertfaktoren von Erbbaurechten von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden anhand von 58 geeigneten Kauffällen aus dem Zeitraum 2016 bis 2019 ermittelt. Nach eingehender Prüfung der Ergebnisse konnte keine signifikante Korrelation zwischen Kaufpreis und Sachwert ermittelt werden. Aufgrund dessen wird der Mittelwert des Sachwertfaktors ausgewiesen: Die Ergebnisse können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Sachwertfaktoren für Erbbaurechte

Ø Sachwertfaktor		Ø Gebäudesachwert in €	
Min	Max	Min	Max
0,91		197.328	
0,37	1,45	62.550	421.961

8 Modellbeschreibungen

8.1 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 2017 bis 2019 ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie. Größere Abweichungen vom Mietspiegel ($\leq 20\%$) wurden angeglichen. Für die meist nicht vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25 %) angesetzt. Der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 8 €/m² begrenzt. Dieser gilt auch für Neubauten. Die Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt. Zur Selektion wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 12 Jahren berücksichtigt.

8.2 Sachwertfaktoren

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 Kaufpreisannteilen 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.

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 die DIN. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des Sachwertmodells der AGVGA NRW beschrieben.

Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; 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

Der Baupreisindex ist der Bauleistungsindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, der vom Statistischen Bundesamt turnusmäßig veröffentlicht wird. Der derzeitige Index hat das Jahr 2015 zur Basis.

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.

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.

Erhebliche 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 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 - 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 dem Sachwertmodell der AGVGA NRW orientiert, wurden für sämtliche auswertbaren Kauffälle des individuellen Wohnungsmarktes Sachwertfaktoren aus den zurückliegenden Jahren 2015 bis 2018 ermittelt. Das Diagramm im Kapitel 5.1.3 stellt die Regressionsgleichungen dar, wie sich die Sachwerte zu den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen verhalten. Für sämtliche Verkäufe (n= 1.052 geeignete Kauffälle), als auch für unterschiedliche Wohnlagen wurden entsprechende Regressionsanalysen durchgeführt.

8.3 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung gemäß der Ertragswertrichtlinie - Anlage 1 (Auszug)

Grundlage der nachstehend genannten Werte sind die entsprechenden, überwiegend auch von der Praxis verwendeten, Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) 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)

Tab. 53: Verwaltungskosten
Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019

je Wohnung	295 €
bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	
je Wohnungseigentum	353 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	39 €
bei gewerblichen Objekten	3 % des Jahresrohertrages

Tab. 54: Verwaltungskosten
Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020

je Wohnung	299 €
bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	
je Wohnungseigentum	358 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	39 €
bei gewerblichen Objekten	3 % des Jahresrohertrages

Bei abweichenden Wertermittlungstichtagen müssen sie modifiziert werden (s. Ertragswertrichtlinie, Anlage 1, Punkt 3).

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.

Tab. 55: Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019

je bezugsfertige Wohnung	11,60 € je m ² Wohnfläche
bei Gewerbeflächen	
▪ Büro, Praxen etc.	100 % der Wohnnutzung
▪ SB-Markt etc.	50 % der Wohnnutzung
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	30 % der Wohnnutzung
je Garage	68,40 €
je Carport	42,10 €
je Tiefgaragenstellplatz	87,40 €
je Stellplatz	26,30 €

Tab. 56: Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020

je bezugsfertige Wohnung	11,70 € je m ² Wohnfläche
bei Gewerbeflächen	
▪ Büro, Praxen etc.	100 % der Wohnnutzung
▪ SB-Markt etc.	50 % der Wohnnutzung
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	30 % der Wohnnutzung
je Garage	69,30 €
je Carport	42,70 €
je Tiefgaragenstellplatz	88,50 €
je Stellplatz	26,70 €

Für abweichende Wertermittlungstichtage sind sie künftig wie unter Nummer 3 dargestellt zu modifizieren.

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

Tab. 57: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2 % der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken	
▪ Büro, Praxen etc.	4 % der Nettokaltmiete
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	6 % der Nettokaltmiete

Tab. 58: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2 % der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken	
▪ Büro, Praxen etc.	4 % der Nettokaltmiete
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	6 % der Nettokaltmiete

9 Mietspiegel



Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen

in der Stadt Gelsenkirchen
Stand: 01. September 2019

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

Erläuterungen

Der Mietspiegel 2019 basiert auf den Angaben des Mietspiegels 2017. Es handelt sich um eine Fortschreibung. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat in seiner Sitzung am 15.07.2019 die einzelnen Mietwerte sowie die Zu- und Abschläge der Marktentwicklung angepasst.

