



Grundstücksmarktbericht **2016**

Stadt Gelsenkirchen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2016

Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Gelsenkirchen

Gelsenkirchen, im Februar 2016



Herausgeber

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

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

Bereitstellung des Grundstücksmarktberichtes

je Grundstücksmarktbericht, der gem. Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt wird
Gebühr: ein Halbstundensatz 28 € gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b

ISSN 2190-1651

Internet

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

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Bildquelle Deckblatt

Stadt Gelsenkirchen

Vervielfältigung

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

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2015	9
4.1	Anzahl der Kauffälle	9
4.2	Geldumsatz und Flächenumsatz	9
5	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Individueller Wohnungsbau	17
5.1.1	Bestellungen von Erbbaurechten	18
5.2	Geschosswohnungsbau	18
5.3	Gewerbliche Bauflächen	19
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.5	Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland	20
6	Bebaute Grundstücke	21
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.1	Neubauten im Jahre 2015	22
6.1.2	Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus	24
6.2	Mehrfamilienhäuser	26
6.2.1	Gruppe der Dreifamilienhäuser	26
6.2.2	Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH)	27
7	Wohnungs- und Teileigentum	28
7.1	Wohnungseigentum	28
7.1.1	Erstverkäufe	30
7.1.2	Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)	31
7.1.3	Weiterverkäufe	31
7.1.4	Preisindexreihen für Eigentumswohnungen	32



8	Bodenrichtwerte.....	33
8.1	Gesetzlicher Auftrag	33
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	33
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen.....	34
8.4	Sondernutzungsflächen	34
8.5	Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten	34
8.5.1	Definition.....	34
8.5.2	Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS	35
8.6	Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen.....	36
8.6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	36
8.6.2	Individuelle Bauweise	36
8.6.3	Misch- oder mehrgeschossige Bauweise.....	37
8.6.4	Mischnutzungen in der Innenstadt und den übrigen Geschäftslagen.....	38
8.7	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte).....	39
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	40
9.1	Indexreihen	40
9.2	Umrechnungskoeffizienten	44
9.3	Liegenschaftszinssätze	44
9.4	Wesentliche Daten für bebaute Grundstücke	46
9.5	Sachwertfaktoren	46
9.6	Bewirtschaftungskosten nach II. Berechnungsverordnung	51
9.7	Sonstige erforderliche Daten	52
9.7.1	Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen).....	52
9.7.2	Vervielfältiger Tabellen	55
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	59
11	Regionale Vergleiche.....	60
11.1	Entwicklung der Grundstückspreise.....	60
11.2	Preisniveau 2014 in NRW	61
12	Mieten	62
13	Sonstige Angaben	66
13.1	Gebühren für Gutachten	66
13.2	Gebühren sonstiger Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	67
13.3	Mitglieder des Gutachterausschusses	68

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeine Tendenz

Welche Tendenzen zeichneten sich im Jahr 2015 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 2015 wurden auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt nachfolgende Preisentwicklungen festgestellt:

Unbebaute Grundstücke

- Bodenpreisindex 1990 – individueller Wohnungsbau + 2 %
- Bodenpreisindex 2000 – individueller Wohnungsbau + 1 %

Bebaute Grundstücke

Die Preise der Neubauten sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Bei den unterkellerten Objekten, deren Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr bei im Mittel 126 m² um rd. 4% zurückgegangen ist, ist der mittlere Gesamtkaufpreis von 271.067 € auf nunmehr 269.489 € um rd. 1 % kaum gesunken.

Die Preise je Quadratmeter Wohnfläche sind bezogen auf den Gesamtkaufpreis um rd. 3 % gestiegen und der reine Gebäudepreis um rd. 2 % gefallen.

Gesamtkaufpreis von 2.072 €/m² auf nunmehr 2.140 €/m²

Gebäudepreis von 1.658 €/m² auf nunmehr 1.624 €/m²



Der Preisindex sämtlicher Objekte des individuellen Wohnungsbaus ohne Neubauten auf der Basis 1988 ist gegenüber dem Vorjahr von 126 um 10 Punkte auf nunmehr 136 oder rd. 8 % gestiegen und hat in etwa das Niveau von 2005 mit 139 Punkten erreicht. Bezugsgröße ist hierbei €/m²-Wohnfläche bezogen auf den Gesamtaufpreis.

Im Vergleich

Verbraucherpreisindex (Land NRW):

2010 = 100,0

Dez. 2014 = 107,0

Dez. 2015 = 107,4

Preisentwicklung 0,4 %

Eigentumswohnungen

Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind die Preise für Eigentumswohnungen auf die Gesamtheit der Verkäufe betrachtet gegenüber dem Vorjahr um insgesamt ca. 6 % gesunken. Lag der durchschnittliche Preis im Jahr 2014 bei 899 €/m²-Wohnfläche, so wurde im zurückliegenden Jahr 843 €/m² bezahlt.

Auf den Teilmärkten dieses Grundstücksmarktes wurden folgende Preisentwicklungen festgestellt:

	Anzahl	Jahr 2015 [€/m ²]	Preisentwicklung	Anzahl	Jahr 2014 [€/m ²]
Neubaueigentumswohnungen	32	2.583	0,5%	37	2.569
Weiterverkäufe von älteren und umgewandelten Eigentumswohnungen	500	707	0,6%	408	703
Erstverkäufe nach Umwandlungen	11	919	- 1,3 %	11	931

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 2016“ bezieht sich auf den Berichtszeitraum 2015.

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

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



3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und an keinerlei Weisungen gebundenes, sachverständiges Kollegialgremium, das Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahrnimmt. Für die Aufgabenerfüllung sind die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.07.2010 sowie die Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) vom 23.03.2004 maßgeblich.

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2015

Bei den für das Jahr 2015 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 2015 gemäß § 195 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.742 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 1.520 Verträge). Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag somit um 121 Fälle über dem langjährigen Mittelwert in Höhe von 1.621.

Rd. 84 % der Grundstückskaufverträge oder 1.468 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Damit lag der Teil der geeigneten Fälle geringfügig unter dem des Vorjahres mit rd. 86 %. Bei den übrigen Verträgen handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten.

4.2 Geldumsatz und Flächenumsatz

Bei Zunahme der Grundstückskaufverträge wurden sinkende Geld- und steigende Flächenumsätze registriert.

Der **Geldumsatz** ist von 383 Mio. € auf nunmehr 323 Mio. €. um rd. 16 % gesunken.

Die **Gesamtgrundstücksfläche**, die den Eigentümer wechselte, ist im Berichtszeitraum um 78 ha oder rd. 59 % von 133 ha auf nunmehr 211 ha gestiegen.



Die Anzahl der Kaufverträge über **bebaute Grundstücke** ist gegenüber dem Vorjahr von 797 auf 919 Beurkundungen um rd. 15% gestiegen. Der Geldumsatz ist dagegen um rd. 26% gesunken. Wurden in 2014 315 Mio. € für bebaute Grundstücke umgesetzt, wurden im zurückliegenden Jahr 233 Mio. € verzeichnet.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist gegenüber 2014 ein Rückgang (- 10 %) von 115 auf nunmehr 104 Beurkundungen festzustellen.

Beim **Wohnungseigentumsmarkt** stiegen die Vertragszahlen um 16,5% von 570 auf 664 Fälle, der Geldumsatz jedoch nur um 4% von 47 auf 49 Mio. €.

Umsatz	Anzahl		Anteil [%]		Mio. €		Anteil [%]	
Objektart	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
bebaut	919	797	52,8	52,4	233	315	72,1	82,2
unbebaut	104	115	6,0	7,6	38	19	11,8	5,0
WE	664	570	38,1	37,5	49	47	15,2	12,3
TE	39	31	2,2	2,0	1	1	0,3	0,3
Erbbaurecht	16	7	0,9	0,5	2	0,9	0,6	0,2
Gesamt	1742	1520	100	100	323	383	100	100

Die Darstellungen der nachfolgenden Seiten zeigen die Anzahl der eingegangenen Grundstückskaufverträge von 1970 bis 2015 und die Struktur des Grundstücksmarktes 2015.

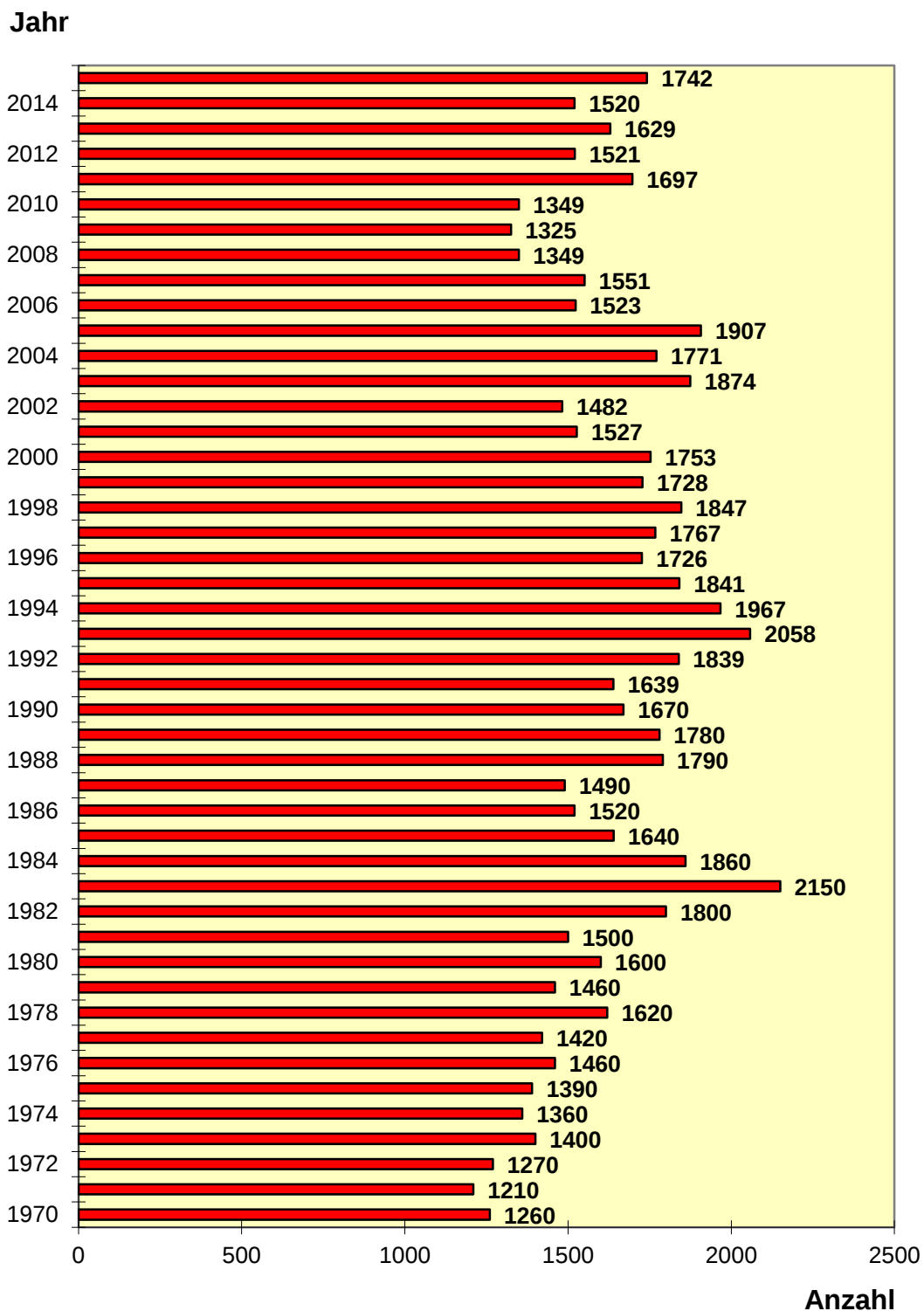
Zwangsversteigerungen

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

Zwangsversteigerungen	2015				2014			
	Anzahl	Zuschlag	VW-Gutachten	Zuschlag/VW	Anzahl	Zuschlag	VW-Gutachten	Zuschlag/VW
EW-Objekte	23	2.842.700 €	3.910.440 €	73%	29	4.064.200 €	5.550.391 €	73%
SW-Objekte	8	943.855 €	1.217.000 €	78%	9	1.181.000 €	1.416.000 €	83%
WE	113	2.327.679 €	3.739.240 €	62%	111	2.899.819 €	5.472.400 €	53%
TE	5	273.400 €	483.700 €	57%	8	83.650 €	201.700 €	41%

Im Mittel lagen die erzielten Werte aus den **Zwangsversteigerungen** bei rd. 68 % der zuvor in den Gutachten festgestellten Verkehrs-/Marktwerten.

