



Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Gelsenkirchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2021
Berichtszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Gelsenkirchen

Vorwort

Durch die COVID-19-Pandemie waren im Jahr 2020 weitreichende Auswirkungen auf alle Lebensbereiche zu verzeichnen. Auch mögliche Einflüsse auf den Immobilienmarkt wurden diskutiert. Die Analyse der Kaufpreissammlung lässt z. Zt. keine Auswirkungen auf den Gelsenkirchener Grundstücksmarkt erkennen. Die Preisentwicklung als auch die Entwicklung der marktbeschreibenden Indikatoren (Liegenschaftszinssatz, Marktanpassungsfaktoren) lassen keine pandemiebedingten Auswirkungen erkennen.

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

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 richtet sich die Gebühr nach dem Zeitaufwand (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

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

03. März 2021

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	25
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	26
4.6.1 Arrondierungsflächen	26
4.6.2 Nicht bauliche Nutzbarkeit	28
4.7 Bodenrichtwerte	29
4.7.1 Definition	29
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	30
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	32
4.7.4 Wertigkeit der Erschließung	33
4.7.5 Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen	33
4.7.6 Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen	34
4.7.7 Umrechnungskoeffizienten	35
4.7.8 Indexreihen	37
5 Bebaute Grundstücke	41
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	41
5.1.1 Durchschnittspreise	41
5.1.2 Indexreihen	51
5.1.3 Sachwertfaktoren	52
5.1.4 Liegenschaftszinssätze	52
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser	53
5.2.1 Durchschnittspreise	53
5.2.2 Liegenschaftszinssätze	57

6 Wohnungseigentum	58
6.1 Durchschnittspreise	59
6.1.1 Erstverkäufe aus Neubau	59
6.1.2 Weiterverkäufe	61
6.2 Indexreihen	64
6.3 Liegenschaftszinssätze	65
7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	66
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte	66
7.2 Erbbaurechte	67
7.2.1 Durchschnittspreise	67
7.2.2 Sachwertfaktoren	68
8 Modellbeschreibungen	69
8.1 Liegenschaftszinssätze	69
8.2 Sachwertfaktoren	69
8.3 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	72
9 Mietspiegel	75
10 Kontakte und Adressen	79
10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen	79
10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	80
11 Anlagen	81
11.1 Kostenordnung gemäß VermWertKostT	81
11.1.1 Grundaufwand für Gutachten	81
11.1.2 Kosten sonstiger Aufgaben	83
11.2 Liegenschaftszinssätze - Übersicht	84
11.3 Vervielfältiger - Tabellen	85

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 2020	13
Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2010 bis 2020	14
Abb. 6: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	15
Abb. 7: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	15
Abb. 8: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2010 bis 2020	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 2010 bis 2020	18
Abb. 12: Gesamtumsatz der Erbbaugrundstücke in den Jahren 2019 und 2020	19
Abb. 13: Gesamtumsatz der Erbbaurechte in den Jahren 2019 und 2020	19
Abb. 14: Gesamtumsatz der Wohnungserbbaurechte in den Jahren 2019 und 2020	19
Abb. 15: Gesamtumsatz des Teileigentums in den Jahren 2019 und 2020	20
Abb. 16: Verteilung des Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte	21
Abb. 17: Struktur des Bodenrichtwertgebietes	34
Abb. 18: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau	38
Abb. 19: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau	39
Abb. 20: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen	40
Abb. 21: Entwicklung des ber. Kaufpreises pro m ² Wfl für unterkellerte Neubauten	42
Abb. 22: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Neubauten, unterkellert	51
Abb. 23: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Bestandsimmobilien	51
Abb. 24: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum	58
Abb. 25: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m ² für Eigentumswohnungen - Erstverkäufe aus Neubau	60
Abb. 26: Preisindexreihe für Eigentumswohnungen - Erstverkäufe aus Neubau	64
Abb. 27: Preisindexreihe für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe	64

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Gliederung der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke 2020	14
Tab. 2: Gliederung der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke 2020	16
Tab. 3: Gliederung der Kaufobjekte für Wohnungseigentum 2020	18
Tab. 4: Gliederung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksobjekte 2020	19
Tab. 5: Gliederung der Grundstückskaufobjekte 2020	20
Tab. 6: Gliederung der Zwangsversteigerungen 2020	20
Tab. 7: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2020 für den individuellen Wohnungsbau	22
Tab. 8: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2020 für den Geschosswohnungsbau	22
Tab. 9: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2020 für die Wohn- und Geschäftsnutzung	23
Tab. 10: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2020 für gewerbliche Bauflächen	23
Tab. 11: Auswertung der Grundstückskaufobjekte 2017-2020 für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
Tab. 12: Auswertung der Grundstückskaufobjekte für werdendes Bauland	25
Tab. 13: Arrondierung zu unbebauten Grundstücken	26
Tab. 14: Arrondierung zu bebauten Grundstücken	27
Tab. 15: Arrondierung zu gewerblichen Grundstücken	28
Tab. 16: Nicht bauliche Nutzbarkeit	28
Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte	32
Tab. 18: Umrechnungskoeffizient für den Geschosswohnungsbau	35
Tab. 19: Umrechnungskoeffizient für die Geschäftslagen	36
Tab. 20: Bodenrichtwertzonen	36
Tab. 21: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau	38
Tab. 22: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau	39
Tab. 23: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen	40
Tab. 24: Neubauten für den individuellen Wohnungsbau	41
Tab. 25: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2000 – 2020	42
Tab. 26: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	43
Tab. 27: Nicht modernisierte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2017	45
Tab. 28: Nicht modernisierte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Baujahresklassen vor 1900, 1900-1949, 1950-1974	45
Tab. 29: Modernisierte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974	46
Tab. 30: Reihenmittelhäuser - Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2017	47
Tab. 31: Nicht modernisierte Reihenmittelhäuser - Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974	48
Tab. 32: Modernisierte Reihenmittelhäuser - Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974	49
Tab. 33: Nicht modernisierte Siedlungshäuser von 2018 - 2020	50

Tab. 34: Modernisierte Siedlungshäuser von 2018 - 2020	50
Tab. 35: Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau	52
Tab. 36: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2018 - 2020	52
Tab. 37: Dreifamilienhäuser	53
Tab. 38: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil unter 20 % des Rohertrages	54
Tab. 39: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages	55
Tab. 40: Gewerblich genutzte Objekte	56
Tab. 41: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2018 - 2020	57
Tab. 42: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2018 - 2020	57
Tab. 43: Erstverkauf aus Neubau - Wohnungen	59
Tab. 44: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m ²	59
Tab. 45: Erstverkauf aus Neubau - Reihenhäuser	60
Tab. 46: Erstverkauf nach Umwandlung	61
Tab. 47: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen - Baujahresklasse ab 2001	61
Tab. 48: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen Baujahresklassen 1986-2000, 1976-1985, 1971-1975, 1961-1970	62
Tab. 49: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen - Baujahresklassen 1946-1960 und bis 1945	63
Tab. 50: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	65
Tab. 51: Erbbaurechtsbestellungen	66
Tab. 52: Erbbaurechte - Durchschnittspreise	67
Tab. 53: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins	67
Tab. 54: Sachwertfaktoren Erbbaurechte	67
Tab. 55: Verwaltungskosten - Zeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020	72
Tab. 56: Verwaltungskosten - Zeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021	72
Tab. 57: Instandhaltungskosten - Zeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020	73
Tab. 58: Instandhaltungskosten - Zeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021	73
Tab. 59: Mietausfallwagnis - Zeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020	74
Tab. 60: Mietausfallwagnis - Zeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021	74
Tab. 61: Grundaufwand für Gutachten	81
Tab. 62: Berücksichtigung von Mehr- oder Minderaufwand	82
Tab. 63: Zeitgebühr für Mehr- oder Minderaufwand	82
Tab. 64: Besondere Bodenrichtwerte	83
Tab. 65: Auskunft aus der Kaufpreissammlung	83
Tab. 66: Liegenschaftszinssätze - Übersicht	84
Tab. 67: Vervielfältiger Tabellen	85

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 ausschließlichen 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

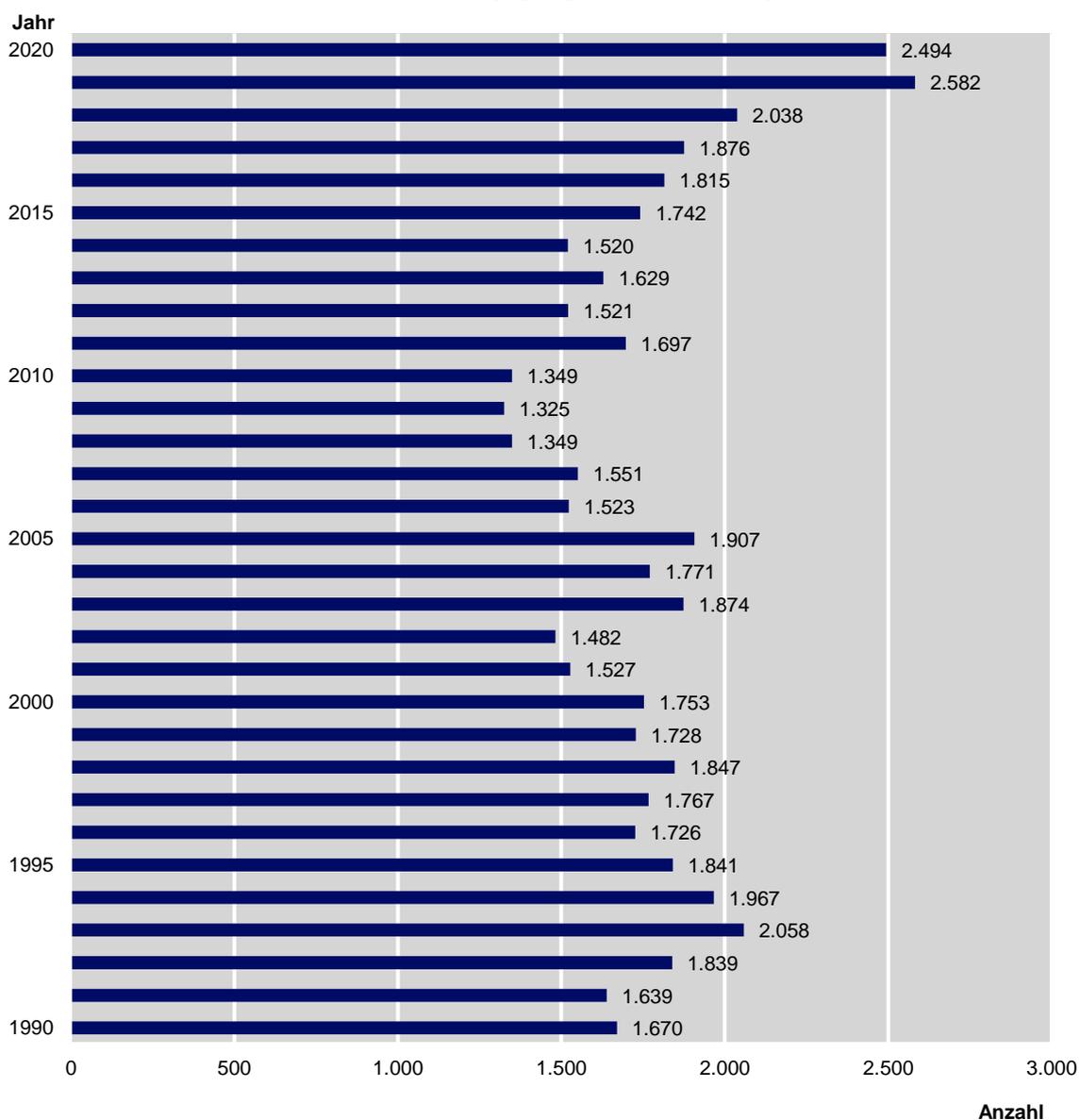
Bei den für das Jahr 2020 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2020 gemäß § 195 Abs. 1 Satz 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) insgesamt

2.494 Grundstückskaufverträge (inkl. Paketverkäufe¹)

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 2.582 Verträge).

Abb. 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge



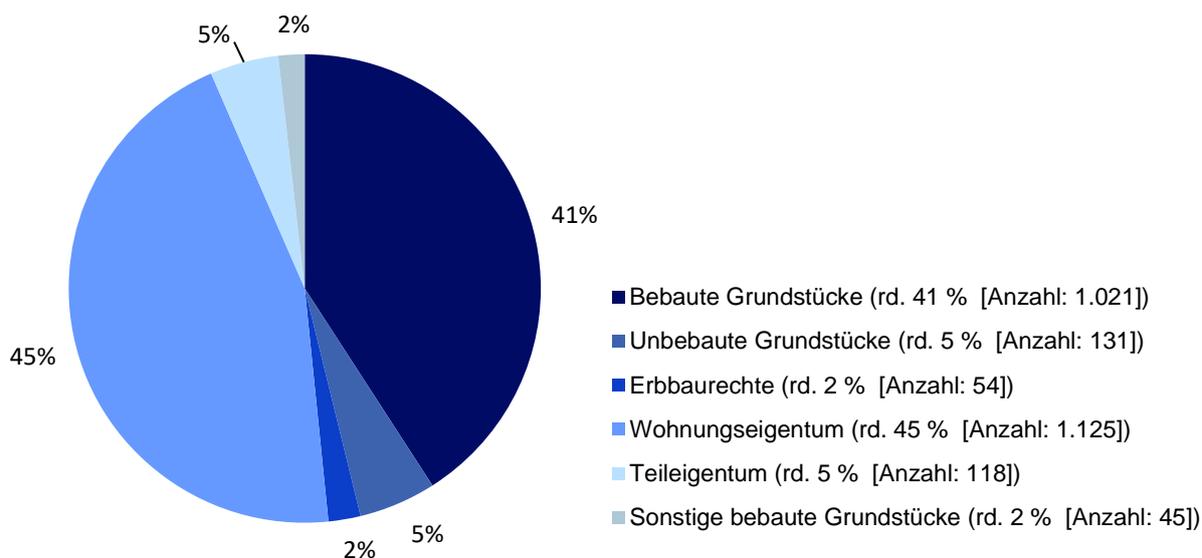
¹ Bei Paketverkäufen handelt es sich in der Regel um Kaufverträge, bei denen in einem Vertrag mehrere Objekte (i. d. R. Grundstücke) veräußert werden; diese Objekte bilden keine wirtschaftliche Einheit, sie können in völlig anderen Regionen, teilweise sogar im Ausland liegen. Der Gesamtkaufpreis setzt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

Rd. 72 % der Grundstücksverkäufe oder 1.788 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen hinsichtlich des Gesamtkaufpreises und der Grundstücksfläche herangezogen werden. Damit lag der Teil der geeigneten Fälle auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. 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. 30 %.

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

- Bei rd. 41 % der Kaufobjekte handelte es sich um bebaute Grundstücke, die den Verkauf von Einfamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern inkludieren.
- Bei rd. 45 % der Kaufobjekte wurde Wohnungseigentum veräußert.
- Die verbleibenden Kaufobjekte segmentieren sich zu rd. 5 % auf den Teilmarkt unbebaute Grundstücke, zu rd. 2 % auf den Teilmarkt Erbbaurechte, zu rd. 5 % auf den Teilmarkt Teileigentum und zu rd. 2 % auf den Teilmarkt sonstige bebaute Grundstücke.

Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Kaufobjekte nach Teilmarkt



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die nachfolgenden Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2020 basieren auf den statistischen Auswertungen sämtlicher Grundstückskaufobjekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Dezember 2020 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2020 und dem 31.12.2020 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und werden im Grundstücksmarktbericht 2022 berichtet.

Bei einem geringen Rückgang der Grundstückskaufobjekte wurden auch leicht sinkende Geld- und Flächenumsätze registriert. Der Geldumsatz ist von 559 Mio. € auf nunmehr 511 Mio. € gesunken. Die Gesamtgrundstücksfläche, die den Eigentümer wechselte, sank im Berichtszeitraum 2020 von 177 ha auf nunmehr 165 ha.

