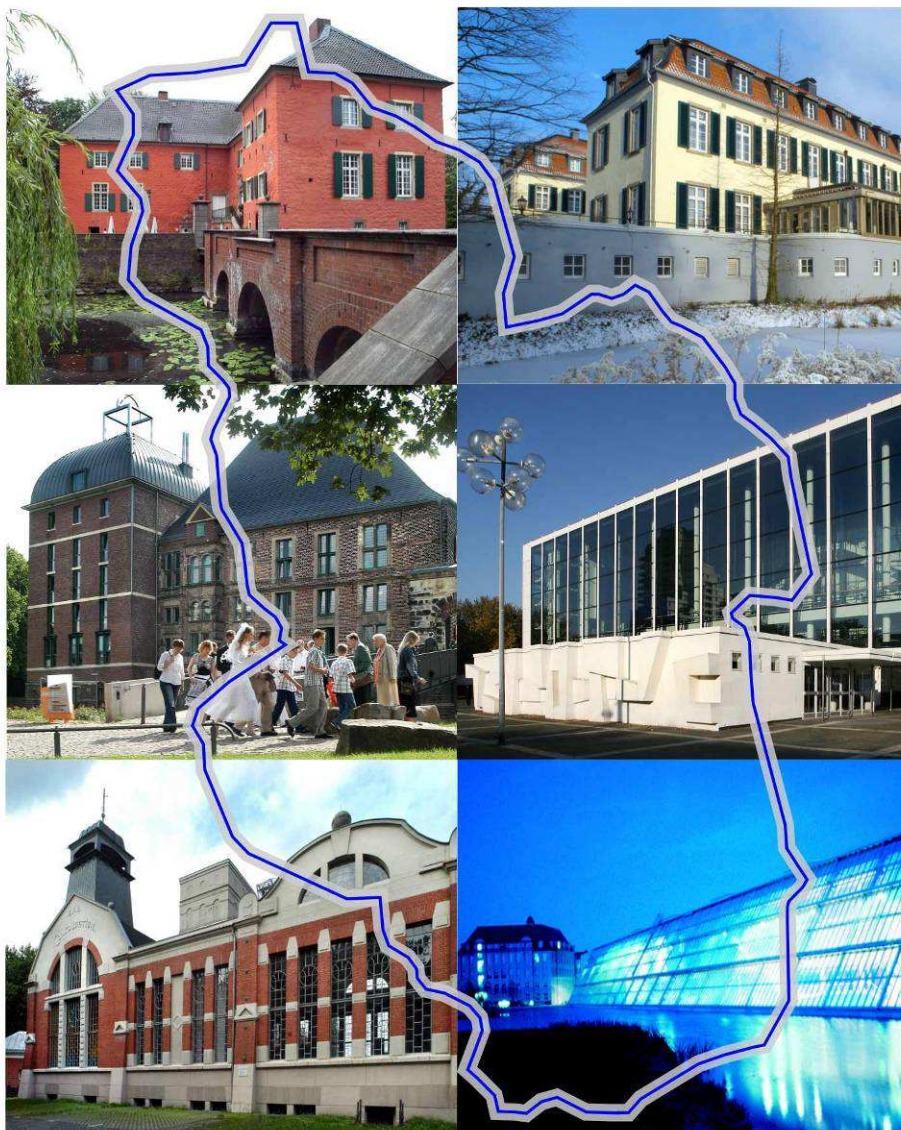




Grundstücksmarktbericht **2014**

Stadt Gelsenkirchen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2014

Berichtszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Gelsenkirchen

Gelsenkirchen, im März 2014



Herausgeber

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

Rathaus Buer
45875 Gelsenkirchen
Telefon: 0209/1 69-42 83
Telefax: 0209/1 69-48 16
E-mail: gutachterausschuss@gelsenkirchen.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-gelsenkirchen/
www.gutachterausschuss.nrw.de

Schutzgebühr

52 € pro Exemplar
Gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs
(VermWertGebT); gültig seit 01.01.2011

Auflage

100 Exemplare

ISSN 2190-1651

Internet

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de zur Verfügung.

Bildquelle Deckblatt

Stadt Gelsenkirchen

Vervielfältigung

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



Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2013	9
4.1	Anzahl der Kauffälle.....	9
4.2	Geldumsatz und Flächenumsatz	9
5	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Individueller Wohnungsbau	17
5.1.1	Bestellungen von Erbbaurechten.....	18
5.2	Geschosswohnungsbau	18
5.3	Gewerbliche Bauflächen.....	18
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	18
5.5	Nicht bauliche Nutzbarkeit, Bauerwartungs-/Rohbauland.....	19
6	Bebaute Grundstücke.....	20
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	21
6.1.1	Neubauten im Jahre 2013	21
6.1.2	Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus.....	23
6.2	Mehrfamilienhäuser	26
6.2.1	Gruppe der Dreifamilienhäuser.....	26
6.2.2	Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH)	27
7	Wohnungs- und Teileigentum.....	28
7.1	Wohnungseigentum.....	28
7.1.1	Erstverkäufe.....	30
7.1.2	Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht).....	31
7.1.3	Weiterverkäufe	31
7.1.4	Preisindexreihen für Eigentumswohnungen	32



8	Bodenrichtwerte	33
8.1	Gesetzlicher Auftrag	33
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	33
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	34
8.4	Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten	34
8.4.1	Definition	34
8.4.2	Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS	35
8.5	Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen	36
8.5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	36
8.5.2	Individuelle Bauweise	37
8.5.3	Misch- oder mehrgeschossige Bauweise	38
8.5.4	Mischnutzungen in der Innenstadt und den übrigen Geschäftslagen	38
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte	40
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	41
9.1	Indexreihen	41
9.2	Umrechnungskoeffizienten	45
9.3	Liegenschaftszinssätze	45
9.4	Wesentliche Daten für bebaute Grundstücke	47
9.5	Sachwertfaktoren	47
9.6	Bewirtschaftungskosten	52
9.7	Sonstige erforderliche Daten	53
9.7.1	Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen	53
9.7.2	Vervielfältiger Tabellen	56
9.7.3	Wertminderung wegen Alters (Ross)	60
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	62
11	Regionale Vergleiche	63
11.1	Entwicklung der Grundstückspreise	63
11.2	Preisniveau 2012 in NRW	64
12	Mieten	65
13	Sonstige Angaben	69
13.1	Gebühren für Gutachten	69
13.2	Gebühren für die Daten der Grundstückswertermittlung	70
13.3	Mitglieder des Gutachterausschusses	72



1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeine Tendenz

Welche Tendenzen zeichneten sich im Jahr 2013 für das Stadtgebiet Gelsenkirchen ab?

Um Tendenzen mit hinreichender Sicherheit beschreiben zu können, sollten nur solche Daten verwendet werden, die weitgehend unabhängig von den Zufällen des Marktes sind.

Weitgehend unabhängig von Zufällen sind

- die Veränderungen der Bodenwerte
- die Preise von neu erbauten Einfamilienhäusern,
- die Preise von neu erbauten Eigentumswohnungen.

Für das Jahr 2013 wurden auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt nachfolgende Preisentwicklungen festgestellt:

Unbebaute Grundstücke

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

Bebaute Grundstücke

Die Preise der Neubauten sind gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen. Bei den unterkellerten Objekten, deren Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr von im Mittel 130 m² auf nunmehr 131 m² sich nahezu nicht verändert hat, ist der mittlere Gesamtkaufpreis von 246.898 € auf nunmehr 287.269 € um 16 % gestiegen.

Die Preise je Quadratmeter Wohnfläche sind bezogen auf den Gesamtkaufpreis um rd. 16 % und der reine Gebäudepreis sogar um rd. 22 % angestiegen.

Gesamtkaufpreis von 1.886 €/m² auf nunmehr 2.194 €/m²

Gebäudepreis von 1.404 €/m² auf nunmehr 1.715 €/m²



Der Preisindex sämtlicher Objekte des individuellen Wohnungsbaus auf der Basis 1988 ist gegenüber dem Vorjahr von 125 um 2 Punkte auf nunmehr 127 oder rd. 2 % gestiegen. Bezugsgröße ist hierbei €/m² Wohnfläche bezogen auf den Gesamtkaufpreis.

Im Vergleich

Verbraucherpreisindex (Land NRW):

2010 = 100,0

Dez. 2012 = 105,0

Dez. 2013 = 106,9

Preisentwicklung + 1,8 %

Eigentumswohnungen

Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr um insgesamt ca. 6 % gesunken. Lag der durchschnittliche Preis im Jahr 2012 bei 898 €/m² Wohnfläche, so wurde im zurückliegenden Jahr 845 €/m² bezahlt.

Auf den Teilmärkten dieses Grundstücksmarktes wurden folgende Preisentwicklungen festgestellt:

	Anzahl	Jahr 2013	Preisentwicklung	Anzahl	Jahr 2012
		[€/m ²]			[€/m ²]
Neubaueigentumswohnungen	13	2.339	+ 29,4%	64	1.808
Weiterverkäufe von älteren und umgewandelten Eigentumswohnungen	419	785	-3,7 %	399	815
Erstverkäufe nach Umwandlungen	16	981	+3,3 %	62	950

Bei den Neubaueigentumswohnungen wurden nur Kauffälle aus einer sehr guten Wohnlage registriert. Hierdurch erklärt sich der hohe Preisanstieg zum Vorjahr.



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen ist ein unabhängiges Gremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Bewertung von Grundstücken aller Art sowie von Rechten an Grundstücken.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist hier dem Referat 62 - Vermessung und Kataster - angegliedert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen und seine Geschäftsstelle legen seit 1982 jährlich einen Bericht über den Gelsenkirchener Bodenmarkt vor. Dieser Bericht beschreibt die Verhältnisse auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt und ihre Entwicklungen und Veränderungen.

Der jetzt erneut vorgelegte "Grundstücksmarktbericht" dient dazu, diese Transparenz noch zu verstärken. Fachlich interessierten Bürgern und Institutionen werden dadurch Daten für die Beurteilung von Grundstücken an die Hand gegeben.

Zahlreiche Banken, die Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie, aber auch die öffentliche Hand sowie Privatpersonen zeigen an diesen Rahmendaten großes Interesse.

Die aus der Kaufpreissammlung erarbeiteten und veröffentlichten Bodenrichtwerte und die sonstigen wesentlichen Daten für die Wertermittlung (z. B. Bodenpreisindexreihen) tragen in erheblichem Maße zur Transparenz des Gelsenkirchener Bodenmarktes bei.

Der "Grundstücksmarktbericht 2014" bezieht sich auf den Berichtszeitraum 2013.

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

Unter dieser Adresse ist seit 2009 auch die „Allgemeine Preisauskunft“ eingerichtet. Hier können neben den o. a. Produkten nunmehr auch Immobilienpreise über Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser nach verschiedenen Kriterien selektiert werden.



3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind seit 1960 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) bei den kreisfreien Städten, den Landkreisen und den großen kreisangehörigen Städten eingerichtet worden. Die gesetzliche Grundlage ist heute das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414).

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und an keinerlei Weisungen gebundenes, sachverständiges Kollegialgremium, das Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahrnimmt. Für die Aufgabenerfüllung sind die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01. Juli 2010 sowie die Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) vom 23.03.2004 maßgeblich.

Die Bezirksregierung Münster bestellt die Mitglieder der Gutachterausschüsse für jeweils fünf Jahre. Die Gutachter kommen in Gelsenkirchen aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen sowie der Land- und Immobilienwirtschaft.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zu den Aufgaben der Geschäftsstellen gehören u. a. die Führung einer Kaufpreissammlung und die Vorbereitung von Gutachten. Alle Kaufverträge und sonstige Übereignungsurkunden über Liegenschaften müssen dem jeweiligen Gutachterausschuss zugesandt werden. Die darin enthaltenen Angaben werden unter strengster Beachtung des Datenschutzes mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ausgewertet.



4 Grundstücksmarkt des Jahres 2013

Bei den für das Jahr 2013 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2013 gemäß § 195 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.629 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 1.521 Verträge). Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag somit über dem langjährigen Mittelwert in Höhe von 1.621.

Rd. 82 % der Grundstückskaufverträge oder 1.337 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Damit lag der Teil der geeigneten Fälle ähnlich hoch wie der des Vorjahres mit rd. 83 %. Bei den übrigen Verträgen handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten.

4.2 Geldumsatz und Flächenumsatz

Mit dem Anstieg der Grundstückskaufverträge wurden auch steigende Geld- und Flächenumsätze registriert.

Der **Geldumsatz** ist von 201 Mio. € auf nunmehr 243 Mio. €. um rd. 21 % angewachsen.

Die **Gesamtgrundstücksfläche**, die den Besitzer wechselte, ist im Berichtszeitraum um 21 ha oder rd. 24 % von 88 ha auf nunmehr 109 ha gestiegen.



Die Anzahl der Kaufverträge über **bebaute Grundstücke** ist gegenüber dem Vorjahr von 742 auf 757 Beurkundungen nur unwesentlich gestiegen. Dennoch war ein Zuwachs von fast 30 % beim Geldumsatz von 133 Mio. € auf 172 Mio. € zu verzeichnen.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist gegenüber 2012 ebenfalls ein Anstieg (+ 22 %) von 123 auf nunmehr 150 Beurkundungen festzustellen.

Obwohl auch beim **Wohnungseigentumsmarkt** die Vertragszahlen von 599 auf 635 angewachsen sind, wurde jedoch beim Geldumsatz ein geringer Rückgang von 53 auf nunmehr 49 Mio. € registriert (- 8 %).

Umsatz	Anzahl		Anteil [%]		Mio. €		Anteil [%]	
Objektart	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
bebaut	757	742	46,5	48,8	172	133	70,8	66,1
unbebaut	150	123	9,2	8,1	14	11	5,8	5,5
WE	635	599	39,0	39,4	49	53	20,1	26,4
TE	38	28	2,3	1,8	1	1	0,4	0,5
Erbbaurecht	49	29	3,0	1,9	7	3	2,9	1,5
Gesamt	1.629	1.521	100	100	243	201	100	100

Die Darstellungen der nachfolgenden Seiten zeigen die Anzahl der eingegangenen Grundstückskaufverträge von 1970 bis 2013 und die Struktur des Grundstücksmarktes 2013.

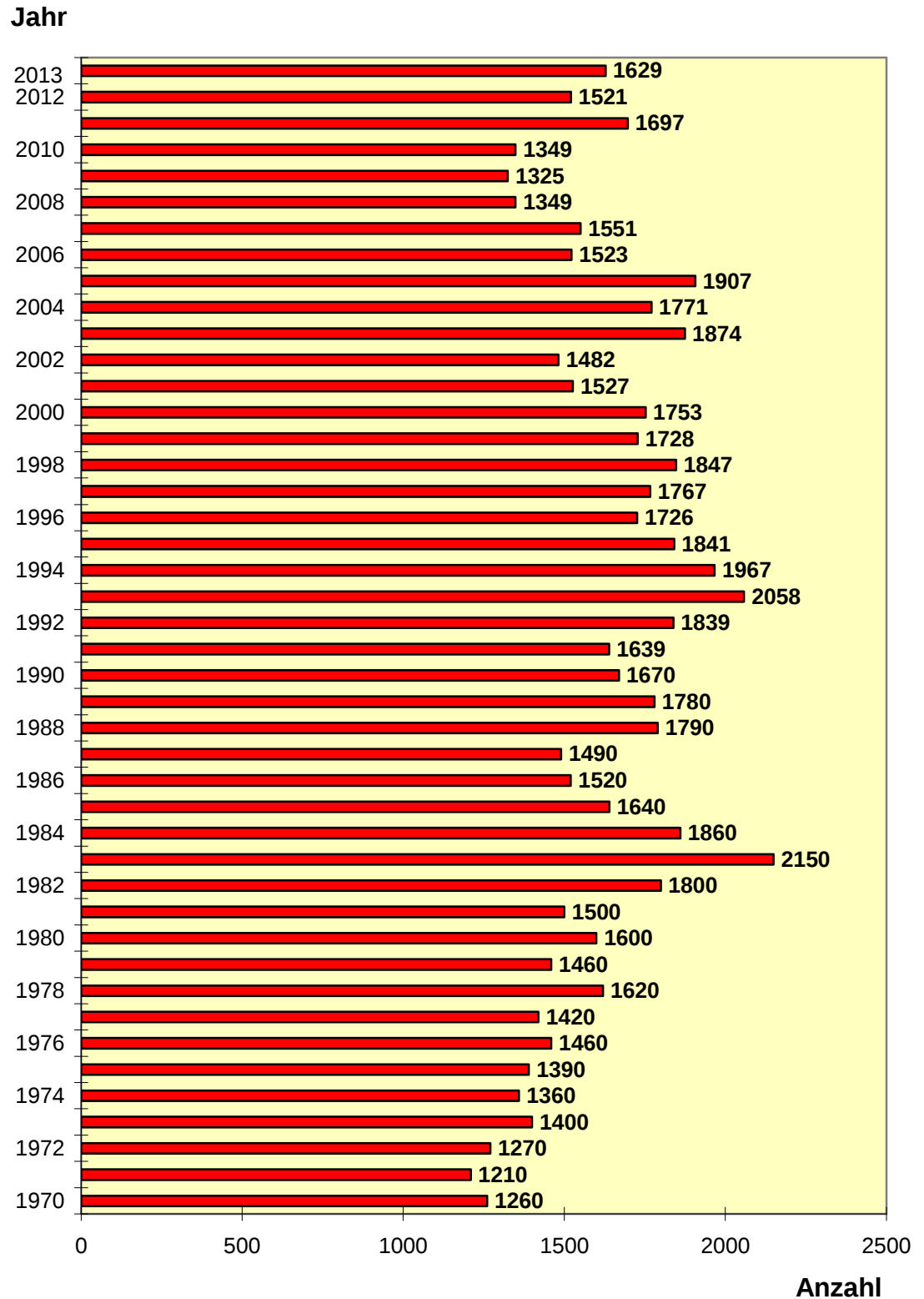
Zwangsversteigerungen

Einen Grundstücksteilmarkt, der nicht zur näheren Auswertung durch die Geschäftsstelle herangezogen wird, nehmen die **Zwangsversteigerungen** ein. Hier wurden 126 Zuschläge bei einem Gesamtumsatz von rd. 6,0 Mio. Euro (Vorjahr 79 bei 3,4 Mio. Euro) von den Amtsgerichten in Gelsenkirchen dem Gutachterausschuss angezeigt. Auf Wohnungs- und Teileigentum entfielen 105 oder rd. 83 % der Zuschläge. 21 Zuschläge zählten zu den bebauten Objekten mit 2,9 Mio. € Umsatz.