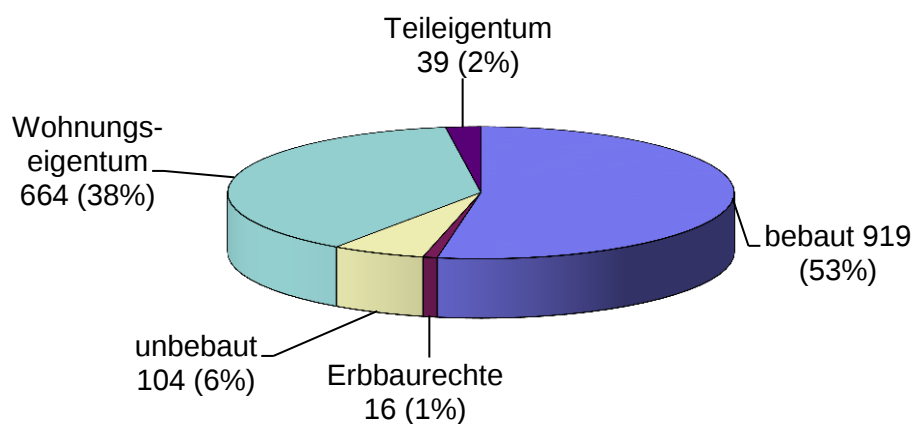
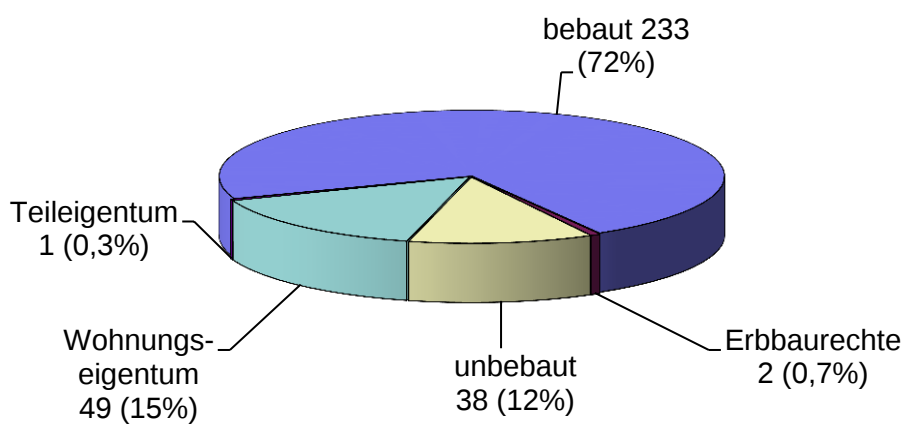
Anzahl der seit 1970 jährlich eingegangenen Grundstückskaufverträge





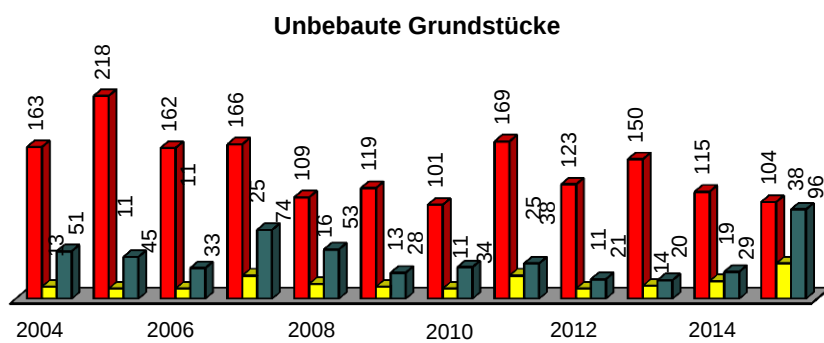
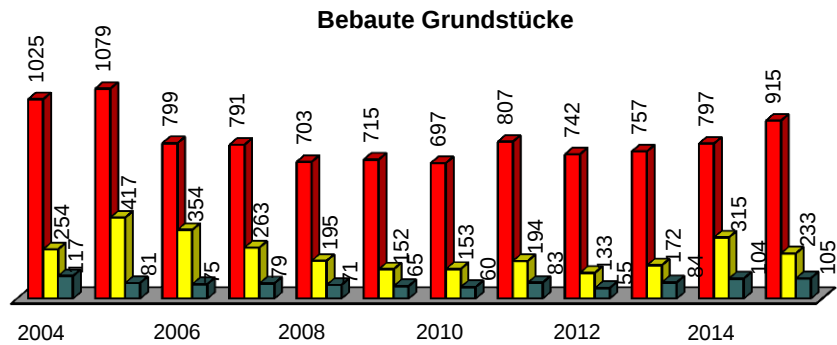
Gliederung der Grundstücksverträge 2015

Gesamtanzahl	1742
bebaute Grundstücke	919
Ein- und Zweifamilienhäuser	445
Mehrfamilienhäuser	351
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	11
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	12
Sonstige bebaute Grundstücke	41
nicht klassifiziert	59
Erbbaurechte	16
unbebaute Grundstücke	104
individuelle Bauweise	32
Geschosswohnungsbau	3
Geschäftsnutzung	1
Gewerbe - Industrie	1
Sonstige	11
keine Angaben	12
nicht baulich nutzbar	44
Wohnungseigentum	664
Erstverkäufe	32
Weiterverkäufe	500
Erstverkäufe nach Umwandlung	11
Mehrere Wohnungen oder ganze Häuser	33
nicht klassifiziert/ungeeignet	88
Teileigentum	39

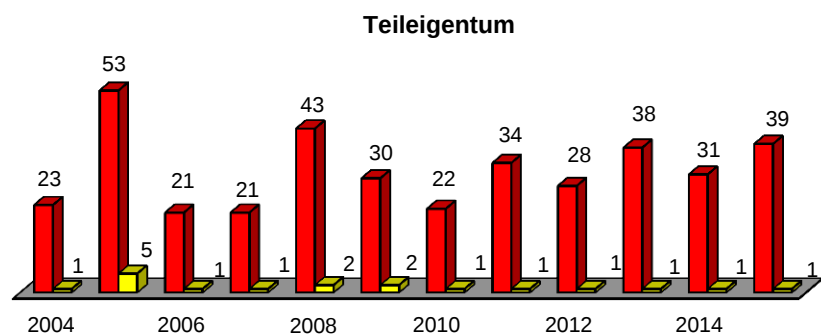
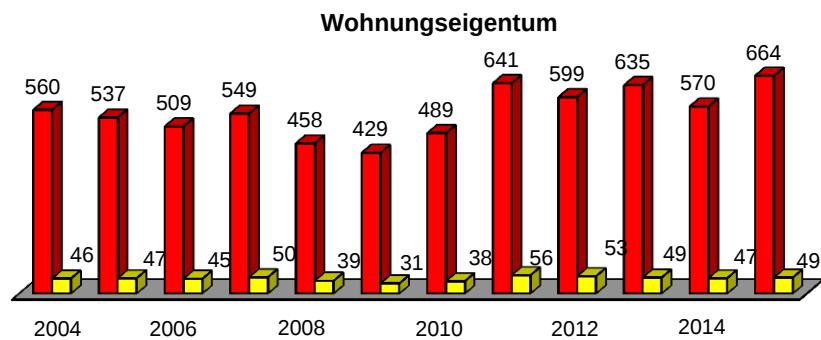
Anzahl der Verträge 2015**Anteil am Geldumsatz 2015 in Mio €**



Gesamtumsätze von 2004 bis 2015
Anzahl der Verträge, Geldumsatz [Mio. €] und Grundstücksfläche [ha]



Gesamtumsätze von 2004 bis 2015
Anzahl der Verträge, Geldumsatz [Mio. €]



5 Unbebaute Grundstücke

Die beurkundeten Grundstückskaufverträge über unbebaute Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr von 115 auf 104 Fälle gesunken (- 10 %).

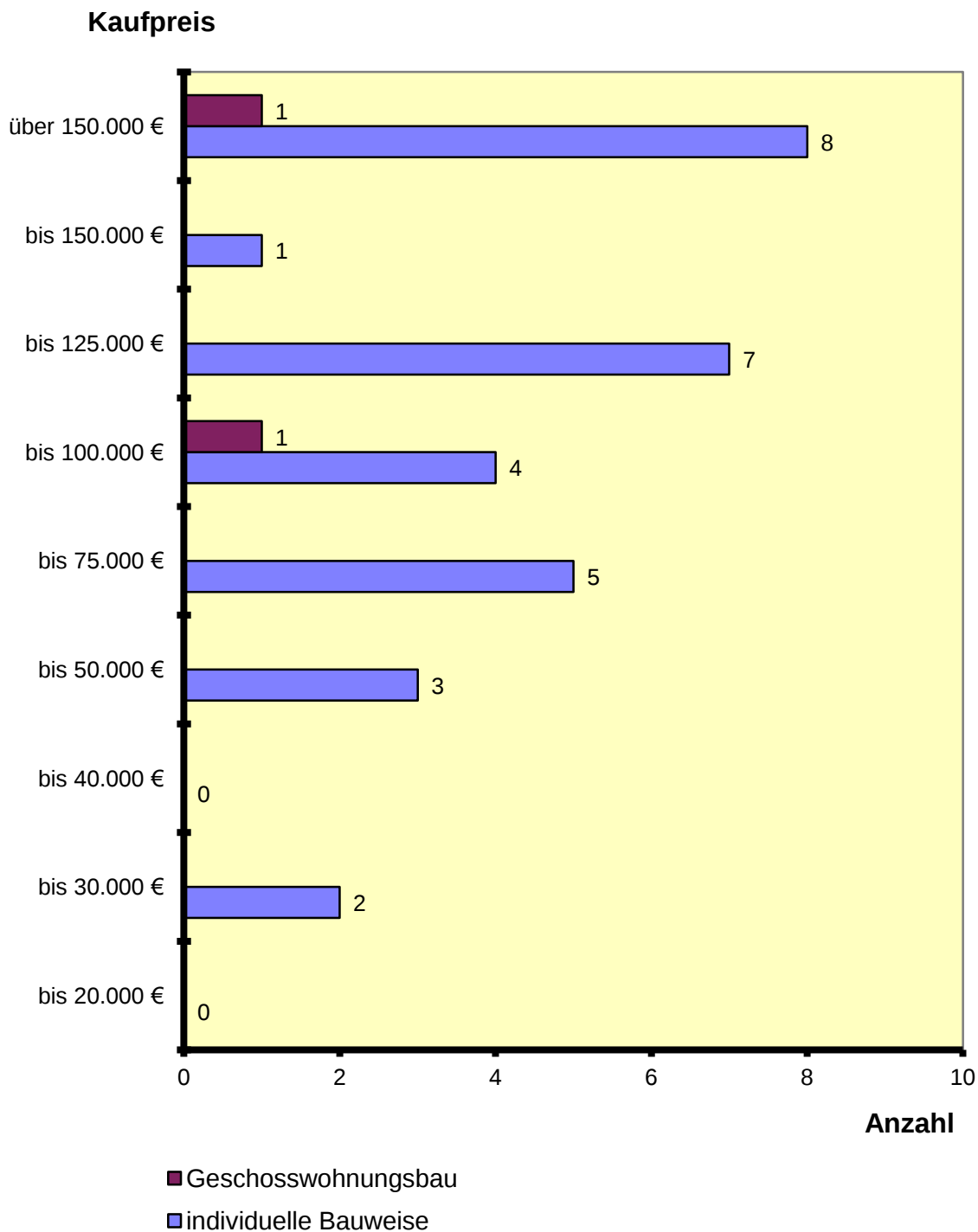
Gliederung der Grundstückskaufverträge 2015 mit Bodenwertangaben

Gesamtanzahl	104
---------------------	------------

baulich nutzbare Grundstücke		60
	Normaleigentum	Erbbau- grundstücke
individuelle Bauweise	30	2
Geschosswohnungsbau	2	1
Geschäftsnutzung	1	0
Gewerbe/Industrie	1	0
Sonstige Ausnutzbarkeit	11	0
keine Angaben	10	2

nicht baulich nutzbare Grundstücke		44
Freizeitgewerbe		0
Private Garten- und Erholungsfläche		8
Dauerkleingarten		3
Ackerland		3
Grünland		4
Forstwirtschaftliche Nutzung		1
Wasserfläche		0
Verkehrsfläche		8
öffentliche Grünfläche		3
Friedhof		0
Ver- und Entsorgungsfläche		1
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung		1
Nicht überbaubare Flächen		0
Stellplätze		7
Erwerbsgartenbau		0
Abbau- und Ablagerungsflächen		0
Grabeland		5
keine Angaben		0

Anzahl der Kauffälle (unbebaut)



Umsatz	2015			2014		
Objektart	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
individuelle Bauweise	32	5,41	6,46	58	13,90	12,53
Geschosswohnungsbau	3	0,98	0,66	2	0,46	0,29
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	1	0,24	0,17	0		
Gewerbe und Industrie	1	3,41	2,09	3	1,05	1,64
Sonstige Kita, Supermarkt, Lagerhalle, GE mit Wohnen	10	3,19	2,73	5	5,27	3,32
Garagen	1	0,01	0,01	0		
Arrondierungen u. a.	13	0,97	0,60	11	0,31	0,15

5.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 25 Kaufpreise für Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke, die auf das Richtwertgrundstück abgestellt wurden, für die Ermittlung der Kaufpreisabweichung vom Bodenrichtwert herangezogen.