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

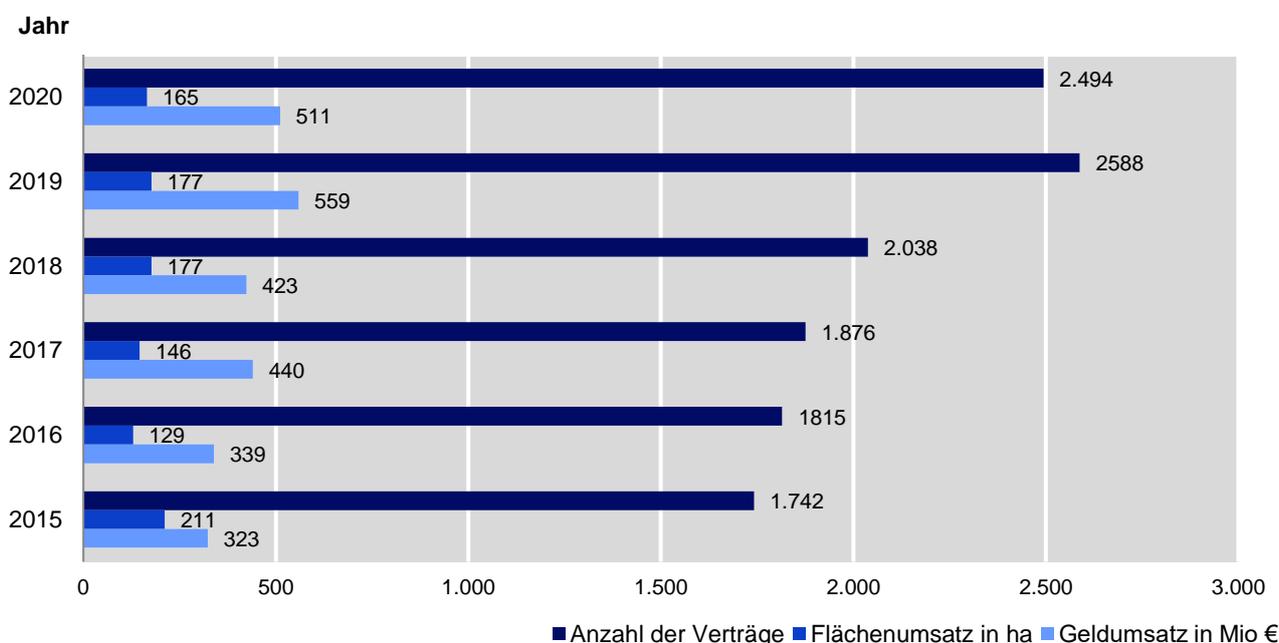
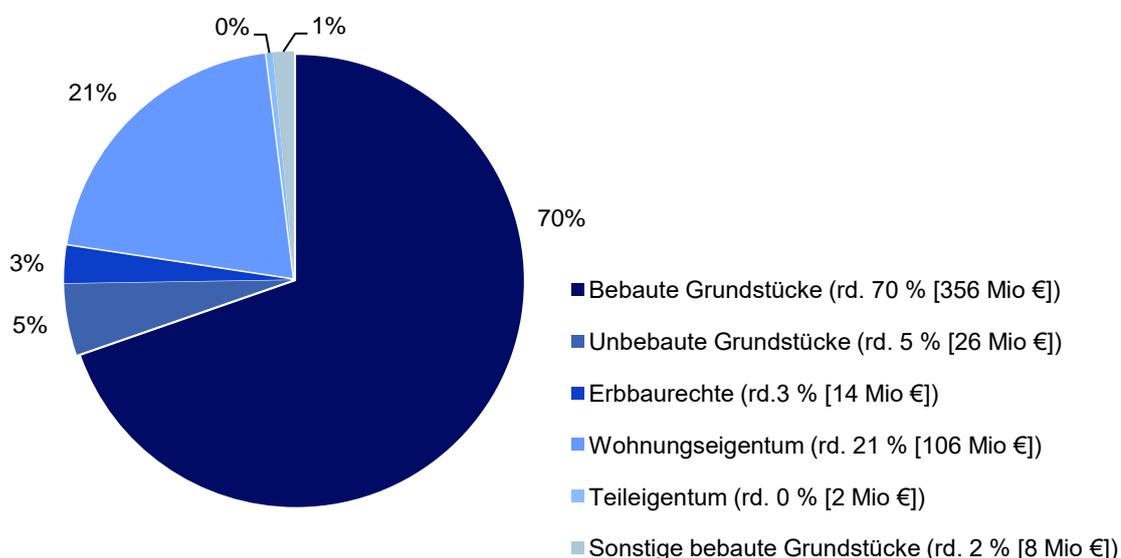


Abb. 4: Anteil am Geldumsatz 2020 in Mio. €



3.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken sanken die Beurkundungen gegenüber 2019 von 155 auf nunmehr 131 registrierte Beurkundungen. Bei der Kaufsumme wurde ebenfalls ein Rückgang von rd. 12 Mio. € auf nunmehr rd. 23 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 2020

Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

	Anzahl		Flächenumsatz in ha		V_p	Geldumsatz in Mio €		V_p
	2020	2019	2020	2019		2020	2019	
individuelle Bauweise	58	70	4,88	4,14	0,2	12,43	9,10	0,4
Geschosswohnungsbau	3	14	0,23	2,70	-0,9	0,49	7,44	-0,9
Wohn- und Geschäftsnutzung	2	7	0,92	1,01	-0,1	1,77	2,34	-0,2
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	1	0	-	-	-	-	-	-
Gewerbe und Industrie	12	20	5,33	18,08	-0,7	4,82	14,63	-0,7
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	6	5	56,33	20,41	1,8	2,38	0,43	4,5
Arrondierungen	20	17	0,41	0,21	1,0	0,29	0,08	2,6
Werdendes Bauland	1	1	-	-	-	-	-	-
nicht baulich nutzbar	28	21	6,56	6,71	0,0	0,66	0,76	-0,1
Insgesamt	131	155	74,66	53,26	0,4	22,84	34,78	-0,3

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

Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2010 bis 2020

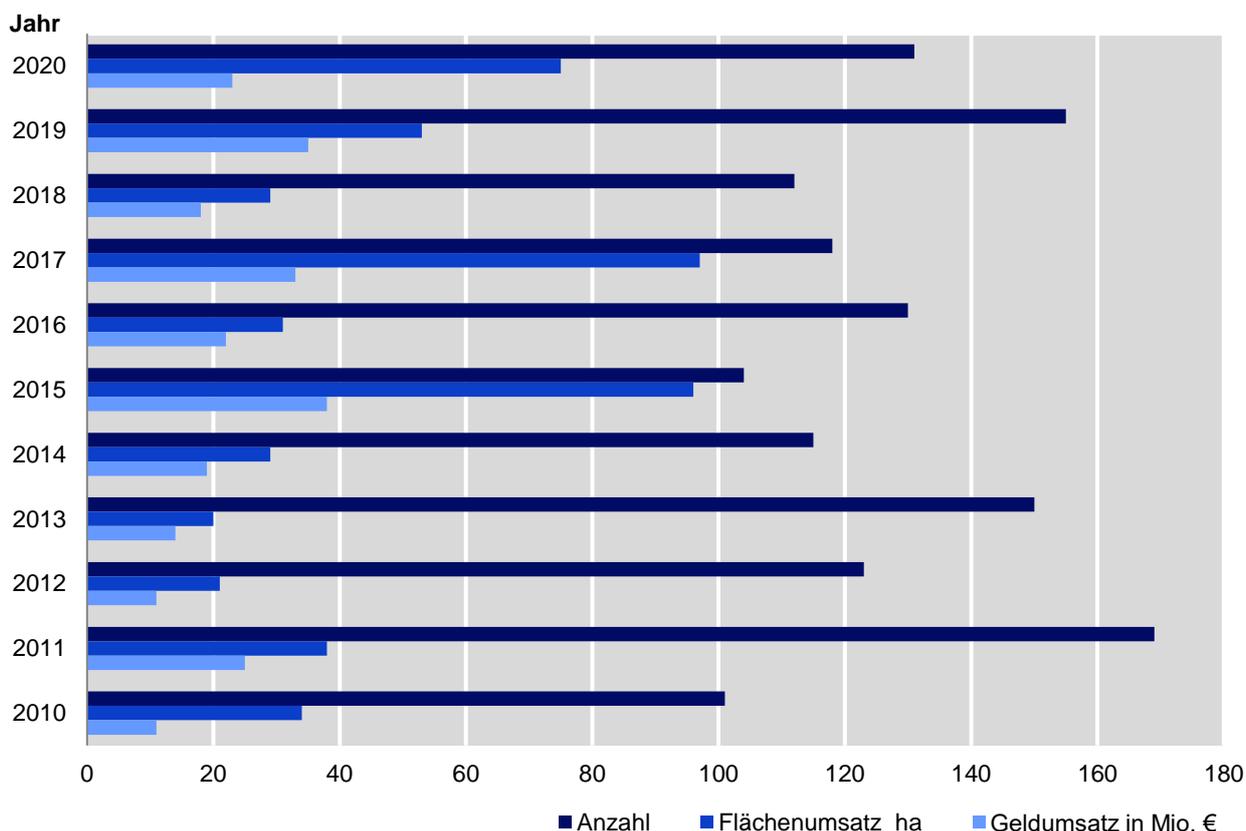


Abb. 6: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

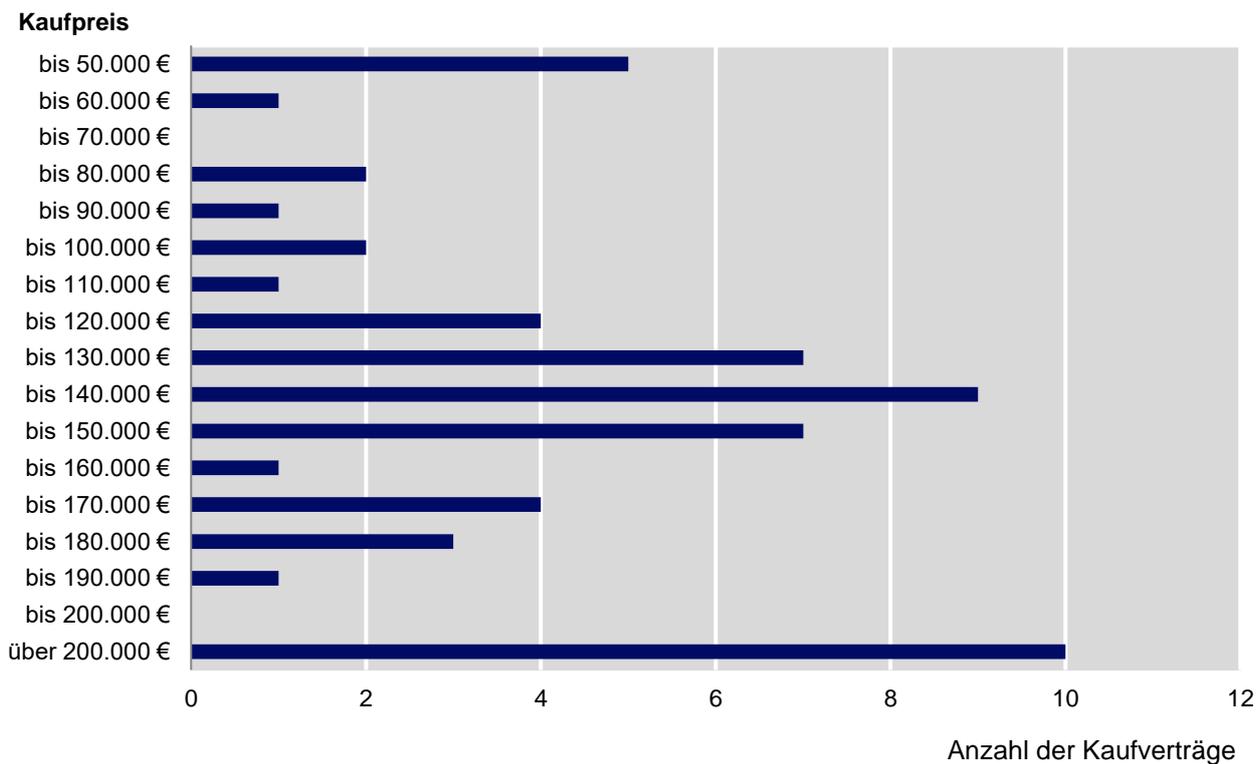
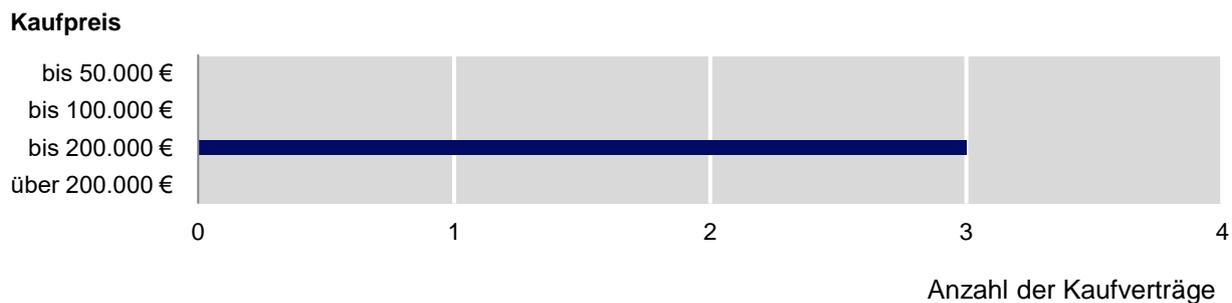


Abb. 7: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau



3.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufobjekte über bebaute Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.123 auf 1.021 Beurkundungen verringert. Der Geldumsatz ging gegenüber 2019 auf rd. 353 Mio. € zurück. Ebenso zeigt sich ein Rückgang der umgesetzten Fläche gegenüber zum Vorjahr.

Tab. 2: Gliederung der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke 2020
Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

Bebaute Grundstücke	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Vp	Geldumsatz in Mio €		Vp
	2020	2019	2020	2019		2020	2019	
Ein- und Zweifamilienhäuser	540	486	26,54	29,05	-0,1	128,33	104,71	0,2
Drei- und Mehrfamilienhäuser	435	552	32,36	39,56	-0,2	198,34	231,13	-0,1
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	4	9	1,01	3,10	-0,7	3,76	9,48	-0,6
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	12	13	3,45	12,71	-0,7	10,25	11,18	-0,1
Sonstige bebaute Grundstücke *	30	63	9,14	27,21	-0,7	12,14	51,45	-0,8
Insgesamt	1021	1123	72,50	111,63	-0,4	352,82	407,95	-0,1