Durch diese Fortschreibung werden nur die Werte aus dem Jahr 2017 geändert. Der Inhalt des Mietspiegels 2017 behält ansonsten seine volle Gültigkeit.

1. Allgemeine Erläuterungen

- 1.1 Der Mietspiegel stellt eine **Orientierungshilfe** für nicht preisgebundene Mieten dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.
- 1.2 Die Angaben in der nachfolgenden Mieltabelle auf Seite 3 beziehen sich auf **den 01. April 2019** und stellen eine "Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten" im Sinne von § 558c BGB dar.
- 1.3 Die Mieltabelle enthält Mietwerte je qm Wohnfläche pro Monat. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen verschiedener Klassen beziehen.
- 1.4 Für die Berechnung der Wohnfläche gilt ab dem 1. Januar 2004 die Wohnflächenverordnung. Werte, die vor 2004 aufgrund der II. Berechnungsverordnung ermittelt wurden, bleiben weiterhin gültig.
- 1.5 Die Werte werden bei Bedarf angepasst. Die an der Erstellung mitwirkenden Parteien werden spätestens nach 2 Jahren erörtern, ob eine Anpassung aufgrund der Marktentwicklung erforderlich ist.
- 1.6 Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen **einfachen Mietspiegel** im Sinne des § 558c BGB.

Beratung und Vertretung durch Volljuristen
Abendsprechstunden
Rechtsschutz

DMB
DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterverein Gelsenkirchen e.V.

Gabelsbergerstraße 9
45879 Gelsenkirchen
Telefon: 0209 24918

Ophofstraße 3
45894 Gelsenkirchen-Buer
Telefon: 0209 375477

www.mieterverein-ge.de

**Kompetente Ansprechpartner
und individuelle Hilfe rund um
Mietrecht und Immobilienverwaltung**

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Gelsenkirchen e.V.	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Buer-Horst-Westerholt e.V.
Gabelsbergerstraße 3 45879 Gelsenkirchen	Maelostraße 9 45894 Gelsenkirchen
Telefon 02 09 / 9 23 13 - 0 Telefax 02 09 / 9 23 63 - 20	Telefon 02 09 / 3 09 66, 3 09 11 Telefax 02 09 / 34 93 09
www.hug-ge.de info@hug-ge.de	www.haus-und-grund-buer.de info@haus-und-grund-buer.de

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

- 2.1 Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist eine Netto-Kaltmiete. Sie beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung alle durch die Bewirtschaftung der Wohnung entstehenden Kosten und Gebühren, soweit diese jeweils vertraglich auf den Mieter übertragen wurden.
- 2.2 Nicht enthalten ist das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV, die neben der Miete als zulässige Umlagen erhoben werden dürfen (§§ 556 und 560 BGB). Sie können nur dann erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind.
Vertragliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt.
- 2.3 Nicht enthalten sind die Kosten für vertraglich übernommene Klein- sowie Schönheitsreparaturen.
- 2.4 Wurde zwischen den Mitparteien eine Teilinklusive Miete vereinbart, so kann die darin enthaltene Netto-Kaltmiete an den Mietspiegel angepasst werden.

3. Erläuterungen zur Mieltabelle

Die nachfolgende Mieltabelle enthält Mietwerte und Mietspannen je qm Wohnfläche pro Monat. Die Spannen dokumentieren dabei die Streuung um den Mietwert. Dabei handelt es sich um den Unter- und Oberwert der jeweiligen 20 %-igen Irrtumswahrscheinlichkeit innerhalb der zugrunde gelegten Berechnung. Die Werte sind ausgewiesen in Baujahres- und Wohnungsgrößengruppen und beziehen sich auf ein Normobjekt. Abweichungen einzelner Merkmale werden durch Zu- und/oder Abschläge erfasst (siehe Punkt 5).

