



Grundstücksmarktbericht **2017** für die Stadt Gelsenkirchen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Gelsenkirchen

Gelsenkirchen, im Februar 2017



Herausgeber

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

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

Bereitstellung des Grundstücksmarktberichtes

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

ISSN 2190-1651

Internet

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

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Bildquelle Deckblatt

Stadt Gelsenkirchen

Vervielfältigung

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

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2016	9
4.1	Anzahl der Kauffälle	9
4.2	Geldumsatz und Flächenumsatz	9
5	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Individueller Wohnungsbau	17
5.1.1	Bestellungen von Erbbaurechten	18
5.2	Geschosswohnungsbau	18
5.3	Gewerbliche Bauflächen	19
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.5	Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland	20
6	Bebaute Grundstücke	21
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.1	Neubauten im Jahre 2016	22
6.1.2	Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus	24
6.2	Mehrfamilienhäuser	26
6.2.1	Gruppe der Dreifamilienhäuser	26
6.2.2	Gruppe der Mehrfamilienhäuser	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 für Wohnnutzung gemäß der Ertragswertrichtlinie – Anlage 1 (Auszug)	51
9.7	Sonstige erforderliche Daten	52
9.7.1	Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen	52
	(unselbstständige Teilflächen)	52
9.7.2	Vervielfältiger Tabellen	55
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	59
11	Regionale Vergleiche.....	60
11.1	Entwicklung der Grundstückspreise.....	60
11.2	Preisniveau 2015 in NRW	61
12	Mieten	62
13	Sonstige Angaben	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 2016 für das Stadtgebiet Gelsenkirchen ab?

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

Weitgehend unabhängig von Zufällen sind

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

Für das Jahr 2016 wurden auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt nachfolgende Preisentwicklungen festgestellt:

Unbebaute Grundstücke

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

Bebaute Grundstücke

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

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

Gesamtkaufpreis von 2.140 €/m² auf nunmehr 2.226 €/m²

Gebäudepreis von 1.624 €/m² auf nunmehr 1.668 €/m²



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

Im Vergleich

Verbraucherpreisindex (Land NRW):

2010 = 100,0

Dez. 2015 = 107,4

Dez. 2016 = 109,4

Preisentwicklung 1,9 %

Eigentumswohnungen

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

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

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

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

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

Der „Grundstücksmarktbericht 2017“ bezieht sich auf den Berichtszeitraum 2016.

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

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

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2016

Bei den für das Jahr 2016 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2016 gemäß § 195 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.815 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 1.742 Verträge). Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag somit um 81 Fälle über dem langjährigen Mittelwert in Höhe von 1.661.

Rd. 81 % der Grundstückskaufverträge oder 1.467 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Damit lag der Teil der geeigneten Fälle geringfügig unter dem des Vorjahres mit rd. 84 %. Bei den übrigen Verträgen handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten.

4.2 Geldumsatz und Flächenumsatz

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

Der **Geldumsatz** ist von 323 Mio. € auf nunmehr 399 Mio. €. um rd. 24 % gestiegen.