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

Abb. 8: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2010 bis 2020

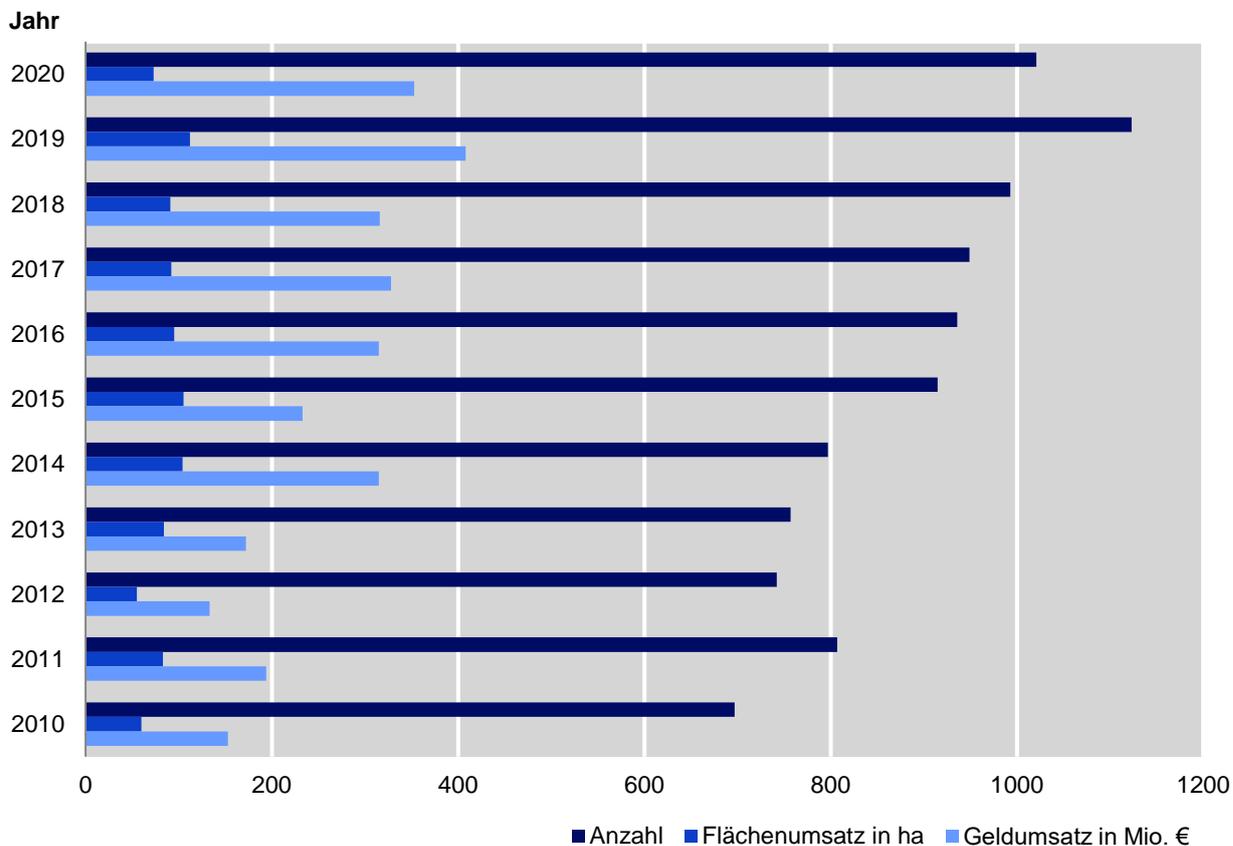


Abb. 9: Anzahl der bebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

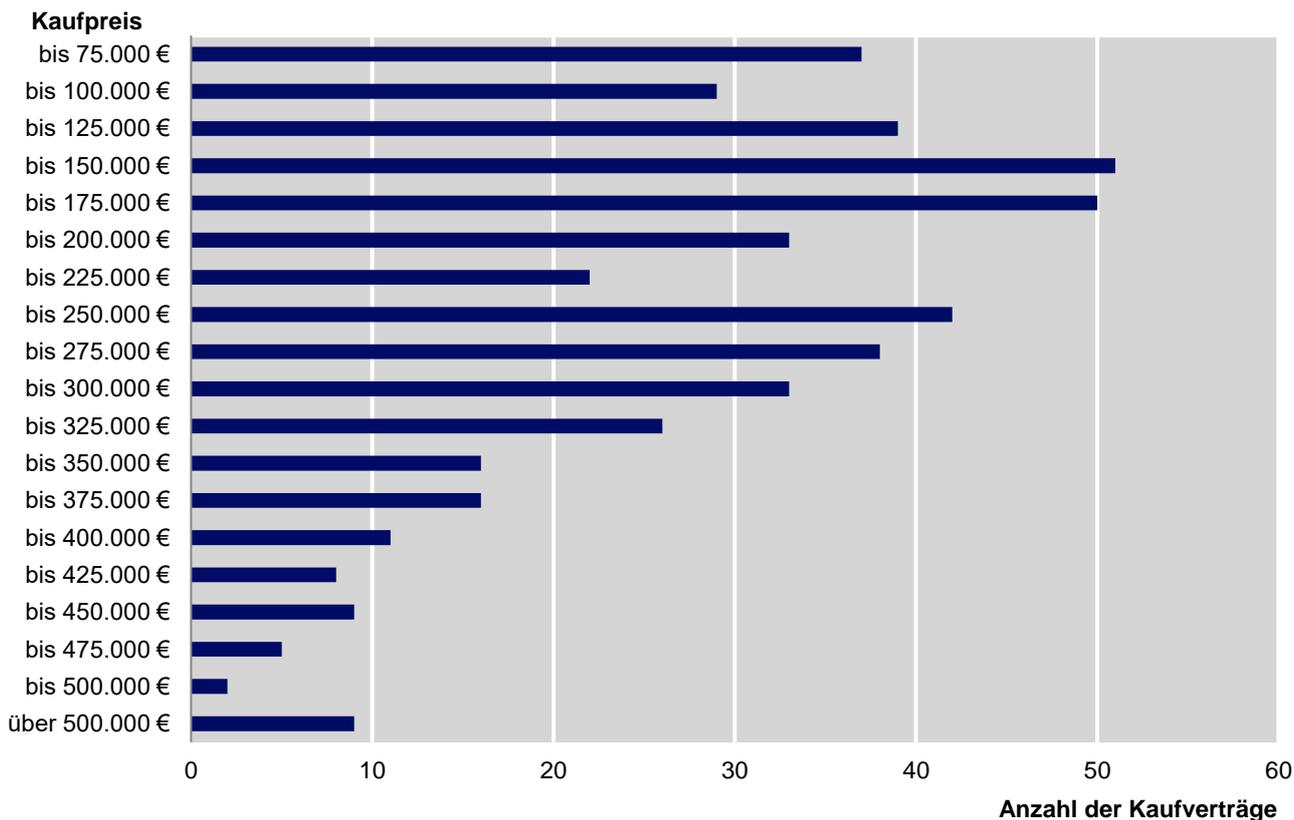
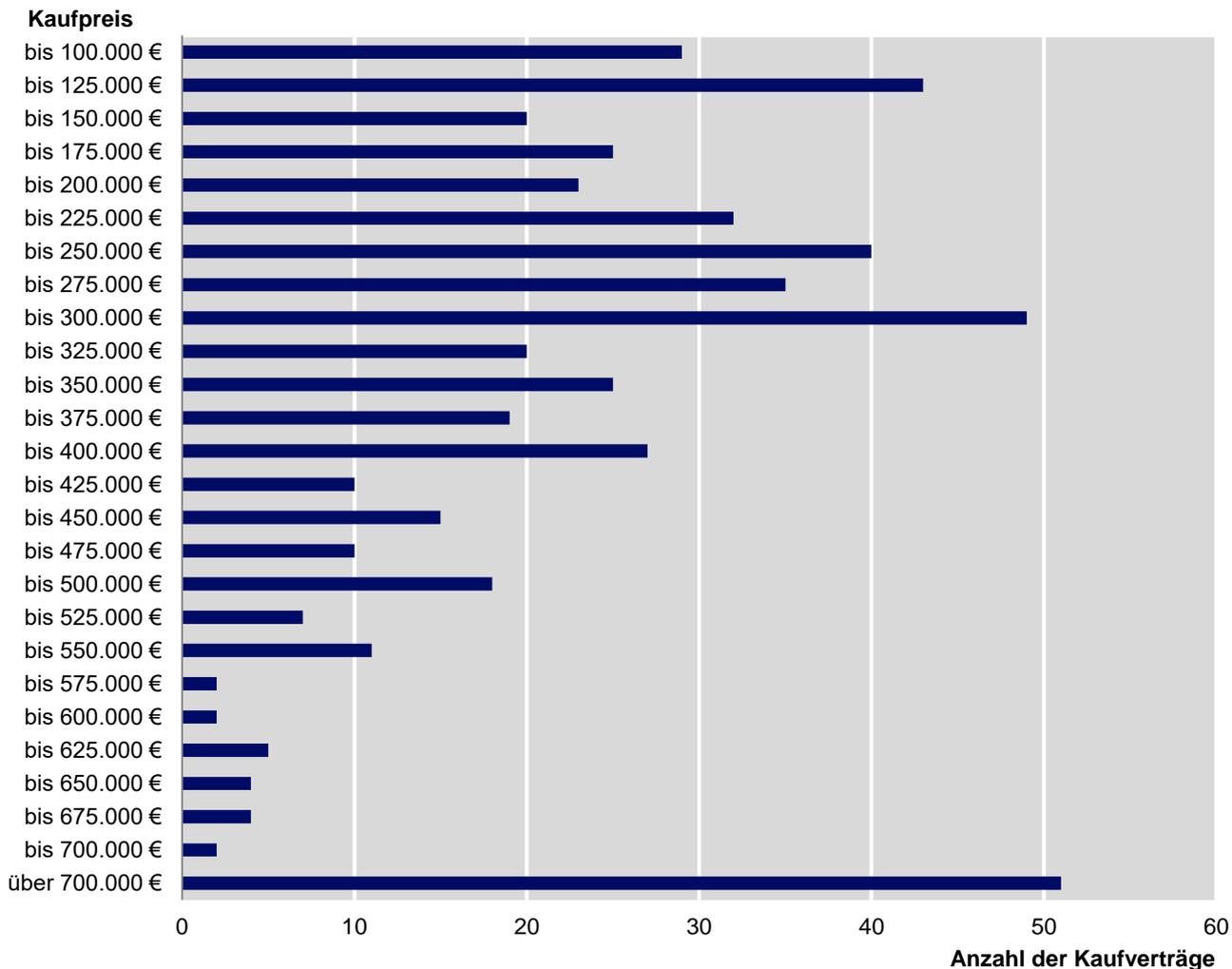


Abb. 10: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau



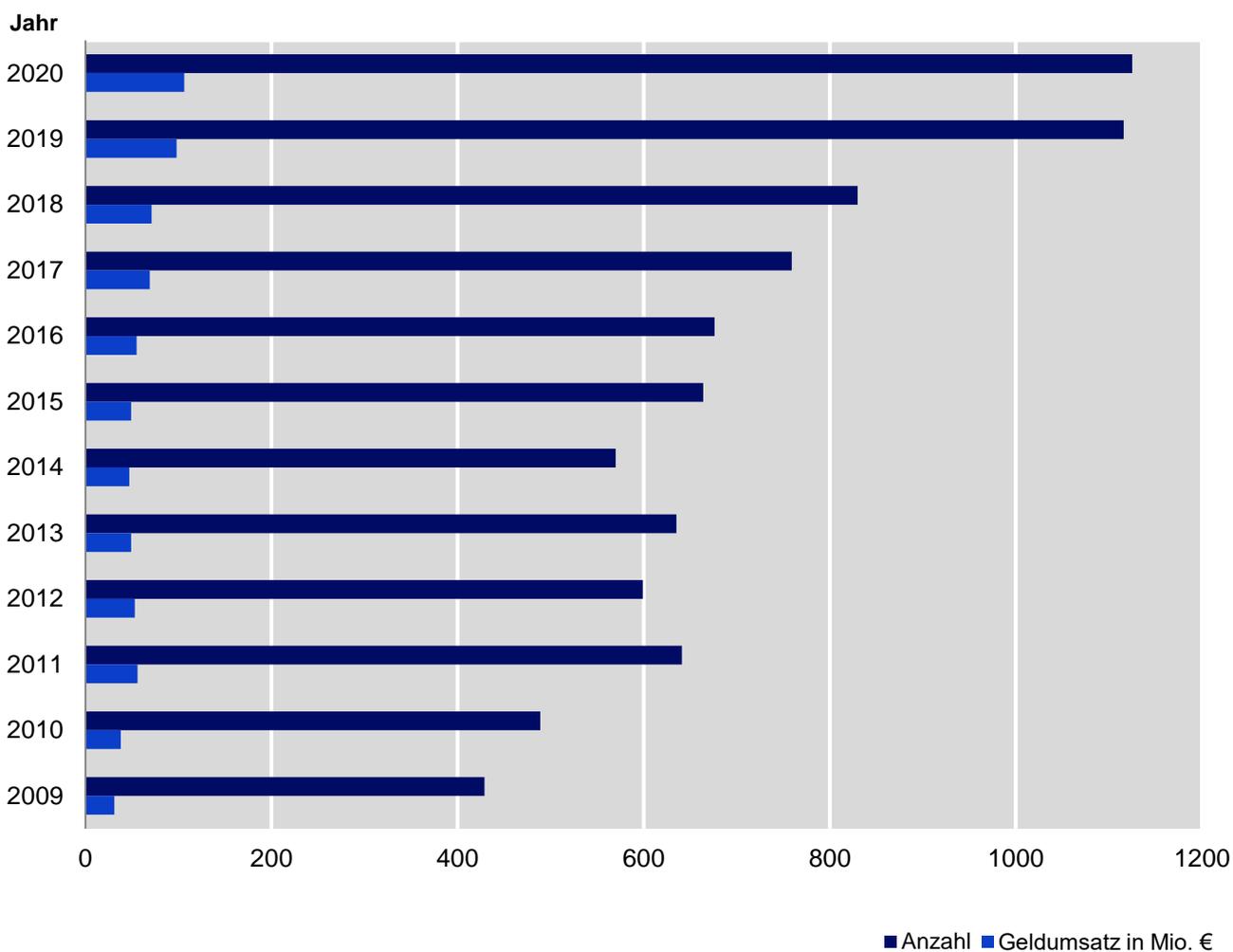
3.4 Wohnungseigentum

Auf dem Wohnungseigentumsmarkt waren die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr fast konstant. Der Geldumsatz stieg dagegen leicht an.

Tab. 3: Gliederung der Kaufobjekte für Wohnungseigentum 2020
Vergleich Anzahl - Geldumsatz

Wohnungseigentum	Anzahl		Geldumsatz in Mio €		V _p
	2020	2019	2020	2019	
Erstverkäufe	92	70	28,92	21,31	0,4
Weiterverkäufe	979	914	70,71	65,10	0,1
Erstverkäufe nach Umwandlung	32	41	4,28	4,16	0,0
nicht klassifiziert/ungeeignet	22	91	1,61	7,46	-0,8
Insgesamt	1125	1116	105,52	98,03	0,1

Abb. 11: Gesamtumsatz des Wohnungseigentums von 2010 bis 2020



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Tab. 4: Gliederung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksobjekte 2020
 Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

Erbbaurecht/ Erbbaugrundstücke	Anzahl		Flächenumsatz in ha		V _p	Geldumsatz in Mio €		V _p
	2020	2019	2020	2019		2020	2019	
Erbbaugrundstücke	11	18	4,6	2,0	1,3	3,91	2,91	0,3
Erbbaurechte								
Erbbaurecht	54	41	7,3	8,8	-0,2	13,63	8,38	0,6
Wohnungserbbaurecht	33	34	-	-	-	2,64	2,93	-0,1
Teilerbbaurecht	0	2	-	-	-	0	0,03	-

Abb. 12: Gesamtumsatz der Erbbaugrundstücke in den Jahren 2020 und 2019

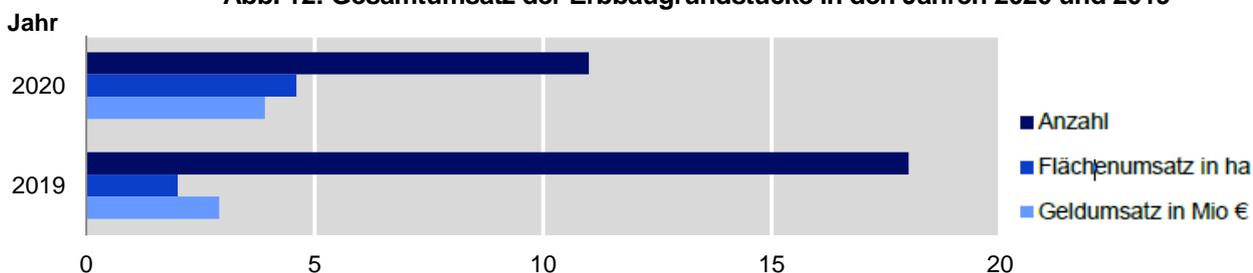


Abb. 13: Gesamtumsatz der Erbbaurechte in den Jahren 2020 und 2019

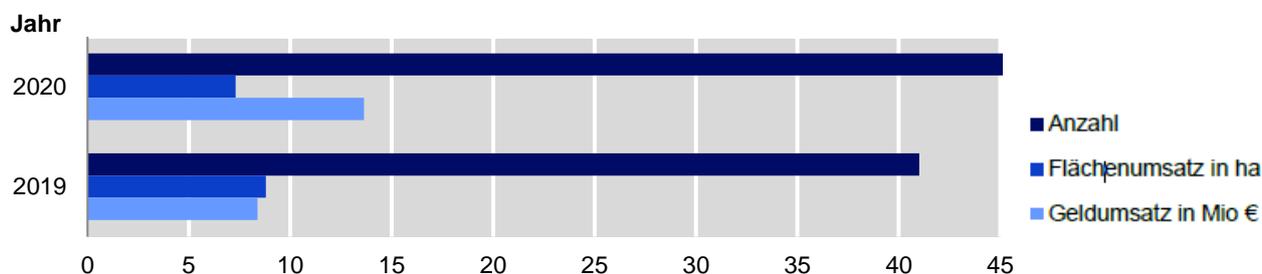
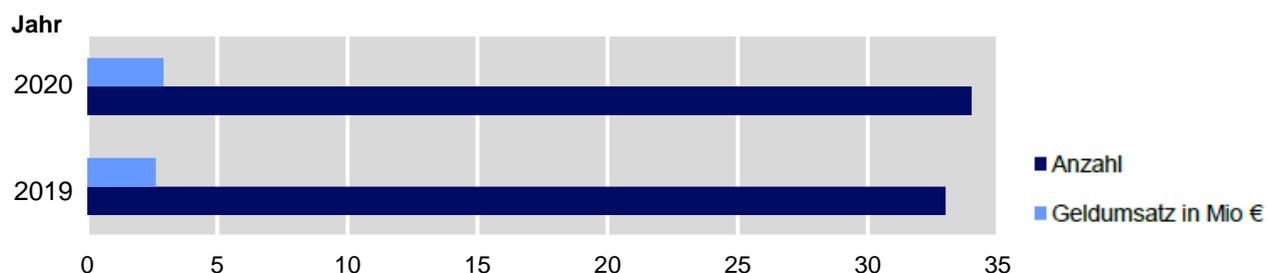


Abb. 14: Gesamtumsatz der Wohnungserbbaurechte in den Jahren 2020 und 2019



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

3.6 Sonstige

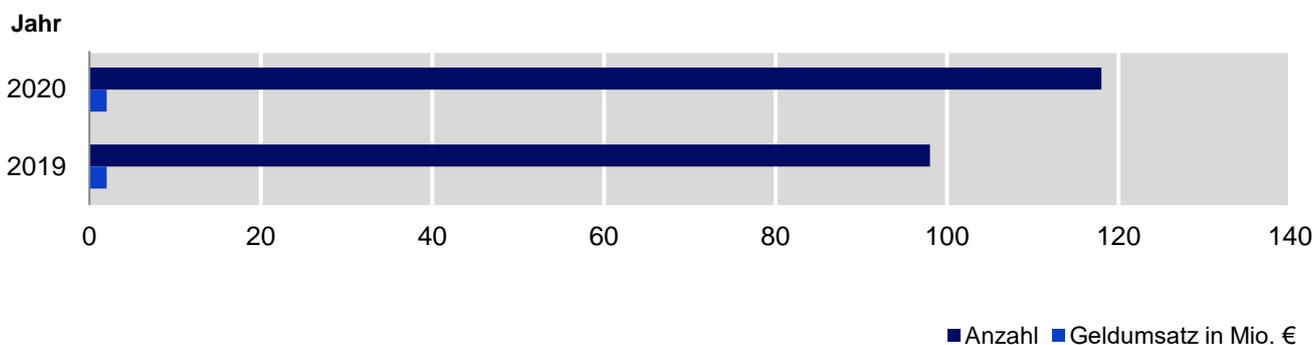
3.6.1 Teileigentum

Tab. 5: Gliederung der Grundstückskaufobjekte 2020

Vergleich Anzahl - Geldumsatz

Teileigentum	Anzahl		Geldumsatz in Mio €		V _p
	2020	2019	2020	2019	
Erstverkäufe	28	7	0,57	0,32	0,8
Weiterverkäufe	55	53	1,55	1,58	0,0
Erstverkäufe nach Umwandlung	0	4	0,00	0,14	-1,0
nicht klassifiziert	35	34	0,15	0,40	-0,6
Insgesamt	118	98	2,27	2,44	-0,1

Abb. 15: Gesamtumsatz des Teileigentums in den Jahren 2020 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 2020

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

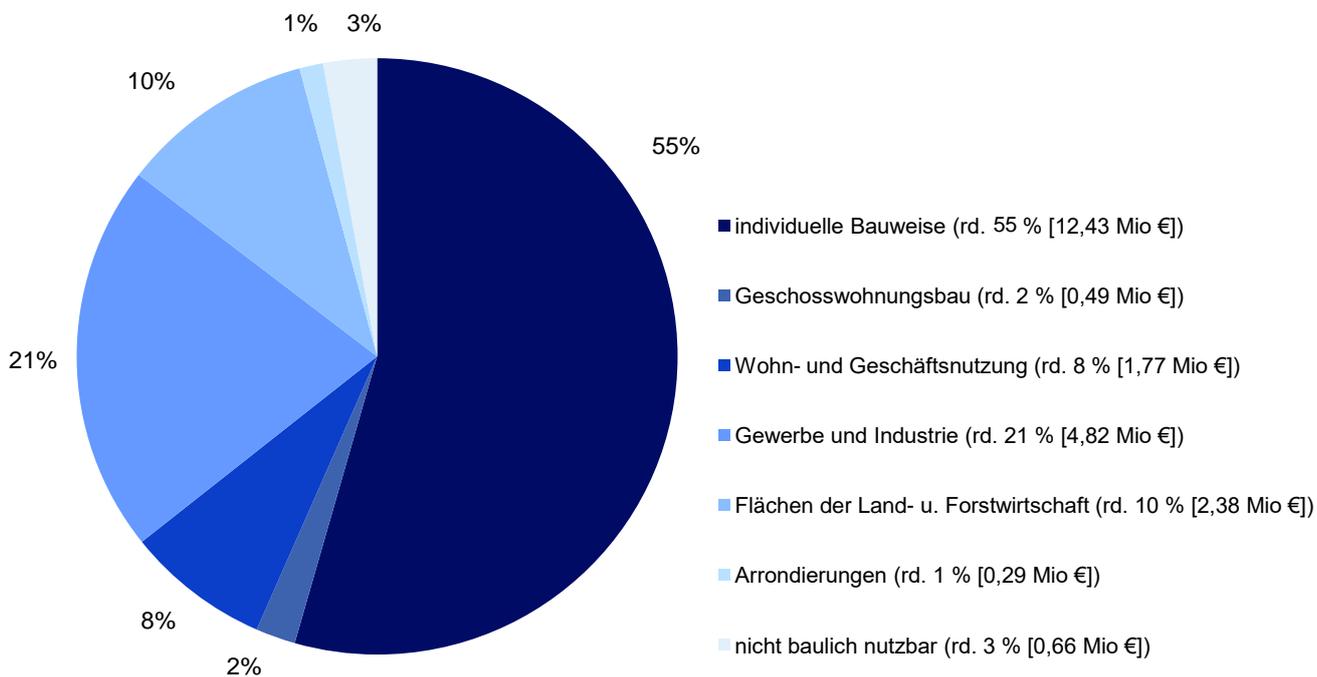
Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken	Anzahl		Verkehrswert in Mio. €		tats. gezahlter Kaufpreis in Mio. €		Verhältnis Zuschlagsgebot zu Verkehrswert	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Mehrfamilienhäuser	3	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,67	1,18
Ein- und Zweifamilienhäuser	1	2	0,16	0,26	0,15	0,34	0,91	1,18
Wohnungseigentum	15	32	0,39	1,42	0,80	1,98	2,20	1,19
Insgesamt	19	34	0,55	1,68	0,95	2,32		

In 2020 lagen nur wenige Kauffälle für Zwangsversteigerungen bei Ein- und Zweifamilien- sowie bei Mehrfamilienhäusern vor. Hierbei wurde festgestellt, dass der Zuschlag bei Ein- und Zweifamilienhäusern um den Verkehrswert, bei Mehrfamilienhäusern weit oberhalb des Verkehrswerts lag. Wohnungseigentum wurde erheblich über dem Verkehrswert veräußert.