- 3.1 Baujahresgruppe
Das Alter einer Wohnung beeinflusst maßgeblich die Höhe der Miete. Die Mieltabelle weist sechs Baujahresgruppen aus. Eine Wohnung ist in die Gruppe einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei einer nachträglichen Modernisierung richtet sich die Zuordnung ebenfalls nach dem ursprünglichen Baujahr. Dabei wird die Wohnung in die jeweilig modernisierte Baujahresgruppe eingeordnet.
- 3.2 Wohnungsgrößengruppe
Die Mieltabelle weist drei Wohnungsgrößengruppen aus. Die Gesamtspanne bezieht sich auf Wohnungen von 30 bis 125 m². Die Mietwerte gelten nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- 3.3 Modernisierte Wohnungen
Eine Wohnung **gilt im Sinne dieses Mietspiegels** als modernisiert, wenn **mindestens 4** der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen **in den letzten 10 Jahren** durchgeführt wurden:
- Anbringung einer Wärmedämmung an Dach, Außenwänden und Kellerdecke
 - Modernisierung der Fenster
 - Modernisierung der Heizung
 - Modernisierung der Bäder und des Innenausbaus
 - Modernisierung der Elektrik
- 3.4 Klassifizierung des Wohnumfelds
Die der Mieltabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf ein normales Wohnumfeld. Dieses Wohnumfeld ist stadtteilunabhängig und bezieht sich auch nicht auf bestimmte Straßenzüge. Ein hiervon

abweichendes Wohnumfeld wird gemäß der jeweiligen Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt. Für die Einstufung in das jeweilige Wohnumfeld müssen die genannten Merkmale überwiegend zutreffen.

Normales Wohnumfeld

Wohnungen in einem normalen Wohnumfeld stehen nicht durch besondere Vor- oder Nachteile heraus. Derartige Wohngebiete sind überwiegend geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub und Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Einfaches Wohnumfeld

Wohnungen in einem einfachen Wohnumfeld sind charakterisiert durch störende Einwirkungen in Form von Geräusch-, Geruchs-, Staub- und Verkehrsbelästigung. Ein einfaches Wohnumfeld weist vergleichsweise wenig Grün- und Freiflächen und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung auf.

Besseres Wohnumfeld

Wohnungen in einem besseren Wohnumfeld liegen meist in Bereichen mit einer aufgelockerten Bebauung und guter Durchgrünung. Größtenteils ist das Umfeld durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Es handelt sich um Lagen ohne Durchgangsverkehr und mit günstigen Verkehrsanbindungen.

- 3.5 Gebäudezustand
Die der Mieltabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf einen normalen Gebäudezustand. Bezogen auf die **Merkmale Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Treppenhaus und Balkon** bedeutet das einen normalen Unterhaltungszustand mit einzelnen erforderlichen Renovierungsmaßnahmen.
Ein hiervon abweichender einfacher Zustand (weitgehend erneuerungsbedürftig) wird durch einen Abschlag gemäß der Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt. Dabei sollte der schlechte Zustand auf den Großteil der oben genannten Merkmale zutreffen.
- 3.6 Seniorengerechte Ausstattung
Die der Mieltabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen, die keine seniorengerechte Ausstattung aufweisen. Zu einer seniorengerechten Ausstattung zählen **insbesondere wenig Treppen/Stufen/ Schwellen, angepasste Sanitäreinrichtungen, breite Türen, großzügiger Zugschnitt**.
Liegt eine seniorengerechte Wohnung vor, erfolgt ein Zuschlag gemäß der Angabe unter Punkt 5. Dabei sollte der Großteil der oben genannten Merkmale zutreffen.
- 3.7 Geschosslage/Maisonettewohnung
Die der Mieltabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen die im Erdgeschoss liegen. Eine hiervon abweichende Geschosslage wird gemäß der jeweiligen Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt.
Des Weiteren erfolgt eine Anpassung bei Maisonettewohnungen (zusammenhängende Anordnung der Wohnung über mindestens zwei Geschosse).

4. Miettabelle

Die berechneten Mietwerte und Spannen in €/m² gelten für Wohnungen in typischen Mietwohnhäusern mit folgenden Merkmalen (Normobjekt):

- Fenster Isolierverglasung
- Heizung Zentral- oder Etagenheizung älterer Bauart, die nicht dem neuesten Stand der Technik entsprechen
- Gebäudezustand normal; einzelne Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich
- Lage der Wohnung Erdgeschoss
- seniorengerechte Ausstattung nicht vorhanden
- Wohnumfeld normal