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



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

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

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

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

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

Zwangsversteigerungen

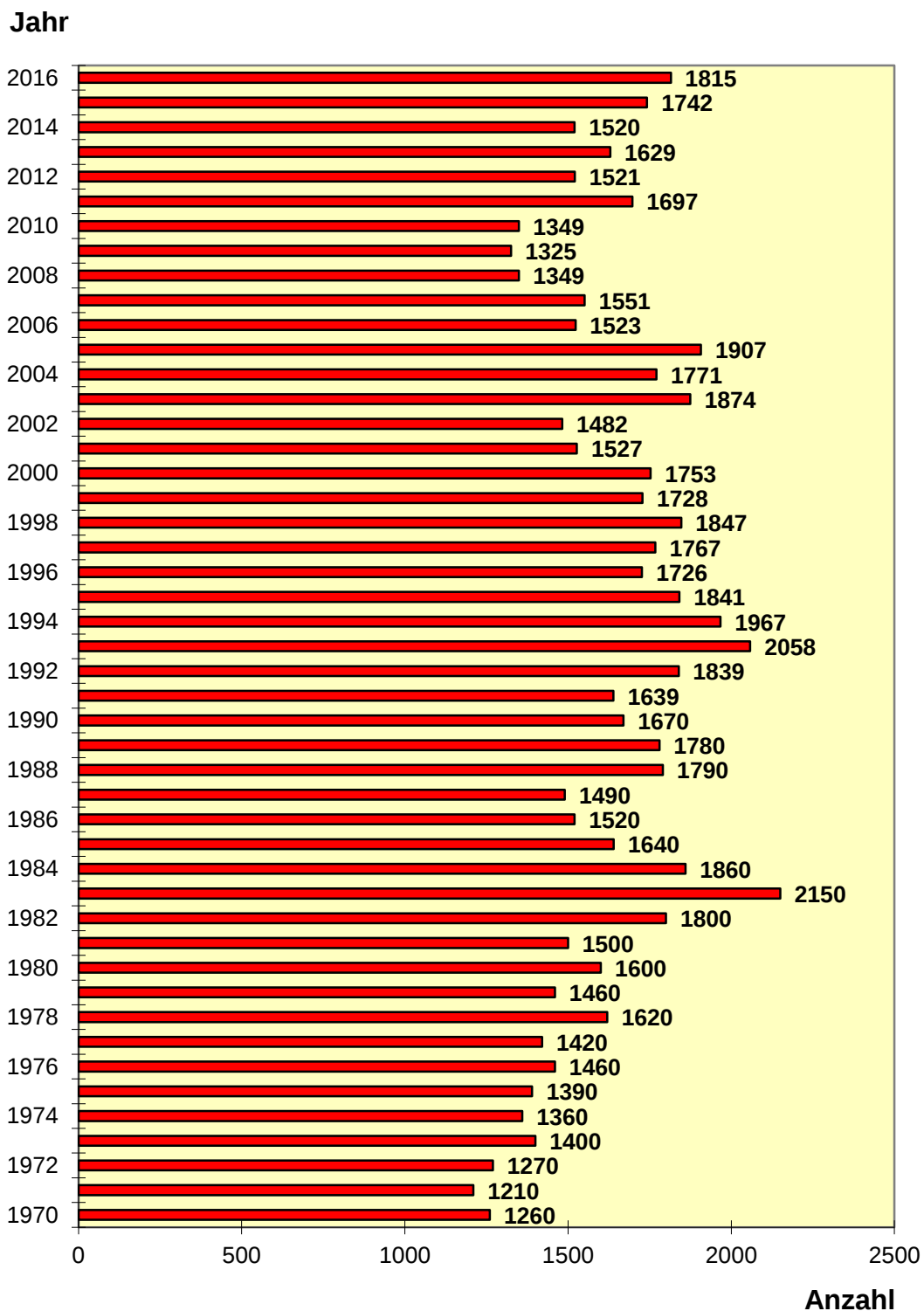
Einen Grundstücksteilmarkt, der nicht zur näheren Auswertung durch die Geschäftsstelle herangezogen wird, nehmen die u.a. **Zwangsversteigerungen** ein.