4 Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 131 Grundstückskaufobjekte über unbebaute Grundstücke registriert, die rd. 5 % vom Gesamtumsatz erwirtschafteten. Der Rückgang des Geldumsatzes im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf den Rückgang von Grundstücksverkäufen in den Teilmärkten Geschosswohnungsbau und Gewerbe- und Industrie zurückzuführen. Überwiegend wurden unbebaute Grundstücke im individuellen Wohnungsbau veräußert.

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



4.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 71 Verkäufe von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken registriert. Davon konnten 56 Kaufobjekte zu weiteren Auswertungen herangezogen werden. Daraus ergab sich eine mittlere Grundstücksfläche von 518 m² und ein durchschnittlicher Kaufpreis von 284 €/m².

Tab. 7: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2020 für den individuellen Wohnungsbau
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Individueller Wohnungsbau							
Urkundenjahr 2020	56	146.198		284		518	
		42.500	324.733	106	360	190	1.378
Urkundenjahr 2019	66	125.700		249		515	
		32.000	375.000	104	444	136	1.919

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau betreffen Grundstücke in dem Neubaugebiet „Am Buerschen Waldbogen“. Vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die dann entweder deutlich über bzw. unter dem ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert veräußert werden. Von den insgesamt 56 geeigneten Kauffällen wurden 42 auf die Bodenrichtwerte abgestellt.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im zurückliegenden Jahr lagen insgesamt 6 Kaufpreise vor, die drei Mehrfamilienhausgrundstücke und zwei gemischt genutzte Flächen (Wohn- und Geschäftshäuser) sowie eine Fläche für den Einzelhandel beinhalten. Da für eine weitere Auswertung lediglich ein Mehrfamilienhaus und zwei Wohn- und Geschäftshäuser in Betracht gezogen werden konnten, entfallen detaillierte Angaben.

Tab. 8: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2020 für den Geschosswohnungsbau
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Geschosswohnungsbau							
Urkundenjahr 2020	1	-	-	-	-	-	-
Urkundenjahr 2019	7	348.280		163		2.126	
		35.000	600.000	18	238	1.147	3.390

Tab. 9: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2020 für die Wohn- und Geschäftsnutzung
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohn- und Geschäftshäuser							
Urkundenjahr 2020	2	-	-	-	-	-	-
Urkundenjahr 2019	5	189.940 90.000	478.610	188 166	214	1.013 420	2.519

Von den insgesamt 2 geeigneten Kauffällen wurden beide für die Bodenrichtwerte abgestellt.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Für den Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ wurden im zurückliegenden Jahr 11 Verkäufe registriert, wobei 10 Kauffälle zur weiteren Auswertung genutzt werden konnten.

Tab. 10: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2020 für gewerbliche Bauflächen
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gewerbliche Bauflächen							
Urkundenjahr 2020	10	600.835 49.900	2.196.720	102 72	96	6.063 551	24.408
Urkundenjahr 2019	17	822.902 39.844	7.794.624	72 45	96	9.884 431	81.194

Von den insgesamt 10 geeigneten Kauffällen wurden 4 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, 6 Kauffälle registriert. Davon konnten 4 Kauffälle für eine weitere Auswertung herangezogen werden. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle werden zur weiteren Auswertung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen Kauffälle aus den Jahren 2017-2020 zusammengefasst.

Tab. 11: Auswertung der Grundstückskaufobjekte 2017- 2020 für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - ber. Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP		Ø ber. KP		Ø Gfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2017-2020)							
Ackerland	7	184.139		5,37		37.173	
		11.625	580.000	2,50	8,40	2.325	102.617
Grünland	4	42.543		4,61		8.802	
		13.650	91.600	3,00	5,44	2.730	18.320
Wald	6	118.309		1,73		83.350	
		3.750	330.000	0,50	5,85	3.000	193.187

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach § 5 (2) der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Fläche im regionalen Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Nach § 5 (3) der ImmoWertV handelt es sich bei Rohbauland um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist und die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist.

Hinweis:

Für die Beurteilung eines konkreten Einzelfalls sind die bauplanungsrechtliche Einschätzung der Entwicklungsstufe innerhalb des Spektrums des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes, die vorhandene Eigentümerstruktur, die Erschließungssituation und die Bemessung des Zeitrahmens bis zu einer möglichen baulichen Nutzung für die Wertfindung entscheidend.

Im Geschäftsjahr 2020 - und auch schon 2019 - konnten keine Kauffälle für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland vermerkt werden. Nachfolgend wurden die Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen aus den Jahren 2008 bis 2018 ausgewertet. Die Werte von 2017 beziehen sich auf den Zeitraum 2007 bis 2017.

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

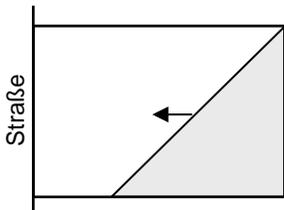
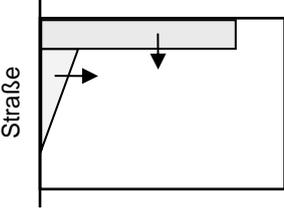
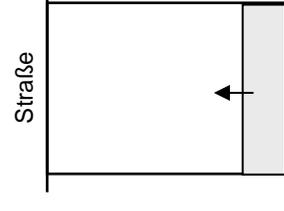
werdendes Bauland	Anzahl		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha		Ø ber. KP € je m ²		Verhältnis Bauland %	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Rohbauland	46	46	25,28	24,33	29,80	25,68	85	95	79	75
Bauerwartungsland	6	4	2,50	2,49	4,33	1,78	58	56	45	45
Insgesamt	52	50	27,78	26,82	34,13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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 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

4.6.2 Nicht bauliche Nutzbarkeit

Tab. 16: Nicht bauliche Nutzbarkeit
Vergleich Anzahl - Geldumsatz - Flächenumsatz - Ø Kaufpreis

Nicht bauliche Nutzbarkeit	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz m ²	Ø Kaufpreis €/m ²
Dauerkleingarten	7	25.850	3.507	11
Fläche für Ver- und Entsorgung	5	106.564	14.224	11
öffentliche Grünfläche	3	25.451	5.041	7
Parkplatz, Stellplatz (einzeln)	11	70.605	483	158
Parkplatz, Stellplatz (Anlage)	6	225.244	6.248	37
private Garten- u. Erholungsflächen (Nutzgarten mit und ohne Gartenhaus)	19	145.250	8.272	17
Insgesamt	51	598.964	37.775	-

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, Geschosszahl, 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.

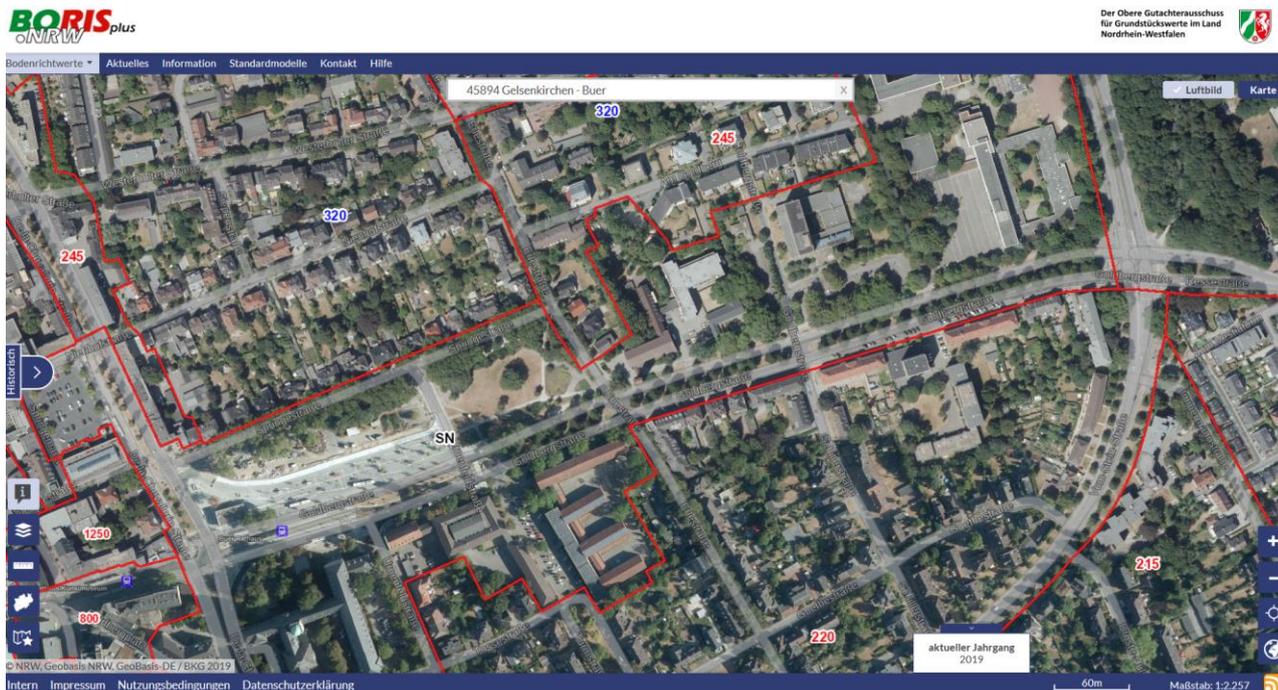
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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- / kostenersatzungsbeitragsfrei 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



4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerten hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 03.03.2021 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. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte

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>	85	70	65
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 2020 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 Gelsenkirchen

Individuelle Bauweise

Die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus sind stabil (Preisindex 2011) geblieben.

Die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die sich gegenüber dem Vorjahr erhöht haben (42 / Vorjahr: 33), verteilen sich auf 14 Bodenrichtwertzonen des individuellen Wohnungsbaus.

Die Grundstücksverkäufe aus diesen Zonen lagen i. M. rd. 4 % über den Bodenrichtwerten des zurückliegenden Jahres. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus nicht flächendeckend anzuheben. Auf Grundlage einiger Verkaufsfälle im Neubaugebiet „Waldquartier“ (Anzahl: 10) wurde zudem ein neuer Bodenrichtwert für dieses Neubaugebiet eingeführt. Eine punktuelle Anhebung wurde für einen bestehenden Bodenrichtwert im Waldquartier beschlossen.

Geschosswohnungsbau

Zwei geeignete Kaufverträge über gemischt genutzte Flächen (Wohn- und Geschäftshäuser) lassen für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus keine Tendenz erkennen. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte des Geschosswohnungsbaus beizubehalten.

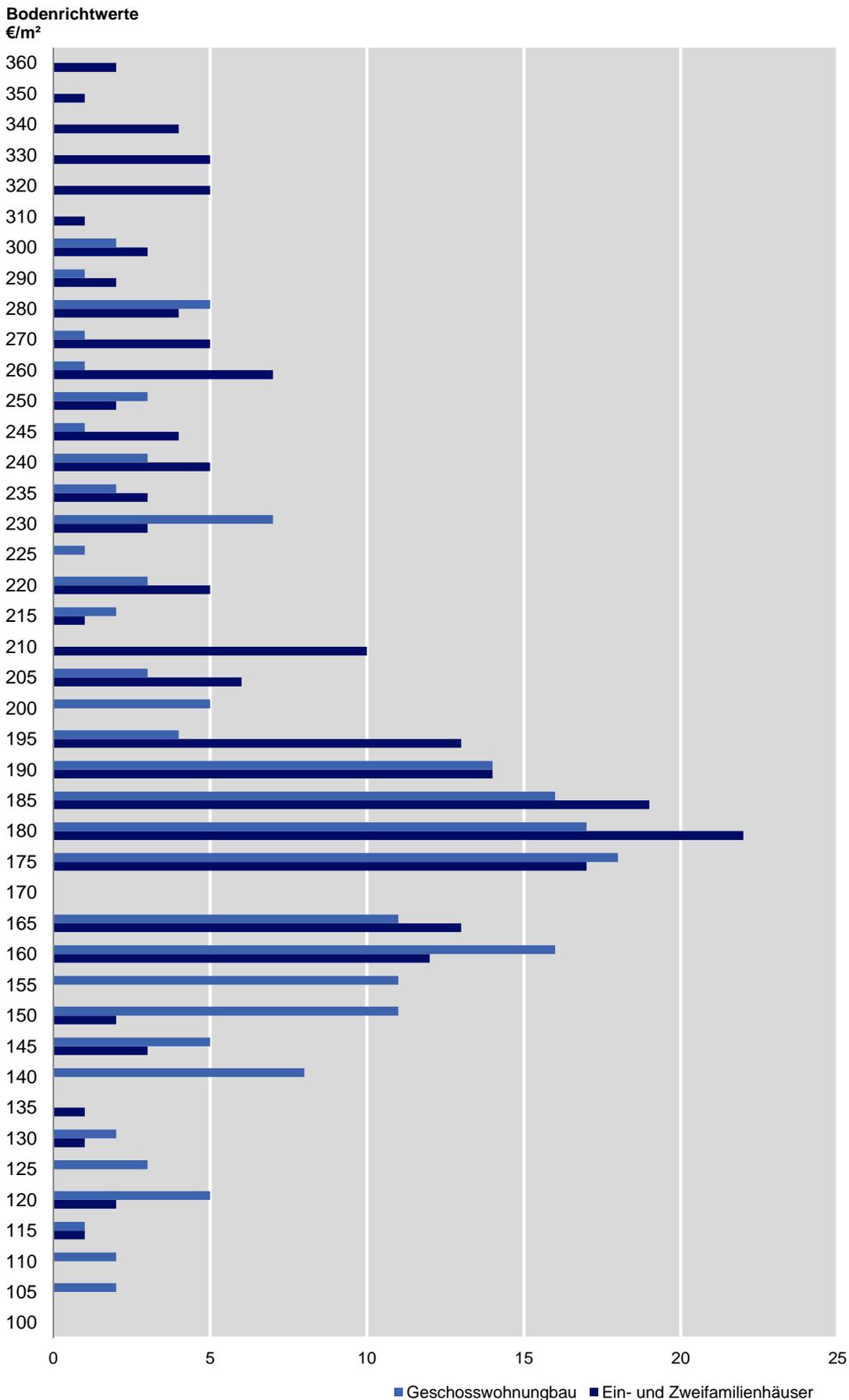
Gewerbe und Industrie

Des Weiteren wurden neun Verkäufe gewerblicher Bauflächen registriert, die im Schnitt deutlich über den letztjährigen Bodenrichtwerten lagen. Dementsprechend hat der Gutachterausschuss eine moderate flächendeckende Anhebung der Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen im Stadtgebiet um 10 % beschlossen.