Die Grundstücke dieses Teilmarktes wurden im Durchschnitt rd. 2 % über dem Bodenrichtwert veräußert (Abweichung + 2,3 %, Standardabweichung ± 9,3 %, Median 1,0 %), wobei sämtliche Verkäufe sich auf insgesamt zwölf BRW-Zonen verteilten.

5.1.1 Bestellungen von Erbbaurechten

Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau			
Jahr	Anzahl	Fläche [ha]	Erbbauzinssatz [%]
2006	24	0,69	2,2
2007	3	0,09	3,5
2008	0	-	-
2009	0	-	-
2010	3	0,20	3,7
2011	0	-	-
2012	0	-	-
2013	0	-	-
2014	1	0,02	2,6
2015	0	-	-

Wurden im zurückliegenden Jahr keine Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsmarkt registriert, konnten bei Erbbaurechtsbestellungen für gewerbliche Nutzungen in Gelsenkirchen Horst und Gelsenkirchen Erle zwei Erbbaurechtsverträge übernommen werden.

5.2 Geschosswohnungsbau

Zählen zum Geschosswohnungsbau Verkäufe von Grundstücken zum Bau von Kindertagesstätten und altersgerechten Wohnungen, lagen im zurückliegenden Jahr insgesamt 5 Kaufpreise vor. Hierbei handelte es sich um Baulücken aus den Ortsteilen Buer, Altstadt und Ückendorf.

Aufgrund der geringen Anzahl von unbebauten Grundstücken dieses Teilmarktes und der registrierten moderaten Tendenzen beim individuellen Wohnungsmarkt und des bebauten Wohnungsmarktes für Mehrfamilienhäuser geht der Gutachterausschuss auch auf diesem Teilmarkt weiterhin von stabilen Preisverhältnissen aus.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Auf dem Bodenteilmarkt „Gewerbe und Industrie“ wurden im zurückliegenden Jahr 6 Verkäufe registriert, die in ihrer Gesamtheit kaum Abweichungen zu den Bodenrichtwerten aufwiesen.

Ähnlich wie schon beim Teilmarkt von unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus geht der Gutachterausschuss aufgrund der geringen Anzahl von 6 Verkäufen dieses Teilmarktes und der moderaten Tendenzen bei den Bauplätzen des individuellen Wohnungsmarktes und der festgestellten Entwicklungen des übrigen Immobilienmarktes weiterhin von stabilen unveränderten Preisverhältnissen aus.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im zurückliegenden Jahr wurden bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen Verkäufe unter 2.500 m² außer Betracht bleiben, 2 Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen (1,28 ha Ackerland und 2,19 ha Grünland zu jeweils 5 €/m²) und 1 Kauffall forstwirtschaftlicher Fläche (1,23 ha zu 1,30 €/m²) registriert.



5.5 Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland

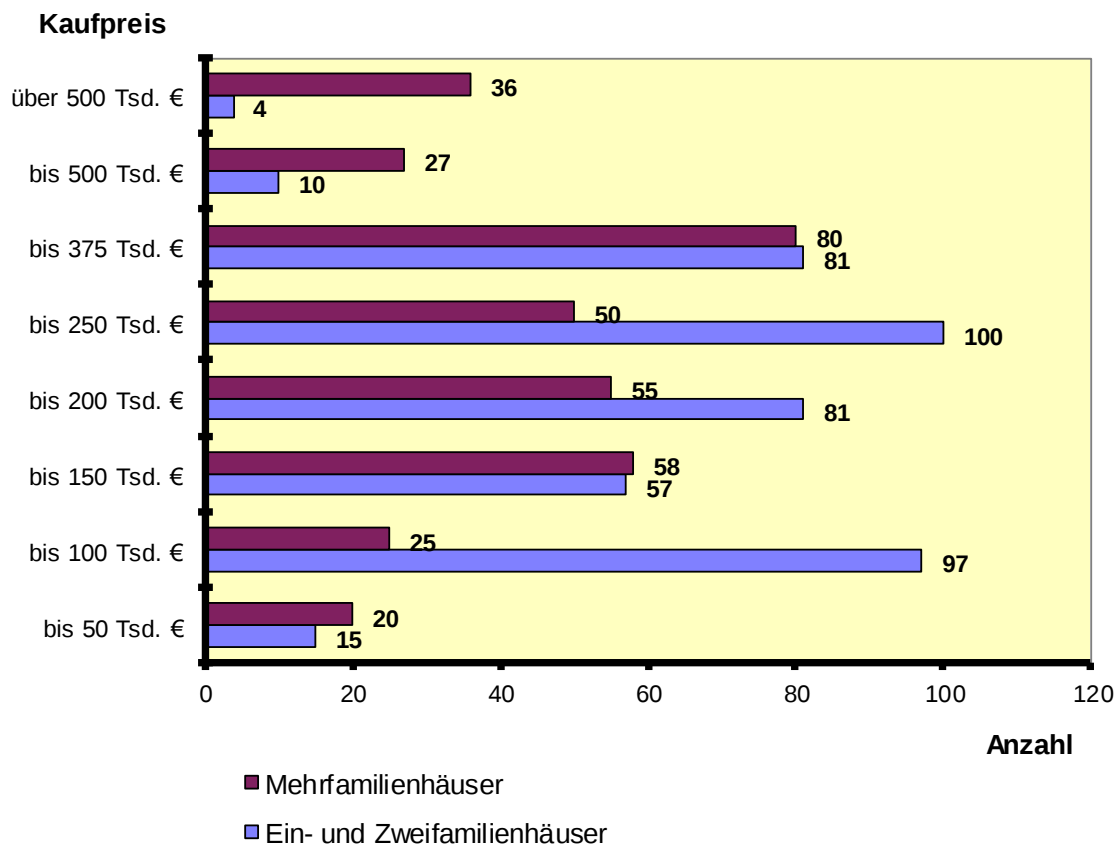
Nachfolgend sind die Verkäufe von nicht baulich zu nutzenden Grundstücken und Bauerwartungs- und Rohbaulandveräußerungen aufgelistet, die seit 2005 registriert worden sind. Zu den Bauerwartungs- und Rohbaulandpreisen wurde zusätzlich das Verhältnis zum Baulandwert ermittelt.

Nicht bauliche Nutzbarkeit / Stufen zum Bauland	Normaleigentum			
	Anzahl	Gesamtkaufpreis €	Gesamtfläche m²	Preis €/m²
Freizeitgewerbe	2	117.550	11.509	10,2
Abbau- und Ablagerungsflächen	2	600.000	29.826	20,1
Erwerbsgartenbau	2	208.719	9.492	22,0
private Garten- u. Erholungsfläche	108	1.118.744	78.682	14,2
Dauerkleingarten	187	1.175.056	161.811	7,3
Grabeland	16	187.550	23.249	8,1
Ackerland ($\geq 2.500 \text{ m}^2$)	22	1.723.844	280.303	6,1
Grünland ($\geq 2.500 \text{ m}^2$)	6	254.336	64.017	4,0
forstwirtschaftliche Nutzung ($\geq 2.500 \text{ m}^2$)	15	1.042.495	815.167	1,3
Wasserfläche	4	10.246	17.507	0,6
Verkehrsfläche	135	3.349.411	291.354	11,5
öffentliche Grünfläche	19	953.144	134.215	7,1
Friedhof	2	34.290	1.725	19,9
Ver- u. Entsorgungsflächen	22	1.408.587	167.991	8,4
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	37	3.938.161	505.804	7,8
Nicht überbaubare Flächen	13	58.123	5.942	9,8
Stellplätze	63	1.679.080	83.065	20,2
Brutto-Rohbauland	14	9.118.766	84.600	107,79 71%
Netto-Rohbauland	35	15.583.843	173.922	89,60 75%

6 Bebaute Grundstücke

Umsatz	2015			2014		
Objektart	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	445	18,97	82,95	451	20,25	76,57
Mehrfamilienhäuser	351	34,89	119,27	295	20,09	84,54
Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäuser	11	2,87	8,08	7	10,12	30,20
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	12	37,64	8,55	8	20,86	50,17
Sonstige bebaute Grundstücke	100	10,10	13,48	36	32,47	73,05

Anzahl der Kauffälle Bebaute Grundstücke



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Neubauten im Jahre 2015

Bei diesen Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel um von Bauträgern im Jahre 2015 neu errichtete Wohngebäude. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 116 (Vorjahr 74) Kauffälle erfasst. Davon konnten 112 Kauffälle weiter ausgewertet werden.

50 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 126 m² (Vorjahr 131 m²). 49 Kauffälle mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 117 m² wurden für nicht unterkellerte und 13 Kauffälle für teilweise unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 125 m² registriert.

Auswertung der Neubauten

unterkellert (50 Verkäufe)	mittlerer Preis 2015 [€]	Standard- abweichung [€]	Veränd. 2015 zu 2014 [%]	Werte aus 2014 [€]
Bereinigter Gesamtkaufpreis (mit Grundstück, inkl. 1 Garage oder 1 Stellplatz)	269.489	± 42.943	-1	271.067
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 126 m ²)	2.140	± 226	3	2.072
Gebäudepreis (ohne Grundstück, ohne Garage)	204.298	± 30.092	-6	217.014
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 126 m ²)	1.624	± 165	-2	1.658
Preis je m ² BGF* (i.M. 289 m ²)	721	± 156	-10	801

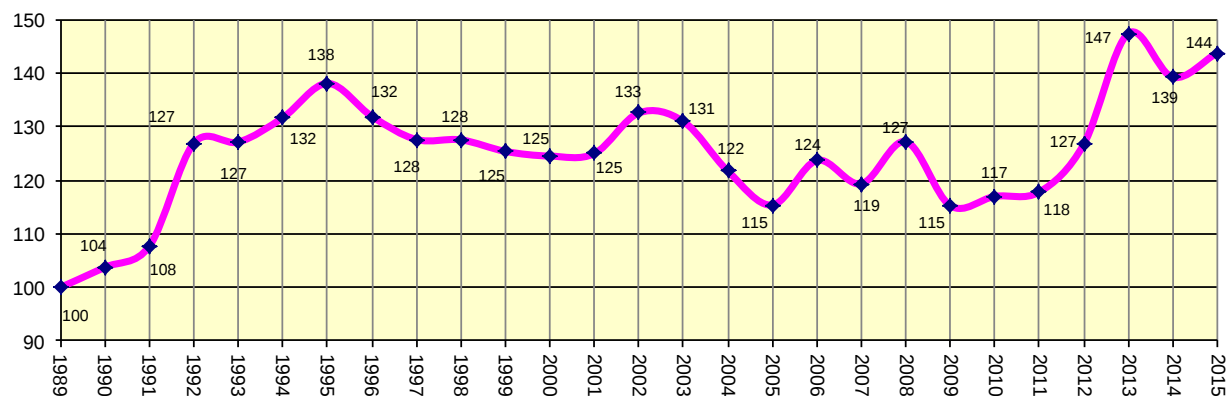
nicht unterkellert (49 Verkäufe)	mittlerer Preis 2015 [€]	Standard- abweichung [€]	Veränd. 2015 zu 2014 [%]	Werte aus 2014 [€]
Bereinigter Gesamtkaufpreis (mit Grundstück, inkl. 1 Garage oder 1 Stellplatz)	223.079	± 33.018	8	206.188
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 117 m ²)	1.927	± 291	11	1.737
Gebäudepreis (ohne Grundstück, ohne Garage)	157.949	± 23.470	7	147.012
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 117 m ²)	1.365	± 212	10	1.236
Preis je m ² BGF* (i.M. 175 m ²)	900	± 98	7	838

* Bruttogrundfläche

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
2014	131	281	1.658	801	2.072
2015	126	289	1.624	721	2.140

Index Preisindex des individuellen Wohnungsbaus (Neubauten - unterkellert)



6.1.2 Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor 2014 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswerteergebnisse. Da diese Zusammenfassung den Markt in generalisierter Form beschreibt, ist sie für die Wertermittlung im konkreten Einzelfall nicht anwendbar.

Um eine bessere Vergleichbarkeit und aussagekräftige Daten zu erreichen, wurden die Kauffälle aus **zwei Berichtsjahren** zusammengefasst und die Grundstücksgröße von 150 bis 600 m² begrenzt.