			Wohnungsgrößen		
			A	B	C
			von 30 m ² bis 60 m ²	> 60 m ² bis 100 m ²	> 100 m ² bis 125 m ²
			Mietwert Spanne		
Baujahresgruppe, Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	5,00 4,35 - 5,65	4,90 4,25 - 5,55	4,85 4,20 - 5,50
	II	modern. Wohnungen der Gruppe I	5,25 4,60 - 5,85	5,15 4,55 - 5,80	5,10 4,50 - 5,75
	III	von 1949 bis 1956	5,10 4,45 - 5,75	5,05 4,40 - 5,65	5,00 4,35 - 5,60
	IV	modern. Wohnungen der Gruppe III	5,35 4,70 - 6,05	5,30 4,65 - 5,90	5,20 4,60 - 5,85
	V	von 1957 bis 1965	5,25 4,60 - 5,90	5,20 4,55 - 5,80	5,10 4,50 - 5,75
	VI	modern. Wohnungen der Gruppe V	5,50 4,85 - 6,20	5,40 4,80 - 6,10	5,35 4,75 - 6,05
	VII	von 1966 bis 1981	5,40 4,75 - 6,05	5,30 4,70 - 5,95	5,25 4,60 - 5,90
	VIII	modern. Wohnungen der Gruppe VII	5,65 5,00 - 6,30	5,55 4,90 - 6,25	5,50 4,85 - 6,20
	IX	von 1982 bis 2001	6,05 5,35 - 6,65	5,90 5,30 - 6,60	5,85 5,20 - 6,55
	X	modern. Wohnungen der Gruppe IX	6,30 5,60 - 6,90	6,20 5,50 - 6,85	6,15 5,45 - 6,80
	XI	von 2002 bis 2016	7,10 6,45 - 7,80	7,05 6,40 - 7,65	6,95 6,35 - 7,60

5. Zu- und Abschläge bei Abweichungen vom Normobjekt

Folgende Abweichungen vom Normobjekt sind zu berücksichtigen:

Merkmale	Zu-/Abschlag
Fenster mit Einfachverglasung	- 0,20 €/m ²
Heizung mit veralteter Technik (z.B. Einzelöfen)	- 1,15 €/m ²
Wohnumfeld	
einfaches	- 0,05 €/m ²
besseres	+ 0,45 €/m ²
Gebäudezustand einfach	- 0,25 €/m ²
seniorengerechte Ausstattung	+ 0,75 €/m ²
Geschosslage	
UG	- 0,20 €/m ²
1. OG	± 0,00 €/m ²
2. und 3. OG	- 0,05 €/m ²
4. und 5. OG	- 0,10 €/m ²
6. und 7. OG	- 0,15 €/m ²
ab 8. OG	- 0,20 €/m ²
DG	- 0,05 €/m ²
Maisonette	+ 1,00 €/m ²

6. Sonstige Abweichungen

Weitere Zu- oder Abschläge von Merkmalen wie Sonderausstattungen, Sondereinrichtungen, Kücheneinrichtungen, Klein- /Großraumwohnungen, Apartmentwohnungen, Keller- oder Hinterhauswohnungen, allgemeiner Zustand oder Grundrissgestaltung wurden nicht speziell untersucht.

Im Gegensatz dazu erfolgte eine Untersuchung hinsichtlich folgender Merkmale:

- Aufzug
- Ausstattung Bad
- Ausstattung Elektrik
- Ausstattung Fußboden
- Balkon
- Gartennutzung
- Gäste WC
- Geschossigkeit des Gebäudes
- Stadtteil

Hierbei ergaben sich jedoch keine signifikanten Zu- oder Abschläge.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Vorsitz

Dipl.- Ing. Carsten Müller

Dipl.- Ing. Daniela Friedl (Stellvertreterin)

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.- Ing. Klaus Hartmann

Dipl.- Ing. Rudolf Lach

Dipl.- Ing. Uwe Pott

Dipl.- Ing. Christian Hecker

Dipl.- Ing. Tim Mausbach- Judith

Ehrenamtliche Gutachter

Architekt Thomas Große- Kreul

Immobilienmakler Rudolf Koch

Dipl.- Ing. Ullrich Linke

Abteilungsleiter Wolfgang Schön

Architekt Uwe Schrader

Dr.-Ing Christian Schramm

Dipl.- Ing. Klaus Thelen*

Immobilienkaufmann Peter Winkelmann

Dipl. Ing. Dirk Erdelmann

Sachverständiger Christian Kik

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzbehörde

Dipl. Finw. Almuth Kudies

Dipl. Finw. Ralf Hoge

* zugleich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Kontaktdaten

Rathaus Gelsenkirchen- Buer
Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Erdgeschoss Raum 22 bis 27 (Eingang Parkplatz)

Telefon: 0209/169 42 83
Fax 0209/169 48 16
E-Mail gutachterausschuss@gelsenkirchen.de
Internet: <http://www.gars.nrw.de/ga-gelsenkirchen>