Von den o. g. Verkäufen stammen allein fünf Flächen aus dem Gewerbegebiet „Schalker Verein“. Die Kaufpreise lagen i. M. rd. 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. 18: 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. 19: 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. 20: 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:

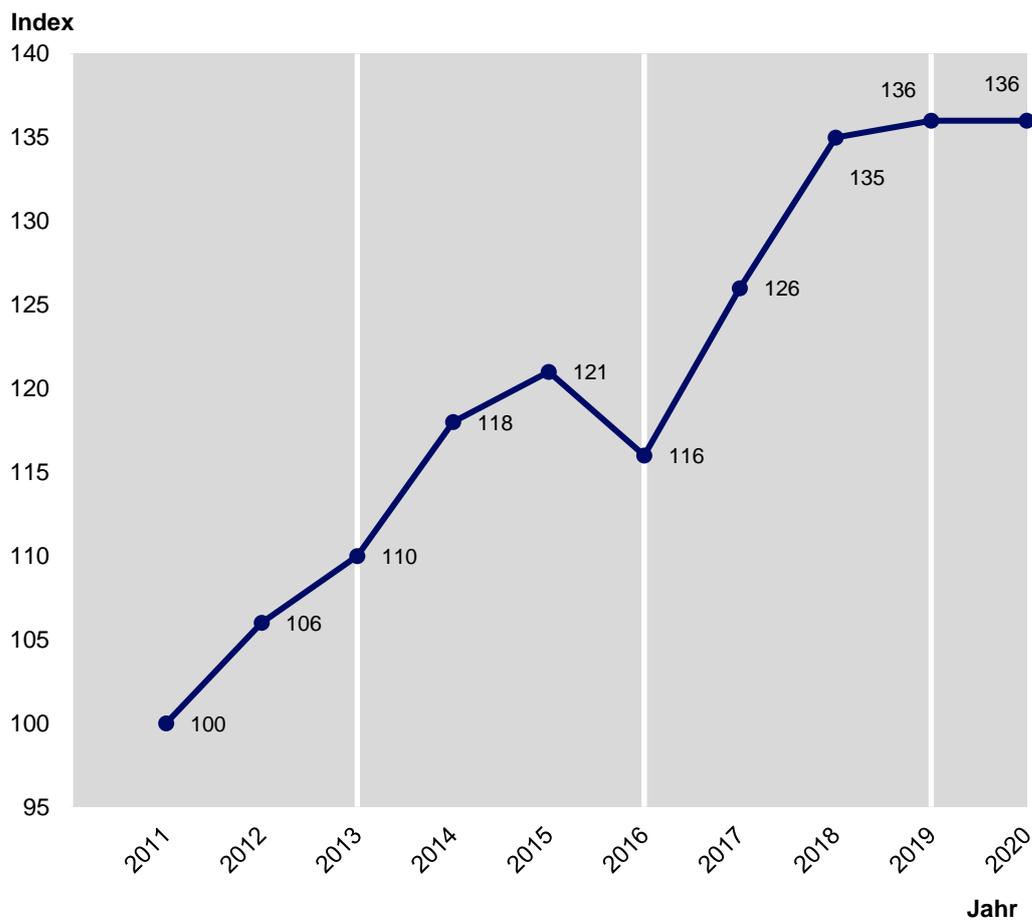
$$\text{Index 2011} = 100; \text{Index 2018} = 135$$

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

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

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

Abb. 18: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau



Tab. 21: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau

Jahr	Index			Jahr	Index		
	1990	2000	2011		1990	2000	2011
1990	100	-	-	2006	-	96	-
1991	102	-	-	2007	-	98	-
1992	109	-	-	2008	-	100	-
1993	120	-	-	2009	-	99	-
1994	132	-	-	2010	-	96	-
1995	138	-	-	2011	-	95	100
1996	137	-	-	2012	-	-	106
1997	136	-	-	2013	-	-	110
1998	139	-	-	2014	-	-	118
1999	145	-	-	2015	-	-	121
2000	149	100	-	2016	-	-	116
2001	-	100	-	2017	-	-	126
2002	-	100	-	2018	-	-	135
2003	-	99	-	2019	-	-	136
2004	-	98	-	2020	-	-	(136)
2005	-	97	-				

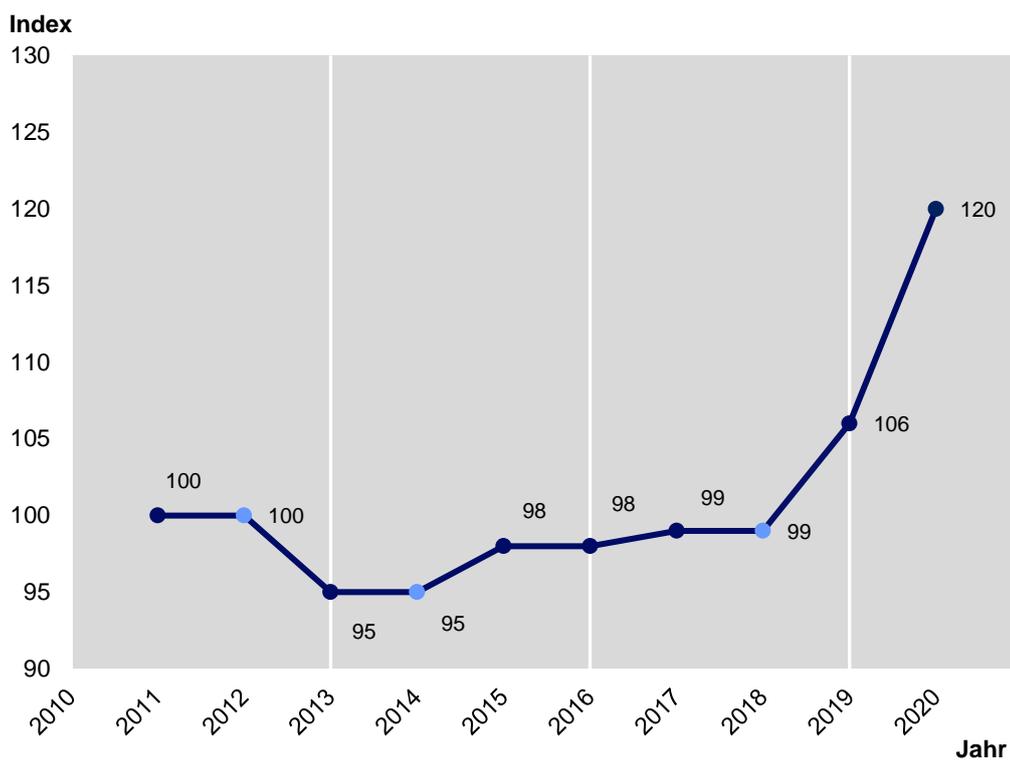
Abb. 19: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnunusbau



Tab. 22: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau

Index		Index		
Jahr	1990	Jahr	1990	2011
1990	100	2006	156	-
1991	100	2007	155	-
1992	113	2008	154	-
1993	128	2009	157	-
1994	134	2010	158	-
1995	134	2011	153	100
1996	138	2012	-	100
1997	141	2013	-	100
1998	142	2014	-	100
1999	147	2015	-	103
2000	153	2016	-	102
2001	153	2017	-	102
2002	152	2018	-	102
2003	155	2019	-	128
2004	157	2020	-	(128)
2005	157			

Abb.20: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen



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

Tab. 23: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen

Jahr	Index		Jahr	Index	
	1990			1990	2011
1990	100		2006	309	-
1991	121		2007	306	-
1992	149		2008	299	-
1993	169		2009	298	-
1994	180		2010	297	-
1995	189		2011	287	100
1996	200		2012	-	100
1997	231		2013	-	95
1998	268		2014	-	95
1999	281		2015	-	98
2000	290		2016	-	98
2001	303		2017	-	99
2002	306		2018	-	99
2003	306		2019	-	106
2004	306		2020	-	(120)
2005	307				

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Neubauten

Als Neubauten gelten grundsätzlich alle Gebäude mit den Baujahren 2019/2020 bzw. 2018/2019. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 91 (im Vorjahr 50) Kauffälle von Neubauten erfasst und ausgewertet.

18 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude, welche überwiegend an der „Flachsbachstraße“ und „Laarstraße“ sowie in dem Neubaugebiet „Im Waldquartier“ registriert wurden.

73 Kauffälle lagen für nicht unterkellerte Gebäude vor. Alle 73 Fälle ergeben sich dabei aus Kaufverträgen in dem neuen Baugebiet „Schalker Verein-West“ (Richardstraße).

Tab. 24: Neubauten für den individuellen Wohnungsbau

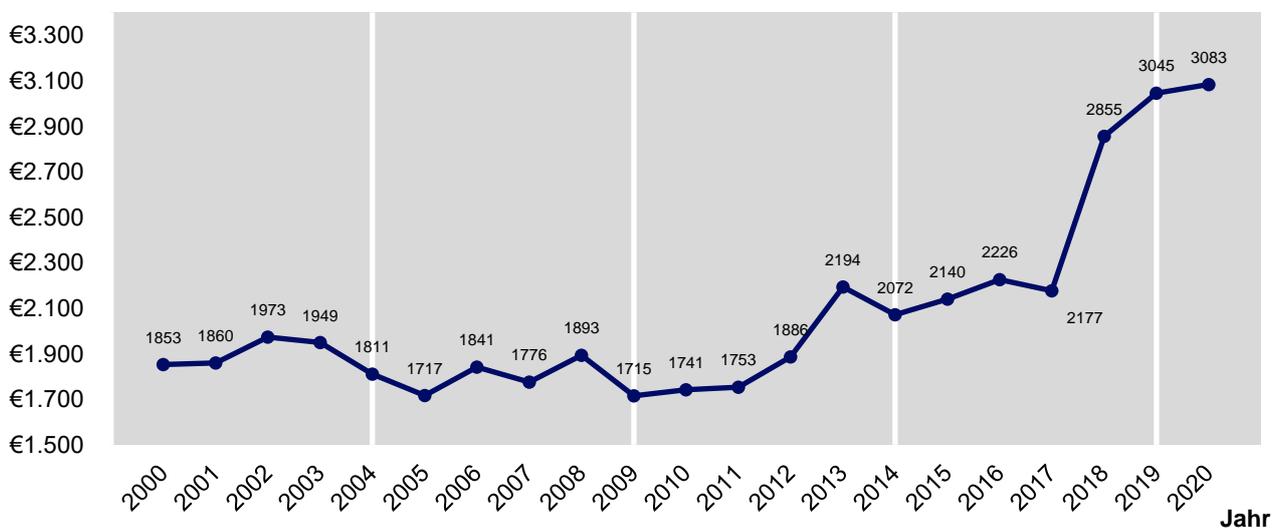
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche - ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Neubauten															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø BGF m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl € je m ² -BGF				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max			
Urkundenjahrgang 2020 (Baujahre 2019 - 2020)															
unterkellert	18	393.494		234		130		251		3.083		2.578		1.369	
		274.950	470.004	199	346	107	160	210	318	2.272	3.757	1.912	3.111	832	1.789
Konfidenz-Intervall	-	358.780 - 428.207		212 - 256		123 - 137		233 - 269		2.778 - 3.388		2.320 - 2.836		1.172 - 1.566	
Standardabweichung	-	69.805		45		15		36		614		518		397	
Urkundenjahrgang 2019 (Baujahre 2018 - 2019)															
nicht unterkellert	73	277.373		229		122		172		2.270		1.945		1.379	
		223.796	324.869	162	579	110	129	155	183	1.893	2.740	1.614	2.313	1.167	1.590
Konfidenz-Intervall	-	270.673 - 284.072		213 - 245		120 - 124		169 - 175		2.222 - 2.318		1.909 - 1.981		1.357 - 1.401	
Standardabweichung	-	28.713		68		9		12		204		156		96	
nicht unterkellert	25	364.056		269		119		257		3.045		2.439		1.173	
		276.950	457.004	173	496	107	133	210	293	2.431	3.841	2.045	2.907	808	1.651
Konfidenz-Intervall	-	335.591 - 392.520		237 - 301		116 - 122		243 - 271		2.871 - 3.219		2.325 - 2.553		1.034 - 1.312	
Standardabweichung	-	68.958		78		8		33		421		276		337	
nicht unterkellert	24	283.007		244		121		181		2.337		1.960		1.312	
		224.224	407.900	164	418	94	130	155	247	1.927	3.204	1.642	2.472	1.135	1.545
Konfidenz-Intervall	-	263.774 - 302.240		217 - 271		116 - 126		171 - 191		2.192 - 2.482		1.858 - 2.062		1.267 - 1.357	
Standardabweichung	-	45.547		65		11		23		343		241		106	

Tab. 25: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2000 - 2020
 Vergleich Wohnfläche - Bruttogrundfläche - Gebäudepreis - ber. Kaufpreis

Neubauten	Ø Wfl m²	Ø BGF m²	Ø Gebäudepreis € je m² Wfl	Ø Gebäudepreis € je m² BGF	Ø ber. KP € 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	119	257	2.439	1.173	3.045
2020	130	251	2.578	1.369	3.083

Abb. 21: Entwicklung des ber. Kaufpreises pro m² Wfl für unterkellerte Neubauten



Durchschnittspreise für Bestandsimmobilien

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis einschl. 2017 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswertergebnisse für freistehende Einfamilienhäuser als auch Reihen- und Doppelhäuser.

Da diese Zusammenfassung den Markt in generalisierter Form beschreibt, ist sie für die Wertermittlung im konkreten Einzelfall nicht anwendbar.

Um aussagekräftige Daten zu erhalten, wurden Kauffälle aus zwei Berichtsjahren zusammengefasst. In den nachfolgenden Tabellen werden jeweils die Urkundenjahrgänge 2018/2019 sowie 2019/2020 zusammengefasst.

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten zwei Berichtsjahren gingen insgesamt 161 Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein. Die davon auswertbaren Kaufobjekte fließen in die Berechnungen für die nachfolgende Tabelle ein.

Tab. 26: 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 m ²		Ø Wfl m ²		Ø BGF m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl € je m ² -BGF				Ø Baujahr	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	39	316.631		812		158		333		1.979		1.075		530		1944	
		143.000	717.000	368	2.082	106	330	209	840	833	3.196	215	2.437	71	1.416	1875	2013
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	264.050 - 369.213		687 - 937		142 - 174		296 - 370		1.751 - 2.207		850 - 1.300		412 - 648		1.934 - 1.954	
<i>Standardabweichung</i>	-	162.206		386		50		114		703		694		363		31	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	32	261.293		733		149		326		1.812		1.038		470		1947	
		130.000	490.000	321	2.875	98	272	170	612	894	3.496	114	2.734	34	1.124	1890	2013
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	227.857 - 294.730		552 - 914		135 - 163		290 - 362		1.573 - 2.051		783 - 1.293		366 - 574		1935 - 1959	
<i>Standardabweichung</i>	-	92.740		503		39		99		663		707		289		33	

Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften des individuellen Wohnungsbaus

Die Auswertungen sind zum einen für die Gruppe der Reihemittelhäuser 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 559 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften verkauft. Die davon auswertbaren Kaufobjekte flossen in die Berechnungen für die nachfolgenden Tabellen ein.

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. 27: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2017**

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

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø BGF m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl € je m ² -BGF				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr 1995-2017															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	14	349.123 239.000 520.000		330 209 488		138 112 165		243 174 312		2.523 1.579 3.152		2.007 1.268 2.715		1.174 686 1.975	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	296.567 - 401.678		277 - 383		127 - 149		217 - 269		2.255 - 2.791		1.729 - 2.285		941 - 1.407	
<i>Standardabweichung</i>	-	91.024		92		19		45		464		481		403	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	23	325.375 200.000 470.000		321 209 488		135 106 165		229 153 296		2.401 1.579 3.087		1.893 1.268 2.598		1.130 686 1.975	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	292.119 - 358.630		286 - 356		127 - 143		214 - 244		2.226 - 2.576		1.723 - 2.063		1.002 - 1.258	
<i>Standardabweichung</i>	-	76.903		81		18		35		404		394		296	
Baujahr 1975-1994															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	10	299.350 220.000 387.000		421 233 767		151 97 216		321 198 492		2.105 1.209 2.928		1.564 843 2.209		744 398 1.089	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	264.047 - 334.653		307 - 535		120 - 182		252 - 390		1.682 - 2.528		1.211 - 1.917		567 - 921	
<i>Standardabweichung</i>	-	49.350		159		43		97		591		494		248	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	11	259.773 200.000 310.000		345 250 681		153 110 230		304 207 420		1.744 1.339 2.027		1.165 885 1.742		573 449 652	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	233.129 - 286.416		260 - 430		126 - 180		257 - 350		1.588 - 1.901		964 - 1.367		524 - 623	
<i>Standardabweichung</i>	-	39.659		127		120		70		233		299		74	

Tab. 28: Nicht modernisierte Reihendendhäuser und Doppelhaushälften
Baujahresklassen vor 1900, 1900-1949, 1950-1974

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

Reihendendhäuser und Doppelhaushälften, nicht modernisiert															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø BGF m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl € je m ² -BGF				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr 1950-1974															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	22	240.600		578		130		293		1.867		1.010		450	
		120.000	424.700	156	1.741	85	200	216	404	1.250	2.459	344	1.789	132	838
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	208.048 - 273.152		434 - 722		115 - 145		270 - 316		1.709 - 2.025		836 - 1.184		364 - 536	
<i>Standardabweichung</i>	-	73.419		325		33		52		356		392		195	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	24	217.758		509		133		297		1.670		896		407	
		120.000	424.700	149	816	86	200	174	504	702	2.459	410	1.789	160	838
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	187.251 - 248.265		426 - 592		119 - 147		266 - 328		1.487 - 1.853		751 - 1.041		333 - 481	
<i>Standardabweichung</i>	-	72.247		196		33		74		434		344		175	
Baujahr 1900-1949															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	31	166.905		454		117		255		1.496		753		363	
		75.400	320.000	215	858	55	228	122	492	700	2.955	159	1.770	53	1.005
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	142.718 - 191.092		395 - 513		103 - 131		222 - 288		1.289 - 1.703		612 - 894		283 - 443	
<i>Standardabweichung</i>	-	65.941		160		39		90		565		384		219	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	38	181.991		512		135		286		1.435		724		353	
		80.000	415.000	203	858	60	238	122	513	689	2.955	110	1.770	53	1.005
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	158.243 - 205.739		456 - 568		120 - 150		257 - 315		1.245 - 1.625		601 - 847		283 - 423	
<i>Standardabweichung</i>	-	72.250		170		45		88		577		375		214	
Baujahr vor 1900															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	5	85.600		433		102		218		808		-		-	
		59.000	159.000	276	580	77	137	160	309	650	1.161	-	-	-	-
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	33.750 - 137.450		263 - 603		75 - 129		147 - 289		550 - 1.066		-		-	
<i>Standardabweichung</i>	-	41.759		137		22		57		208		-		-	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	8	106.625		457		114		261		873		-		-	
		59.000	262.000	276	580	77	200	195	429	630	1.310	-	-	-	-
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	46.943 - 166.307		346 - 568		81 - 147		197 - 325		659 - 1.087		-		-	
<i>Standardabweichung</i>	-	71.388		133		39		77		256		-		-	

Tab. 29: 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 m ²		Ø Wfl m ²		Ø BGF m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl € je m ² -BGF				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr 1950-1974															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	10	314.850		540		146		287		2.236		1.565		784	
		250.000	529.000	304	763	81	200	171	464	1.389	3.315	765	2.699	409	1.286
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	252.585 - 377.115		429 - 651		119 - 173		224 - 350		1.834 - 2.638		1.159 - 1.971		621 - 947	
<i>Standardabweichung</i>	-	87.040		155		38		88		562		567		228	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	9	244.056		429		125		253		1.933		1.320		654	
		100.000	333.500	214	590	90	176	201	324	1.111	2.321	606	1.793	248	858
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	194.239 - 293.872		338 - 520		105 - 145		224 - 282		1.661 - 2.205		1.059 - 1.581		522 - 786	
<i>Standardabweichung</i>	-	64.809		118		26		38		354		339		172	
Baujahr 1900-1949															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	7	243.357		379		137		269		1.799		1.262		637	
		147.500	365.000	149	599	100	195	153	348	1.333	2.325	658	1.964	368	975
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	177.750 - 308.964		238 - 520		104 - 170		206 - 332		1.432 - 2.166		842 - 1.682		444 - 830	
<i>Standardabweichung</i>	-	70.938		152		36		68		397		454		209	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	4	194.750		381		133		255		1.437		961		515	
		115.000	290.000	320	447	93	175	162	348	1.237	1.657	577	1.223	308	643
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	69.994 - 319.506		295 - 467		68 - 198		94 - 416		1.162 - 1.712		527 - 1.395		273 - 757	
<i>Standardabweichung</i>	-	78.402		54		41		101		173		273		152	

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

Insgesamt wurden in den letzten zwei Berichtsjahren 254 Reihenmittelhäuser verkauft. Die davon auswertbaren Kaufobjekte flossen in die Berechnungen für die nachfolgenden Tabellen ein. Bei Reihenmittelhäusern ist die Baujahresgruppe vor 1900 nicht vertreten, so dass hier keine Auswertung erfolgen konnte.