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

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

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

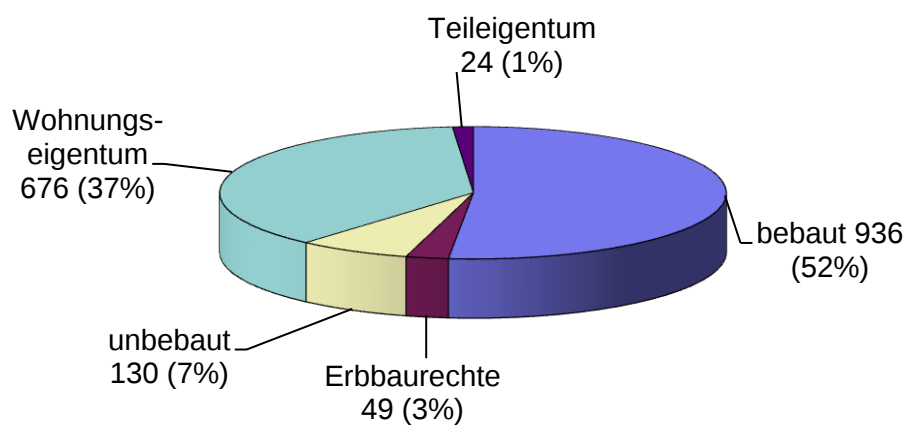
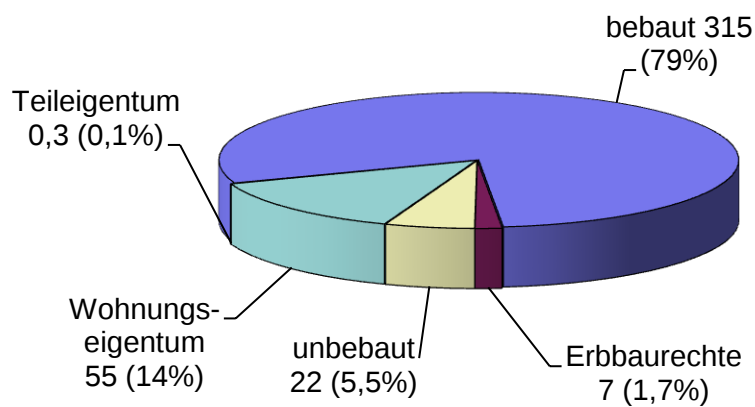
Anzahl der seit 1970 jährlich eingegangenen Grundstückskaufverträge





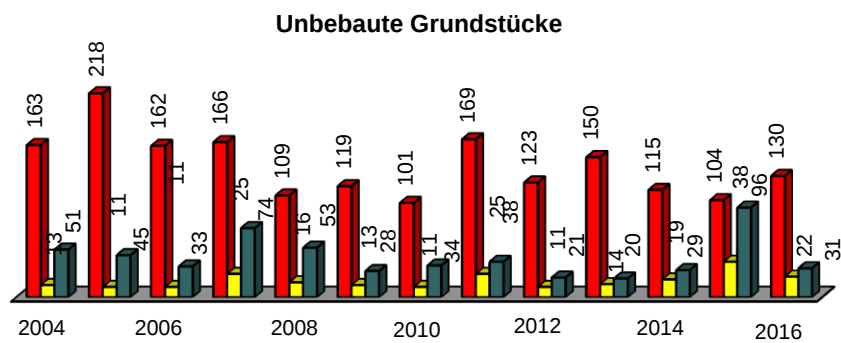
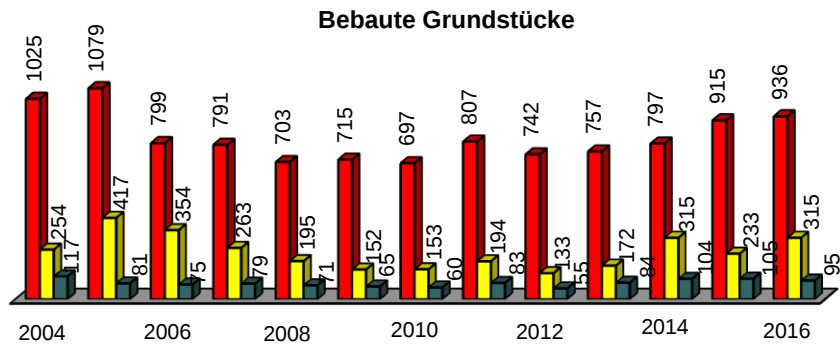
Gliederung der Grundstücksverträge 2016

Gesamtanzahl	1.815
bebaute Grundstücke	936
Ein- und Zweifamilienhäuser	514
Mehrfamilienhäuser	341
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	13
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	12
Sonstige bebaute Grundstücke	34
nicht klassifiziert	22
Erbbaurechte	49
unbebaute Grundstücke	130
individuelle Bauweise	55
Geschosswohnungsbau	10
Geschäftsnutzung	2
Gewerbe - Industrie	5
Sonstige	12
keine Angaben	7
nicht baulich nutzbar	39
Wohnungseigentum	676
Erstverkäufe	19
Weiterverkäufe	556
Erstverkäufe nach Umwandlung	13
Mehrere Wohnungen oder ganze Häuser	51
nicht klassifiziert/ungeeignet	37
Teileigentum	24