1- und 2- Familienhäuser, modernisiert

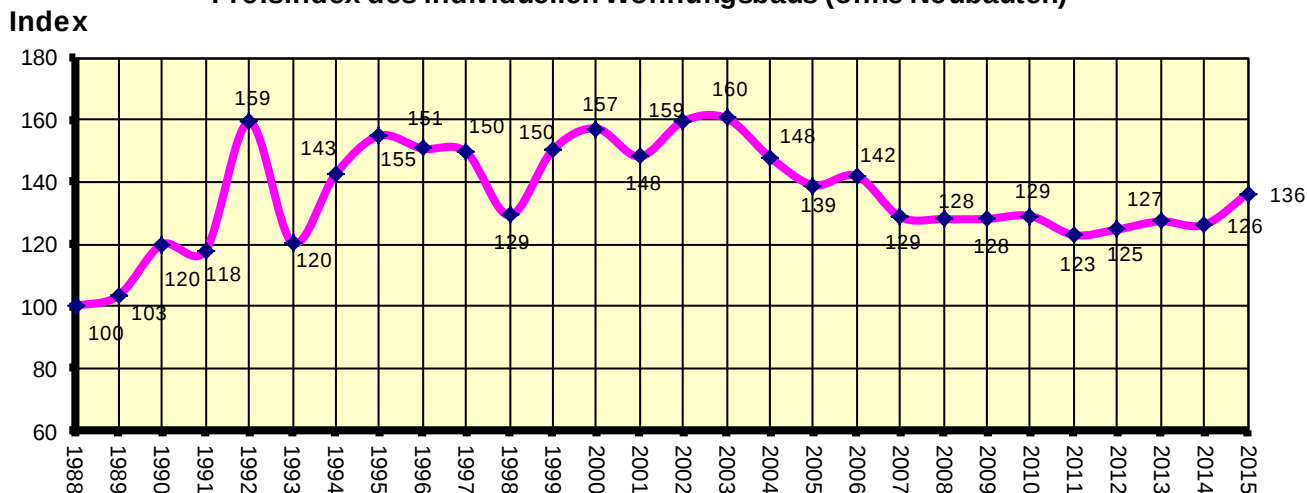
In dieser Gruppe sind Häuser zusammengefasst, die einen mittleren bis umfassenden Modernisierungsgrad aufweisen. Ab Baujahresgruppe 1975 wird für 1- und 2-Familienhäuser kein Modernisierungsgrad mehr berücksichtigt.

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		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis		Konfidenzintervall 95%
					[€/m²]			[€/m²]			[€/m²]		
bis 1949	2014-2015	36	358	114	1.279	± 355	1.151-1.409	727	± 344	592-863	359	± 167	292-426
	2013-2014	66	346	116	1.272	± 454	1.150-1.395	720	± 403	614-826	360	± 202	307-412
1950-1974	2014-2015	17	294	100	1.679	± 337	1.461-1.897	1.137	± 286	952-1.322	555	± 156	454-656
	2013-2014	27	347	116	1.425	± 492	1.217-1.630	836	± 503	634-1.036	412	± 258	308-514
1975-1994	2014-2015	39	306	141	1.651	± 506	1.488-1.815	1.159	± 432	1.004-1.314	587	± 234	502-673
	2013-2014	71	313	129	1.582	± 535	1.465-1.699	1.084	± 483	975-1.193	545	± 259	484-606
1995-2012	2014-2015	49	291	127	2.042	± 548	1.877-2.207	1.491	± 448	1.362-1.621	772	± 206	714-830
	2013-2014	60	309	119	2.008	± 491	1.858-2.159	1.464	± 429	1.341-1.587	800	± 231	733-868

1+2-Familienhäuser, nicht modernisiert

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohnfläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den						Preis je m² BGF bezogen auf den		
					ber. Gesamt-KP		Konfidenzintervall	Gebäudepreis		Konfidenzintervall	Gebäudepreis	Konfidenzintervall	
					[€/m²]		95%	[€/m²]		95%	[€/m²]		95%
bis 1949	2014-2015	81	378	107	1.154	± 463	1.142-1.267	503	± 412	402-604	248	± 213	196-300
	2013-2014	115	391	105	1.040	± 407	962-1.119	437	± 362	363-511	211	± 173	173-249
1950-1974	2014-2015	75	368	107	1.389	± 400	1.289-1.490	766	± 356	679-853	358	± 169	316-400
	2013-2014	97	376	107	1.329	± 420	1.239-1.420	704	± 353	627-781	332	± 172	292-371

Preisindex des individuellen Wohnungsbaus (ohne Neubauten)





Siedlungshäuser

Gegenüber dem Vorjahr mit 47 Verkaufsfällen wurden im zurückliegenden Jahr 6 Übertragungen von Siedlungshäusern (5 Doppel- bzw. Reihenendhäuser und ein freistehendes Einzelhaus) registriert. Die Tabelle weist die Daten aus 2015 im Vergleich zu den Vorjahren aus.

Siedlungshäuser	2015	2014	2013	2012	2011
Kaufpreis i.M.:	79.110 €	65.326 €	73.900 €	71.300 €	64.800 €
Grundstücksgröße i.M.:	423 m ²	360 m ²	363 m ²	434 m ²	453 m ²
Wohnfläche i.M.:	94 m ²	94 m ²	81 m ²	85 m ²	72 m ²
Gesamtkaufpreis pro m ² Wohnfläche	894 € ± 254 €/m ²	937 € ± 428 €/m ²	917 €/m ² ± 319 €/m ²	919 €/m ² ± 325 €/m ²	900 €/m ² ± 112 €/m ²
Konfidenzintervall 95%	651 - 1.137 €/m ²	818 - 1.058 €/m ²	807 - 1.026 €/m ²	761 - 1.076 €/m ²	827 - 972 €/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	2014-2015	10	798	294	703	± 242	496 - 912	359	± 225	166 - 554
	2013-2014	9	628	265	859	± 250	678 - 1040	515	± 236	344 - 686

6.2.2 Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH)

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

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

MFH, gewerblicher Anteil bis 20 %

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m ²]	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Preis je m ² Wohnfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	2014-2015	37	467	430	474	± 240	386 - 564	264	± 212	183 - 346
	2013-2014	38	525	466	424	± 239	340 - 509	207	± 212	143 - 273
1950-1965	2014-2015	31	454	507	507	± 169	440 - 575	283	± 135	231 - 336
	2013-2014	36	565	545	526	± 185	464 - 590	292	± 177	228 - 357
ab 1966	2014-2015	9	761	543	658	± 427	349 - 967	423	± 389	142 - 705
	2013-2014	16	638	578	616	± 337	392 - 845	403	± 308	198 - 612

MFH, gewerblicher Anteil über 20 %

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m ²]	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Preis je m ² Wohn-Nutzfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%
bis 1949	2014-2015	2	736	534	456	± 29	271 - 640	137	± 48	-168 - 441
	2013-2014	5	936	420	608	± 238	344 - 871	292	± 200	70 - 514
1950-1965	2014-2015	1								
	2013-2014	1								
ab 1966	2014-2015	0								
	2013-2014	3	956	899	628	± 396		430	± 369	
alle	2014-2015	3	815	640	456	± 18	420 - 493	159	± 55	47 - 271
	2013-2014	9	947	628	598	± 241	423 - 772	328	± 226	165 - 492



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.

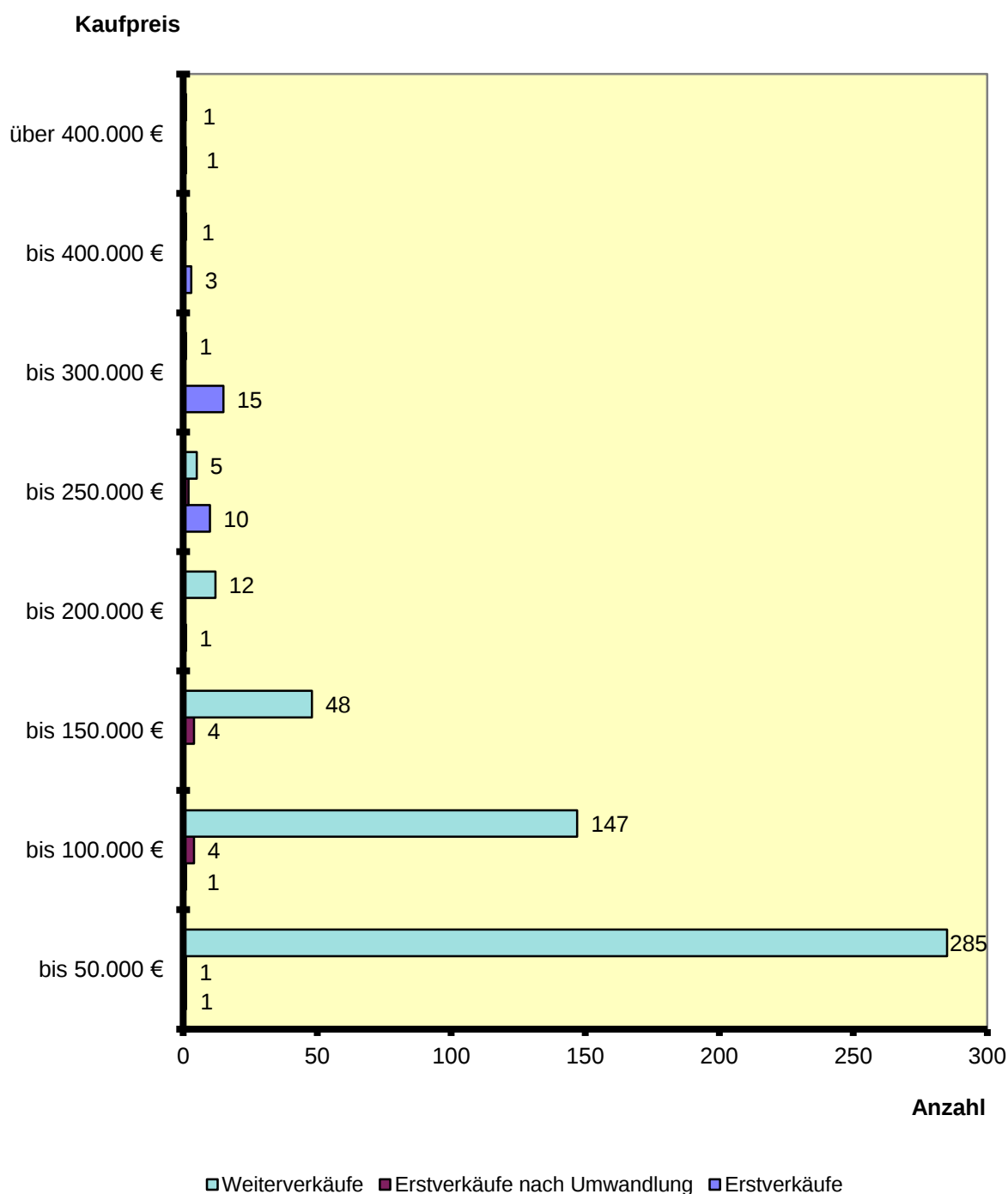
7.1 Wohnungseigentum

Im Jahre 2015 sind 664 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und 39 Beurkundungen über Teileigentum eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 318 Kaufverträge geeignet.

Umsatz	2015		2014	
Objektart	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Erstverkäufe nach Neubau	32	8,09	37	10,71
Weiterverkäufe	500	27,65	424	24,87
Erstverkäufe nach Umwandlung	11	1,33	11	0,98
mehrere WE oder ganze Häuser	33	4,81	40	3,97
nicht klassifiziert	88	6,62	58	7,07
Teileigentum	39	1,13	31	0,87

Mit 664 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ist im Berichtsjahr der Umsatz gegenüber dem Vorjahresergebnis von 570 Übertragungen um rd. 16 % gestiegen. Die Anzahl der Verträge über Teileigentum erhöhte sich gegenüber 2014 um 8 Verkaufsfälle von 31 auf 39 Verkäufe.

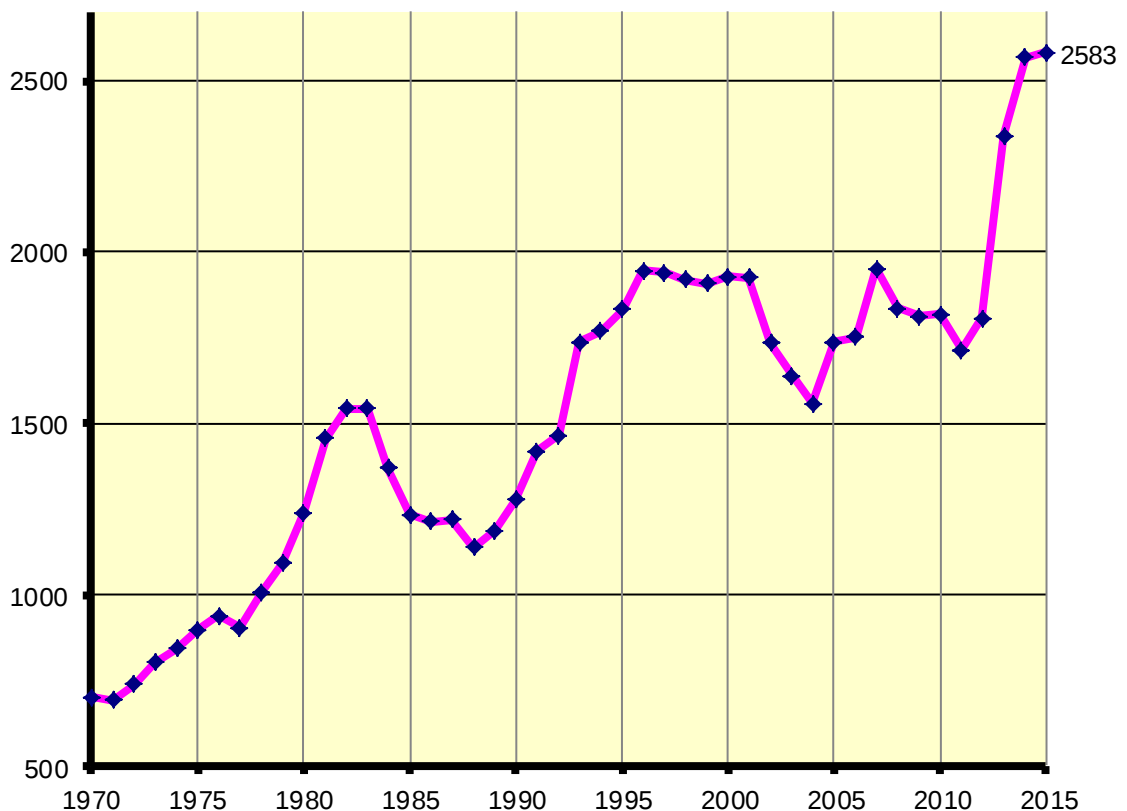
Anzahl der Kauffälle Wohnungseigentum



7.1.1 Erstverkäufe

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten von den 32 registrierten Erstverkäufen 30 ausgewertet werden. Der mittlere Kaufpreis aus sämtlichen Verkäufen, der dem Diagramm zu entnehmen ist, beträgt 2.583 €/m². Die Objekte verteilen sich u.a. auf Neubaugebiete an der Rheinischen Str., Schlesischer Ring, Bärenkampstr., Schaffrathstr. und Turmstr.