Tab. 30: Reihenmittelhäuser
Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2017

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

Reihenmittelhäuser															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø BGF m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl € je m ² -BGF				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr 1995-2017															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	7	298.643		194		117		197		2.571		2.186		1.337	
		234.000	375.000	135	239	100	155	153	252	2.129	3.450	1.681	3.005	778	1.737
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	248.752 - 348.534		157 - 231		99 - 135		155 - 239		2.151 - 2.991		1.784 - 2.588		1.035 - 1.639	
<i>Standardabweichung</i>	-	53.945		40		20		45		454		435		327	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	9	277.378		215		113		207		2.462		1.995		1.115	
		219.000	395.000	135	452	100	155	153	252	2.018	3.450	1.330	3.005	707	1.737
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	229.172 - 325.584		141 - 289		99 - 127		181 - 233		2.083 - 2.841		1.569 - 2.421		821 - 1.409	
<i>Standardabweichung</i>	-	62.714		96		18		34		493		554		383	
Baujahr 1975-1994															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	9	248.278		335		137		259		1.886		1.459		781	
		160.000	345.000	217	724	100	178	165	340	1.039	3.450	479	3.005	251	1.737
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	198.567 - 297.988		210 - 460		119 - 155		212 - 306		1.331 - 2.441		889 - 2.029		459 - 1.103	
<i>Standardabweichung</i>	-	64.671		163		23		61		722		742		419	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	11	228.045		280		138		275		1.737		1.330		679	
		160.000	345.000	217	407	100	200	165	420	1.039	3.450	479	3.005	251	1.737
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	192.433 - 263.658		232 - 328		118 - 158		227 - 323		1.288 - 2.186		877 - 1.783		421 - 937	
<i>Standardabweichung</i>	-	53.009		72		30		72		668		674		384	

Tab. 31: Nicht modernisierte Reihenmittelhäuser
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 m ²		Ø Wfl m ²		Ø BGF m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl		€ je m ² -BGF		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr 1950-1974															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	15	174.880		298		97		204		1.818		1.246		588	
		125.000	255.000	195	483	65	119	164	252	1.316	2.318	674	1.801	372	839
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	154.842 - 194.919		249 - 347		88 - 106		188 - 220		1.670 - 1.966		1.097 - 1.395		513 - 663	
<i>Standardabweichung</i>	-	36.185		88		17		28		267		269		136	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	13	168.912		306		107		212		1.599		1.060		543	
		120.000	235.000	195	472	90	145	171	324	1.143	2.365	521	1.801	285	862
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	148.955 - 188.868		252 - 360		97 - 117		184 - 240		1.376 - 1.822		830 - 1.290		429 - 657	
<i>Standardabweichung</i>	-	33.025		89		17		47		369		380		189	
Baujahr 1900-1949															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	15	173.200		313		127		246		1.264		835		481	
		112.000	339.000	176	846	0	211	110	390	0	2.260	0	1.824	241	1.221
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	137.139 - 209.261		213 - 413		98 - 156		201 - 291		956 - 1.572		598 - 1.072		351 - 611	
<i>Standardabweichung</i>	-	65.118		181		53		81		557		428		234	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	8	147.625		270		114		216		1.357		857		441	
		115.000	198.000	168	650	85	143	179	276	804	2.200	361	1.315	241	661
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	122.954 - 172.296		135 - 405		98 - 130		189 - 243		986 - 1.728		583 - 1.131		309 - 573	
<i>Standardabweichung</i>	-	29.510		162		19		32		444		328		158	

**Tab.32: Modernisierte Reihemittelhäuser
Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974**

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

Reihemittelhäuser, 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															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	7	220.479		414		103		190		2.151		1.529		815	
		135.000	305.000	234	1.094	80	123	140	234	1.286	2.637	746	2.112	384	1.104
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	169.856 - 271.101		129 - 699		90 - 116		164 - 216		1.726 - 2.576		1.033 - 2.025		595 - 1.035	
<i>Standardabweichung</i>	-	54.736		308		14		28		460		536		238	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	2														
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-														
<i>Standardabweichung</i>	-														
Baujahr 1900-1949															
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	4	227.498		251		119		211		1.930		1.456		821	
		175.000	299.990	178	314	100	150	188	232	1.458	2.212	974	1.683	522	1.088
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	142.681 - 312.314		159 - 343		82 - 156		178 - 244		1.410 - 2.450		939 - 1.973		452 - 1.190	
<i>Standardabweichung</i>	-	53.303		58		23		21		327		325		232	
Urkundenjahrgang 2019 - 2018	4	182.500		310		121		206		1.489		1.073		637	
		135.000	260.000	209	390	100	150	153	230	1.350	1.733	768	1.472	502	960
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	96.197 - 268.803		191 - 429		88 - 154		149 - 263		1.222 - 1.756		602 - 1.544		292 - 982	
<i>Standardabweichung</i>	-	54.237		75		21		36		168		296		217	

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.

Tab. 33: Nicht modernisierte Siedlungshäuser von 2018 - 2020
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche - ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Siedlungshäuser, nicht modernisiert															
	n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø BGF m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl		€ je m ² -BGF	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr bis 1959															
Urkundenjahrgang 2020	8	131.250		329		80		156		1.669		941		482	
		89.500	165.000	248	410	73	100	122	189	1.193	2.260	532	1.378	256	712
Konfidenz-Intervall	-	112.165 - 150.335		283 - 375		72 - 88		137 - 175		1.361 - 1.977		714 - 1.168		365 - 599	
Standardabweichung	-	22.829		55		9		23		368		271		140	
Urkundenjahrgang 2019	11	141.218		355		79		164		1.791		1.035		497	
		89.000	220.000	254	479	65	100	130	203	1.187	2.822	316	1.903	158	1.031
Konfidenz-Intervall	-	112.879 - 169.558		315 - 395		72 - 86		151 - 177		1.467 - 2.115		725 - 1.345		341 - 653	
Standardabweichung	-	42.184		59		11		20		483		462		232	
Urkundenjahrgang 2018	23	112.987		361		75		171		1.517		675		309	
		70.400	152.000	201	692	60	131	109	258	918	2.046	135	1.431	42	597
Konfidenz-Intervall	-	100.801 - 125.173		316 - 406		69 - 81		154 - 188		1.354 - 1.680		514 - 836		233 - 385	
Standardabweichung	-	28.180		103		14		39		376		372		175	

Tab. 34: Modernisierte Siedlungshäuser von 2018 - 2020
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche - ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Siedlungshäuser, modernisiert															
	n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø BGF m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl		€ je m ² -BGF	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr bis 1959															
Urkundenjahrgang 2020	4	181.500		317		79		144		2.324		1.604		893	
		160.000	210.000	242	398	72	85	119	167	1.951	2.800	1.409	1.891	692	1.192
Konfidenz-Intervall	-	145.931 - 217.069		215 - 419		69 - 89		112 - 176		1.759 - 2.889		1.276 - 1.932		551 - 1.235	
Standardabweichung	-	22.353		64		6		20		355		206		215	
Urkundenjahrgang 2019	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Urkundenjahrgang 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	

5.1.2 Indexreihen

Die Preisindizes spiegeln die durchschnittliche Preisentwicklung im Berichtsjahr 2020 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

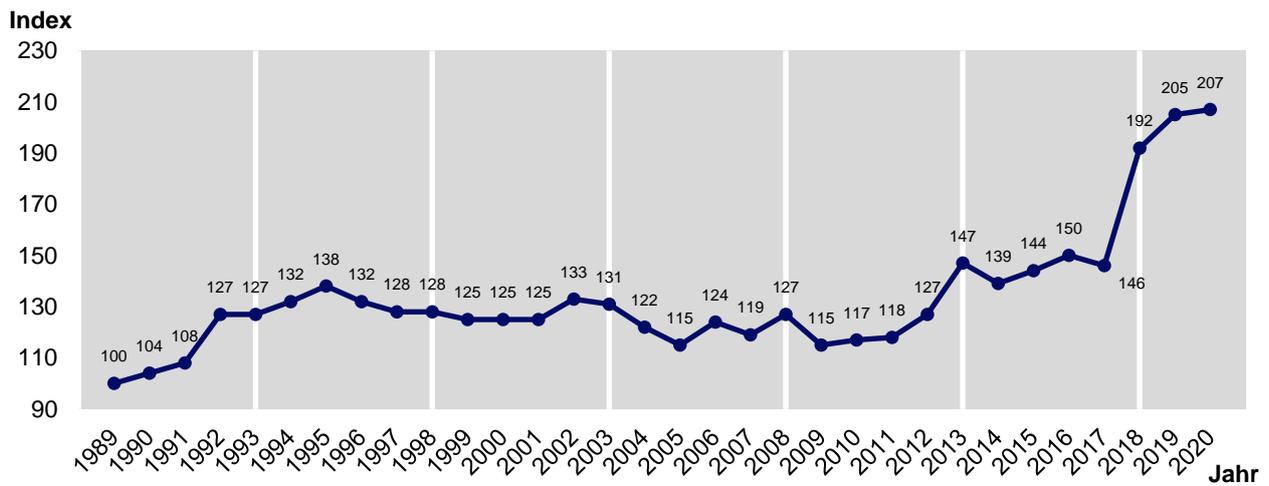
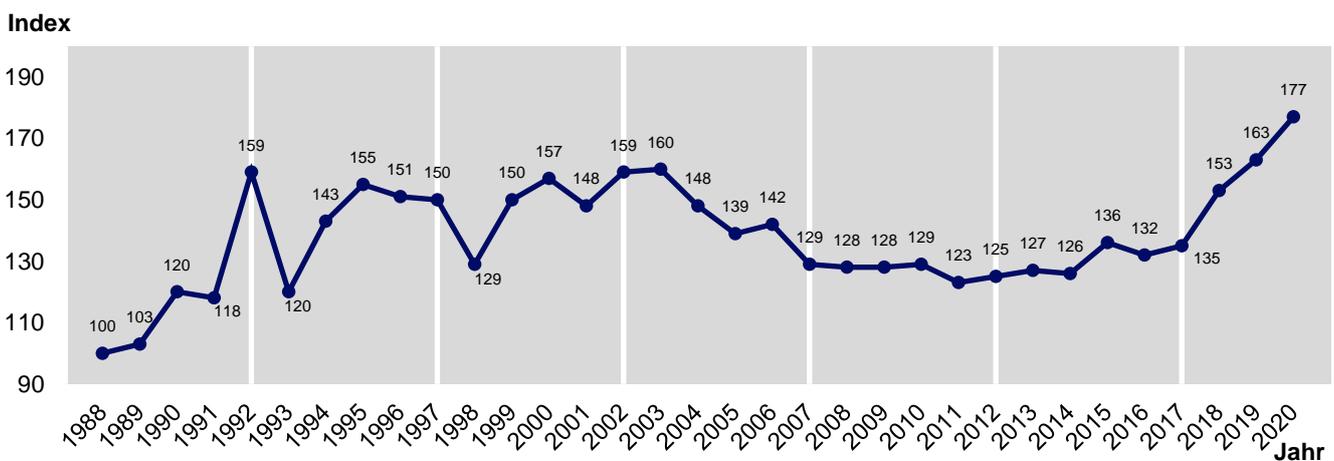


Abb.23: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau
Bestandsimmobilien - Ein- und Zweifamilienhäuser



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 2017-2020 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. 35: Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau

Ø Sachwertfaktor		Ø Gebäudesachwert in €	
Min	Max	Min	Max
0,76	1,05	57.219	256.140
	1,34		760.130

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. 36: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2018 - 2020

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

Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	36	2,68		162		1.936		6,61		20,47		22,88		37	
		0,67	5,52	96	330	833	3.496	4,75	8,70	14,00	35,00	11,01	37,64	12	80
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2 - 3		143 - 180		1.668 - 2.203		6 - 7		19 - 22		20 - 25		29 - 45	
<i>Standardabweichung</i>		1,09		54		792		0,94		4,07		7,42		23	
Reihen- und Doppelhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser	343	2,77		128		2.176		7,32		18,29		24,28		59	
		0,50	6,81	65	238	689	3.841	4,63	8,70	15,00	31,00	9,75	40,01	12	81
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3 - 3		125 - 131		2.105 - 2.247		7 - 7		18 - 19		24 - 25		57 - 62	
<i>Standardabweichung</i>		0,99		26		667		0,90		2,44		5,99		25	

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 vier Berichtsjahre zurückgegriffen. In den nachfolgenden Tabellen werden die Geschäftsjahre 2020/2019 und 2019/2018 dargestellt.

Gruppe der Dreifamilienhäuser

Insgesamt wurden in den letzten zwei Berichtsjahren 47 Dreifamilienhäuser verkauft. Die davon auswertbaren Kaufobjekte flossen in die Berechnungen für die nachfolgende Tabelle ein.