Geschäftszeiten der Geschäftsstelle

Mo - Do: 08:30 Uhr - 15:30 Uhr

Fr: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr

sowie nach besonderer Vereinbarung

Anträge

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

http://www.gars.nrw.de/pdf/Gelsenkirchen_Formularantrag%20Gutachten.pdf

Fragebogen Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus/Wohn- und Geschäftshaus

http://www.gars.nrw.de/pdf/Gelsenkirchen_Fragebogen_EFH_und_MFH.pdf

Fragebogen Wohnungseigentum

http://www.gars.nrw.de/pdf/Gelsenkirchen_Fragebogen_WE_Gutachten_2018.pdf

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

http://www.gars.nrw.de/pdf/Gelsenkirchen_Antrag_Auskunft_KPS_2016.pdf

11 Anlagen

11.1 Gebühren bei Antragsstellung bis zum 29.02.2020 gemäß VermWertGebT

11.1.1 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**)

Tab. 59: Gebühren für Gutachten

Tarifstelle 7.1.1 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs (VermWertGebT)

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 €

Tab. 60: Gebühren für Gutachten

Tarifstelle 7.1.2 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs (VermWertGebT)

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 €

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

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.

11.1.2 Gebühren sonstiger Aufgaben

Tab. 61: Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
 Tarfstelle 7.3 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs (VermWertGebT)

Tarfstelle	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 Tarfstelle 7.3 a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisierte aufbereitete Dokumente und Daten:	
	<i>Zeitgebühr gemäß Tarfstelle 1.1.1 b;</i>	
	▪ je angefangene Arbeitshalbstunde:	30 €
bb)	für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
	▪ einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise:	140 €
	▪ je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis:	10 €
cc)	individuell aufbereitete Dokumente und Daten:	
	<i>Zeitgebühr nach Tarfstelle 1.1.1 a;</i>	
	▪ je angefangene Arbeitshalbstunde:	44 €

11.2 Kostenordnung bei Antragsstellung ab dem 01.03.2020 gemäß VermWertKostT

11.2.1 Grundaufwand für Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag kostenpflichtige 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 5 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT) - gültig ab 01.03.2020 - **Auszug**).

Tab. 62: Grundaufwand für Gutachten

Tarifstelle 5.1.1 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich
5.1.1	Grundaufwand
	▪ 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
	Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objektes, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- und Pachtwertes zu bemessen. Der Grundaufwand 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 €

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

Mit dem Grundaufwand 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.

Tab. 63: Berücksichtigung von Mehr- oder Minderaufwand für die Erstellung von Gutachten
 Tarifstelle 5.1.2 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich
5.1.2.1	Führen
a)	gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
b)	besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
c)	aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
d)	weitere Wertermittlungstichtage oder
e)	sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften
	zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.
5.1.2.2	Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

Tab. 64: Zeitgebühr für Mehr- oder Minderaufwand
 § 2 Absatz 7 der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW

Paragrah	
§ 2 Absatz 7	Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird.

11.2.2 Kosten sonstiger Aufgaben**Tab. 65: Besondere Bodenrichtwerte**

Tarifstelle 5.2 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
5.2	Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs	
a)	in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte	keine Gebühr
b)	durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung <i>Zeitgebühr gemäß Tarifstelle § 2 Absatz 7 (VermWertKostO)</i>	
	▪ je angefangene Arbeitsviertelstunde:	23 €

Tab. 66: Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Tarifstelle 5.3 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
5.3.2.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für	
a)	bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle	140 €
b)	jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall	10 €
b)	anonymisierte Kauffälle <i>Zeitgebühr gemäß Tarifstelle § 2 Absatz 7 (VermWertKostO)</i>	
	▪ je angefangene Arbeitsviertelstunde:	23 €