Im Mittel lagen die erzielten Werte aus den **Zwangsversteigerungen** rd. 50 % unter den jeweils zuvor in Gutachten festgestellten Verkehrswerten.



Anzahl der seit 1970 jährlich eingegangenen Grundstückskaufverträge





Gliederung der Grundstücksverträge 2013

Gesamtanzahl	1629
---------------------	-------------

bebaute Grundstücke	757
Ein- und Zweifamilienhäuser	402
Mehrfamilienhäuser	296
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	5
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	9
Sonstige bebaute Grundstücke	25
nicht klassifiziert	20

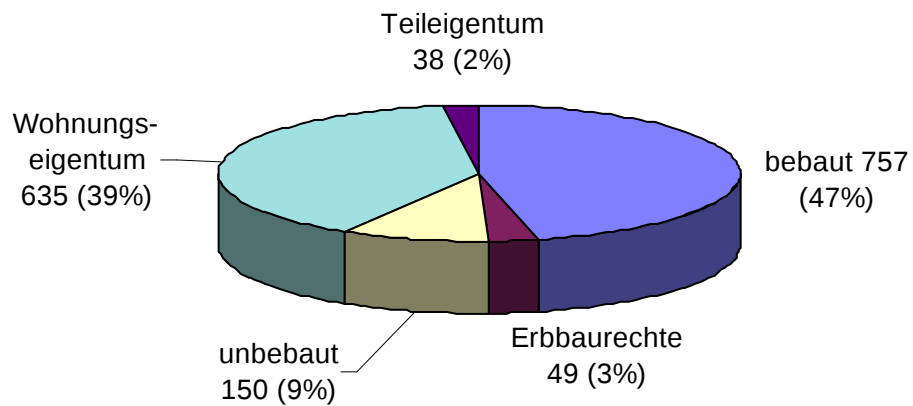
Erbbaurechte	49
---------------------	-----------

unbebaute Grundstücke	150
individuelle Bauweise	75
Geschosswohnungsbau	3
Geschäftsnutzung	1
Gewerbe - Industrie	6
Sonstige	1
keine Angaben	5
nicht baulich nutzbar	59

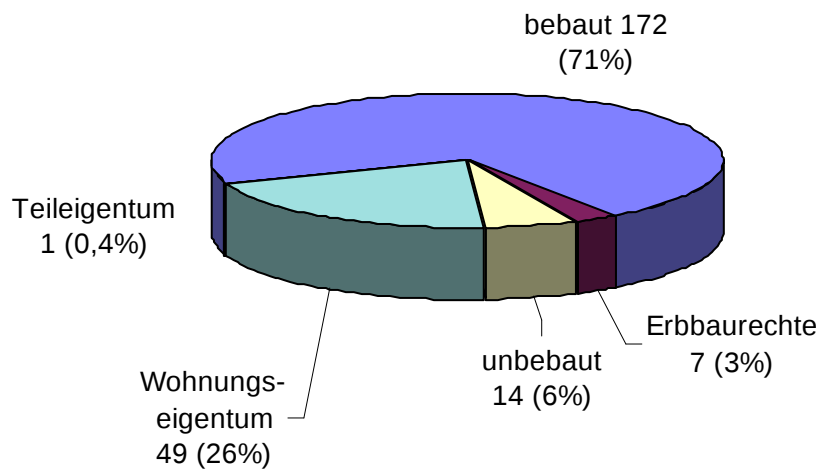
Wohnungseigentum	635
Erstverkäufe	16
Weiterverkäufe	472
Erstverkäufe nach Umwandlung	22
Mehrere Wohnungen oder ganze Häuser	44
nicht klassifiziert/ungeeignet	81

Teileigentum	38
---------------------	-----------

Anzahl der Verträge 2013



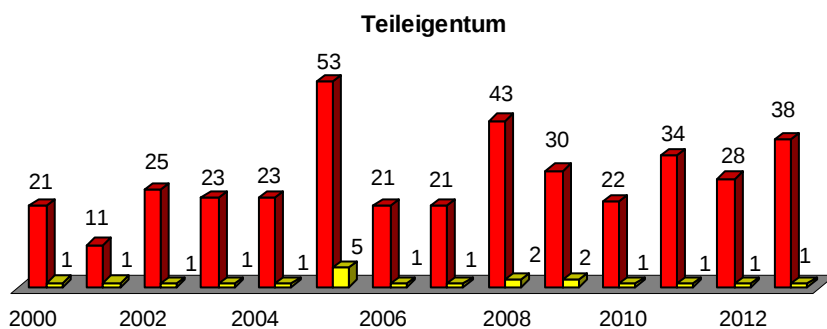
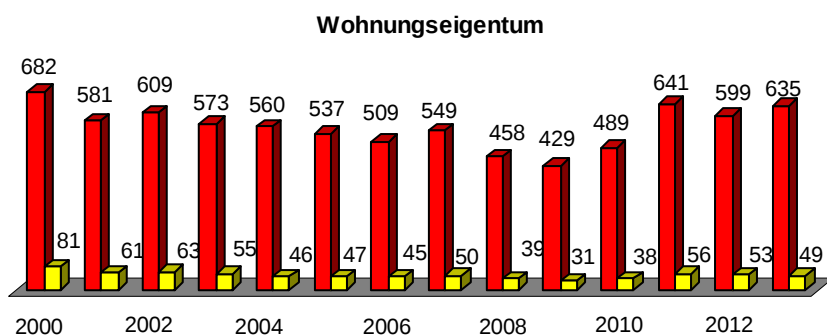
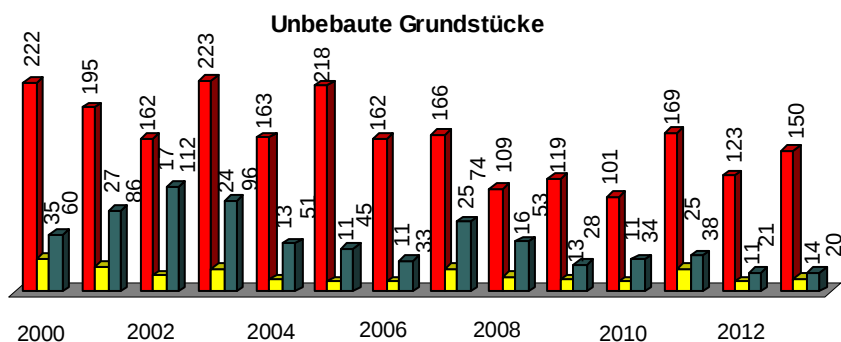
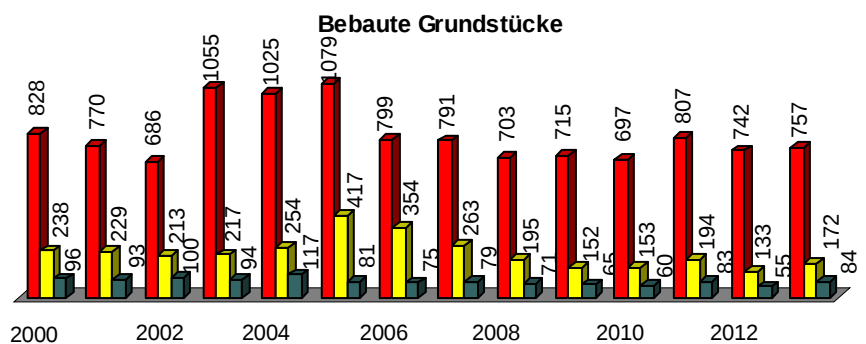
Anteil am Geldumsatz 2013 in Mio €





Gesamtumsätze von 2000 bis 2013

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



5 Unbebaute Grundstücke

Die beurkundeten Grundstückskaufverträge über unbebaute Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr von 123 auf 150 Fälle gestiegen (+ 22 %).

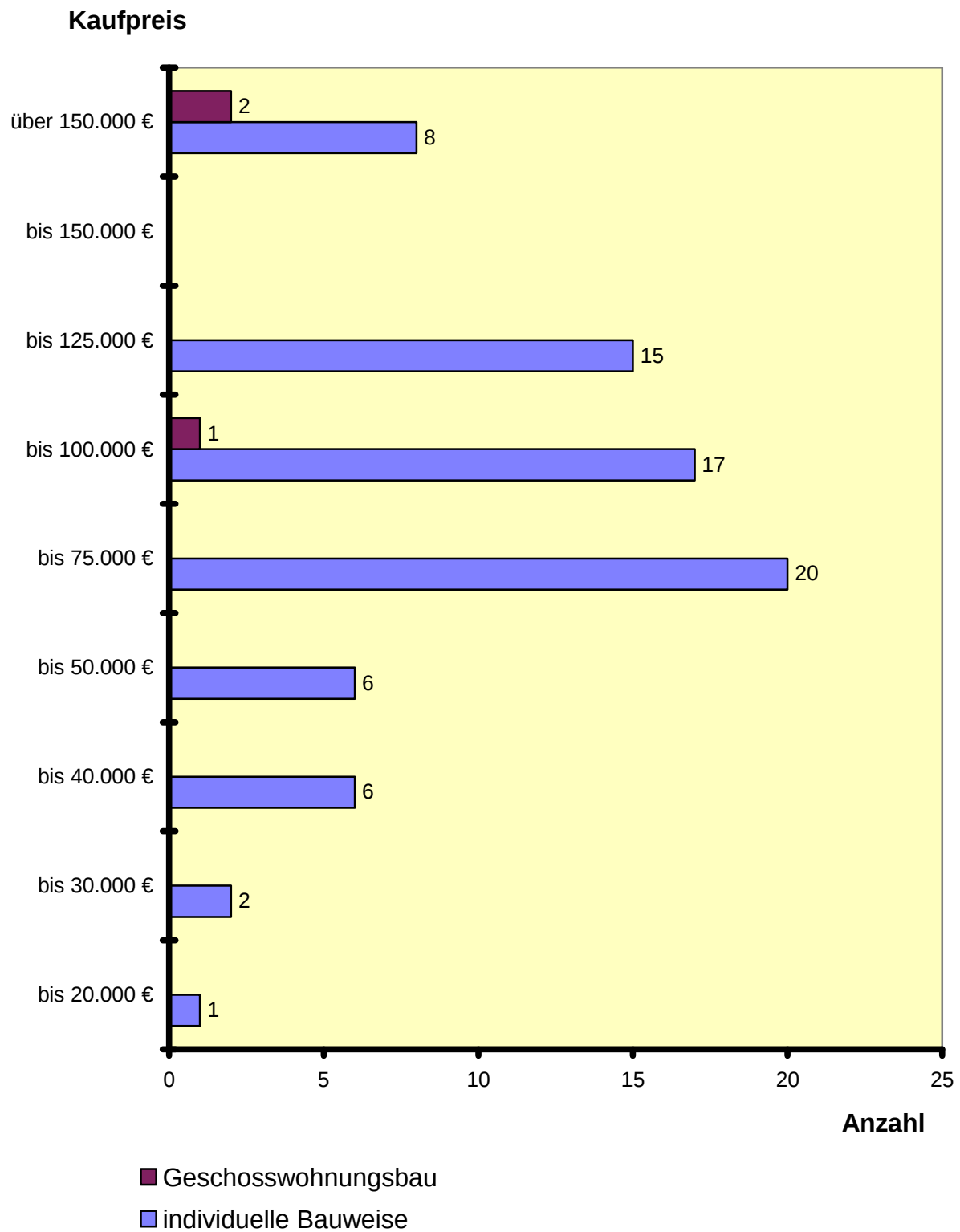
Gliederung der Grundstückskaufverträge 2013 mit Bodenwertangaben

Gesamtanzahl	150
---------------------	------------

baulich nutzbare Grundstücke	91
Normaleigentum	91
individuelle Bauweise	75
Geschosswohnungsbau	3
Geschäftsnutzung	1
Gewerbe/Industrie	6
Sonstige bauliche Ausnutzbarkeit	1
keine Angaben	5

nicht baulich nutzbare Grundstücke	59
Freizeitgewerbe	0
Private Garten- und Erholungsfläche	12
Dauerkleingarten	6
Ackerland	0
Grünland	0
Forstwirtschaftliche Nutzung	1
Wasserfläche	0
Verkehrsfläche	12
öffentliche Grünfläche	0
Friedhof	1
Ver- und Entsorgungsfläche	4
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	3
Nicht überbaubare Flächen	0
Stellplätze	8
Erwerbsgartenbau	0
Abbau- und Ablagerungsflächen	0
Grabeland	1
keine Angaben	11

Anzahl der Kauffälle Unbebaute Grundstücke



Umsatz	2013			2012		
Objektart	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
individuelle Bauweise	75	4,50	7,40	54	3,41	4,93
Geschosswohnungsbau	3	1,01	2,27	2	0,24	0,28
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	1	0,34	0,70	1	0,95	1,18
Gewerbe und Industrie	6	2,63	1,78	2	6,16	2,74
Sonstige	1	0,13	0,08	5	0,68	0,73
Garagen	5	0,23	0,15	1	0	0

5.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 71 Kaufpreise für Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke, die auf das Richtwertgrundstück abgestellt wurden, für die Ermittlung der Kaufpreisabweichung vom Bodenrichtwert herangezogen.

Die Grundstücke dieses Teilmarktes wurden im Durchschnitt nahezu zum Bodenrichtwert veräußert (Abweichung – 0,6 %, $\pm$ 10,2% Standardabweichung, Median 0%).

5.1.1 Bestellungen von Erbbaurechten

Erbbaurechtsbestellungen			
Jahr	Anzahl	Fläche [ha]	Erbbauzinssatz [%]
2006	24	0,69	2,2
2007	3	0,09	3,5
2008	0	-	-
2009	0	-	-
2010	3	0,20	3,7
2011	0	-	-
2012	0	-	-
2013	0		

5.2 Geschosswohnungsbau

In der Gruppe des Geschosswohnungsbaus lagen insgesamt 3 Kaufpreise vor. Hierbei handelte es sich um ein Baugrundstück aus dem Ortsteil Buer-Mitte (künftiges Baugrundstück für Eigentumswohnungen), um eine Baulücke an der Bulmker Straße sowie einem Baugrundstück für eine Seniorenresidenz im Bereich des Neubaugebietes an der Rheinischen Straße.

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

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Auf dem Bodenteilmarkt „Gewerbe- und Industrie“ wurden im zurückliegenden Jahr 6 Verkäufe registriert, von denen 5 Kauffälle herangezogen wurden.

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

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im zurückliegenden Jahr wurden bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen Verkäufe unter 2.500 m² außer Betracht bleiben, keine Verkäufe von Acker-, Grünland und forstwirtschaftlichen Flächen registriert.

5.5 Nicht bauliche Nutzbarkeit, Bauerwartungs-/Rohbauland

Nachfolgend sind die Verkäufe von nicht baulich zu nutzenden Grundstücken und Bauerwartungs- und Rohbaulandveräußerungen aufgelistet, die seit 2003 registriert worden sind. Zu den Bauerwartungs- und Rohbaulandpreisen wurde zusätzlich das Verhältnis zum Baulandwert ermittelt.