Erstverkäufe
Kaufpreise €/m² Wohnfläche



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	2014	2.569
1975	896	1985	1.232	1995	1.833	2005	1.736	2015	2.583
1976	937	1986	1.213	1996	1.946	2006	1.753		
1977	904	1987	1.219	1997	1.939	2007	1.951		
1978	1.007	1988	1.139	1998	1.919	2008	1.836		
1979	1.092	1989	1.187	1999	1.909	2009	1.811		

7.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)

Hierzu zählen alle Mietwohnungen verschiedener Altersgruppen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen), die im Berichtsjahr in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert worden sind. Von diesen **11** Erstverkäufen nach Umwandlung konnten **5** Verkäufe der nachstehenden Baujahrsgruppen weiter ausgewertet werden.

Erstverkäufe nach Umwandlung							
Baujahr	2015						2014
	Anzahl	Mittelwert €/m ²	Konfidenz- intervall 95 % €/m ²	Standard- abweichung €/m ²	Varianz	Veränderungen gegenüber 2014	Mittelwert €/m ²
bis 1945	4	1.015	614 - 1416	± 292	± 28,8 %	5,1 %	966
1946-1960	1						904

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

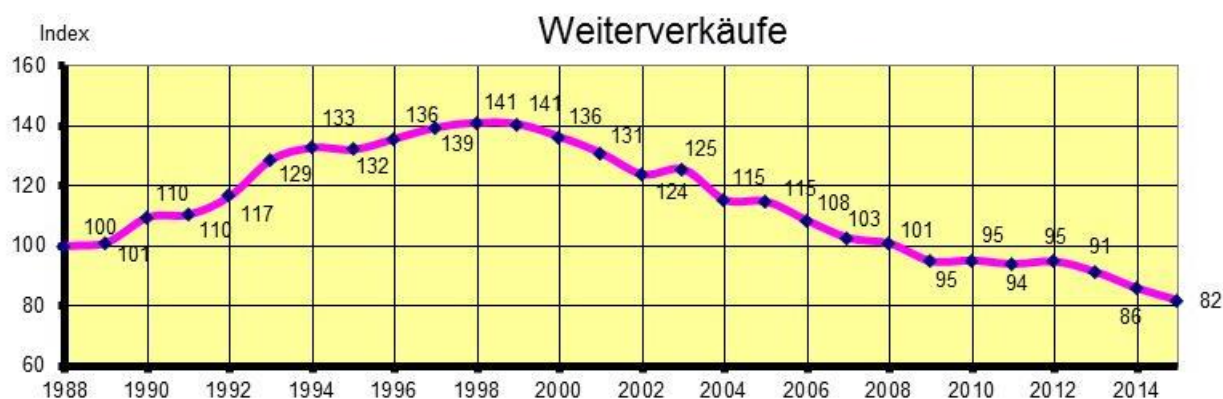
7.1.3 Weiterverkäufe

Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. **500** Fälle wurden registriert, davon fließen **318** Verkaufsfälle in die u. a. Auswertung ein.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Kaufpreise je m² Wohnfläche einschließlich der Veränderungen zum Vorjahr 2014 an.

Weiterverkäufe							
Baujahr	2015						2014
	Anzahl	Mittelwert €/m ²	Konfidenz- intervall 95 % €/m ²	Standardabweichung		Veränderungen gegenüber 2014	Mittelwert €/m ²
				€/m ²	%		
bis 1945	41	608	469 - 747	± 445	± 73,2 %	-32,9 %	906
1946-1960	132	521	466 - 576	± 319	± 61,2 %	-3,2 %	538
1961-1970	31	840	741 - 938	± 273	± 32,5 %	15,7 %	726
1971-1975	51	808	745 - 871	± 226	± 28,0 %	1,9 %	793
1976-1985	36	809	694 - 923	± 342	± 42,3 %	-4,7 %	849
1986-2000	18	1.100	816 - 1385	± 589	± 53,5 %	-18,9 %	1.357
ab 2001	9	1.550	1174 - 1926	± 519	± 33,5 %	-12,9 %	1.780

7.1.4 Preisindexreihen für Eigentumswohnungen



8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und können im Internet unter **www.boris.nrw.de** gebührenfrei eingesehen und als Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in NRW heruntergeladen werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Sie werden zum Stichtag 01.01.2016 in Euro/m² erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

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

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

8.4 Sondernutzungsflächen

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, etc.) können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Für größere Areale sind eigene Zonen ohne Bodenrichtwert als Sondernutzungsflächen (SN) ausgewiesen. Kleinere Flächen (z.B. lokale Gemeinbedarfsflächen) sind in benachbarte Bodenrichtwertzonen einbezogen worden. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen jedoch nicht. Für derartige Flächen werden bei Bedarf Einzelfallbewertungen durch den Gutachterausschuss vorgenommen.

8.5 Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten

8.5.1 Definition

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

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

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

8.5.2 Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS

Farbliche Darstellung

Individueller Wohnungsbau
Misch- oder mehrgeschossige Bauweise
Gewerbe
Forstwirtschaft
Landwirtschaft
Außenbereich
Sondernutzung

blau
rot
schwarz
grün
braun
lila
schwarz

Beispiel

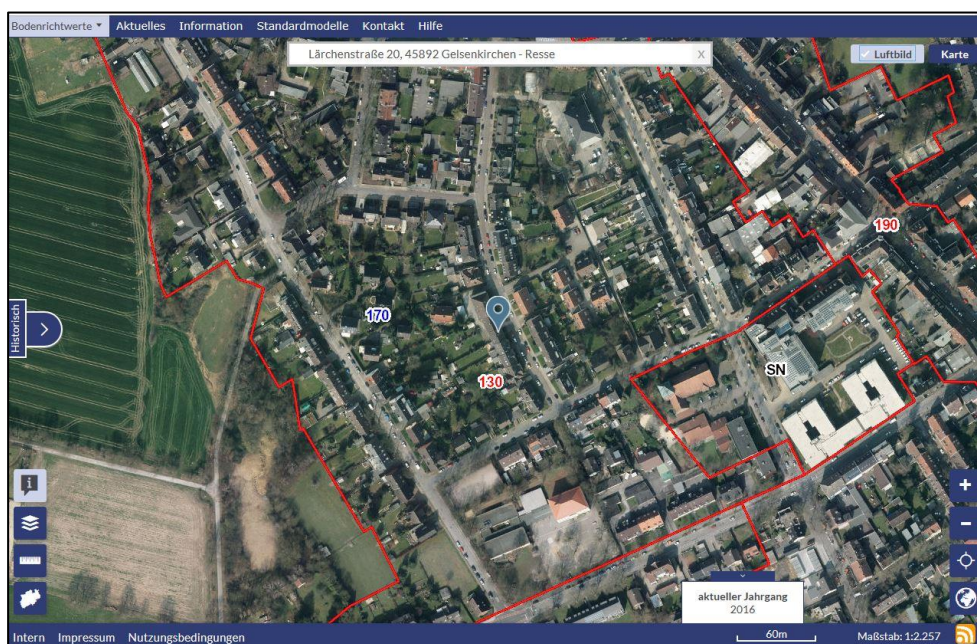


Abbildung 1: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Detailinformationen	
Allgemeine Fachinformationen anzeigen	
BRW: Ein/zweigeschossig	BRW: Mehrgeschossig
Örtliche Fachinformationen anzeigen	
Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45892
Ortsteil	Resse
Bodenrichtwertnummer	701101
Bodenrichtwert	170 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Fläche	400-600 m²

Abbildung 2: Richtwertdetails



8.6 Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen

8.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

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

Maß der baulichen Nutzung:

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

8.6.2 Individuelle Bauweise

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

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

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

8.6.3 Misch- oder mehrgeschossige Bauweise

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

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

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

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

Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

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



8.6.4 Mischnutzungen in der Innenstadt und den übrigen Geschäftslagen

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

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

8.7 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Übersicht über die erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung. Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 15.02.2016 folgende Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Ø Wert der Erschließungsbeitragsfreiheit *)
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf)				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350-800 m ²)	300	180	135	15
Doppelhaushälften und Reihendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m ²)	360	225	165	15
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m ²)	360	230	170	15
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf				
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V)	265	185	155	20
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20% bis 80% des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V)	350	205	180	20
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung, ebf				
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) (gewerbliche Nutzung über 80%)	75	65	60	10
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, Handel, Büro)	90	---	---	10

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



9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

§ 193 Abs. 5 BauGB

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

9.1 Indexreihen

Die nachfolgend dargestellten Bodenpreisindexreihen für

- individuellen Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe und Industrie

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

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

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

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

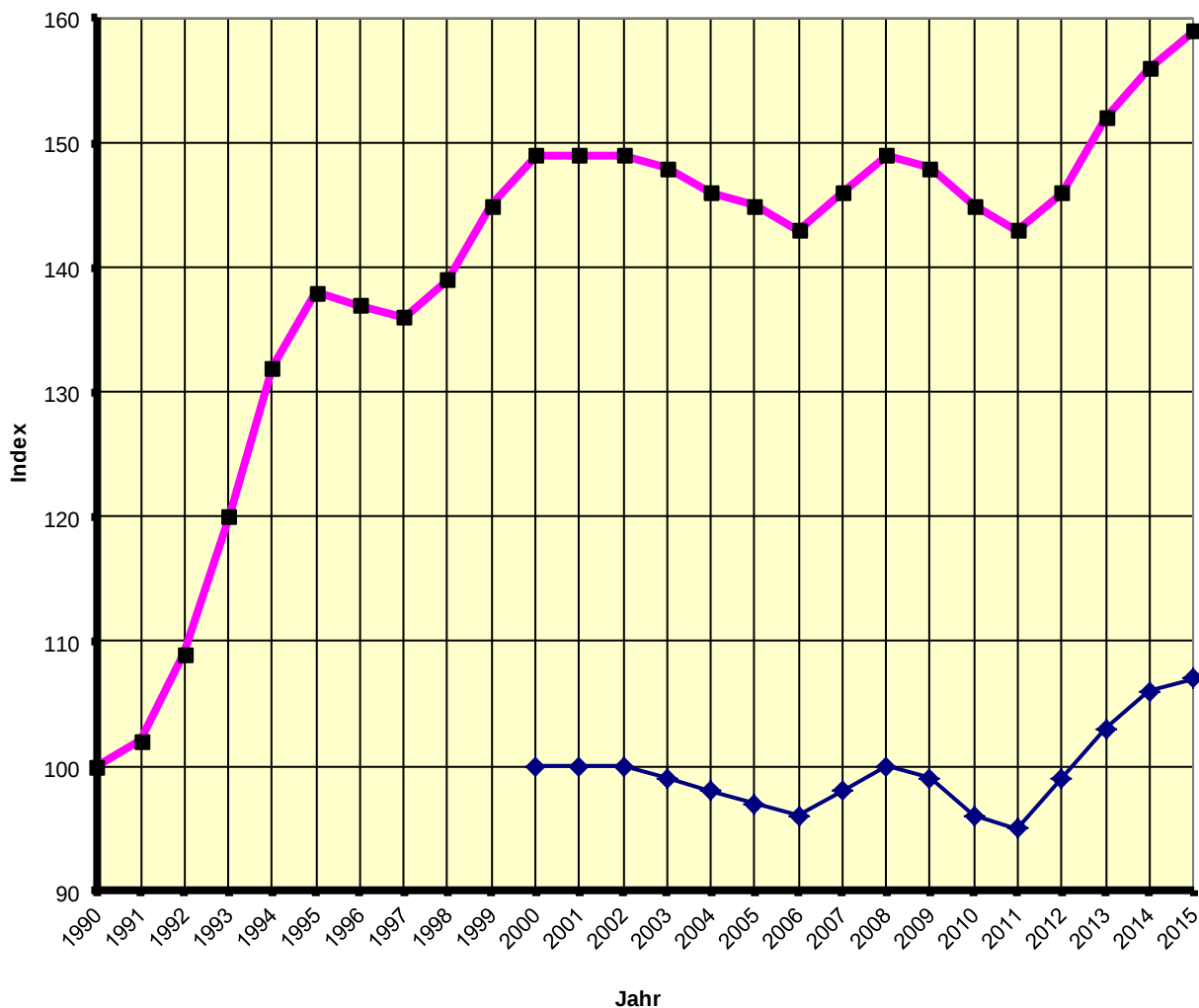
Beispiel für das Jahr 1996:

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

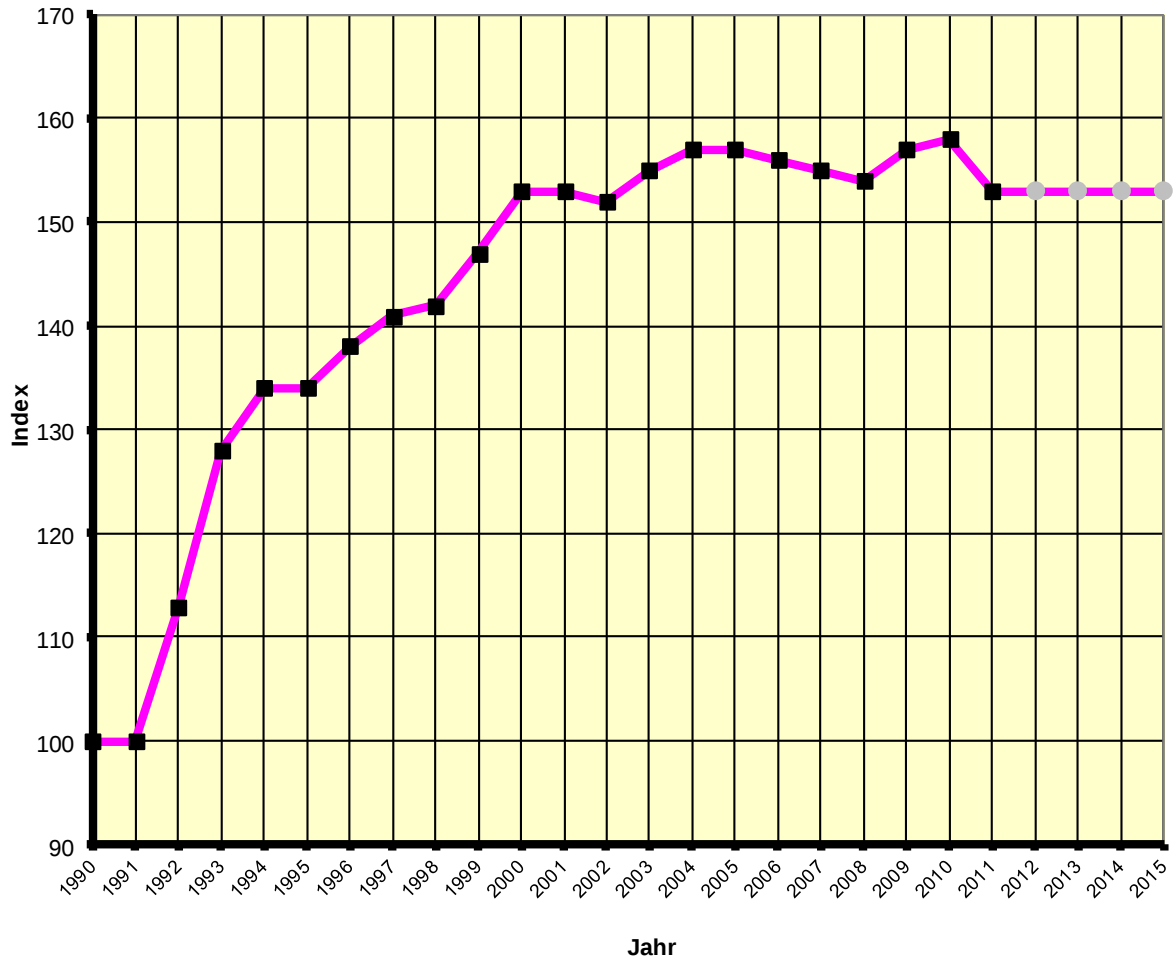
Jahr Index Index
1990 2000

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 Index
1990 2000

2010 145 96
2011 143 95
2012 146 99
2013 152 103
2014 156 106
2015 (159) (107)

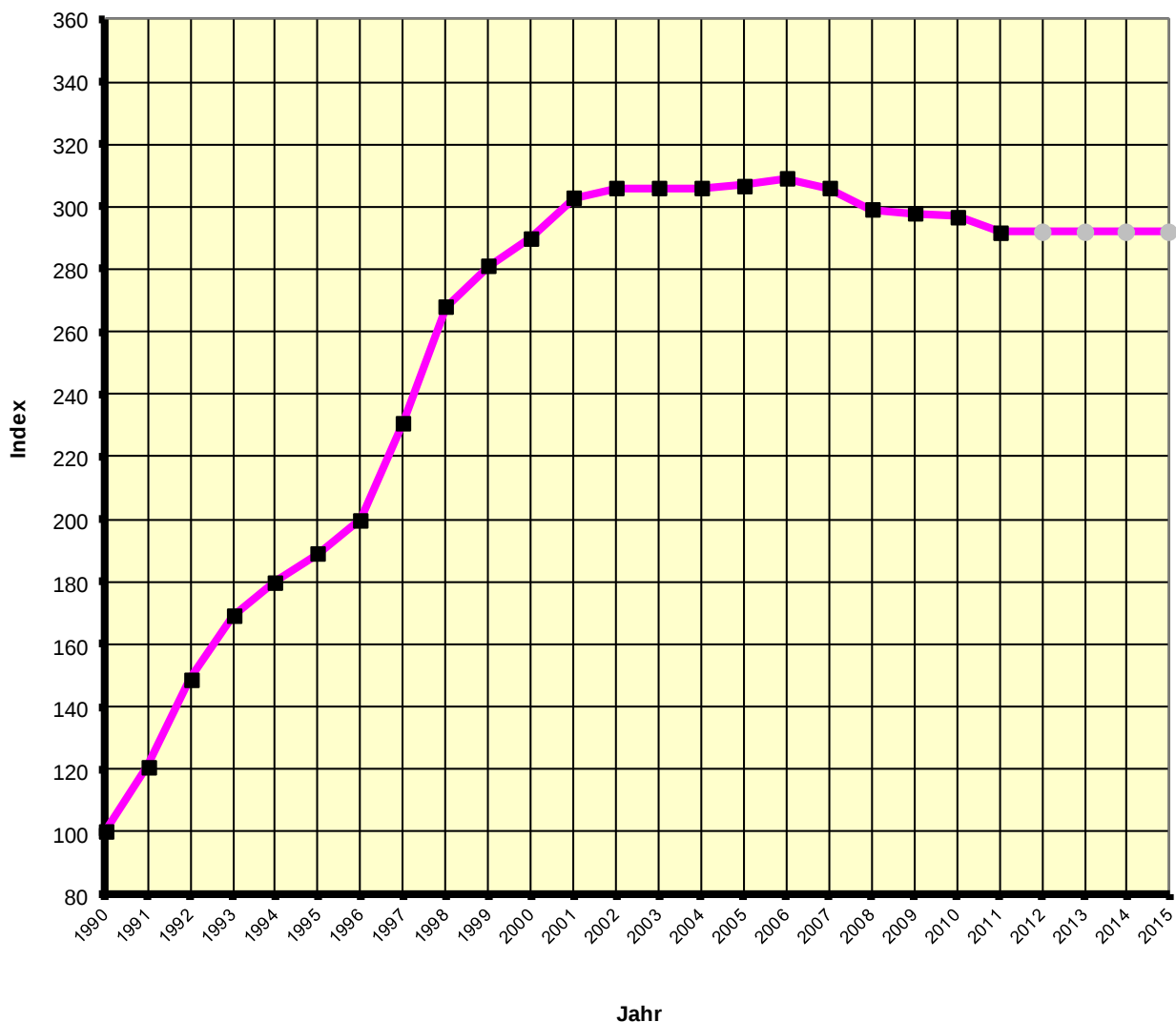
Bodenpreisindex für den Geschosswohnungsbau



● Für das Jahr 2015 wird der Bodenpreisindex unverändert fortgeschrieben, siehe Punkt 5.2

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

Bodenpreisindex für Gewerbe und Industrie



● Für das Jahr 2015 wird der Bodenpreisindex unverändert fortgeschrieben, siehe Punkt 5.3

Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1990	100	2000	290	2010	297
1991	121	2001	303	2011	287
1992	149	2002	306	2012	287
1993	169	2003	306	2013	287
1994	180	2004	306	2014	287
1995	189	2005	307	2015	287
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 8.6.2 - Eigenschaften des Richtwertgrundstücks - Individuelle Bauweise)

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken von wesentlicher Bedeutung. "Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird" (§ 14 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 19.05.2010). Die Kaufpreisauswertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses orientiert sich am Ertragswert-Modell der AGVGA NRW.

Die im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle der Jahre 2013 bis 2015 ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten entsprechend den Sätzen der II. Berechnungsverordnung, die der Gutachterausschuss in Gelsenkirchen als marktkonform betrachtet. Größere Abweichungen vom Mietenspiegel ($< > 20\%$) wurden angeglichen. Für die meist nicht vermieteten 1- und 2-Familienhäuser wurden Mieten gemäß Mietenspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25 %) angesetzt. Der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 7 €/m² begrenzt. Dieser gilt auch für Neubauten. Die Gesamtlebensdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt. Zur Selektion wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt.



Gebäudeart	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- u. 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	3,9 3,77 - 4,13	696	79	1.072	5,2	30,7	42	16,4	80
Standardabweichung	2,2		27	678	0,8	8,7	20	7,7	
Vermietetes Wohnungseigentum	4,5 3,97 - 4,98	121	65	772	4,8	34,6	33	13,1	80
Standardabweichung	2,5		24	416	0,5	8,2	16	6,2	
Einfamilienhäuser, freistehend	2,7 2,39 - 3,08	78	160	1.985	6,3	20,2	48	26,2	80
Standardabweichung	1,5		59	667	0,8	6,0	25	7,5	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,1 3,02 - 3,26	483	118	1.684	6,4	19,9	52	21,7	80
Standardabweichung	1,3		34	490	0,7	5,5	26	5,3	
Zweifamilienhäuser	2,5 1,91 - 3,15	39	160	1.405	5,7	26,2	29	20,6	80
Standardabweichung	1,7		37	445	0,5	3,1	13	5,4	
Dreifamilienhäuser	3,5 1,74 - 5,22	13	281	729	4,5	32,8	22	13,4	80
Standardabweichung	2,3		63	244	0,5	4,3	9	4,2	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,5 5,96 - 6,94	91	481	526	4,6	33,9	29	9,5	80
Standardabweichung	2,1		223	193	0,6	5,0	11	2,6	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	6,3 4,41 - 8,20	9	580	602	4,4	30,0	25	10,4	80
Standardabweichung	2,6		307	238	0,6	5,6	9	3,9	
Handel		3							
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 22)
- Mehrfamilienhäuser unter 6.2 (ab Seite 26)
- Wohnungseigentum unter 7.1 (ab Seite 28)

9.5 Sachwertfaktoren

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

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

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (s. u. a. Pkt. 8.5.1 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks, Abzug von 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. Sachwertmodell der AGVGA NRW Anlage 6).