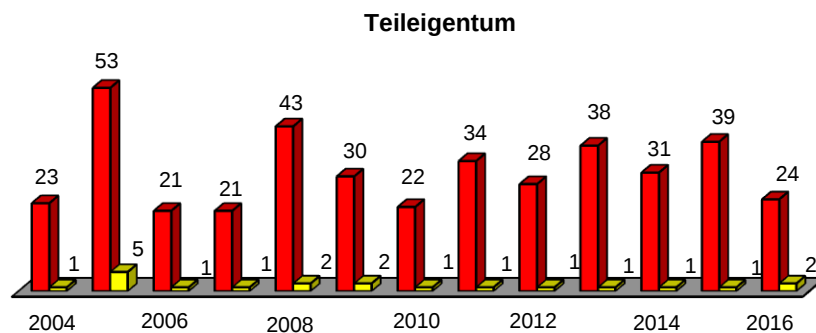
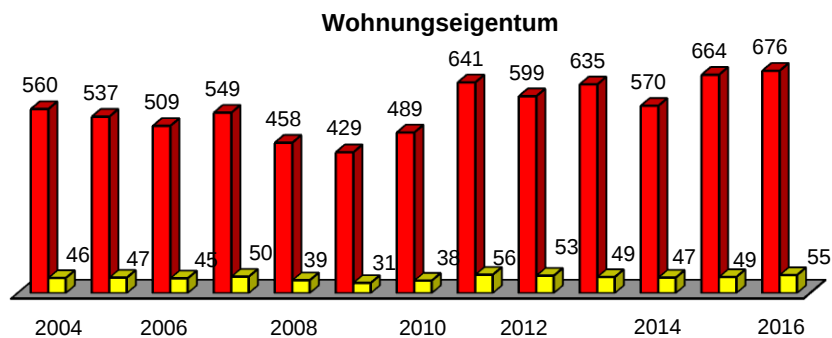
Anzahl der Verträge 2016**Anteil am Geldumsatz 2016 in Mio €**