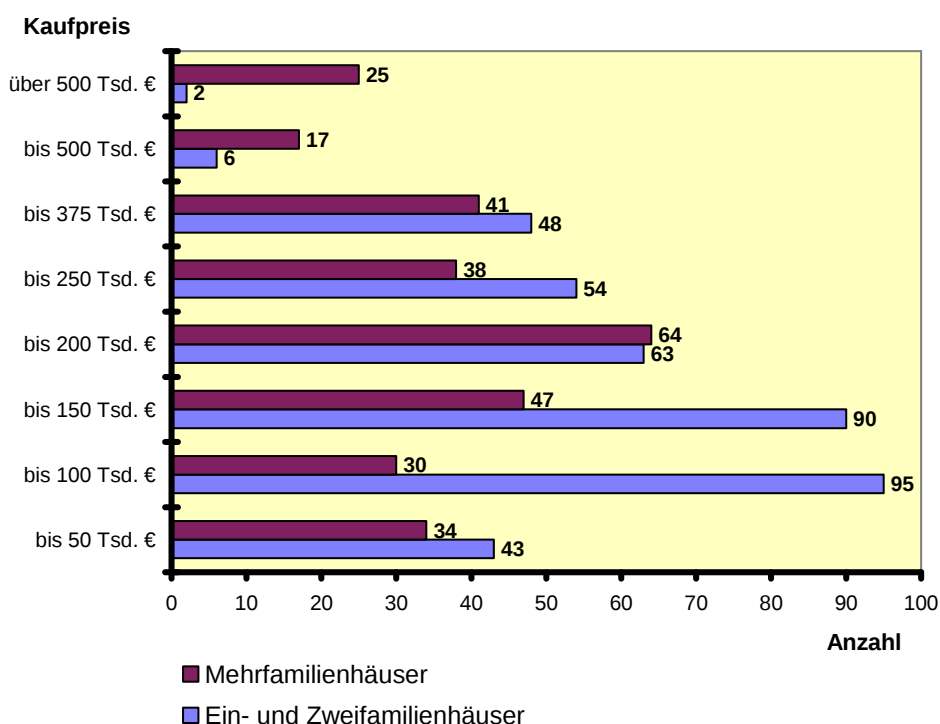
Umsatzstatistik nichtbauliche Nutzbarkeit 2003 bis 2013

Nutzung	Normaleigentum			
	Anzahl	Gesamtkaufpreis [€]	Gesamtfläche [m²]	Preis [€/m²]
Freizeitgewerbe	3	992.550	229.422	4,3
Erwerbsgartenbau	6	494.959	13.537	36,6
private Garten- u. Erholungsfläche	148	1.728.313	111.171	15,5
Grabeland	266	3.377.243	380.604	8,9
Ackerland ($\geq 2.500 \text{ m}^2$)	33	2.787.073	439.013	6,3
Grünland ($\geq 2.500 \text{ m}^2$)	8	321.776	266.581	1,2
forstwirtschaftliche Nutzung ($\geq 2.500 \text{ m}^2$)	17	1.039.387	827.179	1,3
Wasserfläche	6	127.312	69.846	1,8
Verkehrsfläche	141	5.720.006	558.382	10,2
öffentliche Grünfläche	24	2.374.062	479.731	4,9
Friedhof	2	34.290	1.725	19,9
Ver- u. Entsorgungsflächen	21	1.367.246	159.671	8,6
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	37	3.926.661	515.281	7,6
Nicht überbaubare Flächen	20	108.623	9.118	11,9
Stellplätze	63	1.586.036	75.250	21,1
Brutto-Rohbauland	12	7.941.882	129.533	61,3 52%
Netto-Rohbauland	23	10.242.334	74.760	137,0 80%

6 Bebaute Grundstücke

Umsatz	2013			2012		
Objektart	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	402	18,89	59,45	413	17,17	61,10
Mehrfamilienhäuser	296	30,13	77,11	277	20,24	58,98
Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäuser	5	0,86	4,50	7	1,17	1,63
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	9	15,05	4,96	4	2,64	0,23
Sonstige bebaute Grundstücke	45	18,97	26,33	28	7,95	5,39

**Anzahl der Kauffälle
Bebaute Grundstücke**



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Neubauten im Jahre 2013

Bei diesen Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel um von Bauträgern im Jahre 2013 neu errichtete Wohngebäude. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 33 (Vorjahr 68) Kauffälle erfasst. Davon konnten 33 Kauffälle weiter ausgewertet werden. 13 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 131 m² (Vorjahr 130 m²). Hiervon liegen 11 Kauffälle im Bereich Elbinger Weg in Erle. 20 Kauffälle mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 116 m² wurden für nicht unterkellerte Gebäude registriert.

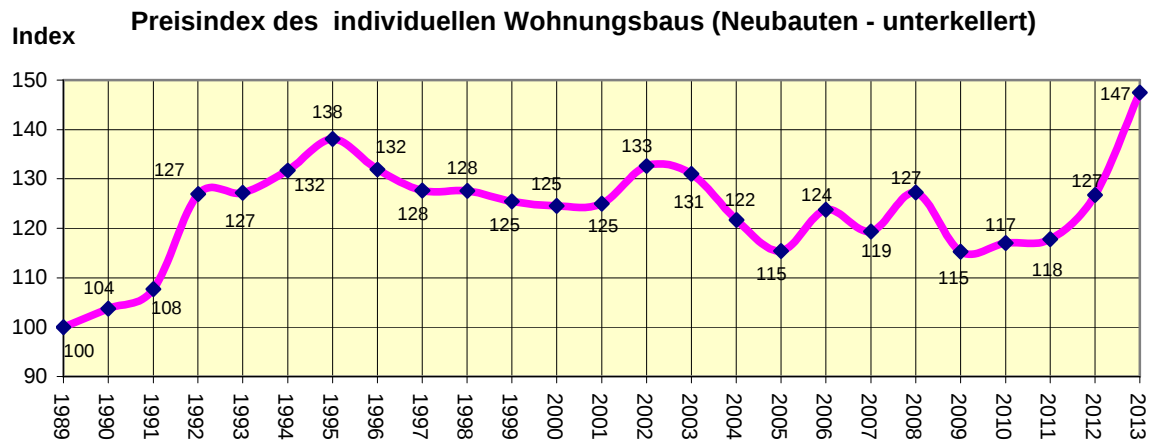
Auswertung der Neubauten

unterkellert (13 Verkäufe)	mittlerer Preis 2013 [€]	Standard- abweichung [€]	Veränd. 2013 zu 2012 [%]	Werte aus 2012 [€]
Bereinigter Gesamtkaufpreis (mit Grundstück, ohne Garage)	287.269	± 35.217	16	246.898
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 131 m ²)	2.194	± 183	16	1.886
Gebäudepreis (ohne Grundstück, ohne Garage)	225.007	± 28.752	23	183.217
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 131 m ²)	1.715	± 76	22	1.404
Preis je m ² BGF* (i.M. 227 m ²)	991	± 51	30	763
nicht unterkellert (20 Verkäufe)	mittlerer Preis 2013 [€]	Standard- abweichung [€]	Veränd. 2013 zu 2012 [%]	Werte aus 2012 [€]
Bereinigter Gesamtkaufpreis (mit Grundstück, ohne Garage)	225.931	± 72.445	12	200.973
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 116 m ²)	1.935	± 368	7	1.814
Gebäudepreis (ohne Grundstück, ohne Garage)	156.636	± 44.764	9	144.016
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 116 m ²)	1.345	± 192	3	1.301
Preis je m ² BGF* (i.M. 179 m ²)	887	± 208	4	849



Kaufpreisstatistik Neubauten (unterkellert)

			Preis/m ² Wohnfl.	Preis/m ² BGF	Preis/m ² Wohnfl.
	Wohnfl. i.M.	BGF i.M.	bezogen auf den Gebäudepreis		bezogen auf den ber. Ges.-Kaufpreis
Jahr	[m ²]	[m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
1989	105		1.163		1.488
1990	105		1.197		1.544
1991	108		1.251		1.603
1992	104		1.437		1.889
1993	122		1.559		1.892
1994	120		1.542		1.960
1995	121		1.589		2.055
1996	109		1.567		1.963
1997	122		1.524		1.899
1998	122	268	1.525	685	1.898
1999	117	243	1.468	704	1.866
2000	120	246	1.446	697	1.853
2001	131	259	1.423	717	1.860
2002	120	261	1.474	675	1.973
2003	123	255	1.325	634	1.949
2004	123	251	1.273	622	1.811
2005	131	256	1.128	569	1.717
2006	122	261	1.223	564	1.841
2007	119	254	1.190	546	1.776
2008	117	258	1.320	585	1.893
2009	121	232	1.208	635	1.715
2010	135	253	1.201	627	1.741
2011	139	254	1.215	663	1.753
2012	130	242	1.404	763	1.886
2013	131	227	1.715	991	2.194



6.1.2 Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor 2012 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswerteergebnisse. Da diese Zusammenfassung den Markt in generalisierter Form beschreibt, ist sie für die Wertermittlung im konkreten Einzelfall nicht anwendbar.

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu erreichen, wurde bei den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus eine Auswahl durch die Begrenzung der Grundstücksgröße (150 - 600 m²) getroffen. Dies hat jedoch zur Folge, dass die Anzahl der Kauffälle, die nach diesen Kriterien selektiert werden, oft zu gering ist, um eine aussagekräftige statistische Auswertung vornehmen zu können.

Des Weiteren war in der Vergangenheit die Anzahl der auswertbaren Kauffälle eines Berichtsjahres oft zu gering um aussagekräftige Daten zu ermitteln, so dass die Kauffälle aus zwei Berichtsjahren zusammengefasst wurden.

1- und 2- Familienhäuser, modernisiert

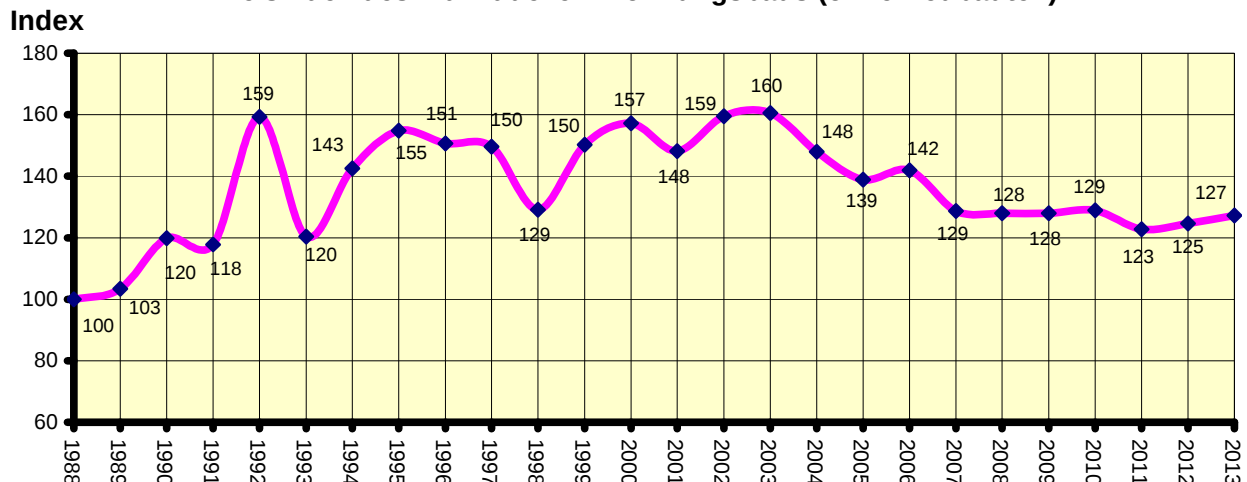
In dieser Gruppe sind Häuser zusammengefasst, die einen mittleren bis umfassenden Modernisierungsgrad aufweisen. Ab Baujahresgruppe 1975 wird für 1- und 2-Familienhäuser kein Modernisierungsgrad mehr berücksichtigt.

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohnfläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den						Preis je m² BGF bezogen auf den		
					ber. Gesamt-KP [€/m²]		Konfidenzintervall 95%		Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%		
bis 1949	2012-2013	32	338	123	1.325	± 418	1.174-1.475		750	± 378	614-886	403	± 208
	2011-2012	20	369	111	1.324	± 327	1.171-1.477		630	± 340	509-755	379	± 228
1950-1974	2012-2013	7	336	135	1.326	± 298	1.050-1.601		800	± 414	418-1.183	404	± 240
	2011-2012	20	304	117	1.360	± 360	1.197-1.520		771	± 343	608-934	383	± 214
1975-1994	2012-2013	22	276	127	1.647	± 346	1.493-1.800		1.205	± 299	1.073-1.338	597	± 136
1995-2011	2012-2013	19	349	139	1.804	± 432	1.596-2.013		1.215	± 360	1.041-1.388	710	± 188
1975-2011	2011-2012	37	307	134	1.557	± 301	1.441-1.675		1.061	± 297	952-1.171	550	± 154

1- und 2- Familienhäuser, nicht modernisiert

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohnfläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den						Preis je m² BGF bezogen auf den		
					ber. Gesamt-KP [€/m²]		Konfidenzintervall 95%		Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%		
bis 1949	2012-2013	25	355	112	1.103	± 375	949-1.258		521	± 306	395-648	254	± 147
	2011-2012	37	343	104	947	± 298	844-1.049		275	± 291	165-385	132	± 141
1950-1974	2012-2013	18	380	112	1.326	± 330	1.162-1.490		685	± 247	562-808	317	± 118
	2011-2012	33	307	108	1.167	± 305	1.041-1.295		545	± 328	416-674	253	± 155

Preisindex des individuellen Wohnungsbaus (ohne Neubauten)





Siedlungshäuser

Gegenüber dem Vorjahr mit 58 Verkaufsfällen wurden im zurückliegenden Jahr 45 Übertragungen von Siedlungshäusern registriert. Aus den zur Beurteilung herangezogenen Verkaufsfällen (35 Fälle der Bauweise Doppelhaushälften, Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser) lassen sich folgende Kennzahlen ermitteln:

Siedlungshäuser	2013	2012	2011	2010	2009
Kaufpreis i.M.:	73.900 €	71.300 €	64.800 €	64.800 €	64.800 €
Grundstücksgröße i.M.:	363 €	434 m ²	453 m ²	404 m ²	330 m ²
Wohnfläche i.M.:	81 €	85 m ²	72 m ²	79 m ²	69 m ²
Gesamtkaufpreis pro m ²	917 €/m ²	919 €/m ²	900 €/m ²	862 €/m ²	947 €/m ²
Wohnfläche	± 319 €/m ²	± 325 €/m ²	± 112 €/m ²	± 211 €/m ²	± 227 €/m ²
Konfidenzintervall 95%	807 - 1.026 €/m ²	761 - 1.076 €/m ²	827 - 972 €/m ²	760 - 964 €/m ²	-



6.2 Mehrfamilienhäuser

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

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

6.2.1 Gruppe der Dreifamilienhäuser

Bau- jahres- gruppe	Kauffälle in den Jahren	An- zahl	Grund- stück [m²]	Wohn- fläche [m²]	Preis je m² Wohnfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis		Konfidenz- intervall 95%	Gebäudepreis		Konfidenz- intervall 95%
					[€/m²]			[€/m²]		
alle	2012-2013	8	486	242	909	± 456	552 - 1266	533	± 433	194 - 871
	2011-2012	14	546	250	870	± 327	637 - 1.106	475	± 322	234 - 717

6.2.2 Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH)

Bei den unten stehenden Tabellen wird nicht wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Modernisierungsgrad unterschieden. Hier erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Veröffentlichungen eine Unterscheidung zwischen

- Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil **bis** 20 % und
- Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil **über** 20 %

MFH, gewerblicher Anteil bis 20 %

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohn-/Nutzfläche [m²]	Preis je m² Wohnfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	2012-2013	24	504	460	421	± 144	354 - 489	212	± 110	158 - 265
	2011-2012	30	411	404	425	± 138	374 - 477	216	± 129	160 - 272
1950-1965	2012-2013	24	617	471	542	± 216	451 - 634	298	± 200	209 - 387
	2011-2012	33	605	457	538	± 193	476 - 602	267	± 144	212 - 323
ab 1966	2012-2013	14	746	629	521	± 213	369 - 675	331	± 221	173 - 490
	2011-2012	7	702	567	563	± 262	339 - 788	379	± 266	152 - 607

MFH, mit gewerblichen Anteil über 20 %

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohn-/Nutzfläche [m²]	Preis je m² Wohn-Nutzfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	2012-2013	7	568	436	414	± 171	267 - 560	160	± 131	48 - 273
	2011-2012	3	354	416	269	± 74	119 - 419	71	± 44	
1950-1965	2012-2013	1								
	2011-2012	1								
ab 1966	2012-2013	3	956	899	628	± 396		430	± 369	
	2011-2012	1								
alle	2012-2013	11	664	612	487	± 226	303 - 673	256	± 221	76 - 439
	2011-2012	5	708	391	510	± 372	97 - 923	206	± 210	137 - 313

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden zu einzelnen Verkäufen keine detaillierten Kaufpreisdaten aufgeführt.