Tab. 37: Dreifamilienhäuser
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnnutzfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Dreifamilienhäuser											
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Alle Baujahre											
Urkundenjahr 2020 - 2019	19	305.763		597		267		1.171		871	
		150.000	625.000	225	1.402	203	460	643	2.706	401	2.029
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	247.030 - 364.496		440 - 754		237 - 297		934 - 1.408		680 - 1.062	
<i>Standardabweichung</i>	-	121.856		325		62		491		397	
Urkundenjahr 2019 - 2018	22	316.068		608		274		1.195		886	
		90.000	625.000	240	1.402	203	460	333	2.706	161	2.029
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	257.380 - 374.756		477 - 739		248 - 300		946 - 1.444		684 - 1.088	
<i>Standardabweichung</i>	-	132.366		295		58		562		455	

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

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages											
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wnfl m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr ab 1966											
Urkundenjahr 2020 - 2019	8	507.540		829		569		949		689	
		300.000	970.320	265	1.941	275	1.284	600	1.142	370	946
<i>Konfidenz-Intervall</i>		293.555 - 721.525		381 - 1.277		278 - 860		773 - 1.125		509 - 869	
<i>Standardabweichung</i>	-	255.956		536		348		210		215	
Urkundenjahr 2019 - 2018	12	400.500		630		443		930		708	
		235.000	640.000	265	1.040	275	640	516	1.302	267	1.199
<i>Konfidenz-Intervall</i>		322.501 - 478.499		483 - 777		372 - 514		771 - 1.089		538 - 878	
<i>Standardabweichung</i>	-	122.761		231		112		250		268	
Baujahr 1950 - 1965											
Urkundenjahr 2020 - 2019	45	399.589		710		548		750		548	
		165.000	1.200.000	208	4.693	282	1.664	363	1.255	165	1.116
<i>Konfidenz-Intervall</i>		329.468 - 469.709		503 - 917		450 - 646		686 - 814		486 - 610	
<i>Standardabweichung</i>	-	233.399		688		325		212		206	
Urkundenjahr 2019 - 2018	65	370.123		694		536		717		516	
		150.000	1.200.000	208	4.693	300	1.664	363	1.361	176	1.116
<i>Konfidenz-Intervall</i>		326.221 - 414.026		538 - 850		468 - 604		668 - 766		470 - 562	
<i>Standardabweichung</i>	-	177.178		631		274		199		187	
Baujahr bis 1949											
Urkundenjahr 2020 - 2019	34	277.195		476		418		663		470	
		85.000	500.000	214	1.206	280	724	241	1.065	103	931
<i>Konfidenz-Intervall</i>		241.752 - 312.639		400 - 552		382 - 454		595 - 731		408 - 532	
<i>Standardabweichung</i>	-	101.581		217		102		195		179	
Urkundenjahr 2019 - 2018	49	271.297		461		432		632		453	
		85.000	550.000	211	1.303	271	750	241	1.218	103	958
<i>Konfidenz-Intervall</i>		239.353 - 303.241		396 - 526		398 - 466		573 - 691		401 - 505	
<i>Standardabweichung</i>	-	111.213		227		120		206		182	

Tab. 39: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages
 Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnnutzfläche -
 ber. Kaufpreis - Gebäudepreis - gew. Mietanteil

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages													
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wnfl m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl		Ø gew. Mietanteil %		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr ab 1966													
Urkundenjahr 2020 - 2019	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Standardabweichung</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Urkundenjahr 2019 - 2018	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Standardabweichung</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr 1950-1965													
Urkundenjahr 2020 - 2019	11	388.523		919		720		567		388		41	
		122.000	752.000	255	4.952	295	1.138	238	1.288	118	1.022	22	75
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	265.148 - 511.897		12 - 1.826		547 - 893		381 - 753		221 - 555		31 - 51	
<i>Standardabweichung</i>	-	183.645		1.350		258		277		248		15	
Urkundenjahr 2019 - 2018	11	580.068		569		824		673		493		35	
		190.000	1.800.000	262	1.112	316	1.850	426	973	259	717	26	47
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	282.477 - 877.659		396 - 742		551 - 1.097		553 - 793		391 - 595		30 - 40	
<i>Standardabweichung</i>	-	442.970		257		407		179		152		7	
Baujahr bis 1949													
Urkundenjahr 2020 - 2019	9	289.722		614		522		577		321		40	
		130.000	772.500	323	1.033	270	1.108	274	1.279	104	944	21	60
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	138.757 - 440.688		424 - 804		333 - 711		343 - 811		127 - 515		31 - 49	
<i>Standardabweichung</i>	-	196.399		247		246		305		252		12	
Urkundenjahr 2019 - 2018	7	539.643		568		695		657		429		34	
		130.000	2.000.000	286	1.033	270	2.042	354	1.279	104	944	21	52
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-88.660 - 1.167.946		300 - 836		135 - 1.255		337 - 977		149 - 709		25 - 43	
<i>Standardabweichung</i>	-	679.360		290		606		346		303		10	

Gruppe der gewerblich genutzten Objekte

Bei den gewerblich genutzten Objekten wird zwischen Bürogebäude o.ä., Industrie- und Gewerbeobjekte und, aufgrund der sich zu einem wichtigen Teilmarkt im Gelsenkirchener Grundstücksmarkt entwickelten Bereich der Einzelhandels- und Warenhäuser, differenziert. In die Auswertung werden vier Berichtsjahre einbezogen.

Tab. 40: Gewerblich genutzte Objekte
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Nutzfläche -
ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Gewerblich genutzte Objekte											
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Nfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Nfl		Ø Gebäudepreis € je m ² Nfl		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser											
Urkundenjahr 2020 - 2017	8	869.625		1.283		853		898		437	
		59.000	2.790.000	199	4.556	130	2.594	160	1.405	0	1.405
<i>Konfidenz-Intervall</i>		127.100 - 1.751.960		85 - 2.481		114 - 1.592		528 - 1.268		160 - 890	
<i>Standardabweichung</i>		1.055.399		1.433		884		442		542	
Einzelhandel- und Warenhäuser											
Urkundenjahr 2020 - 2017	9	2.566.947		4.223		1.548		1.546		1.103	
		600.000	11.600.000	852	7.953	616	2.570	439	4.514	281	2.822
<i>Konfidenz-Intervall</i>		858.060 - 5.219.700		2.404 - 6.042		963 - 2.133		525 - 2.567		408 - 1.798	
<i>Standardabweichung</i>		3.451.103		2.366		761		1.328		904	
Gewerbe- und Industrieobjekte											
Urkundenjahr 2020 - 2017	7	645.751		4.294		1.520		534		371	
		210.000	1.667.000	707	13.593	163	4.185	277	1.288	120	1.006
<i>Konfidenz-Intervall</i>		211.329 - 1.080.173		319 - 8.269		356 - 2.684		220 - 848		101 - 641	
<i>Standardabweichung</i>		469.724		4.298		1.259		340		292	

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 2018 bis 2020 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser die nachfolgende Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 41: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser –K auffälle aus 2018 - 2020

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

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Miete € je m ² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Dreifamilienhaus	12	3,08		280		892		5,03		26,33		13,79		28	
		1,21	5,13	205	350	601	1.461	4,29	6,36	21,00	29,00	11,12	18,70	12	46
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,11 - 4,06		250 - 309		717 - 1.067		4,64 - 5,41		24,87 - 27,80		12,33 - 15,24		19 - 36	
<i>Standardabweichung</i>		1,53		46		276		0,60		2,31		2,29		13	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	111	4,64		478		731		4,96		29,19		11,67		26	
		1,07	7,67	271	1.602	287	1.361	3,73	6,32	22,00	37,00	6,45	21,36	12	60
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	4,37 - 4,92		439 - 518		692 - 771		4,88 - 5,03		28,72 - 29,66		11,13 - 12,21		25 - 28	
<i>Standardabweichung</i>		1,48		211		211		0,42		2,50		2,86		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	22	6,58		619		610		5,00		28,91		9,38		23	
		3,35	9,93	295	1.108	352	1.288	4,45	6,02	22,00	33,00	6,43	15,38	12	41
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	5,67 - 7,50		511 - 727		507 - 713		4,86 - 5,14		27,80 - 30,02		8,40 - 10,36		19 - 26	
<i>Standardabweichung</i>		2,07		243		233		0,32		2,51		2,21		8	

Tab. 42: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2018 - 2020

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

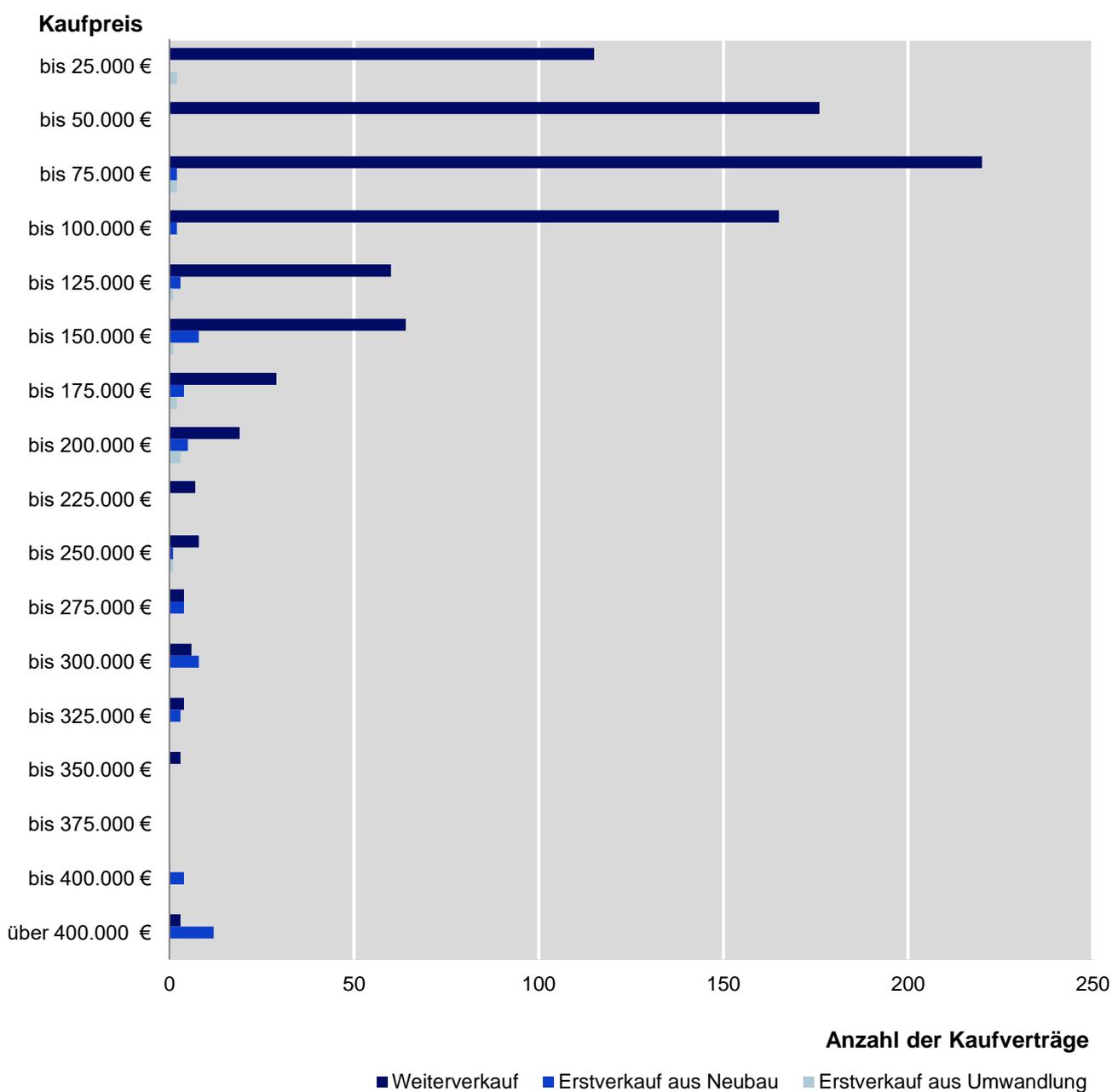
Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte															
	n	Ø LSZ %		Nfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Miete € je m ² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Gewerblich genutzte Objekte	8	7,46		1.621		1.291		13,60		14,25		10,41		31	
		3,16	11,31	234	4.086	416	2.571	4,25	38,80	10,00	19,00	7,66	15,40	19	50
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	5,31 - 9,60		525 - 2.716		673 - 1.910		4,67 - 22,52		11,43 - 17,07		8,08 - 12,75		22 - 41	
<i>Standardabweichung</i>		2,57		1.310		740		10,67		3,37		2,79		11	

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 2020 sind 1.172 Kaufobjekte über Eigentumswohnungen eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 951 Kaufobjekte geeignet. Im aktuellen Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufobjekte gegenüber dem Vorjahr mit 1.073 gestiegen. Knapp 77 % der Weiterverkäufe werden unter einem Gesamtkaufpreis von 100.000 € verkauft. Dahingegen werden 29 % der neugebauten Eigentumswohnungen zwischen 250.000 € und 325.000 € und rund 29 % 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 17 von 92 registrierten Erstverkäufen ausgewertet werden. Räumlich verteilen sich die Kaufobjekte der z.T. sehr hochwertig ausgestatteten Wohnungen auf die Bereiche „Lübecker Straße“ und „Johannes-Rau-Allee“.

Tab. 43: Erstverkauf aus Neubau - Wohnungen
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Erstverkauf aus Neubau							
n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Wohnungen							
Urkundenjahrgang 2020	17	363.288		106		3.426	
		261.500	601.441	60	149	3.029	4.375
Konfidenz-Intervall		320.903 - 405.674		96 - 117		3.248 - 3.603	
Standardabweichung	-	82.438		20		345	
Urkundenjahrgang 2019	37	336.233		100		3.330	
		236.768	713.000	79	205	2.622	4.067
Konfidenz-Intervall		304.004 - 368.462		92 - 108		3.230 - 3.430	
Standardabweichung	-	96.664		23		301	

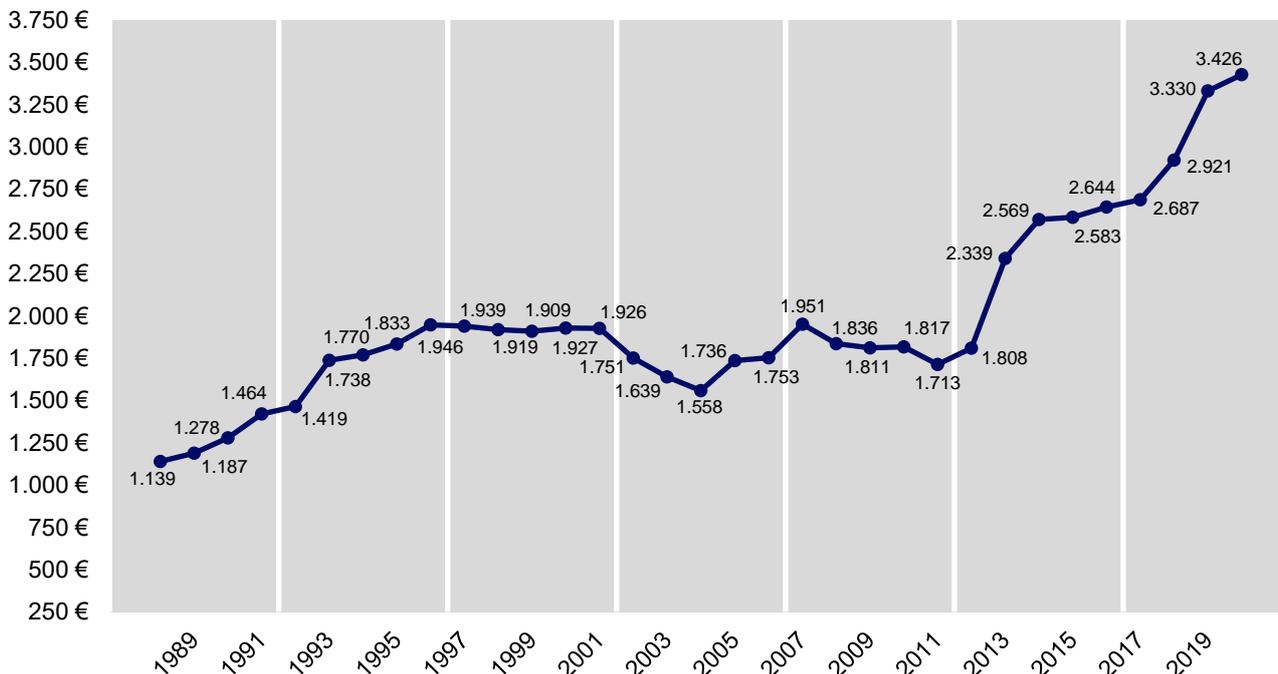
Für das Jahr 2020 lässt sich der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Erstverkäufe aus Neubau auf 3.426 €/m² Wohnfläche beziffern. Dieser Wert beinhaltet keine Reihenhäuser in Form von Wohnungseigentum.

Tab. 44: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m²
für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Ø ber. KP € je m ² Wfl	Jahr	Ø ber. KP € je m ² Wfl	Jahr	Ø ber. KP € je m ² Wfl	Jahr	Ø ber. KP € je m ² Wfl
1988	1.139	1998	1.919	2008	1.836	2018	2.921
1989	1.187	1999	1.909	2009	1.811	2019	3.330
1990	1.278	2000	1.927	2010	1.817	2020	3.426
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		

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

Kaufpreis je m² Wfl



Neben den klassischen Eigentumswohnungen konnten 74 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. 45: Erstverkauf aus Neubau - Reihenhäuser
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Erstverkauf aus Neubau						
n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Reihenhäuser						
Urkundenjahrgang 2020	74	286.061	135	2.141		
		243.510 399.552	110 145	1.721 3.294		
Konfidenz-Intervall	-	278.734 - 293.389	132 - 137	2.073 - 2.210		
Standardabweichung	-	31.629	12	296		
Urkundenjahrgang 2019	31	255.086	133	1.918		
		223.803 324.670	122 145	1.543 2.279		
Konfidenz-Intervall	-	244.211 - 265.960	129 - 137	1.845 - 1.991		
Standardabweichung	-	29.647	11	198		

Erstverkäufe nach Umwandlung

Hierzu zählen alle Mietwohnungen verschiedener Altersgruppen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen), die im Berichtsjahr in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert wurden. Von 32 Erstverkäufen nach Umwandlung konnten 16 Verkäufe weiter ausgewertet werden.

Tab. 46: Erstverkauf nach Umwandlung

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Erstverkauf aus Umwandlung							
	n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohnungen							
Urkundenjahrgang 2020	16	119.023		63		1.815	
		17.500	225.000	35	94	477	2.607
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	88.900 - 149.147		52 - 74		1.567 - 2.062	
<i>Standardabweichung</i>	-	56.531		21		465	
Urkundenjahrgang 2019	26	89.185		62		1.454	
		34.000	180.000	40	109	520	1.830
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	77.169 - 101.200		56 - 68		1.321 - 1.587	
<i>Standardabweichung</i>	-	29.747		15		329	

6.1.2 Weiterverkäufe

Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. 979 Fälle wurden registriert, davon flossen 579 Verkaufsfälle in die nachfolgende Auswertung ein.