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

Bezugsmaßstab

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

Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden

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

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

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

Baupreisindex

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

Baujahr / Alter

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

**Alterswertminderung**

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

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

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

In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bodenwert

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

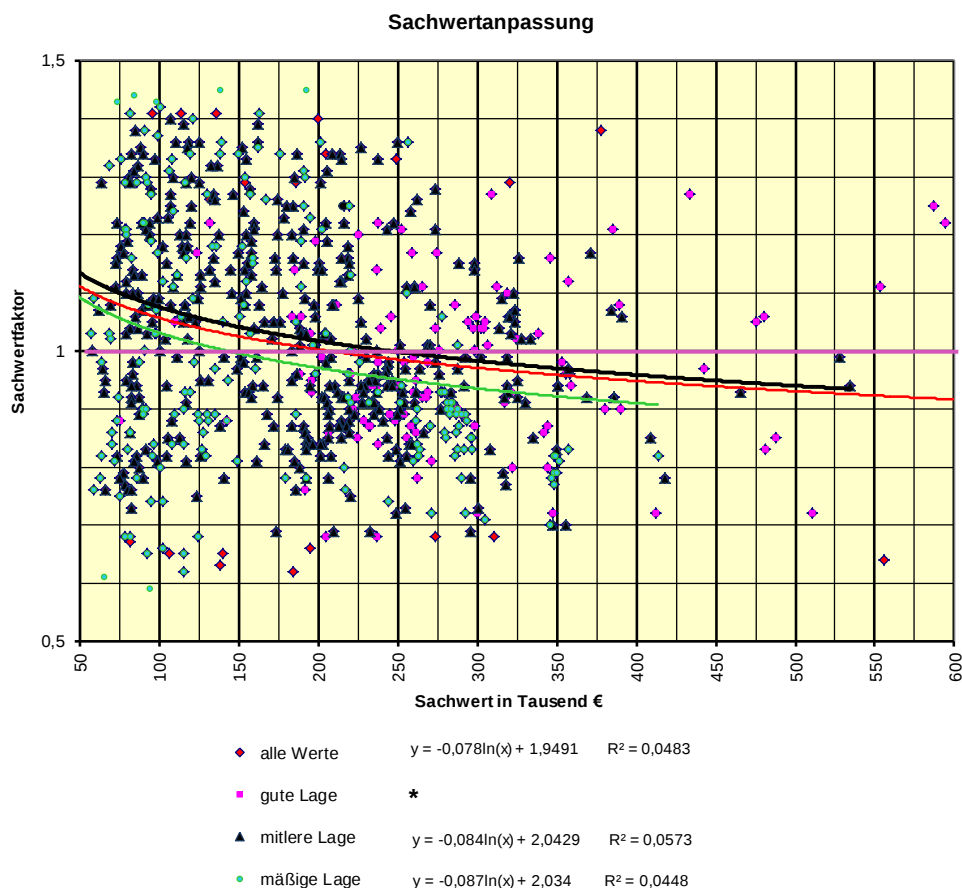
Grundstücksfläche

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

Nach dem vorstehend beschriebenen Auswertungsverfahren, das sich an das Sachwert-Modell der AGVGA NRW orientiert, wurden für sämtliche auswertbaren Kauffälle des individuellen Wohnungsmarktes Sachwertfaktoren in den zurückliegenden Jahren 2013 bis 2015 ermittelt. Das nachfolgende Diagramm stellt die Regressionsgleichungen dar, wie sich die Sachwerte zu den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen verhielten. Für sämtliche Verkäufe (n= 727 geeignete Kauffälle), als auch für unterschiedliche Wohnlagen wurden entsprechende Regressionsanalysen durchgeführt.

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

- bis 140 €/m² - mäßige Lage (n = 201)
- 145 bis 190 €/m² - mittlere Lage (n = 409)
- 195 bis 305 €/m² - gute Lage (n = 117)



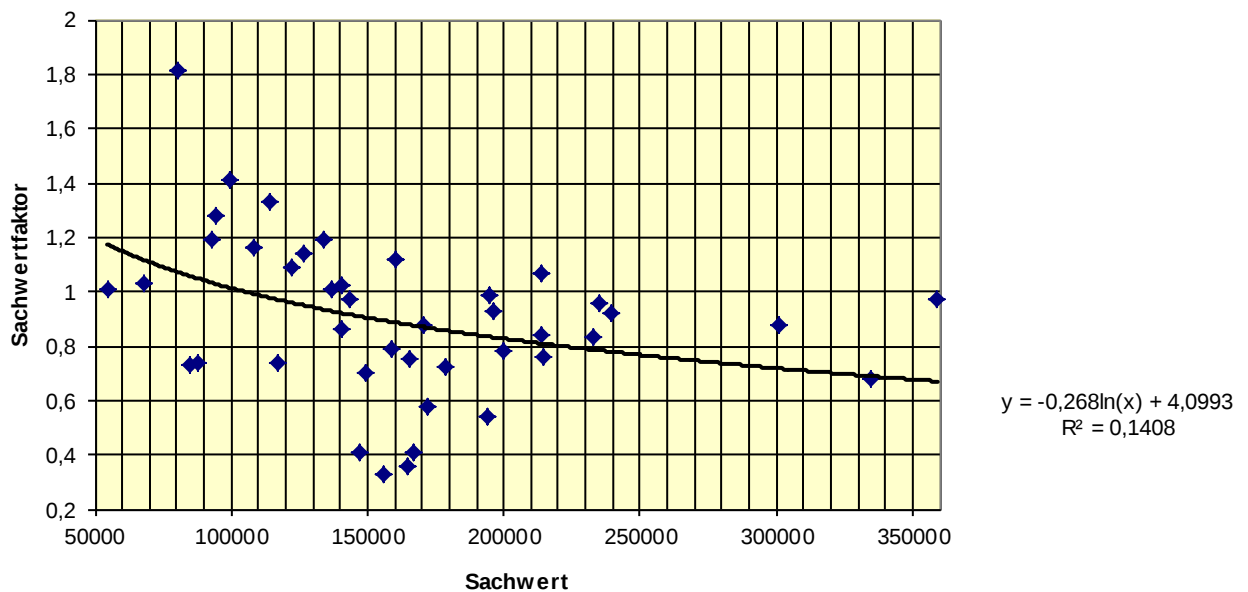
* Im Gegensatz zur mittleren- und mäßigen- konnte bei der guten Lage keine signifikante Abhängigkeit zwischen Sachwert und Höhe des Kaufpreises festgestellt werden. Die Auswertung ergab aber eine durchschnittliche **Sachwertkonstante von 1** für Sachwerte von 70- bis 600 Tausend Euro.

Sachwert	Lage			
	gut	mittel	mäßig	insges.
50000		1,13	1,09	1,11
60000		1,12	1,08	1,09
70000		1,11	1,06	1,08
80000		1,09	1,05	1,07
90000		1,08	1,04	1,06
100000		1,08	1,03	1,05
110000		1,07	1,02	1,04
120000		1,06	1,02	1,04
130000		1,05	1,01	1,03
140000		1,05	1,00	1,02
150000		1,04	1,00	1,02
160000		1,04	0,99	1,01
170000		1,03	0,99	1,01
180000	1	1,03	0,98	1,01
190000		1,02	0,98	1,00
200000		1,02	0,97	1,00
210000		1,01	0,97	0,99
220000		1,01	0,96	0,99
230000		1,01	0,96	0,99
240000		1,00	0,96	0,98
250000		1,00	0,95	0,98
260000		1,00	0,95	0,98
270000		0,99	0,95	0,97
280000		0,99	0,94	0,97
290000		0,99	0,94	0,97
300000		0,98	0,94	0,97
310000		0,98	0,93	0,96
320000		0,98	0,93	0,96
330000		0,98	0,93	0,96
340000		0,97	0,93	0,96
350000		0,97	0,92	0,95
360000		0,97	0,92	0,95
370000		0,97	0,92	0,95
380000		0,96	0,92	0,95
390000		0,96	0,91	0,94
400000		0,96	0,91	0,94
410000		0,96	0,91	0,94
420000	1	0,96	0,91	0,94
430000		0,95		0,94
440000		0,95		0,94
450000		0,95		0,93
460000		0,95		0,93
470000		0,95		0,93
480000		0,94		0,93
490000		0,94		0,93
500000		0,94		0,93
510000		0,94		0,92
520000		0,94		0,92
530000		0,94		0,92
540000		0,93		0,92

Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Erbbaurechten

Die Sachwertfaktoren von Erbbaurechten von Ein- und Zweifamilienhäuser wurden anhand von 42 geeigneten Kauffällen aus dem Zeitraum zwischen 2013 und 2015 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	1,20
60000	1,15
70000	1,11
80000	1,07
90000	1,04
100000	1,01
110000	0,99
120000	0,96
130000	0,94
140000	0,92
150000	0,91
160000	0,89
170000	0,87
180000	0,86
190000	0,84

Sachwert	Sachwertfaktor Erbbaurechte
200000	0,83
210000	0,81
220000	0,80
230000	0,79
240000	0,78
250000	0,77
260000	0,76
270000	0,75
280000	0,74
290000	0,73
300000	0,72
310000	0,71
320000	0,70
330000	0,69
340000	0,69

9.6 Bewirtschaftungskosten nach II. Berechnungsverordnung

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

Verwaltungskosten Wohnraum

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

Instandhaltungskosten Wohnraum

Zeitraum	max. jährl. Instandhal- tungskosten pro m ² Wohnfläche €/m ² p. a.	Zuschlag für Aufzug €/m ² p. a.	Zuschlag bei Kosten- tragung der Schönheits- reparaturen durch Vermieter €/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

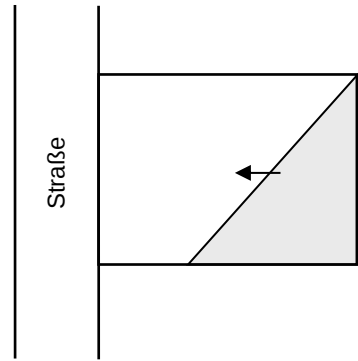
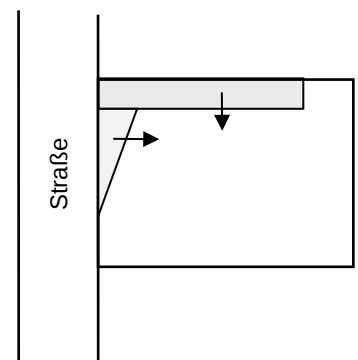
Mietausfallwagnis Wohnraum

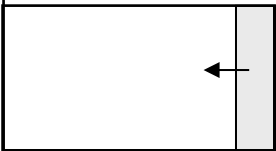
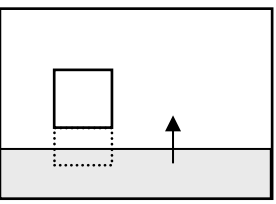
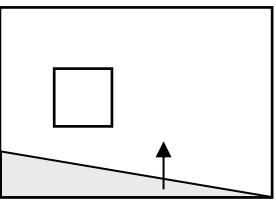
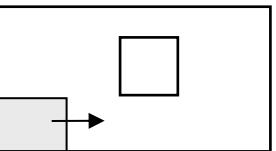
Grundstücksart	% der Nettokaltmiete p.a .
Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	2,00
Geschäftsgrundstücke	4,00

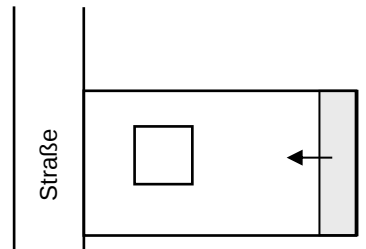
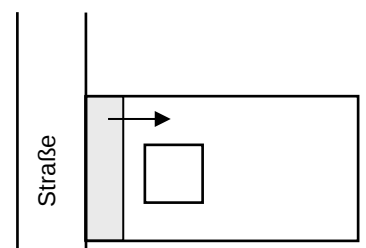
9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbstständige Teilflächen)

Nachfolgender Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise für unselbstständige 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 unselbstständigen 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 %	Straße 
2. Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
2a) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	11	106 % 86 % - 126 %	Straße 
2b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	38	63 % 53 % - 73 %	Straße 
2c) Größere Teilflächen als Stellflächen, Splitterflächen	6	49 % 38 % - 59 %	Straße 

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



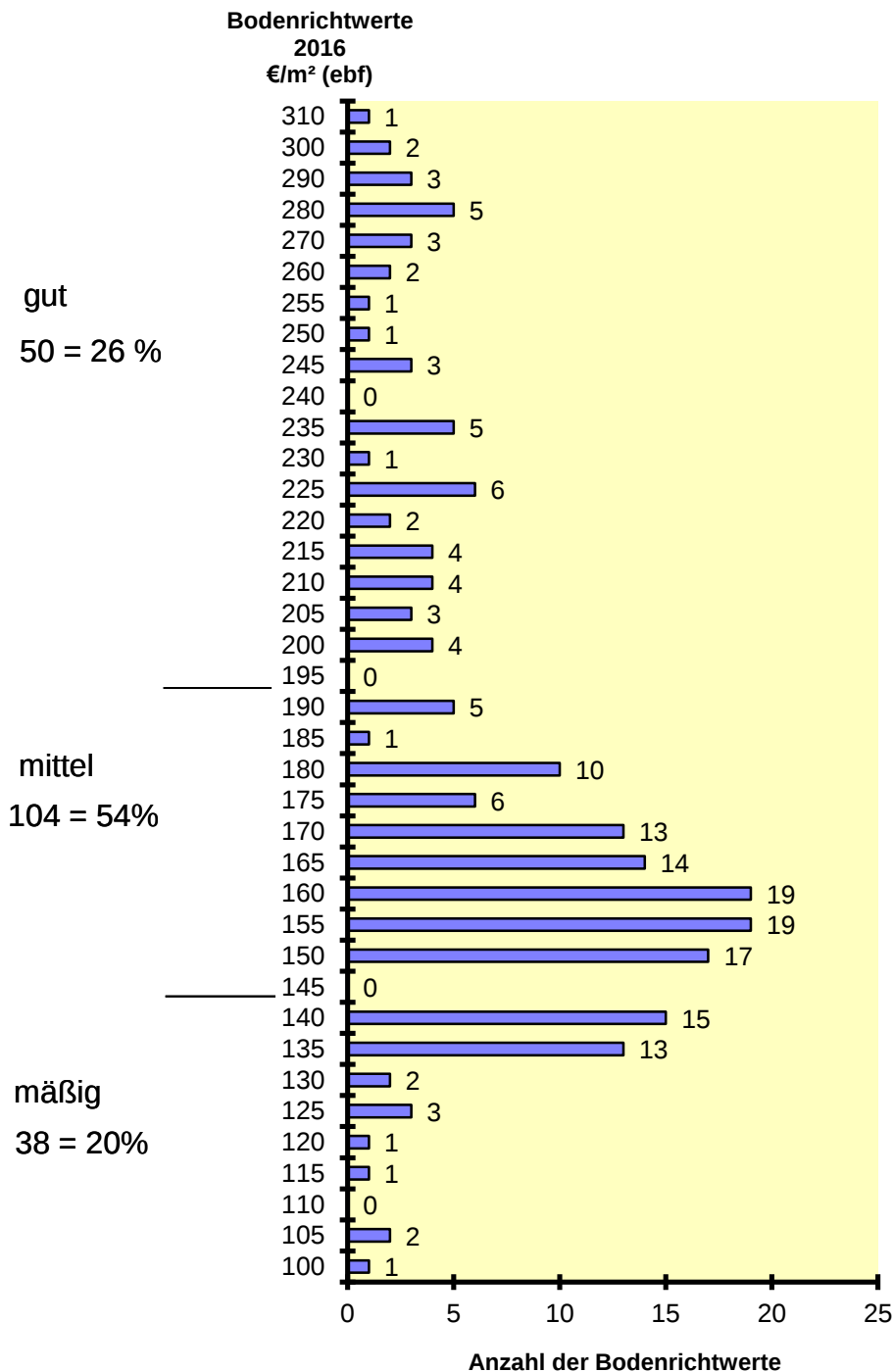
Bei einer Restnutzungs- dauer von ...Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von ... Prozent									
	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0
51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29	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