7 Wohnungs- und Teileigentum

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

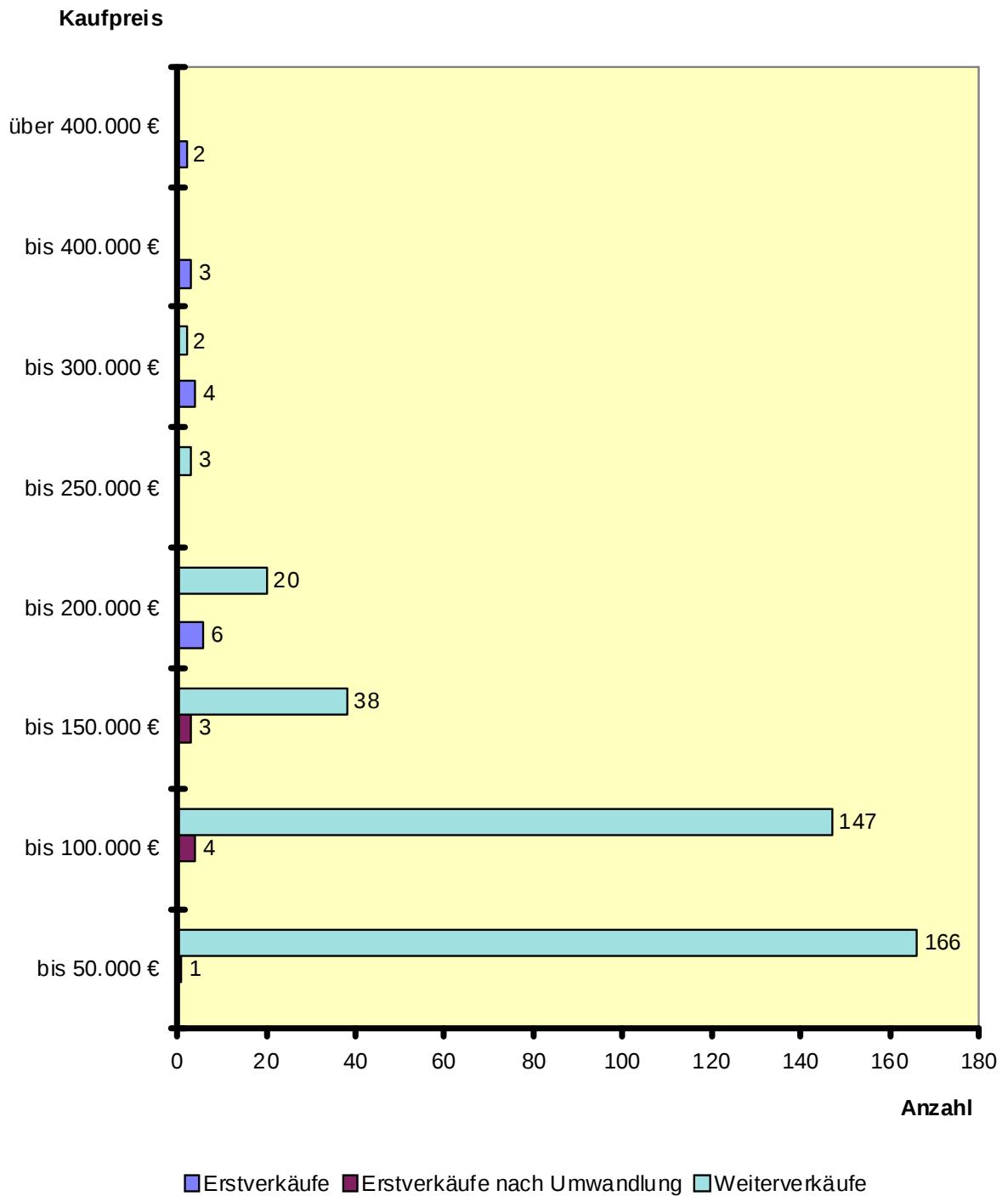
7.1 Wohnungseigentum

Im Jahre 2013 sind 635 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und 38 Beurkundungen über Teileigentum eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 397 Kaufverträge geeignet.

Umsatz	2013		2012	
Objektart	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Erstverkäufe nach Neubau	16	4,25	64	12,49
Weiterverkäufe	467	30,53	399	25,88
Erstverkäufe nach Umwandlung	20	2,01	62	5,23
mehrere WE oder ganze Häuser	42	6,20	30	6,25
nicht klassifiziert	77	6,37	44	3,25
Teileigentum	38	1,47	28	0,90

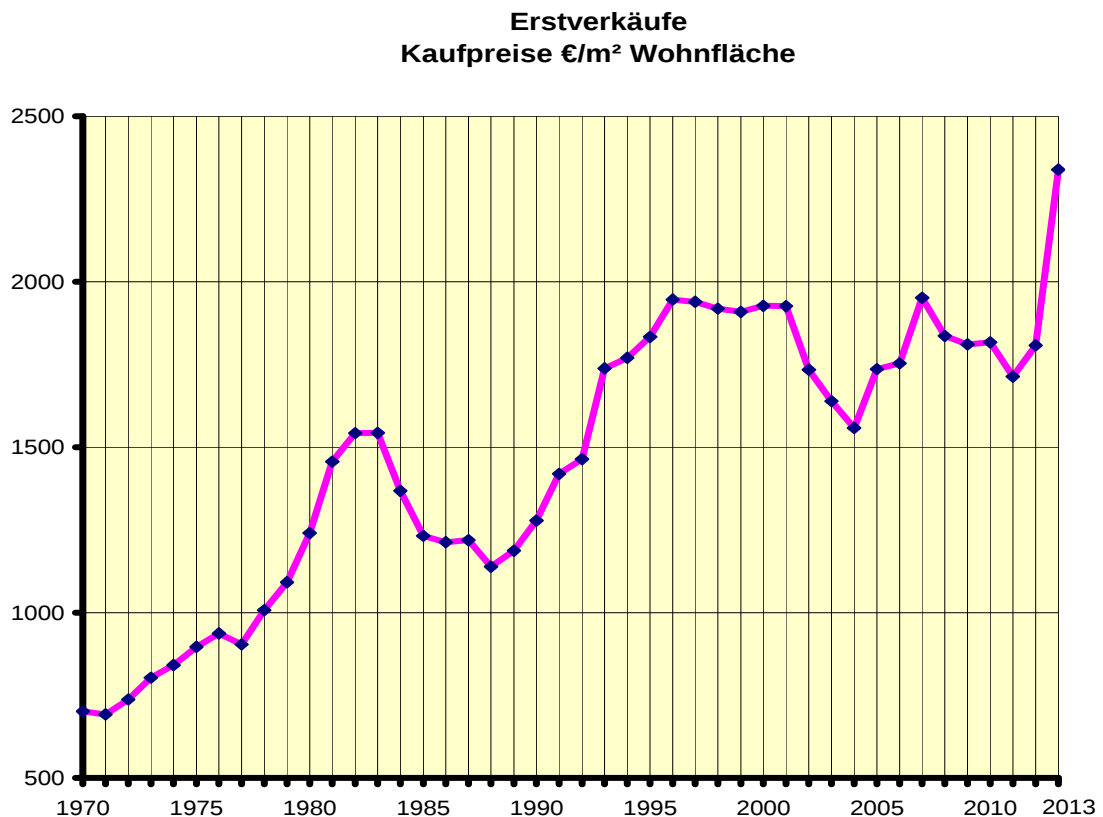
Mit 635 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ist im Berichtsjahr der Umsatz gegenüber dem Vorjaheresergebnis von 599 Übertragungen um rd. 6 % gestiegen. Die Anzahl der Verträge über Teileigentum erhöhte sich gegenüber 2012 um 10 Verkaufsfälle von 28 auf 38 Verkäufe.

Anzahl der Kauffälle Wohnungseigentum



7.1.1 Erstverkäufe

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten von den 16 registrierten Erstverkäufen 13 ausgewertet werden. Der mittlere Kaufpreis aus sämtlichen Verkäufen, der dem Diagramm zu entnehmen ist, beträgt 2.339 €/m². Bei dieser geringen Anzahl von Kauffällen gegenüber 62 aus 2012 wurden überwiegend Objekte aus einer sehr guten Wohnlage registriert. Hierdurch erklärt sich der hohe Preisanstieg zum Vorjahr.



Jahr	€/m ²	Jahr	€/m ²	Jahr	€/m ²	Jahr	€/m ²	Jahr	€/m ²
1970	701	1980	1.240	1990	1.278	2000	1.927	2010	1.817
1971	692	1981	1.456	1991	1.419	2001	1.926	2011	1.713
1972	737	1982	1.542	1992	1.464	2002	1.751	2012	1.808
1973	803	1983	1.543	1993	1.738	2003	1.639	2013	2.339
1974	841	1984	1.368	1994	1.770	2004	1.558		
1975	896	1985	1.232	1995	1.833	2005	1.736		
1976	937	1986	1.213	1996	1.946	2006	1.753		
1977	904	1987	1.219	1997	1.939	2007	1.951		
1978	1.007	1988	1.139	1998	1.919	2008	1.836		
1979	1.092	1989	1.187	1999	1.909	2009	1.811		



7.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)

Hierzu zählen alle Verkäufe von Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung von Mietwohnungen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen) verschiedener Altersgruppen entstanden und die im Berichtsjahr das erste Mal veräußert wurden. Insgesamt wurden **16** Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und erstmalig veräußert. **7** Verkäufe der nachstehenden Baujahrsgruppen konnten weiter ausgewertet werden.

Erstverkäufe nach Umwandlung							
Baujahr	2013						2012
	Anzahl	Mittelwert €/m²	Konfidenz- intervall 95 % €/m²	Standard- abweichung €/m²	Varianz	Veränderungen gegenüber 2012	Mittelwert €/m²
bis 1945	0						856
1946-1960	2	788		± 259	± 32,9 %	-12,0 %	895
1961-1970	5	1.117	1088 - 1147	± 27	± 2,4 %	-1,8 %	1.137
1971-1975	0						838

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

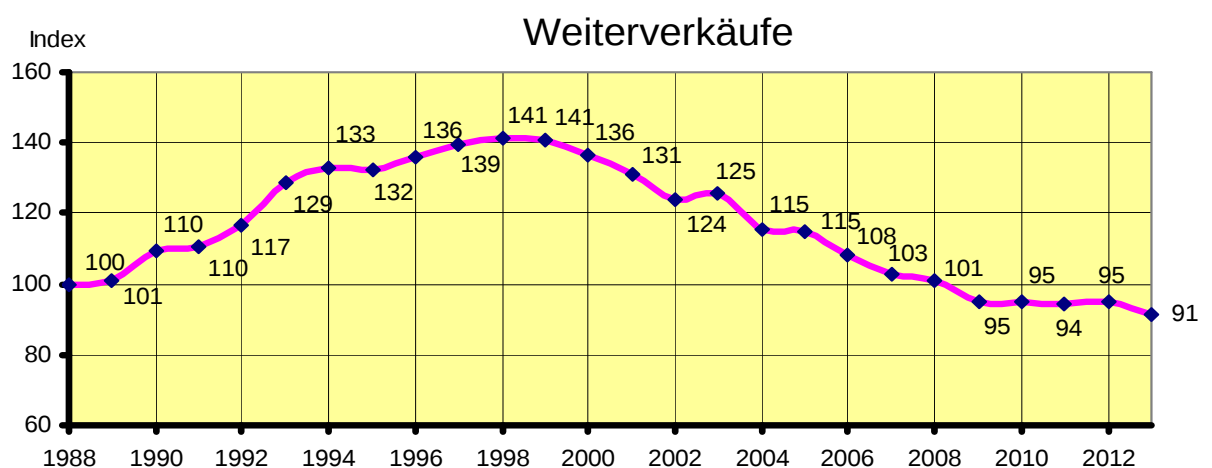
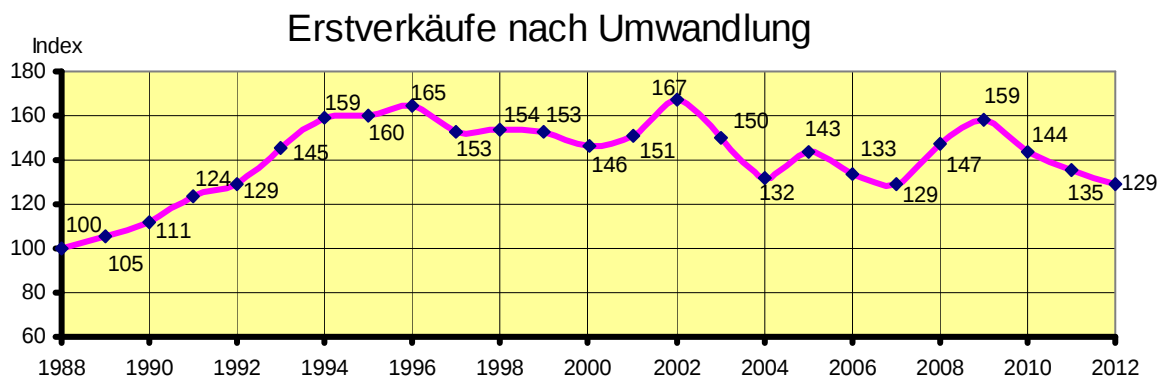
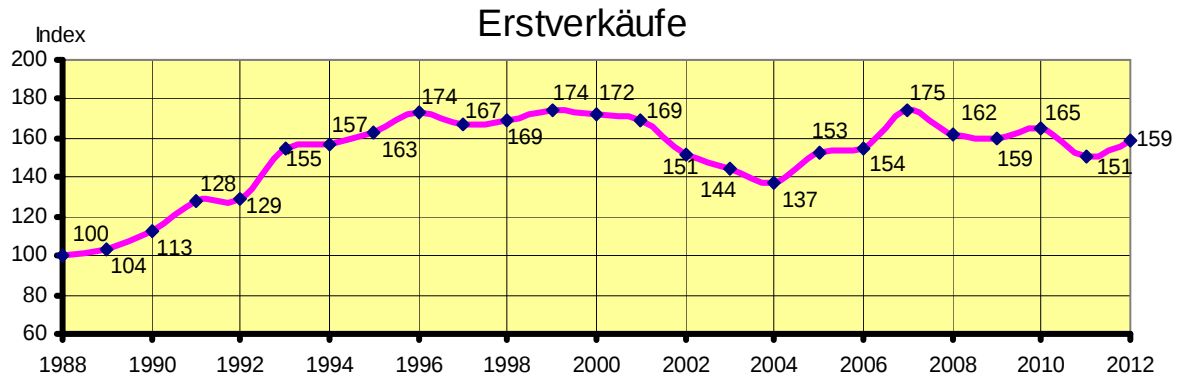
7.1.3 Weiterverkäufe

Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. **472** Fälle wurden registriert, davon konnten **380** Verkaufsfälle ausgewertet werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Kaufpreise je m² Wohnfläche einschließlich der Veränderungen zum Vorjahr 2012 an.

Weiterverkäufe							
Baujahr	2013						2012
	Anzahl	Mittelwert €/m²	Konfidenz- intervall 95 % €/m²	Standard- abweichung €/m²	Varianz	Veränderungen gegenüber 2010	Mittelwert €/m²
bis 1945	52	1.055	855 - 1256	± 600	± 56,9 %	34,1 %	787
1946-1960	135	550	483 - 617	± 368	± 66,9 %	-5,5 %	582
1961-1970	37	858	744 - 971	± 302	± 35,2 %	7,5 %	798
1971-1975	82	708	650 - 766	± 239	± 33,8 %	- 6,3 %	756
1976-1985	40	883	799 - 966	± 250	± 28,3 %	-5,8 %	937
1986-2000	27	1.348	1092 - 1607	± 575	± 42,7 %	18,8 %	1.135
ab 2001	7	1.697	1336 - 2057	± 421	± 24,8 %	9,4 %	1.551

7.1.4 Preisindexreihen für Eigentumswohnungen



8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich bis zum 15. Februar zum Stichtag 01.01. des Jahres ermittelt.

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter der Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen (§ 196 (1) BauGB).

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und können im Internet unter **www.boris.nrw.de** gebührenfrei eingesehen werden. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte mit Erläuterungen und Kartenausschnitten können kostenpflichtig im Internet abgerufen werden. Die Geschäftsstelle erteilt darüber hinaus Jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Sie werden zum Stichtag 01.01.2014 in Euro/m² erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

In Gelsenkirchen erfolgt keine Aufteilung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen nach Acker- und Grünland.

Die zonalen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf den Boden mit Aufwuchs.