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



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



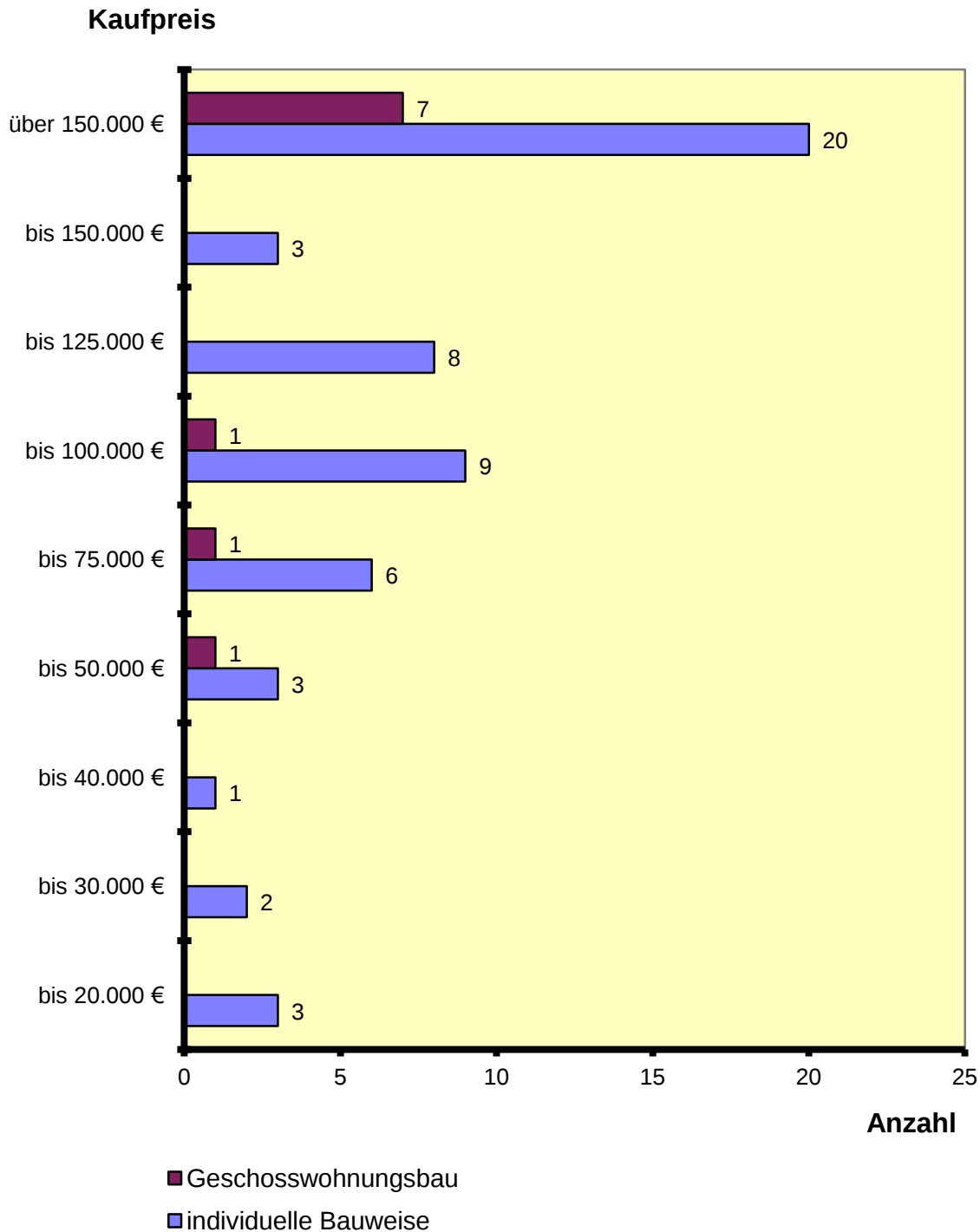
5 Unbebaute Grundstücke

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

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2016 mit Bodenwertangaben

Gesamtanzahl	130
baulich nutzbare Grundstücke	91
individuelle Bauweise	55
Geschosswohnungsbau	10
Geschäftsnutzung	2
Gewerbe/Industrie	5
Sonstige Ausnutzbarkeit	12
keine Angaben	7
nicht baulich nutzbare Grundstücke	39
Freizeitgewerbe	2
Private Garten- und Erholungsfläche	4
Dauerkleingarten	4
Ackerland	0
Grünland	3
Forstwirtschaftliche Nutzung	1
Ständiges Brachland	1
Wasserfläche	0
Verkehrsfläche	6
öffentliche Grünfläche	0
Friedhof	0
Ver- und Entsorgungsfläche	1
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	8
Nicht überbaubare Flächen	1
Stellplätze	4
Erwerbsgartenbau	0
Abbau- und Ablagerungsflächen	1
Grabeland	0
keine Angaben	3

Anzahl der Kauffälle (unbebaut)



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

5.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 17 Kaufpreise für Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke, die auf das Richtwertgrundstück abgestellt wurden, für die Ermittlung der Kaufpreisabweichung vom Bodenrichtwert herangezogen.

Die Grundstücke dieses Teilmarktes wurden im Durchschnitt rd. 1 % über dem Bodenrichtwert veräußert (Abweichung + 0,7 %, Standardabweichung $\pm$ 13,1 %, Median - 2 %), wobei sämtliche Verkäufe sich auf insgesamt 14 BRW-Zonen verteilten.



5.1.1 Bestellungen von Erbbaurechten

Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau			
Jahr	Anzahl	Fläche [ha]	Erbbauzinssatz [%]
2006	24	0,69	2,2
2007	3	0,09	3,5
2008	0	-	-
2009	0	-	-
2010	3	0,20	3,7
2011	0	-	-
2012	0	-	-
2013	0	-	-
2014	1	0,02	2,6
2015	0	-	-
2016	0	-	-

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

5.2 Geschosswohnungsbau

Zählen zum Geschosswohnungsbau Verkäufe von Grundstücken zum Bau von Kindertagesstätten und altersgerechten Wohnungen, lagen im zurückliegenden Jahr insgesamt 8 Kaufpreise vor.