Tab. 47: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen**Baujahresklasse ab 2001**

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen							
	n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr ab 2001							
Urkundenjahrgang 2020	17	158.150		87		1.880	
		90.000	350.000	52	133	1.128	5.121
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	127.256 - 189.043		77 - 96		1.426 - 2.334	
<i>Standardabweichung</i>	-	60.086		18		883	
Urkundenjahrgang 2019	14	152.431		86		1.765	
		48.000	280.000	42	133	881	2.522
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	117.812 - 187.049		73 - 100		1.434 - 2.096	
<i>Standardabweichung</i>	-	59.958		24		574	

Tab. 48: 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 m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr 1986 - 2000							
Urkundenjahrgang 2020	23	145.522		84		1.668	
		65.000	430.000	50	176	1.078	2.613
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	109.797 - 181.246		72 - 95		1.489 - 1.846	
<i>Standardabweichung</i>	-	82.613		28		412	
Urkundenjahrgang 2019	28	130.732		85		1.497	
		39.500	307.500	42	138	805	2.985
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	108.029 - 153.435		79 - 92		1.318 - 1.677	
<i>Standardabweichung</i>	-	58.549		17		463	
Baujahr 1976 - 1985							
Urkundenjahrgang 2020	47	95.193		77		1.204	
		23.000	257.000	38	133	487	2.273
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	81.029 - 109.356		71 - 82		1.089 - 1.319	
<i>Standardabweichung</i>	-	48.238		20		391	
Urkundenjahrgang 2019	56	75.354		76		970	
		8.500	180.000	36	141	206	2.157
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	65.558 - 85.151		70 - 81		874 - 1.066	
<i>Standardabweichung</i>	-	36.580		20		358	
Baujahr 1971 - 1975							
Urkundenjahrgang 2020	66	67.116		67		984	
		10.000	206.500	32	141	286	2.171
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	58.413 - 75.818		62 - 73		903 - 1.066	
<i>Standardabweichung</i>	-	35.399		22		332	
Urkundenjahrgang 2019	67	68.334		72		925	
		21.000	266.000	28	135	402	1.970
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	58.651 - 78.016		67 - 77		848 - 1.002	
<i>Standardabweichung</i>	-	39.697		22		316	
Baujahr 1961 - 1970							
Urkundenjahrgang 2020	71	68.926		66		1.031	
		7.000	202.500	20	128	156	3.375
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	59.578 - 78.273		61 - 72		922 - 1.140	
<i>Standardabweichung</i>	-	39.490		23		461	
Urkundenjahrgang 2019	81	59.904		67		881	
		12.000	130.000	26	99	462	1.585
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	55.097 - 64.712		64 - 71		829 - 933	
<i>Standardabweichung</i>	-	21.743		16		235	

Tab. 49: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen
Baujahresklassen 1946-1960 und bis 1945
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen							
	n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr 1946 - 1960							
Urkundenjahrgang 2020	170	55.893		63		844	
		5.000	215.000	32	144	123	2.143
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	50.024 - 61.761		60 - 66		782 - 906	
<i>Standardabweichung</i>	-	38.761		21		410	
Urkundenjahrgang 2019	180	56.611		63		876	
		8.000	223.500	23	162	165	1.674
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	51.555 - 61.666		60 - 65		816 - 936	
<i>Standardabweichung</i>	-	34.372		18		408	
Baujahr bis 1945							
Urkundenjahrgang 2020	54	76.448		73		974	
		10.000	400.000	41	193	189	2.750
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	57.244 - 95.652		65 - 80		811 - 1.137	
<i>Standardabweichung</i>	-	70.358		27		596	
Urkundenjahrgang 2019	61	61.993		81		724	
		12.500	192.500	28	225	118	2.181
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	49.687 - 74.298		71 - 90		616 - 833	
<i>Standardabweichung</i>	-	48.048		38		424	

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 nicht zutreffend.

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

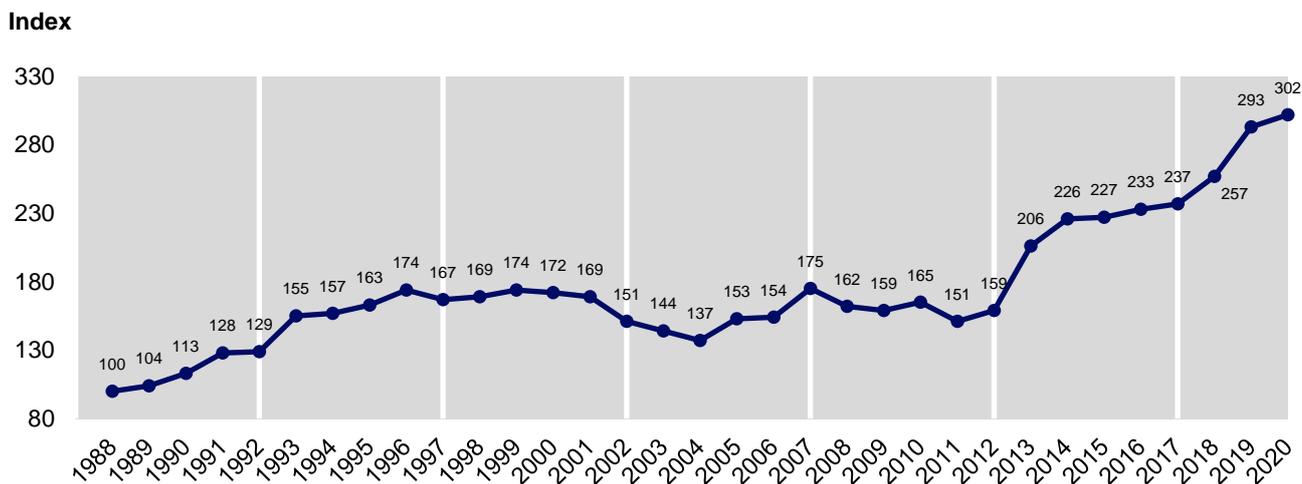
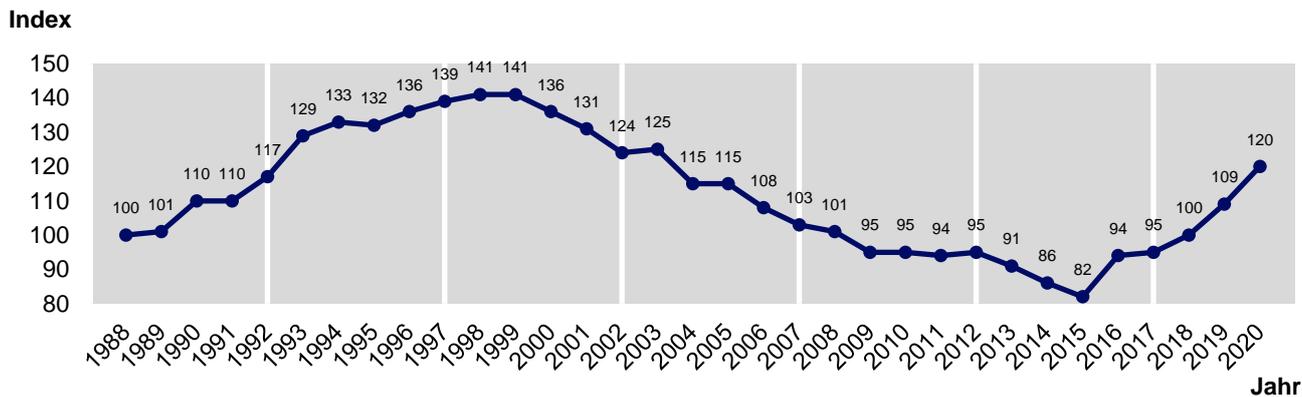


Abb. 27: Preisindexreihe für Eigentumswohnungen
Weiterverkauf



6.3 Liegenschaftszinssätze

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

Tab. 50: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - ber. Kaufpreis - Miete -
 Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Miete € je m ² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	467	3,45		73		958		5,25		28,48		15,05		32	
		0,52	7,88	26	189	362	2.512	4,70	8,00	10,00	41,00	6,21	34,80	12	78
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3 - 4		71 - 75		926 - 991		5 - 5		28 - 29		15 - 15		31 - 33	
<i>Standardabweichung</i>		1,72		22		358		0,38		3,75		4,88		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	190	3,74		65		856		5,26		29,53		13,42		29	
		0,51	7,73	26	148	377	1.952	4,03	7,71	11,00	42,00	6,61	28,29	12	65
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3 - 4		62 - 68		815 - 897		5 - 5		29 - 30		13 - 14		27 - 30	
<i>Standardabweichung</i>		1,84		19		288		0,45		4,30		3,99		11	

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 eine neue Erbbaurechtsbestellung registriert wurde, die jedoch nicht für eine weitere Auswertung geeignet war, werden nachfolgend die Erbbaurechtsbestellungen seit 2006 dargestellt.

Tab. 51: Erbbaurechtsbestellungen

Vergleich: Anzahl - Flächenumsatz - Erbbauzinssatz

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Erbbauzinssatz %
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	0	-	-
2020	1	-	-

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.

Tab. 52: Erbbaurechte - Durchschnittspreise

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

Erbbaurechte															
	n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø BGF m ²		Ø ber. KP € je m ² -Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² -Wfl € je m ² -BGF			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Alle Baujahre															
Urkundenjahrgang 2020	9	219.378		471		113		243		1.924		1.277		600	
		140.000	315.000	184	766	80	170	183	336	1.553	2.513	546	1.977	214	989
Konfidenz-Intervall	-	168.308 - 270.448		290 - 652		93 - 133		208 - 278		1.650 - 2.198		905 - 1.649		406 - 794	
Standardabweichung	-	66.440		235		26		46		357		484		252	
Urkundenjahrgang 2019	9	195.278		620		136		273		1.437		640		319	
		105.000	345.000	238	1.266	100	258	162	492	857	2.288	208	1.218	108	580
Konfidenz-Intervall	-	125.918 - 264.638		309 - 931		97 - 175		188 - 358		1.087 - 1.787		386 - 894		203 - 435	
Standardabweichung	-	90.234		405		51		111		455		330		151	

Tab. 53: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins

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

Erbbaurechte													
	n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		tatsächlicher Erbbauzinssatz						Ø Restlaufzeit in Jahren	
		Min	Max	Min	Max	€/ jährl.		€ je m ² Gfl / jähr.		jährlich in %		Min	Max
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages													
über 60 Jahre	21	173.127		356		1.721		5,12		2,56		66	
		51.630	311.000	184	834	127	3.400	0,65	7,79	0,31	3,70	60	91
zwischen 40 und 59 Jahren	9	250.704		548		1.205		2,16		0,96		53	
		126.260	340.000	270	782	126	2.751	0,23	3,52	0,15	1,24	41	56
zwischen 20 und 39 Jahren	24	132.694		673		516		1,07		0,61		25	
		55.000	289.000	189	1.266	30	4.000	0,04	7,83	0,02	3,89	1	38

7.2.2 Sachwertfaktoren

Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Erbbaurechten

Die Sachwertfaktoren von Erbbaurechten von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden anhand von 42 geeigneten Kauffällen aus dem Zeitraum 2016 bis 2020 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.

Tab. 54: Sachwertfaktoren Erbbaurechte

Ø Sachwertfaktor		Ø Gebäudesachwert in €	
Min	Max	Min	Max
0,27	2,24	62.550	421.961
0,99		194.644	

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 2018 bis 2020 ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie. Größere Abweichungen vom Mietspiegel (< 20 %) wurden angeglichen. Für die meist nicht vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25 %) angesetzt. 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 Kaufpreisteilen 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 ein für ein Einfamilienhaus typisches Nebengebäude wie Garage/Stellplatz/Carport. 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.

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.

Dachgauben werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA NRW in Ansatz gebracht.

Hausanschlüsse werden mit 2.000 € pro Anschluss berücksichtigt (Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasanschluss (alternativ Fernwärmeanschluss)).

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. 55: 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

Tab. 56: Verwaltungskosten
Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021

je Wohnung	298 €
bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	
je Wohnungseigentum	357 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	39 €
bei gewerblichen Objekten	3 % des Jahresrohertrages

Bei abweichenden Wertermittlungsstichtagen 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. 57: 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 €

Tab. 58: Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021

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	69,20 €
je Carport	42,60 €
je Tiefgaragenstellplatz	88,30 €
je Stellplatz	26,60 €

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

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

Tab. 59: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020

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

Tab. 60: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2 % der Nettokaltmiete
<hr/>	
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 Grundeigentümerversammlung Buer-Horst-Westerholt e. V. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung 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

Wir machen die Mieter stark

**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. Mieltabelle

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
- seniorengeeignete Ausstattung nicht vorhanden
- Wohnumfeld normal

			Wohnungsgrößen		
			A von 30 m ² bis 60 m ²	B > 60 m ² bis 100 m ²	C > 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 (Vermessung)

Dipl.-Ing. Rudolf Lach (Vermessung)

Dipl.-Ing. Uwe Pott (Vermessung)

Dipl.-Ing. Christian Hecker (Vermessung)

Dipl.-Ing. Tim Mausbach- Judith (Vermessung)

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Thomas Große- Kreul (Architekt)

Rudolf Koch (Immobilienmakler)

Dipl.-Ing. Ullrich Linke (Vermessung)

Dipl.-Ing. Wolfgang Schön (Vermessung)

Dipl.-Ing. Uwe Schrader (Architekt)

Dr.-Ing Christian Schramm (Architekt, Stadtplaner)

Dipl.-Ing. Klaus Thelen (Vermessung)*

Dipl.-Ing. Peter Winkelmann (Immobilienkaufmann)

Dipl.-Ing.agr. Dirk Erdelmann (Landwirtschaftlicher Sachverständiger)

Dipl.-Sachverständiger Christian Kik (Immobilienfachverständiger)

Dipl.-Ing. Ricardo Boksteen (Immobilienmakler)

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzbehörde

Dipl. Finw. Almuth Kudies

Dipl. Finw. Ralf Hoge

Dipl.-Ing. Katharina Barwitzki

* 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

Geschäftszeiten der Geschäftsstelle

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

Fr: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr

sowie nach besonderer Vereinbarung

11 Anlagen

11.1 Kostenordnung gemäß VermWertKostT

11.1.1 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) - **Auszug**).

Tab. 61: Grundaufwand für Gutachten

Tarifstelle 5.1.1 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich
5.1.1	Grundaufwand
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken ▪ über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken ▪ über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderen Vermögensvor-, und nachteilen ▪ bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten
	<p>Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objektes, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölfwachen des jährlichen Miet- und Pachtwertes zu bestimmen. Der Grundaufwand ergibt sich wie folgt:</p>
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. 62: 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 Wertermittlungsstichtage 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 Tarifstelle 5.1.1 betragen.

Tab. 63: 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.

11.1.2 Kosten sonstiger Aufgaben

Tab. 64: 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 Zeitgebühr gemäß Tarifstelle § 2 Absatz 7 (VermWertKostO)	
	▪ je angefangene Arbeitsviertelstunde:	23 €

Tab. 65: 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)	nicht anonymisierte Kauffälle: 40 € Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall	
b)	anonymisierte Kauffälle: Zeitgebühr gemäß Tarifstelle § 2 Absatz 7 (VermWertKostO)	
	▪ je angefangene Arbeitsviertelstunde	23 €

11.2 Liegenschaftszinssätze - Übersicht

Tab. 66: Liegenschaftszinssätze - Übersicht

Liegenschaftszinssätze															
	n	Ø LSZ €		Ø Wnfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wnfl		Ø Miete € je m ² Wnfl		Ø Bew. kosten € je m ² Wnfl		Ø REF € je m ² Wnfl		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	467	3,45		73		958		5,25		28,48		15,05		32	
		0,52	7,88	26	189	362	2.512	4,70	8,00	10,00	41,00	6,21	34,80	12	78
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3 - 4		71 - 75		926 - 991		5 - 5		28 - 29		15 - 15		31 - 33	
<i>Standardabweichung</i>		1,72		22		358		0,38		3,75		4,88		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	190	3,74		65		856		5,26		29,53		13,42		29	
		0,51	7,73	26	148	377	1.952	4,03	7,71	11,00	42,00	6,61	28,29	12	65
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3 - 4		62 - 68		815 - 897		5 - 5		29 - 30		13 - 14		27 - 30	
<i>Standardabweichung</i>		1,84		19		288		0,45		4,30		3,99		11	
freistehende	36	2,68		162		1.936		6,61		20,47		22,88		37	
Ein- und Zweifamilienhäuser		0,67	5,52	96	330	833	3.496	4,75	8,7	14	35	11,01	37,64	12	80
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2-3		143 - 180		1.668 - 2.203		6-7		19 - 22		20 - 25		29 - 45	
<i>Standardabweichung</i>		1,09		54		792		0,94		4,07		7,42		23	
Reihen- und Doppelhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser	343	2,77		128		2.176		7,32		18,29		24,28		59	
		0,5	6,81	65	238	689	3.841	4,63	8,7	15	31	9,75	40,01	12	81
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3-3		125 - 131		2.105 - 2.247		7-7		18 - 19		24 - 25		57 - 62	
<i>Standardabweichung</i>		0,99		26		667		0,9		2,44		5,99		25	
Dreifamilienhaus	12	3,08		280		892		5,03		26,33		13,79		28	
		1,21	5,13	205	350	601	1.461	4,29	6,36	21,00	29,00	11,12	18,70	12	46
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,11 - 4,06		250 - 309		717 - 1.067		4,64 - 5,41		24,87 - 27,80		12,33 - 15,24		19 - 36	
<i>Standardabweichung</i>		1,53		46		276		0,60		2,31		2,29		13	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	111	4,64		478		731		4,96		29,19		11,67		26	
		1,07	7,67	271	1.602	287	1.361	3,73	6,32	22,00	37,00	6,45	21,36	12	60
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	4,37 - 4,92		439 - 518		692 - 771		4,88 - 5,03		28,72 - 29,66		11,13 - 12,21		25 - 28	
<i>Standardabweichung</i>		1,48		211		211		0,42		2,50		2,86		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	22	6,58		619		610		5,00		28,91		9,38		23	
		3,35	9,93	295	1.108	352	1.288	4,45	6,02	22,00	33,00	6,43	15,38	12	41
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	5,67 - 7,50		511 - 727		507 - 713		4,86 - 5,14		27,80 - 30,02		8,40 - 10,36		19 - 26	
<i>Standardabweichung</i>		2,07		243		233		0,32		2,51		2,21		8	
Gewerblich genutzte Objekte	8	7,46		1.621		1.291		13,60		14,25		10,41		31	
		3,16	11,31	234	4.086	416	2.571	4,25	38,80	10,00	19,00	7,66	15,40	19	50
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	5,31 - 9,60		525 - 2.716		673 - 1.910		4,67 - 22,52		11,43 - 17,07		8,08 - 12,75		22 - 41	
<i>Standardabweichung</i>		2,57		1.310		740		10,67		3,37		2,79		11	

11.3 Vervielfältiger Tabellen

Tab. 67: Vervielfältiger Tabellen

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

www.boris.nrw.de