8.4 Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten

8.4.1 Definition

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erschließungsbeitragsfreies Grundstück einschließlich eines Kanalanschlussbeitrages nach dem Kommunalabgabengesetz.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

8.4.2 Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS

260 Bodenrichtwert €/m² zum Stichtag 01.01.2014

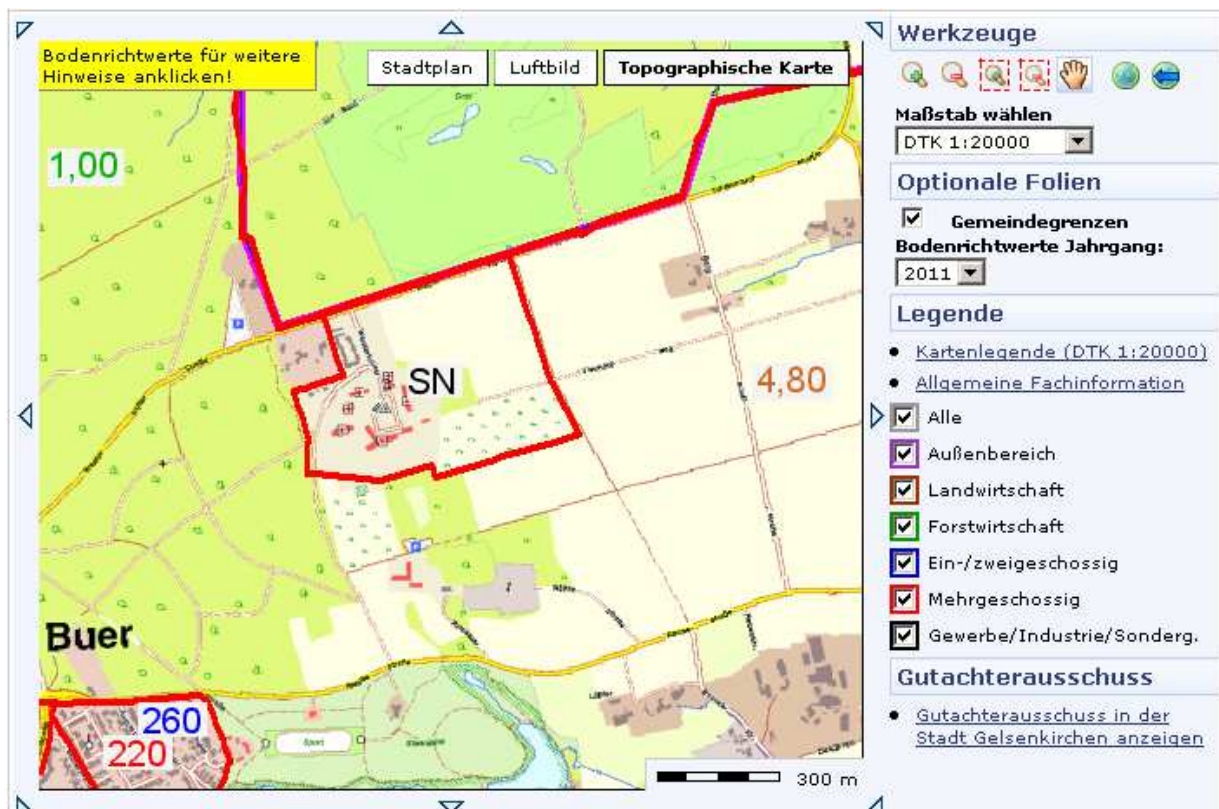
Farbliche Darstellung

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

Beispiel:

Grundlage = Digitale Topographische Karte im Maßstab 1: 20.000

Darstellung = zonale Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft, individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau, sowie eine Sondernutzungsfläche



Bodenrichtwert-Details

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

[örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Bodenrichtwertnummer	1403100
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Fläche	400-600 m²

8.5 Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen

8.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

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

Maß der baulichen Nutzung:

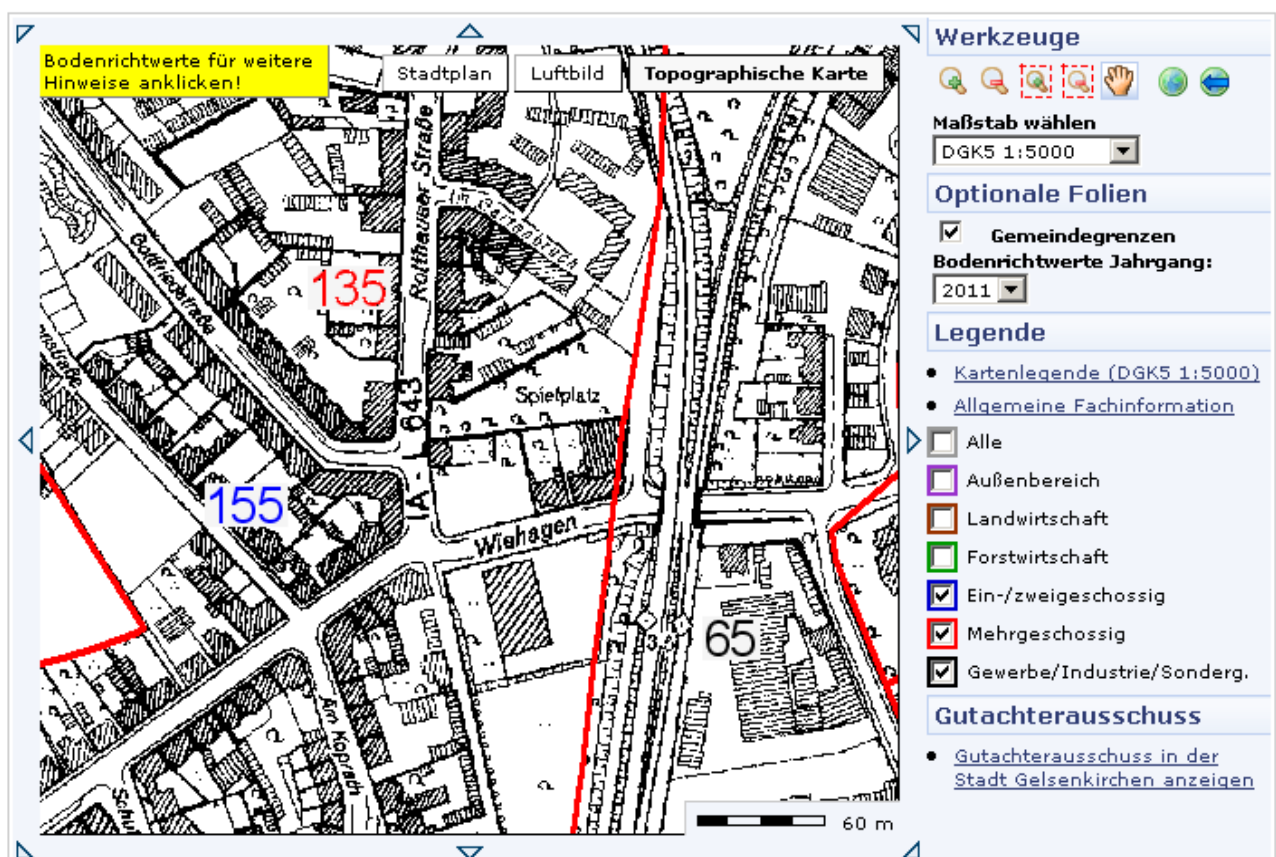
II	Geschossigkeit
1,2	Geschossflächenzahl
400-600 m²	Fläche

8.5.2 Individuelle Bauweise

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

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

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



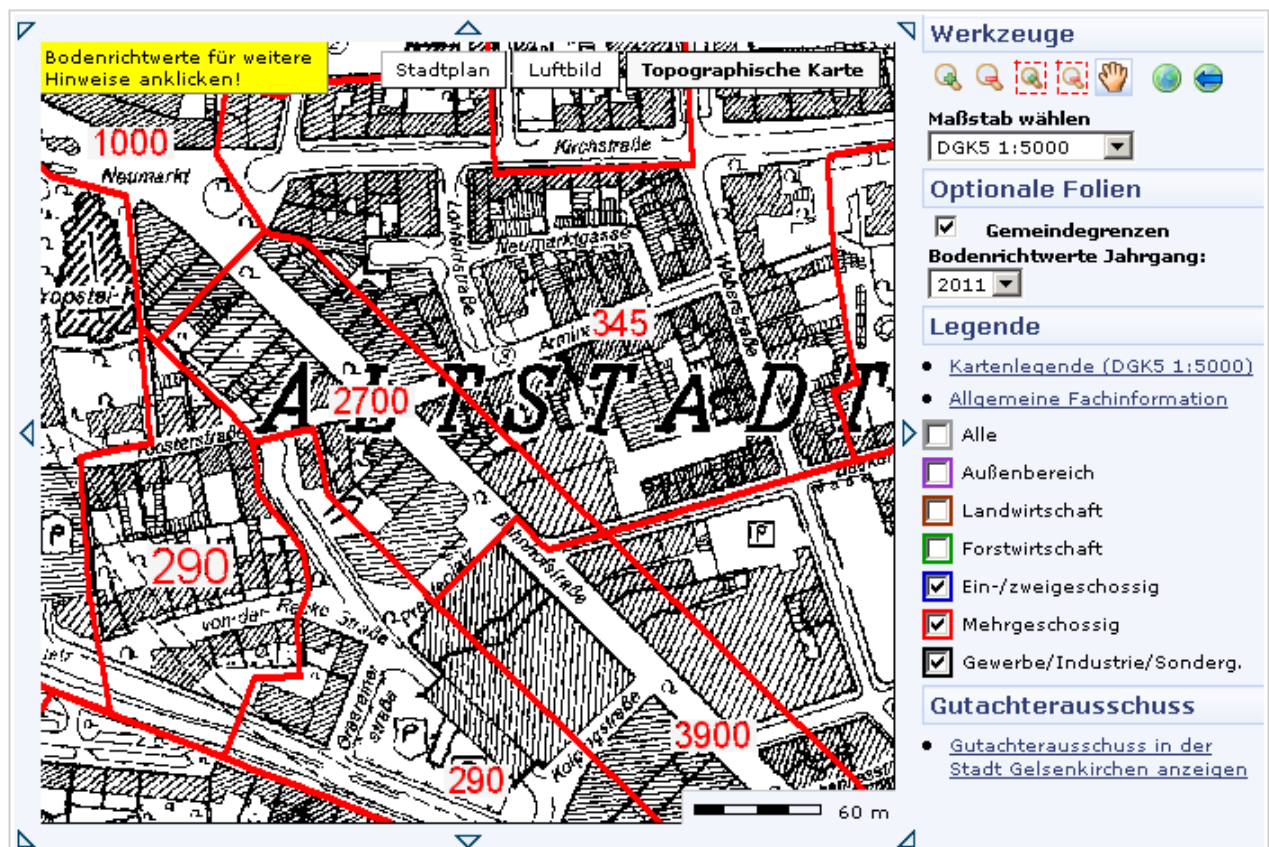
Grundlage: Digitale GrundKarte im Maßstab 1:5000

8.5.3 Misch- oder mehrgeschossige Bauweise

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

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

8.5.4 Mischnutzungen in der Innenstadt und den übrigen Geschäftslagen



Grundlage: Digitale GrundKarte im Maßstab 1:5000



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

Geschosszahl		Vergleichsobjekt			
		III	IV	V	VI
Richtwert- grundstück	III	1	1,19	1,38	
	IV	0,84	1	1,16	1,32
	V	0,72	0,86	1	1,14
	VI		0,76	0,88	1

*** Geschäftslagen**

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

Zonennummerierung

Bereich		Nummer		Nutzung	Veränderung	
2	6	0	2	2	0	0

Bereiche:

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

Nutzung:

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

8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung. Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 15.02.2014 folgende Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	Ø Wert Erschließungsbeiträge *) [€/m ²]
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, ebf				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350-800 m ²)	290	175	135	15
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m ²)	355	215	165	15
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m ²)	360	220	170	15
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf				
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V)	265	185	155	20
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20% bis 80% des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V)	350	205	180	20
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung, ebf				
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) (gewerbliche Nutzung über 80%)	75	65	60	10
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, Handel, Büro)	90	---	---	10

*) aktuelle Erschließungsbeiträge in Neubaugebieten liegen i. d. R. höher



9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

§ 193 Abs. 3 BauGB

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

9.1 Indexreihen

Die nachfolgend dargestellten Bodenpreisindexreihen für

- individuellen Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe und Industrie

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

Für den individuellen Wohnungsbau wird zusätzlich eine Indexreihe zur Basis **2000 = 100** ausgewiesen.

Die Ableitung erfolgte anhand der Bodenrichtwert-Quotientenmethode. Hierbei werden die bereinigten Kaufpreise eines Auswertungszeitraumes von einem Jahr ins Verhältnis zum zugeordneten Bodenrichtwert des Basiszeitpunktes gesetzt.

Da die Indexreihen einen möglichst gleichmäßigen Verlauf aufzeigen, sind die Indizes in der Weise aufbereitet, dass für jeden Wert der gleitende Durchschnitt mit halbem Gewicht der benachbarten Jahre errechnet wurde. Somit wird ein harmonisierter Verlauf der Indexkurve erreicht.

Beispiel für das Jahr 1996:

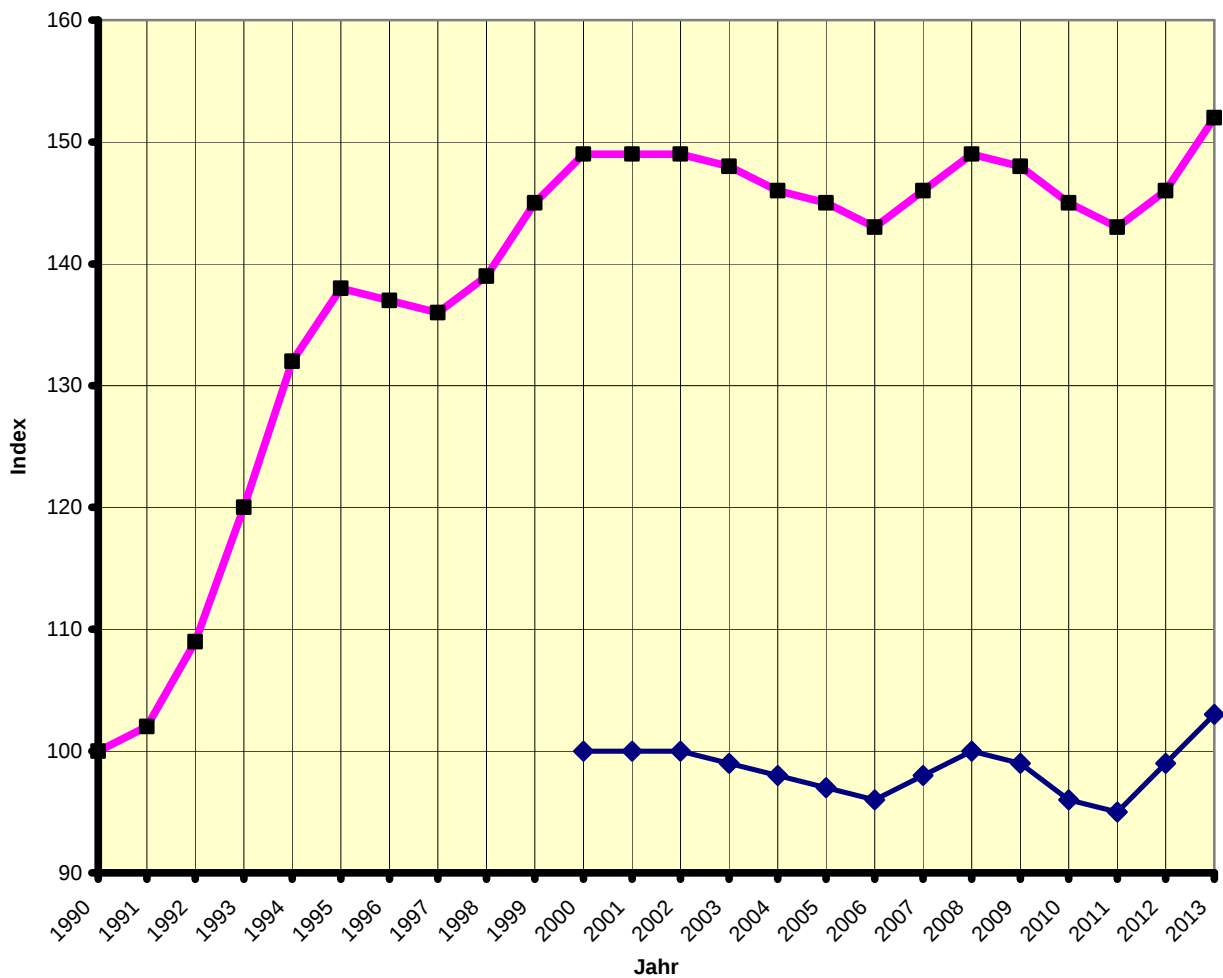
1995 = 141; 1996 = 135; 1997 = 136
 $(141 + 2 \times 135 + 136) : 4 = 137$

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

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



Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau

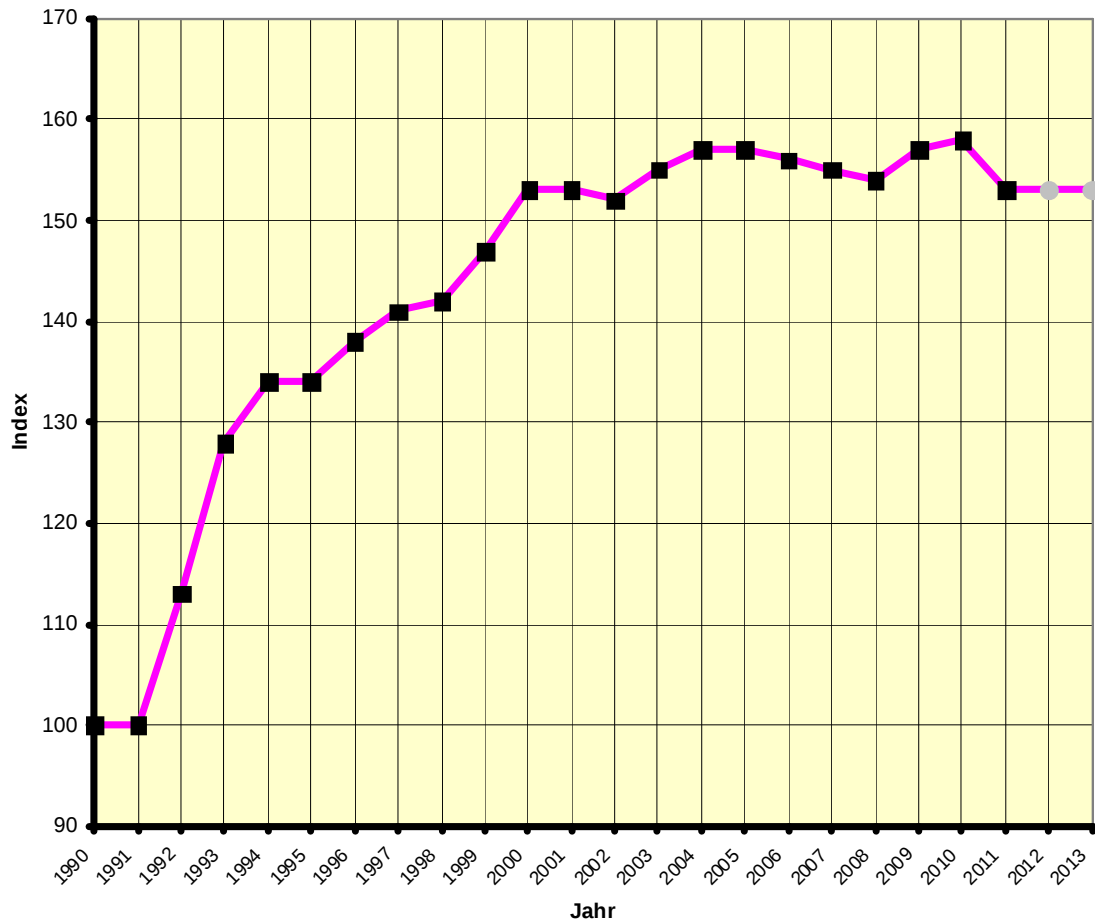


Jahr	Index 1990
1990	100
1991	102
1992	109
1993	120
1994	132
1995	138
1996	137
1997	136
1998	139
1999	145

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

Jahr	Index 1990	Index 2000
2010	145	96
2011	143	95
2012	146	99
2013	(152)	(103)

Bodenpreisindex für den Geschosswohnungsbau



● Für das Jahr 2012 und 2013 wird der Bodenpreisindex unverändert fortgeschrieben, da jeweils nur 2 Kauffälle registriert wurden.