Aufgrund der nicht ausreichenden Kauffälle hat der Gutachterausschuss empfohlen den Index des Vorjahres mit 153 weiter anzuhalten (s. auch S. 42).

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Auf dem Bodenteilmarkt „Gewerbe und Industrie“ wurden im zurückliegenden Jahr 7 Verkäufe registriert, die in ihrer Gesamtheit kaum Abweichungen zu den Bodenrichtwerten aufwiesen.

Ähnlich wie schon beim Teilmarkt von unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus hat der Gutachterausschuss empfohlen den Index des Vorjahres mit 287 weiter anzuhalten (s. auch S. 43).

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

5.5 Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland

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

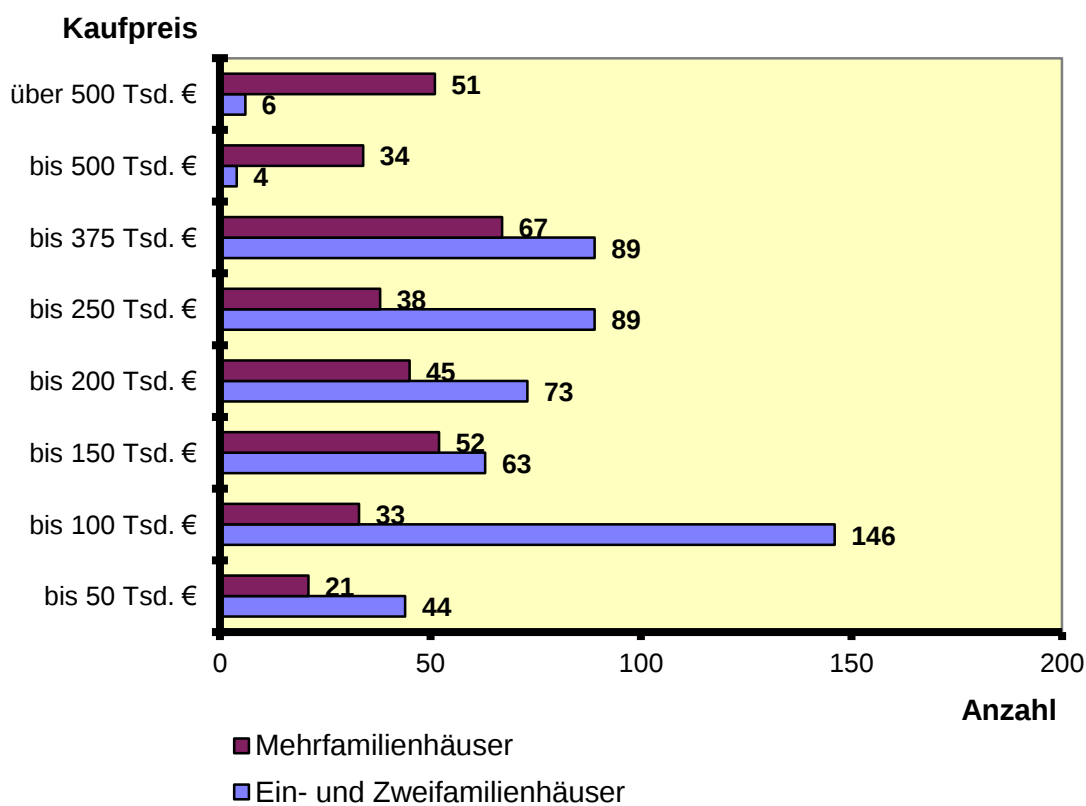
Nichtbauliche Nutzbarkeit	Normaleigentum			
	Anzahl	Kaufpreis [€]	Fläche [m²]	€/m²
Freizeitgewerbe	4	320.210	27.886	11,5
Abbau- und Ablagerungsflächen	3	870.000	28.913	30,1
Erwerbsgartenbau	3	383.719	9.989	38,4
priv. Garten- u. Erholungsflächen	79	994.245	57.541	17,3
Dauerkleingarten	105	1.488.431	83.112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

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

6 Bebaute Grundstücke

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

Anzahl der Kauffälle Bebaute Grundstücke



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Neubauten im Jahre 2016

Bei diesen Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel um von Bauträgern im Jahre 2016 neu errichtete Wohngebäude. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 85 (Vorjahr 116) Kauffälle erfasst. Davon konnten 84 Kauffälle weiter ausgewertet werden.