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Struktur des Bodenrichtwertgebietes

Wohnlagen

freistehende Bebauung - Ein- und Zweifamilienhäuser
(für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen ist ein Zuschlag von ca. 25% erforderlich - siehe Seite 36)

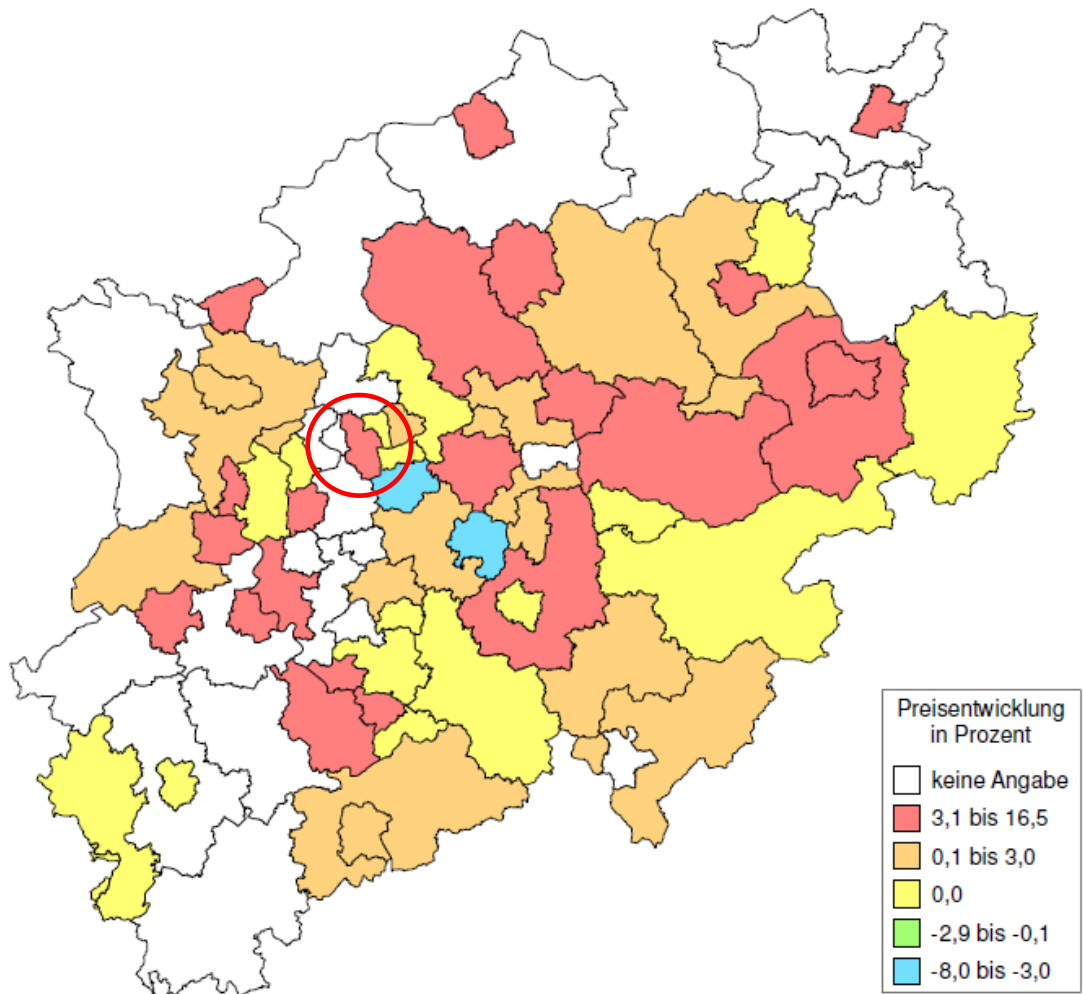


11 Regionale Vergleiche

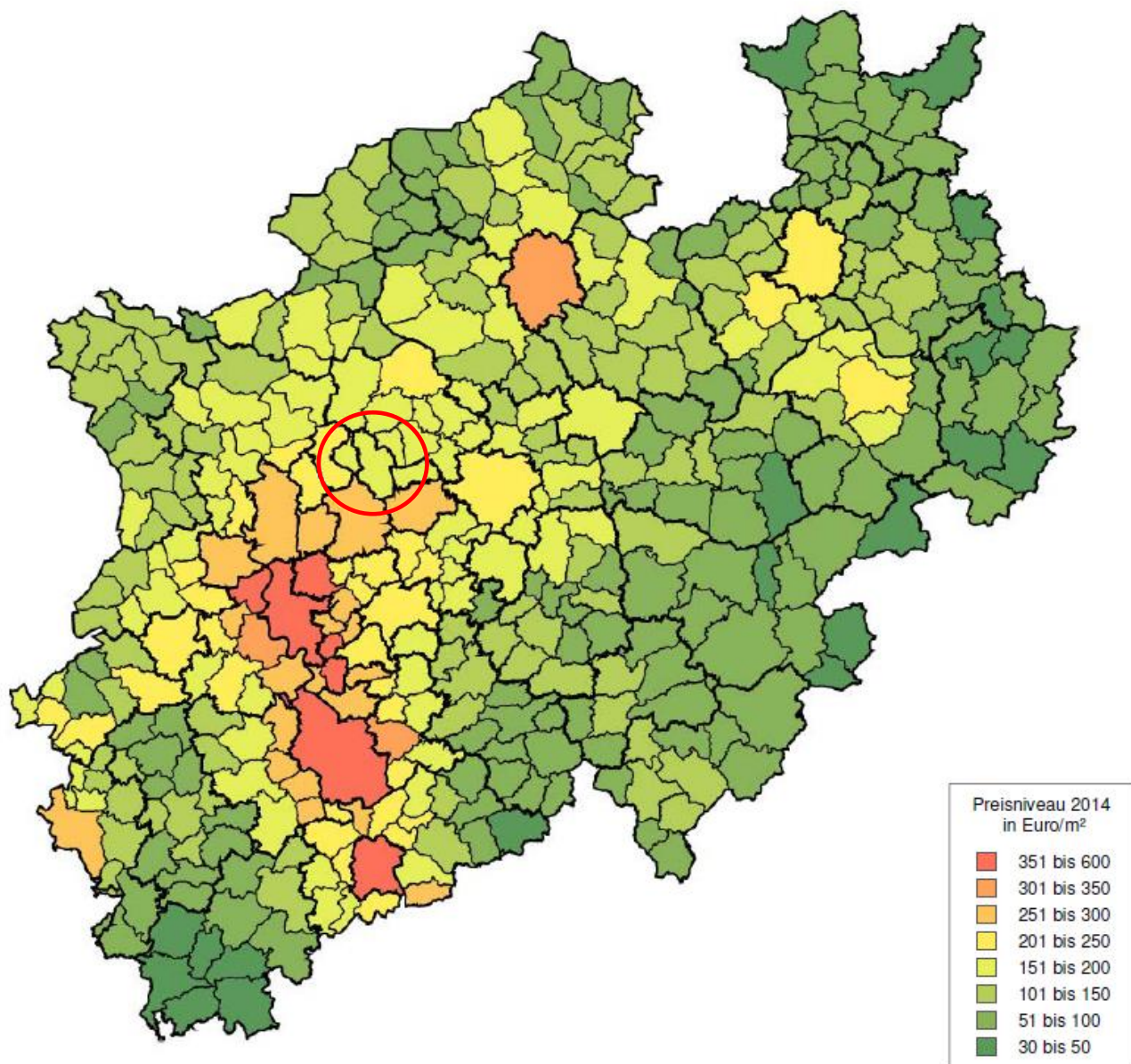
Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2015

11.1 Entwicklung der Grundstückspreise

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau
Berichtszeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014



11.2 Preisniveau 2014 in NRW



12 Mieten



Mietenspiegel

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

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

Auskünfte erteilen:

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

Erläuterungen

I. Allgemeines

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

II. Begriff "ortsübliche Miete"

1. Die **ortsübliche Miete** ist eine **Netto-Kaltmiete**. Sie umfasst alle durch die Bewirtschaftung der Wohnung entstehenden Kosten und Gebühren mit Ausnahme der Betriebskosten und Schönheitsreparaturen, soweit diese jeweils vertraglich auf den Mieter übertragen wurden.
2. **Nicht enthalten** ist das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten gemäß § 2 (1-17) BetrKV, die neben der Miete als zulässige Umlagen erhoben werden dürfen (§§ 556 und 560 BGB), und zwar für den Fall der Vereinbarung die Kosten für:
 - a) - Grundsteuer
 - Sach- und Haftpflichtversicherung
 - Müllabfuhr
 - Straßenreinigung
 - Entwässerung
 - Schornsteinkehr- und Überprüfungsgebühren.
 - b) - Wasser-, Strom- und Gasverbrauch
 - Treppenhaus, Keller- und sonstige allgem. Beleuchtung
 - Heizung und Warmwasserversorgung
 - Gartenpflege
 - Hausreinigung und Hauswart
 - Betrieb des Aufzuges
 - Betrieb der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder ähnlicher Einrichtungen
 - maschinelle Wascheinrichtungen
 - sonstige Betriebskosten
 Vertragliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt.
3. **Nicht enthalten sind auch:** Schönheitsreparaturen und vertraglich übernommene Kleinreparaturen in den Wohnungen sowie die Kosten hierfür.
4. Haben die Parteien eine Teilklausivmiete 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 Baualterklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn der Gebrauchswert und der Gesamteindruck der Wohnung (Ausstattung, Grundrissgestaltung und Höhen der Wohnräume) wesentlich und nachhaltig verbessert worden sind. Die Höhe der Räume steht der Einordnung in die Gruppen II und V nicht entgegen bei repräsentativer oder aufwändiger Ausgestaltung der Decken.

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

2. Wohnlagen

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

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

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

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

Normale Wohnlagen

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

Einfache Wohnlagen

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

Bessere Wohnlagen

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

3. Ausstattung der Wohnungen

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

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

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

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

Als "Bad" sind folgende Einrichtungen anzusehen:

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

IV. Zu- und Abschläge

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

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 01.01.2016 - **Auszug**)

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.1.1	Grundgebühr	
	- über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken - über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken - über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderen Vermögensvor- und -nachteilen - bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objektes zu bemessen. Die Grundgebühr ergibt sich wie folgt:	
	Wert	Gebühr
a)	bis 1 Mio. €	0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 €
b)	über 1. Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 €
c)	über 10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 €
d)	über 100 Mio. €	0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 €

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

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

13.2 Gebühren sonstiger Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.3	Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung	
a)	Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden	keine Gebühr
b)	Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses	
aa)	je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß der Tarifstelle 7.3 a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisierte aufbereitete Dokumente und Daten: Zeitgebühr gemäß Tarifstelle 1.1.1 b; je angefangene Arbeitshalbstunde:	28 €
bb)	für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise: je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis:	140 € 10 €
cc)	individuell aufbereitete Dokumente und Daten: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 a; je angefangene Arbeitshalbstunde:	42 €

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



13.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

* zugleich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter Finanzamt Gelsenkirchen	Frau Daldrup Herr Hoge
--	---------------------------

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

gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

www.boris.nrw.de