Jahr Index

Jahr Index

Jahr Index

1990 100

2000 153

2010 158

1991 100

2001 153

2011 153

1992 113

2002 152

2012 153

1993 128

2003 155

2013 153

1994 134

2004 157

1995 134

2005 157

1996 138

2006 156

1997 141

2007 155

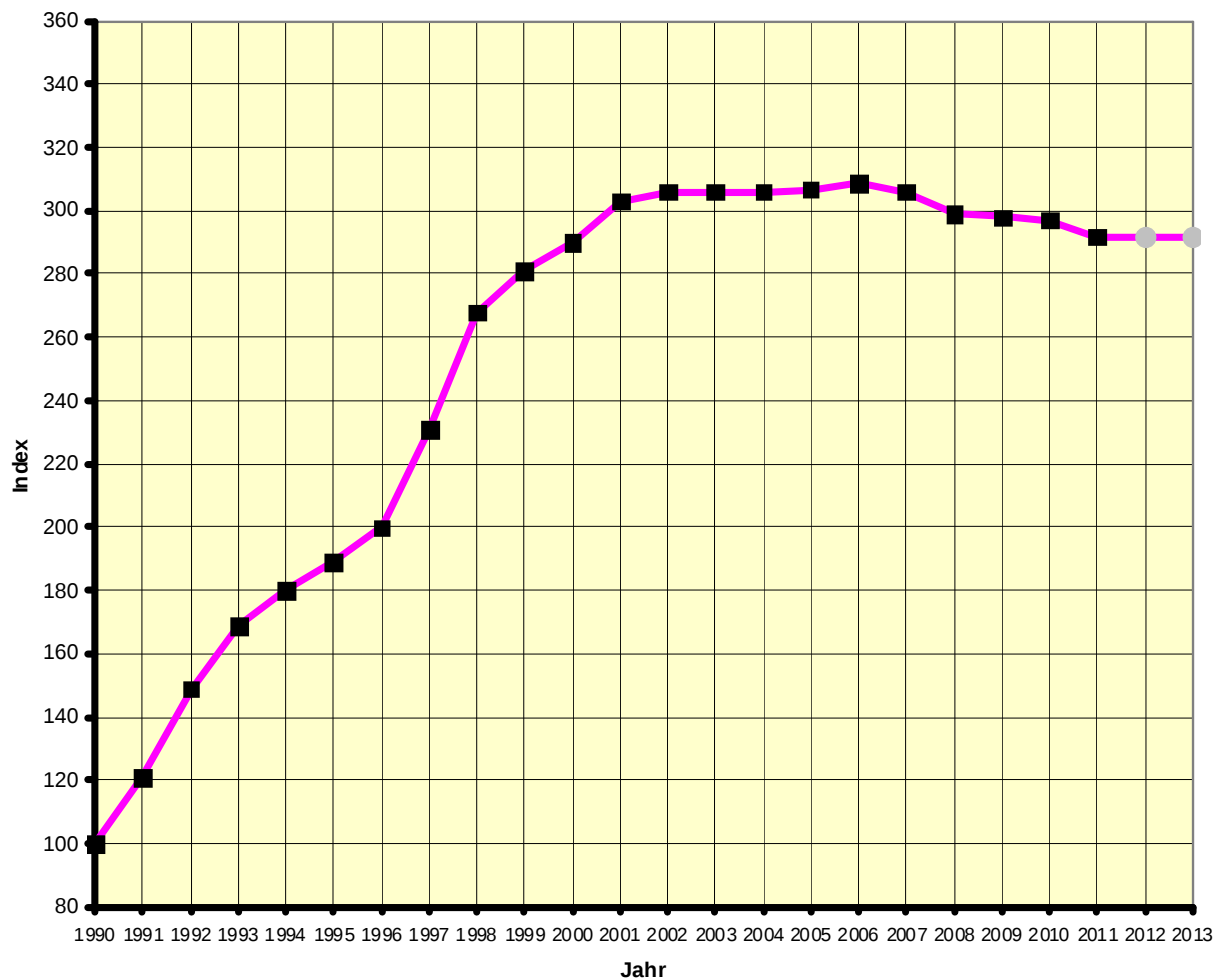
1998 142

2008 154

1999 147

2009 157

Bodenpreisindex für Gewerbe und Industrie



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

Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1990	100	2000	290	2010	297
1991	121	2001	303	2011	287
1992	149	2002	306	2012	287
1993	169	2003	306	2013	287
1994	180	2004	306		
1995	189	2005	307		
1996	200	2006	309		
1997	231	2007	306		
1998	268	2008	299		
1999	281	2009	298		



9.2 Umrechnungskoeffizienten

In den älteren Grundstücksmarktberichten (einschließlich des Jahres 2006) wurden Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Somit bestand die Möglichkeit die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen umzurechnen. In den darauf folgenden Jahren war nach erneuter Überprüfung diese Abhängigkeit nicht mehr erkennbar.

(siehe 8.5 - Eigenschaften des Richtwertgrundstücks - Individuelle Bauweise)

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken von wesentlicher Bedeutung. "Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird" (§ 14 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 19.05.2010). Die im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle des Jahres 2013 ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten entsprechend den Sätzen der II. Berechnungsverordnung, die der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen als marktkonform betrachtet. Größere Abweichungen vom Mietenspiegel (<> 20 %) wurden angeglichen. Für die meist unvermieteten 1+2-Familienhäuser wurden Mieten gemäß Mietenspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25 %) angesetzt. Der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 7 €/m² begrenzt. Dieser gilt auch für Neubauten. Die Gesamtlebensdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt.



Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (Mittelwert mit Vertrauens- bereich "95%" und Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen						
			(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
			Ø Wohn- Nutz- fläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungsdauer (in Jahren)	Ø Rohertrags- faktor	Ø GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,1 3,74 - 4,38	186	81	949	5,0	29,5	40	15,4	80
Standardabweichung	2,12		29	455	0,6	8,0	15	5,4	
Vermietetes Wohnungseigentum	4,2 3,27 - 5,09	51	70	809	4,8	32,5	32	14,0	80
Standardabweichung	2,75		25	427	0,5	8,5	14	6,5	
Einfamilienhäuser, freistehend	3,3 2,47 - 4,03	31	155	1490	5,7	23,2	39	21,5	80
Standardabweichung	1,80		68	569	0,8	5,8	20	7,1	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,1 2,89 - 3,35	186	113	1477	6,0	22,3	43	20,4	80
Standardabweichung	1,54		31	537	0,9	6,2	24	5,7	
Zweifamilienhäuser	3,4 2,44 - 4,27	28	161	1081	5,2	27,6	7	17,2	80
Standardabweichung	2,06		38	409	0,4	2,1	24	5,8	
Dreifamilienhäuser	3,1 -0,26 - 6,53	5	251	847	4,7	30,8	27	15,2	80
Standardabweichung	3,1		34	307	0,2	1,6	12	5,3	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,3 5,41 - 7,22	27	532	515	4,5	33,0	28	9,5	80
Standardabweichung	2,0		282	159	0,5	7,5	10	2,4	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	6,1 4,68 - 7,45	7	692	590	4,6	30,0	25	10,0	80
Standardabweichung	1,6		360	215	0,7	6,5	8	2,0	
Handel									
Standardabweichung									
Büro									
Standardabweichung									
Produzierendes Gewerbe *	8,2 7,2 - 9,2	23		407	3,9		33	8,9	
Standardabweichung	2,20			192	1,6		12	1,5	

*) Auswertung anhand der gemeinsamen Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse Essen, Duisburg, Mülheim, Oberhausen und Gelsenkirchen für den Zeitraum 2007 bis 2009

9.4 Wesentliche Daten für bebaute Grundstücke

- Ein- und Zweifamilienhäuser unter 6.1 (ab Seite 21)
- Mehrfamilienhäuser unter 6.2 (ab Seite 26)
- Wohnungseigentum unter 7.1.1 (ab Seite 30)

9.5 Sachwertfaktoren

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

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

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

Normalherstellungskosten

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

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse

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



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

Bezugsmaßstab

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

Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempeel und Spitzboden

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

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

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

Baupreisindex

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

Baujahr / Alter

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

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

In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bodenwert

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

Grundstücksfläche

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

Nach dem vorstehend beschriebenen Auswertungsverfahren, das sich an das Sachwert-Modell der AGVGA NRW orientiert, wurden für sämtliche auswertbaren Kauffälle des individuellen Wohnungsmarktes Sachwertfaktoren im zurückliegenden Jahr 2013 ermittelt. Das nachfolgende Diagramm stellt die Regressionsgleichungen dar, wie sich die Sachwerte zu den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen verhielten. Für sämtliche Verkäufe (n= 258 geeignete Kauffälle), als auch für unterschiedliche Wohnlagen wurden entsprechende Regressionsanalysen durchgeführt.

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

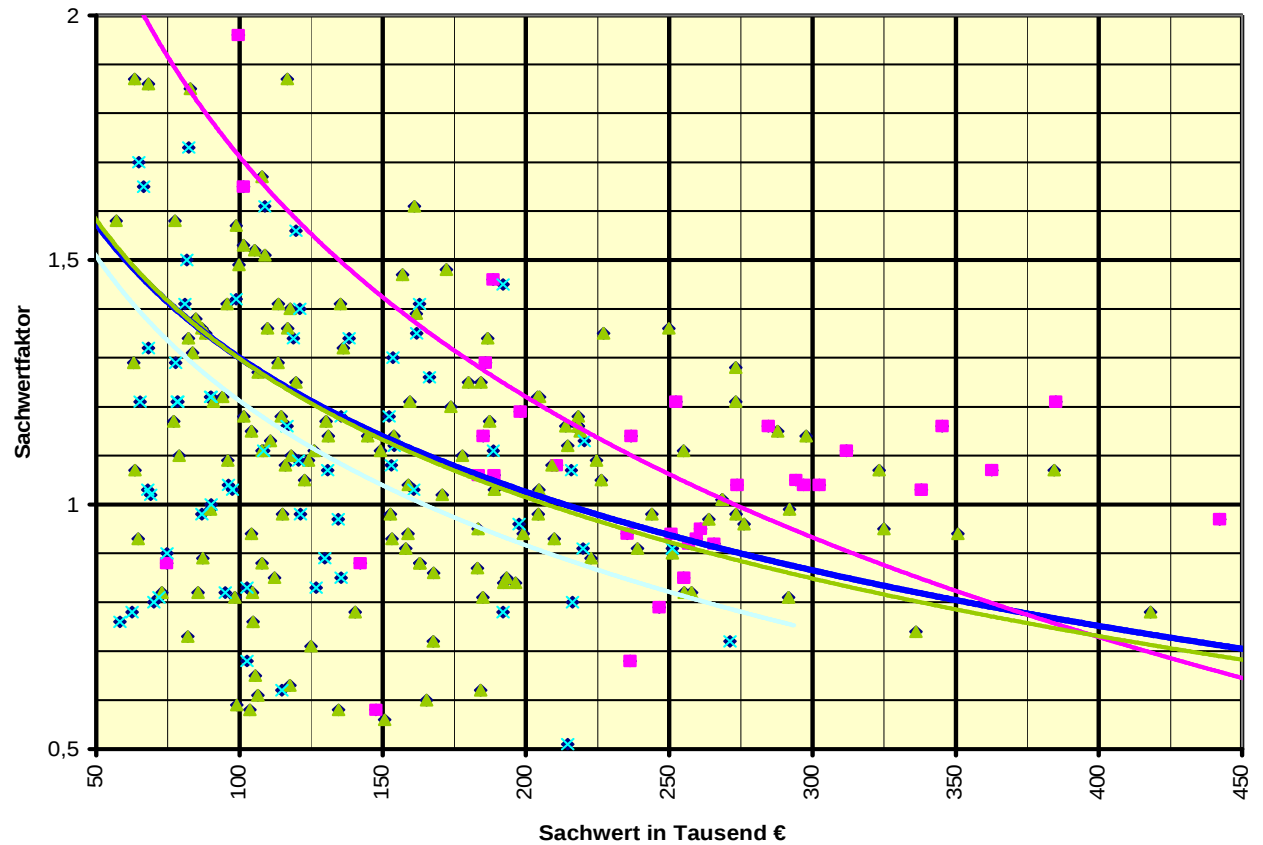
100 bis 140 €/m² - mäßige Lage (n = 66)

145 bis 190 €/m² - mittlere Lage (n = 151)

195 bis 305 €/m² - gute Lage (n = 41)



Sachwertanpassung



◆ alle Werte $y = -0,3971\ln(x) + 5,8693$ $R^2 = 0,1672$
 ■ gute Lage $y = -0,7088\ln(x) + 9,8721$ $R^2 = 0,3292$
 ▲ mittlere Lage $y = -0,4093\ln(x) + 6,011$ $R^2 = 0,1839$
 ✕ mäßige Lage $y = -0,4264\ln(x) + 6,1218$ $R^2 = 0,1297$

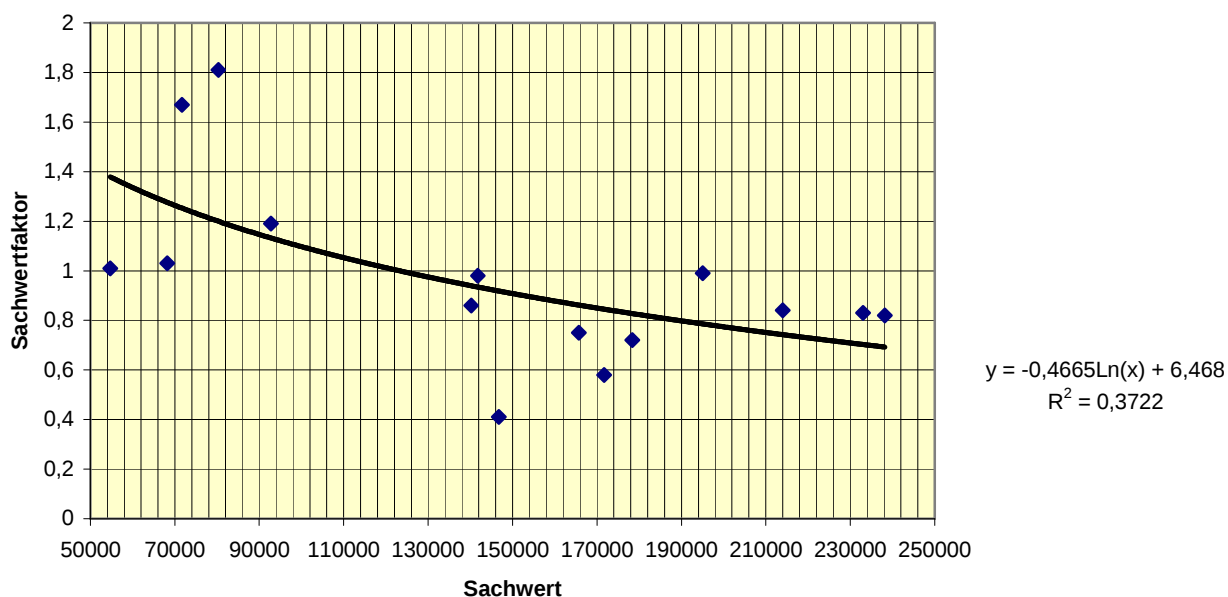
Sachwert	Lage			
	gut	mittel	mäßig	insges.
50000				
60000				
70000				
80000			1,31	
90000			1,26	1,34
100000		1,30	1,21	1,30
110000		1,26	1,17	1,26
120000		1,22	1,13	1,23
130000		1,19	1,10	1,19
140000		1,16	1,07	1,16
150000		1,13	1,04	1,14
160000		1,11	1,01	1,11
170000		1,08	0,99	1,09
180000	1,30	1,06	0,96	1,06
190000	1,26	1,04	0,94	1,04
200000	1,22	1,02	0,92	1,02
210000	1,19	1,00	0,90	1,00
220000	1,15	0,98	0,88	0,98
230000	1,12	0,96	0,86	0,97
240000	1,09	0,94	0,84	0,95
250000	1,06	0,92	0,82	0,93

Sachwert	Lage			
	gut	mittel	mäßig	insges.
250000	1,06	0,92	0,82	0,93
260000	1,03	0,91	0,81	0,92
270000	1,01	0,89	0,79	0,90
280000	0,98	0,88	0,77	0,89
290000	0,96	0,86	0,76	0,87
300000	0,93	0,85	0,74	0,86
310000	0,91	0,84		0,85
320000	0,89	0,82		0,84
330000	0,87	0,81		0,82
340000	0,84	0,80		0,81
350000	0,82	0,79		0,80
360000	0,80	0,77		0,79
370000	0,78	0,76		0,78
380000	0,77	0,75		0,77
390000	0,75	0,74		0,76
400000	0,73	0,73		0,75
410000	0,71	0,72		0,74
420000		0,71		0,73
430000		0,70		0,72
440000				0,71
450000				0,70

Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Erbbaurechten

Die Sachwertfaktoren von Erbbaurechten von Ein- und Zweifamilienhäuser wurden anhand von 16 geeigneten Kauffällen aus dem Zeitraum 2013 ermittelt, die wie zuvor nach den neuen Sachwertrichtlinien ausgewertet wurden. Die Ergebnisse können dem nachfolgendem Diagramm und der Tabelle entnommen werden.