37 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 120 m² (Vorjahr 126 m²). 47 Kauffälle mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 116 m² (Vorjahr 117 m²) wurden für nicht unterkellerte Gebäude registriert.

Auswertung der Neubauten

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

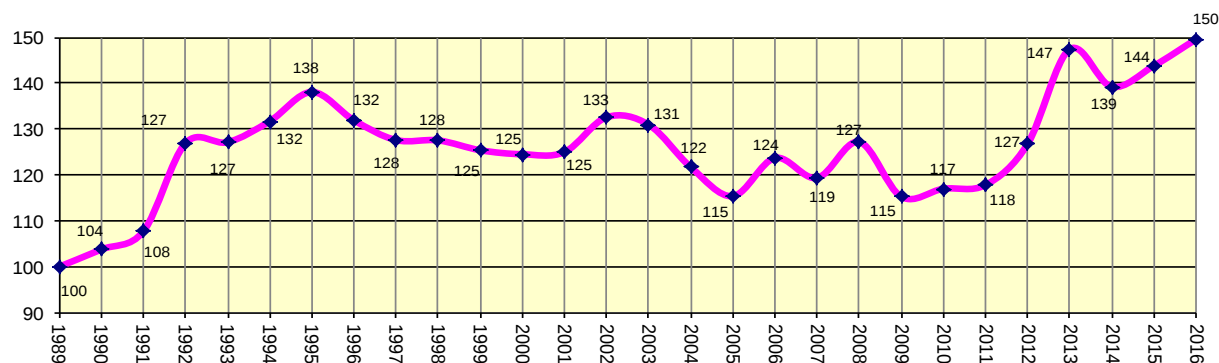
nicht unterkellert (47 Verkäufe)	mittlerer Preis 2016 [€]	Standard- abweichung [€]	Veränd. 2016 zu 2015 [%]	Werte aus 2015 [€]
Bereinigter Gesamtkaufpreis (mit Grundstück, inkl. 1 Garage oder 1 Stellplatz)	217.885	± 30.868	-2	223.079
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 116 m ²)	1.890	± 303	-2	1.927
Gebäudepreis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

* 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
2016	120	280	1.668	716	2.226

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 2015 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswerteergebnisse. Da diese Zusammenfassung den Markt in generalisierter Form beschreibt, ist sie für die Wertermittlung im konkreten Einzelfall nicht anwendbar.

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

1- und 2- Familienhäuser, modernisiert

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

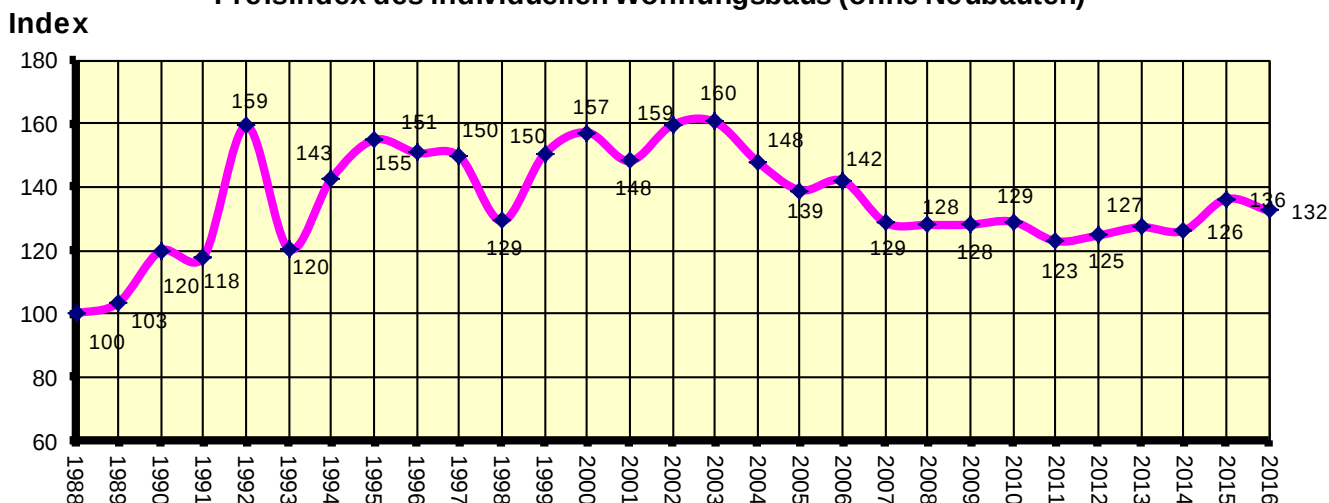
Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohnfläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den				Preis je m² BGF bezogen auf den			
					ber. Gesamt-KP [€/m²]		Konfidenzintervall 95%		Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	
bis 1949	2015-2016	32	328	115	1.390	± 339	1.254-1.526	841	± 361	689-992	436	± 181
	2014-2015	36	358	114	1.279	± 355	1.151-1.409	727	± 344	592-863	359	± 167
1950-1974	2015-2016	12	354	105	1.647	± 495	1.260-2.031	1.024	± 405	707-1.338	471	± 193
	2014-2015	17	294	100	1.679	± 337	1.461-1.897	1.137	± 286	952-1.322	555	± 156