11.3 Liegenschaftszinssätze – Übersicht

Tab. 67: Liegenschaftszinssätze – Übersicht

Liegenschaftszinssätze															
		Ø LSZ %		Ø Wnfl m²		Ø ber. KP € je m² Wnfl		Ø Miete € je m² Wnfl		Ø BWK € je m² Wnfl		Ø REF € je m² Wnfl		Ø RND Jahre	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	596	3,72 0,52 10,00		77 26 205		1.238 322 4.067		5,66 4,70 8,00		24,65 2,00 40,00		17,05 5,35 42,36		41 12 82	
Konfidenz-Intervall	-	3,56 - 3,88		75 - 79		1.171 - 1.306		5,58 - 5,75		23,97 - 25,32		16,41 - 17,69		39 - 42	
Standardabweichung		1,98		24		841		1,05		8,43		7,94		21	
Vermietetes Wohnungseigentum	191	4,51 0,51 9,99		67 26 148		775 274 1.952		5,16 4,03 6,90		28,42 2,00 42,00		12,39 4,71 28,29		28 12 66	
Konfidenz-Intervall	-	4,18 - 4,84		64 - 70		733 - 817		5,10 - 5,21		27,63 - 29,22		11,77 - 13,01		27 - 30	
Standardabweichung		2,31		20		292		0,39		5,57		4,34		12	
freistehende Einfamilienhäuser	27	2,84 1,35 4,21		155 87 320		1.939 894 3.204		6,61 4,75 8,00		18,41 2,00 35,00		23,12 12,95 33,37		40 12 80	
Konfidenz-Intervall	-	2,53 - 3,14		130 - 179		1.677 - 2.200		6,26 - 6,97		16,00 - 20,81		20,80 - 25,44		31 - 49	
Standardabweichung		0,77		62		661		0,90		6,08		5,86		23	
freistehende Zweifamilienhäuser	18	2,93 0,95 4,82		168 120 290		1.400 913 1.923		6,11 4,61 7,13		21,83 16,00 28,00		18,97 12,78 26,44		29 12 64	
Konfidenz-Intervall	-	2,34 - 3,51		143 - 192		1.251 - 1.550		5,82 - 6,40		20,19 - 23,48		17,20 - 20,73		21 - 37	
Standardabweichung		1,17		50		301		0,58		3,31		3,55		16	
Reihen- und Doppelhäuser	275	3,20 1,23 5,10		132 76 248		1.943 804 3.090		7,30 4,63 8,45		16,43 2,00 30,00		22,48 11,36 32,30		60 12 81	
Konfidenz-Intervall	-	3,09 - 3,31		128 - 136		1.879 - 2.007		7,20 - 7,40		15,90 - 16,97		21,94 - 23,02		57 - 63	
Standardabweichung		0,93		35		543		0,87		4,51		4,54		23	
Siedlungshäuser	48	2,54 0,71 4,80		78 60 131		1.438 733 2.201		5,88 4,38 6,44		20,83 2,00 32,00		19,95 12,35 30,32		23 12 53	
Konfidenz-Intervall	-	2,21 - 2,87		74 - 82		1.317 - 1.558		5,75 - 6,01		18,63 - 23,03		18,42 - 21,49		19 - 26	
Standardabweichung		1,14		13		416		0,44		7,57		5,29		12	
Dreifamilienhaus	24	2,84 0,47 6,52		257 185 350		1.090 496 1.921		4,98 4,29 5,80		26,71 22,00 29,00		17,11 8,41 29,75		31 12 59	
Konfidenz-Intervall	-	2,05 - 3,63		239 - 275		909 - 1.271		4,79 - 5,17		25,84 - 27,58		14,62 - 19,60		25 - 37	
Standardabweichung		1,88		42		428		0,44		2,05		5,90		15	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des ROHs	123	5,09 3,08 7,37		456 122 1.151		690 380 1.091		4,91 3,00 6,22		28,58 2,00 35,00		11,13 6,47 17,86		27 12 56	
Konfidenz-Intervall	-	4,89 - 5,29		425 - 487		659 - 721		4,84 - 4,98		27,96 - 29,20		10,73 - 11,53		25 - 29	
Standardabweichung		1,12		175		173		0,42		3,46		2,24		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des ROHs	41	5,67 1,35 9,56		729 280 2.042		647 354 979		4,90 3,20 5,76		29,41 22,00 53,00		10,14 6,43 15,41		26 12 59	
Konfidenz-Intervall	-	4,98 - 6,36		607 - 851		587 - 707		4,76 - 5,04		27,89 - 30,93		9,45 - 10,83		23 - 29	
Standardabweichung		2,18		385		190		0,43		4,80		2,20		11	
Gewerblich genutzte Objekte	13	6,89 3,16 11,31		6.464 87 39.000		1.544 52 4.035		12,46 0,38 38,80		14,18 8,00 25,00		11,88 7,66 22,50		30 12 60	
Konfidenz-Intervall	-	5,31 - 8,47		-		766 - 2.322		6,12 - 18,80		10,75 - 17,61		9,53 - 14,23		22 - 38	
Standardabweichung		2,61		13.601		1.288		10,49		5,10		3,89		13	

11.4 Vervielfältiger Tabellen

Tab. 68: Vervielfältiger Tabellen

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

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

Bei einer 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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

www.boris.nrw.de