Sachwertfaktoren Erbbaurechte



Sachwert	Sachwertfaktor Erbbaurechte
50000	1,42
60000	1,34
70000	1,26
80000	1,20
90000	1,15
100000	1,10
110000	1,05
120000	1,01
130000	0,97
140000	0,94
150000	0,91

Sachwert	Sachwertfaktor Erbbaurechte
160000	0,88
170000	0,85
180000	0,82
190000	0,80
200000	0,77
210000	0,75
220000	0,73
230000	0,71
240000	0,69
250000	0,67
260000	0,65



9.6 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnraum nach II. Berechnungsverordnung

Zeitraum	Wohnung €/Whg. p. a.	Eigentumswohnung €/Whg. p. a.	je Garage oder ähnliche Einstellplätze p. a.
ab 01.01.2002	230,00	275,00	30,00
ab 01.01.2005	240,37	287,40	31,35
ab 01.01.2008	254,80	304,65	33,23
ab 01.01.2011	264,31	316,02	34,47
ab 01.01.2014	279,35	334,00	36,43

Instandhaltungskosten Wohnraum nach II. Berechnungsverordnung

Zeitraum	max. jährl. Instandhaltungskosten pro m ² Wohnfläche €/m ² p. a.	Zuschlag für Aufzug €/m ² p. a.	Zuschlag bei Kosten- tragung der Schönheits- reparaturen durch €/m ² p. a.	Abschlag wegen kleiner Instand- haltungen durch Mieter €/m ² p. a.	Abschlag für eigenständig gewerbliche Leistung von Wärme €/m ² p. a.	Instand- haltungs- kosten Garage/Ein- stellplätze €/Garage p. a.
ab 01.01.2002						
a)	11,50	1,00	8,50	1,05	-	68,00
b)	9,00	1,00	8,50	1,05	-	68,00
c)	7,10	1,00	8,50	1,05	-	68,00
ab 01.01.2005						
a)	12,02	1,05	8,88	1,10	-	71,07
b)	9,41	1,05	8,88	1,10	-	71,07
c)	7,42	1,05	8,88	1,10	-	71,07
ab 01.01.2008						
a)	12,74	1,11	9,41	1,17	0,22	75,33
b)	9,97	1,11	9,41	1,17	0,22	75,33
c)	7,87	1,11	9,41	1,17	0,22	75,33
ab 01.01.2011						
a)	13,22	1,15	9,76	1,21	0,23	78,15
b)	10,34	1,15	9,76	1,21	0,23	78,15
c)	8,16	1,15	9,76	1,21	0,23	78,15
ab 01.01.2014						
a)	13,97	1,22	10,32	1,28	0,24	82,60
b)	10,93	1,22	10,32	1,28	0,24	82,60
c)	8,62	1,22	10,32	1,28	0,24	82,60

a) Bezugsfertigkeit liegt mindestens 32 Jahre zurück

b) Bezugsfertigkeit liegt mindestens 22 Jahre zurück

c) Bezugsfertigkeit liegt weniger als 22 Jahre zurück

Mietausfallwagnis Wohnraum nach II. Berechnungsverordnung

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

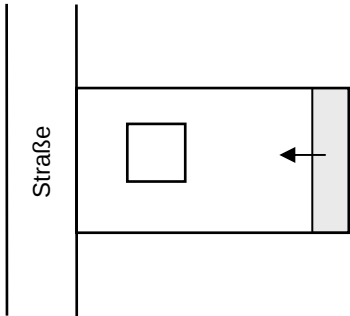
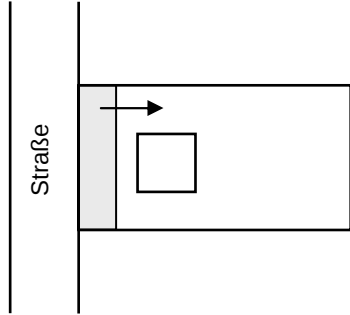
9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

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

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

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

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



9.7.2 Vervielfältiger Tabellen

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



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



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



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



9.7.3 Wertminderung wegen Alters (Ross)

Zum Vergleich mit Sachwertermittlungen vor Anwendung der neuen Sachwertrichtlinien vom 05.09.2012 in denen die Alterswertminderung nach Ross noch angewandt wurde.

Rest-nutzungs-dauer	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren								
	20	30	40	50	60	70	80	90	100
0	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	93	95	96	97	98	98	98	98	99
2	86	90	93	94	95	96	96	97	97
3	79	86	89	91	93	94	94	95	96
4	72	81	86	88	90	92	93	93	94
5	66	76	82	86	88	90	91	92	93
6	60	72	79	83	86	88	89	90	91
7	54	68	75	80	83	86	87	89	90
8	48	64	72	77	81	84	86	87	88
9	43	60	69	75	79	82	84	86	87
10	38	56	66	72	76	80	82	84	86
11	33	52	63	69	74	78	80	82	84
12	28	48	60	67	72	76	79	81	83
13	24	44	57	64	70	74	77	79	81
14	20	41	54	62	68	72	75	78	80
15	16	38	51	60	66	70	74	76	79
16	12	34	48	57	64	68	72	75	77
17	9	31	45	55	62	67	70	73	76
18	6	28	43	52	60	65	69	72	75
19	3	25	40	50	58	63	67	71	73
20	0	22	38	48	56	61	66	69	72
21		20	35	46	54	60	64	68	71
22		17	33	44	52	58	63	66	69
23		14	30	42	50	56	61	65	68
24		12	28	40	48	54	60	64	67
25		10	26	38	46	53	58	62	66
26		8	24	36	44	51	57	61	64
27		6	22	34	43	50	55	60	63
28		4	20	32	41	48	54	58	62
29		2	18	30	39	46	52	57	61
30		0	16	28	38	45	51	56	60
31			14	26	36	43	49	54	58
32			12	24	34	42	48	53	57
33			10	23	33	40	47	52	56
34			9	21	31	39	45	50	55
35			7	20	30	38	44	49	54
36			6	18	28	36	43	48	52
37			4	16	27	35	41	47	51
38			3	15	25	33	40	46	50
39			1	13	24	32	39	44	49
40			0	12	22	31	38	43	48
41				11	21	29	36	42	47
42				9	20	28	35	41	46
43				8	18	27	34	40	45
44				7	17	25	33	39	44
45				6	16	24	31	38	43
46				4	14	23	30	36	42
47				3	13	22	29	35	41
48				2	12	21	28	34	40
49				1	11	20	27	33	39
50				0	10	18	26	32	38



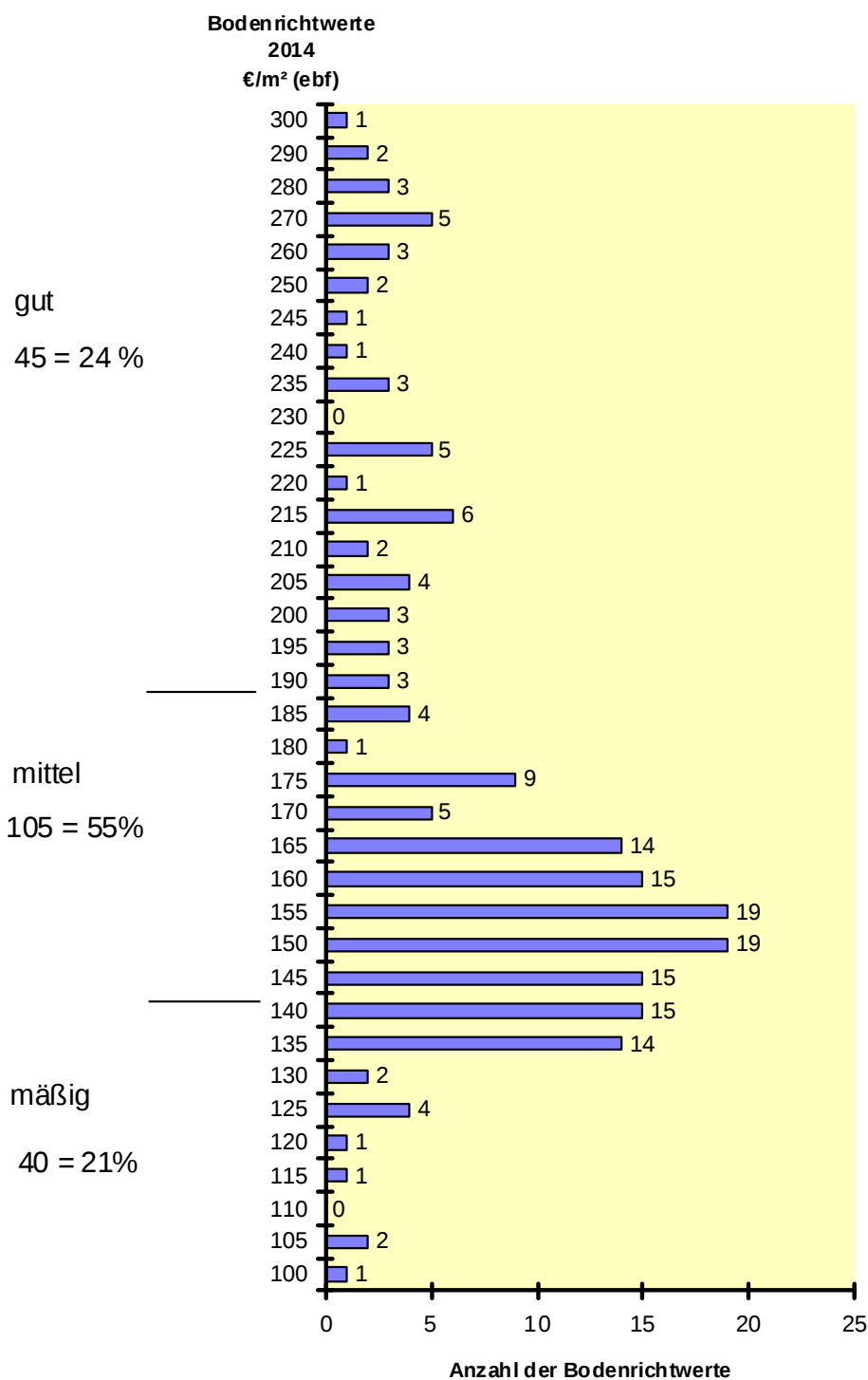
Rest- nutzungs- dauer	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren								
	20	30	40	50	60	70	80	90	100
51					9	17	25	31	37
52					8	16	24	30	36
53					7	15	23	29	35
54					6	14	22	28	34
55					5	13	21	27	33
56					4	12	20	26	32
57					3	11	19	25	31
58					2	10	18	24	30
59					1	9	17	23	29
60					0	8	16	22	28
61						7	15	21	27
62						6	14	20	26
63						6	13	20	25
64						5	12	19	24
65						4	11	18	24
66						3	10	17	23
67						2	9	16	22
68						1	9	15	21
69						1	8	14	20
70						0	7	14	20
71							6	13	19
72							6	12	18
73							5	11	17
74							4	10	16
75							3	10	16
76							3	9	15
77							2	8	14
78							1	8	13
79							1	7	13
80							0	6	12
81								6	11
82								5	11
83								4	10
84								4	9
85								3	9
86								2	8
87								2	7
88								1	7
89								1	6
90								0	6
91									5
92									4
93									4
94									3
95									3
96									2
97									2
98									1
99									1
100									0

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Struktur des Bodenrichtwertgebietes

Wohnlagen

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



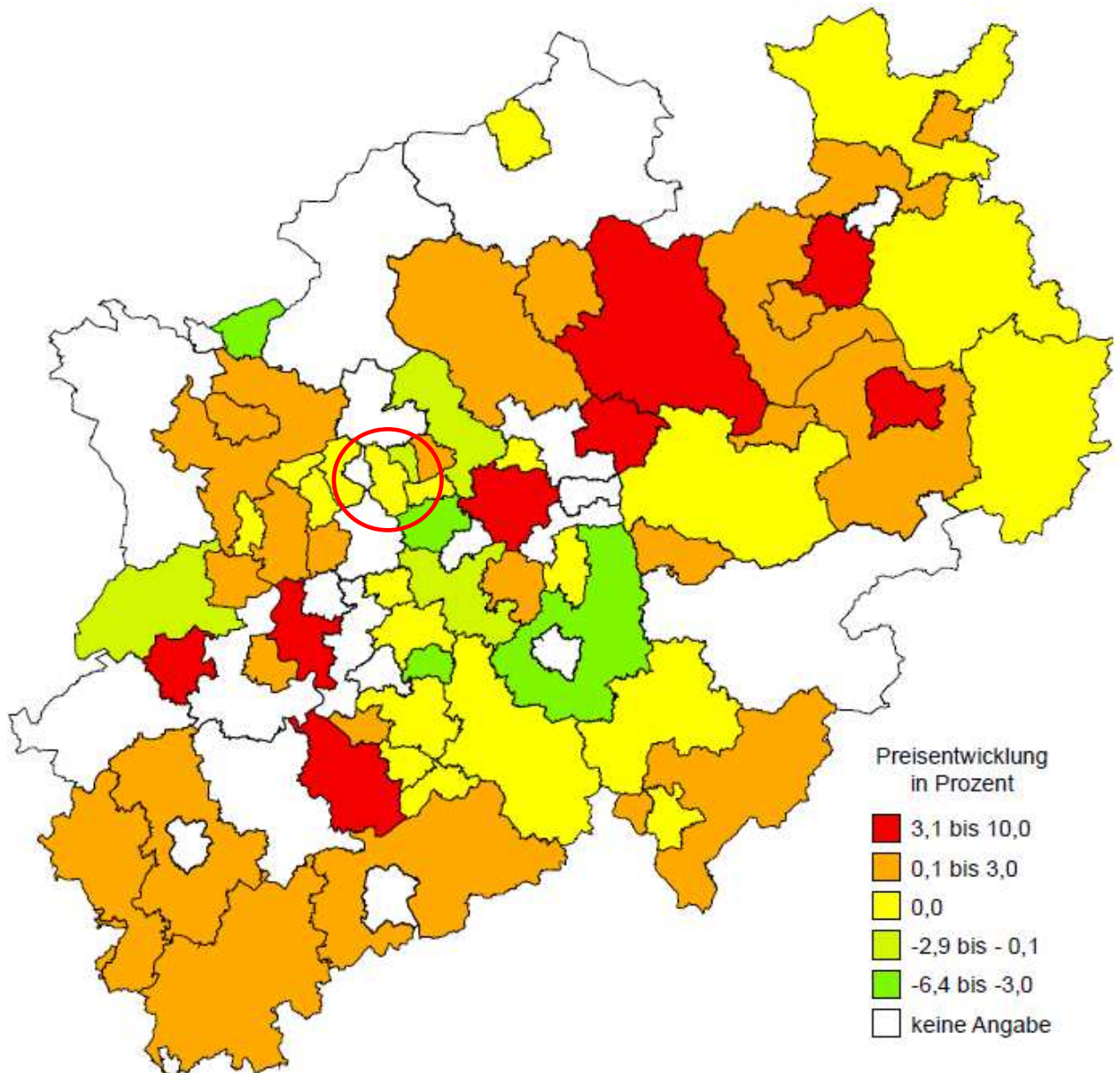
11 Regionale Vergleiche

Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2013

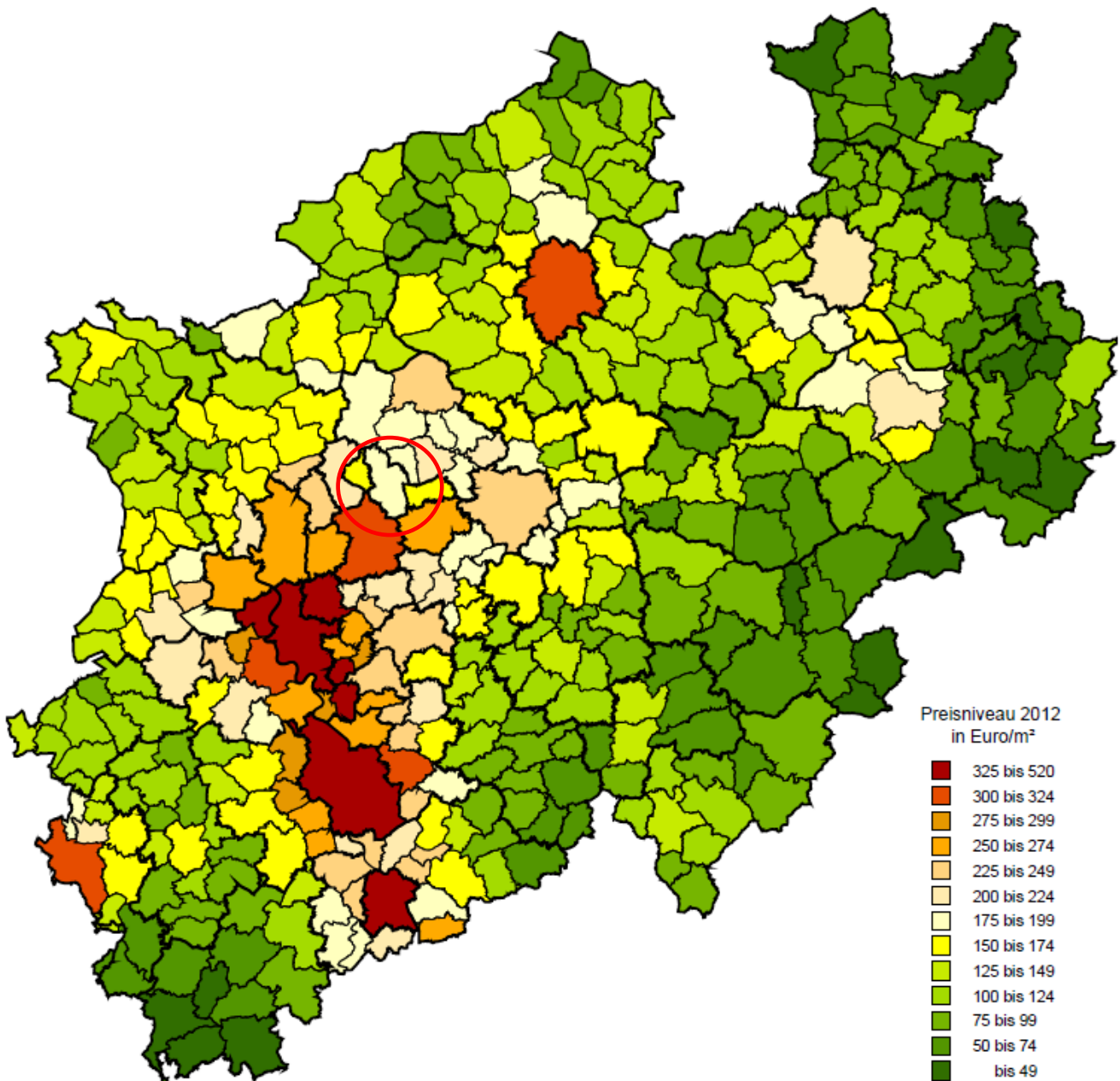
11.1 Entwicklung der Grundstückspreise

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Berichtszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012



11.2 Preisniveau 2012 in NRW





12 Mieten



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

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

Auskünfte erteilen:

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

Erläuterungen

I. Allgemeines

1. Der Mietenspiegel für nicht preisgebundene Mieten stellt eine **Orientierungshilfe** dar, die es den Mietvertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietenspiegel soll die *eigenverantwortliche* Mietpreisbindung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.
2. Die Angaben in der Tabelle beziehen sich auf den **1. Juli 2012** und sollen eine "Übersicht über die üblichen Entgelte" (ortsübliche Vergleichsmieten) im Sinne von § 558 BGB bilden.
3. Die Tabellen enthalten Mietrichtwerte je qm Wohnfläche pro Monat. Diese Werte stellen Durchschnittsmieten dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen verschiedener Wohnungsgruppen in Mehrfamilienhäusern beziehen.
4. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt ab 1. Januar 2004 die **Wohnflächenverordnung**. Werte, die bis zum 31. Dezember 2003 aufgrund der II. BV berechnet wurden, bleiben jedoch weiterhin gültig.
5. Die Tabellen werden bei Bedarf fortgeschrieben. Die an der Erstellung der Tabellen Mitwirkenden werden aber mindestens einmal jährlich erörtern, ob eine Fortschreibung erforderlich ist und wie diese erfolgen soll.
6. Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen **einfachen Mietenspiegel** nach § 558c BGB.



II. Begriff "ortsübliche Miete"

1. Die **ortsübliche Miete** ist eine **Netto-Kaltmiete**. Sie umfasst alle durch die Bewirtschaftung der Wohnung entstehenden Kosten und Gebühren mit Ausnahme der Betriebskosten und Schönheitsreparaturen, soweit diese jeweils vertraglich auf den Mieter übertragen wurden.
2. **Nicht enthalten** ist das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten gemäß § 2 (1-17) BetrKV, die neben der Miete als zulässige Umlagen erhoben werden dürfen (§§ 556 und 560 BGB), und zwar für den Fall der Vereinbarung die Kosten für:
 - a) - Grundsteuer
 - Sach- und Haftpflichtversicherung
 - Müllabfuhr
 - Straßenreinigung
 - Entwässerung
 - Schornsteinkehr- und Überprüfungsgebühren.
 - b) - Wasser-, Strom- und Gasverbrauch
 - Treppenhaus, Keller- und sonstige allgem. Beleuchtung
 - Heizung und Warmwasserversorgung
 - Gartenpflege
 - Hausreinigung und Hauswart
 - Betrieb des Aufzuges
 - Betrieb der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder ähnlicher Einrichtungen
 - maschinelle Wascheinrichtungen
 - sonstige Betriebskosten

Vertragliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt.
3. **Nicht enthalten sind auch:** Schönheitsreparaturen und vertraglich übernommene Kleinreparaturen in den Wohnungen sowie die Kosten hierfür.
4. Haben die Parteien eine Teilinklusionmiete vereinbart, so kann die darin enthaltene Netto-Kaltmiete an den Mietenspiegel angepasst werden.

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

für abgeschlossene – nicht preisgebundene – Mietwohnungen mit folgenden Merkmalen:

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

Mietentabelle

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
Baujahresgruppe, Wohnungen die bezugsfertig wurden:									
	bis 1948	modern. Wohnungen der Gruppe I	von 1949 bis 1956	von 1957 bis 1965	modern. Wohnungen der Gruppen III + IV	von 1966 bis 1977	von 1978 bis 1985	von 1986 bis 2001	von 2002 bis 2010
A) Wohnungen von 35 m ² bis 60 m ² Größe						4,95 4,46–5,45	5,20 4,68–5,72	5,55 5,00–6,11	6,00 5,40–6,60
Mietwert	4,25	4,40	4,60	4,70	4,85				
Spanne	3,83–4,68	3,96–4,84	4,14–5,06	4,23–5,17	4,37–5,34				
B) Wohnungen über 60 m ² bis 90 m ² Größe									
Mietwert	4,10	4,40	4,55	4,60	4,95				
Spanne	3,69–4,51	3,96–4,84	4,10–5,01	4,14–5,06	4,46–5,45				
C) Wohnungen über 90 m ² Größe									
Mietwert	4,00	4,10	4,60	4,60	4,80				
Spanne	3,60–4,40	3,69–4,51	4,14–5,06	4,14–5,06	4,32–5,28				



III. Bestimmung der Begriffe

Die im Mietenspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

1. Modernisierte Wohnungen (Gruppe II und V)

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

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn der Gebrauchswert und der Gesamteindruck der Wohnung (Ausstattung, Grundrissgestaltung und Höhen der Wohnräume) wesentlich und nachhaltig verbessert worden sind. Die Höhe der Räume steht der Einordnung in die Gruppen II und V nicht entgegen bei repräsentativer oder aufwändiger Ausgestaltung der Decken.

Bei allen anderen Gruppen muss der Erhaltungszustand der Wohnungen und des Hauses so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht nachhaltig beeinträchtigt.

2. Wohnlagen

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

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

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

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

Normale Wohnlagen

Diese Wohngebiete, die überwiegend geschlossen bebaut sind, dürfen durch Lärm, Staub und Geruch nicht außerordentlich beeinträchtigt sein. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein. Diese Mieten können der Tabelle direkt entnommen werden.

Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigung wesentlich beeinträchtigt wird (Industrie- und Gewerbegebiete, außerordentliche Verkehrsbelästigungen) und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung vorliegen.

Bessere Wohnlagen

Hierunter sind Wohnungen im Bereich aufgelockerter Bebauung mit guter Durchgrünung, Ruhe, ohne Durchgangsverkehr und günstigen Verkehrsverbindungen zu verstehen. Neben ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung können auch mehrgeschossige Wohnlagen vorhanden sein. Für die Einstufung in die einzelnen Wohnlagen müssen die genannten Merkmale überwiegend zutreffen.

3. Ausstattung der Wohnungen

Die in der Mietentabelle aufgeführten Werte gelten für Wohnungen mit Sammelheizung, Bad, WC und Isolierverglasung. Bei fehlenden Ausstattungsmerkmalen sind Abschläge vorzunehmen.

	<u>Abschlag</u>
a) Wohnung ohne Bad oder ohne Sammelheizung_____	15 %
b) Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC in der Wohnung)_____	20 %
c) Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC nicht in der Wohnung)_____	30 %
d) fehlende Isolierverglasung, je m ² Wohnfläche_____	0,15 €

Bei den Mietrichtwerten wird davon ausgegangen, dass die Toiletten in einem separaten Raum mit Außen- oder Innenlüftung untergebracht sind, der vom Wohnungsflur oder von der Diele und nicht von einem anderen Raum aus erreichbar sein muss.

Unter *Sammelheizung* sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Dazu gehören auch Etagenheizungen, Fernwärme, Elektro-Speicherheizungen o. ä. (keine Heizlüfter).

Als "Bad" sind folgende Einrichtungen anzusehen:

In einem besonderen Raum der Wohnung muss außer der Bade- oder Brausewanne, dem Waschbecken und gegebenenfalls WC, ausreichende Freifläche vorhanden sein. Die Warmwasserversorgung muss gesichert sein. Badenischen und Schrankbäder o. ä. sind keine Bäder im zuvor bezeichneten Sinne.



IV. Zu- und Abschläge

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

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

1. Zuschläge

1.1. Zuschläge sind insbesondere möglich, wenn

- a) *Sonderausstattungen* vorhanden sind.
Hierunter fallen insbesondere überdurchschnittlich gefliestes Bad und übernormale Sanitärausstattung (z.B. zusätzliche Dusche, 2 Waschbecken, Bidet), separates WC, Teppichböden in guter Qualität, Türen in Edelholz, Marmorfensterbänke, Fenster mit besonderem Schall- und Wärmeschutz, Böden in besonderen Ausstattungen, Sprechanlage, Wand- oder Deckenvertäfelung, Balkon über 10 qm Größe, Freisitz usw.
- b) *Sondereinrichtungen* vorhanden sind.
Hierunter fallen Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessräume, Hobbyräume.
- c) *Kücheneinrichtungen* oder über das übliche Maß hinausgehende Einbauschränke vorhanden sind.
- d) es sich um *Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern* und Mehrfamilienhäusern mit separatem Hauseingang für jeden Mieter handelt.
- e) *Gartennutzung* möglich ist.
- f) *außergewöhnlich gute Wohnlage* gegeben ist.
- g) es sich um *Kleinwohnungen* unter 35 qm handelt.
- h) die Wohnung bzw. das Haus *seniorengerecht und/oder barrierefrei* ausgestattet ist.

- i) es sich um eine *Apartmentwohnung* handelt.
Unter einem Apartment ist eine abgeschlossene, gut ausgestattete Einzimmerwohnung zu verstehen, die Kochnische oder separate Kleinküche nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist.

- j) Gebäude nachträglich in ausreichendem Maße mit Wärmedämmung an Dach und Außenwänden und Kellerdecken bzw. Fußböden versehen wurden. Der Zuschlag hierfür beträgt **0,33 € je m² Wohnfläche**. Der Zuschlag in voller Höhe gilt jedoch nicht für Erdgeschosswohnungen ohne Fußboden- bzw. Kellerdeckendämmung. Der Zuschlag entfällt für die ab Baujahr 1986 erstellten Wohnungen.

- 1.2. Bei *Modernisierung und Teilmodernisierung von Wohnungen* außer Gruppe II und Gruppe V ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag zulässig.

- 1.3. Bei Wiederaufbau ist der Wiederaufbauzeitpunkt zugrunde zu legen.

2. Abschläge

Abschläge sind insbesondere möglich,

- a) wenn der *allgemeine* Zustand des Mietobjektes über einen längeren Zeitraum hinweg wesentlich unter dem Normalzustand liegt (z.B. Reparaturstau).
- b) wenn die *Grundrissgestaltung* wesentlich vom Normalzustand abweicht. Hierzu gehören insbesondere: nicht abgeschlossene Wohnungen und Wohnungen, deren Nebenraumfläche in keinem angemessenen Verhältnis zur gesamten Wohnfläche steht.
- c) bei Wohnungen, die im *Dachgeschoss, im Untergeschoss (Keller)* bzw. im *Hinterhaus* liegen.
- d) bei *außergewöhnlich schlechten Wohnlagen*.
- e) wenn es sich um *Großraumwohnungen über 120 qm* handelt.



13 Sonstige Angaben

Dieser Bericht über den Grundstücksmarkt enthält eine Vielzahl von Informationen für Wertermittlungssachverständige und für interessierte Laien.

Nachfolgend weitergehende Informationen zu

- Wertgutachten
- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

13.1 Gebühren für Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag gebührenpflichtige Wertgutachten. Antragsberechtigt gem. § 193 BauGB sind Eigentümer, gleichstehende Berechtigte, Gerichte oder Behörden. Einen Überblick über die am häufigsten anfallenden Gebühren gibt die nachfolgende Tabelle (Tarifstelle 7 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs (VermWertGebT) - gültig ab 01.01.2011 - **Auszug**)

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.1.1	Grundgebühr der Erstattung von Gutachten	
	- über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken - über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken - über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderen Vermögensvor- und nachteilen - bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objektes zu ermitteln. Die Grundgebühr ergibt sich wie folgt:	
	Wert	Gebühr
a)	bis 1 Mio. €	0,2 % vom Wert zzgl. 1.000 €
b)	über 1. Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 % vom wert zzgl. 2.000 €
c)	über 10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 % vom Wert zzgl. 7.000 €
d)	über 100 Mio. €	0,01 % vom Wert zzgl. 47.000 €



Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.1.2	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands	
a)	gesonderte Erstellung von Unterlagen/umfangreiche Recherchen	bis 400 €
b)	besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Erbbaurecht, Denkmalschutz)	bis 800 €
c)	Aufwändige Ermittlung und wertmäßige Berücksichtigung von Baumängeln oder -schäden, Instandhaltungsrückständen oder Abbruchkosten	bis 1.200 €
d)	Sonstige Erschwernisse wertrelevanter Eigenschaften	bis 1.600 €
7.1.3	Abschläge wegen verminderten Aufwands	
a)	Wertermittlung zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen	bis 500 €

13.2 Gebühren für die Daten der Grundstückswertermittlung

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.3.1.1	Bodenrichtwerte	
a)	DIN A4 Auszug	8 €
7.3.1.2	Kaufpreissammlung	
a)	Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW	
	einschließlich bis zu zehn Vergleichspreisen	120 €
	jeder weitere Vergleichspreis	8 €
b)	Allgemeine Preisauskunft	8 €
c)	Allgemeine Preisauskunft in anonymisierter Form	28 €
7.3.1.3	Grundstücksmarktbericht	
b)	Gesamt	52 €
c)	Auszüge allgemeiner Informationen (bei Anträgen an die Geschäftsstelle)	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.2
d)	weitere Auszüge	je 12 €



Hinweis: Auf der Internetseite des Informationssystems zum Immobilienmarkt (www.boris.nrw.de) werden Daten der Grundstückswertermittlung zum Download zur Verfügung gestellt. Nachfolgend ein Auszug der dort anfallenden Gebühren:

Ausdruck eines Bodenrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen	6 €
Download des Grundstücksmarktberichtes	39 €
Liste der allgemeinen Preisauskunft in anonymisierter Form	21 €

Kostenfrei stehen u. a. folgende Dienste zur Verfügung:

- Ansicht der Bodenrichtwerte
- Ansicht und Download des kostenfreien Teils der Grundstücksmarktberichte

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses werden in erster Linie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie Bodenrichtwerte abgeleitet. Unter den nachstehend angegebenen Voraussetzungen können Dritte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhalten. Hierzu muss

- ein berechtigtes Interesse schriftlich dargelegt werden,
- sichergestellt sein, dass die Auskunft keine Angaben enthält, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen (Anonymisierung),
- die sachgerechte Verwendung der übermittelten Daten gewährleistet erscheinen.

Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beauftragt wird.



13.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Müller
stellvertretende Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Hartmann Dipl.-Ing. Lach Dipl.-Ing. Pott Dipl.-Ing. Friedl
ehrenamtliche Gutachter	Architekt Große-Kreul Architekt Dr. Günther* Architekt Schrader Landw. Sachverständiger Klein Immobilienmakler Koch Dipl.-Ing. Linke Dipl.-Ing. Niedermowwe Abteilungsleiter Schön Architekt Dr. Schramm Dipl.-Ing. Schürken* Dipl.-Ing. Thelen* Immobilienkaufmann Winkelmann Dipl. Betriebswirt Hundt

* zugleich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter der Gelsenkirchener Finanzämter

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

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

gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

www.boris.nrw.de