1975-1994	2015-2016	16	310	160	1.588	± 300	1.389-1.790	1.137	± 251	970-1.304	554	± 134
	2014-2015	39	306	141	1.651	± 506	1.488-1.815	1.159	± 432	1.004-1.314	587	± 234
1995-2013	2015-2016	41	292	126	1.999	± 487	1.865-2.135	1.447	± 404	1.346-1.551	774	± 201
	2014-2015	49	291	127	2.042	± 548	1.877-2.207	1.491	± 448	1.362-1.621	772	± 206

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 [€/m²]		Konfidenzintervall 95%		Gebäudepreis [€/m²]		Konfidenzintervall 95%	
bis 1949	2015-2016	61	361	102	1.044	± 352	954-1.135	415	± 313	333-497	204	± 158
	2014-2015	81	378	107	1.154	± 463	1.142-1.267	503	± 412	402-604	248	± 213
1950-1974	2015-2016	44	363	112	1.308	± 441	1.161-1.455	705	± 411	576-836	324	± 192
	2014-2015	75	368	107	1.389	± 400	1.289-1.490	766	± 356	679-853	358	± 169

Preisindex des individuellen Wohnungsbaus (ohne Neubauten)



Siedlungshäuser

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

Siedlungshäuser	2016	2015	2014	2013	2012
Kaufpreis i.M.:	64.324 €	79.110 €	65.326 €	73.900 €	71.300 €
Grundstücksgröße i.M.:	330 m ²	423 m ²	360 m ²	363 m ²	434 m ²
Wohnfläche i.M.:	77 m ²	94 m ²	94 m ²	81 m ²	85 m ²
Gesamtkaufpreis pro m ² Wohnfläche	850 €/m ² ± 160 €/m ²	894 €/m ² ± 254 €/m ²	937 €/m ² ± 428 €/m ²	917 €/m ² ± 319 €/m ²	919 €/m ² ± 325 €/m ²
Konfidenzintervall 95%	725 - 975 €/m ²	651 - 1.137 €/m ²	818 - 1.058 €/m ²	807 - 1.026	761 - 1.076

6.2 Mehrfamilienhäuser

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

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

6.2.1 Gruppe der Dreifamilienhäuser

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Preis je m ² Wohnfl. bezogen auf den					
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%	Gebäudepreis [€/m ²]		Konfidenzintervall 95%
alle	2015-2016	15	697	262	754	± 289	555 - 955	439	± 246	269 - 609
	2014-2015	10	798	294	703	± 242	496 - 912	359	± 225	166 - 554

6.2.2 Gruppe der Mehrfamilienhäuser

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

MFH, gewerblicher Anteil bis 20 %

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

MFH, gewerblicher Anteil über 20 %

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



7 Wohnungs- und Teileigentum

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

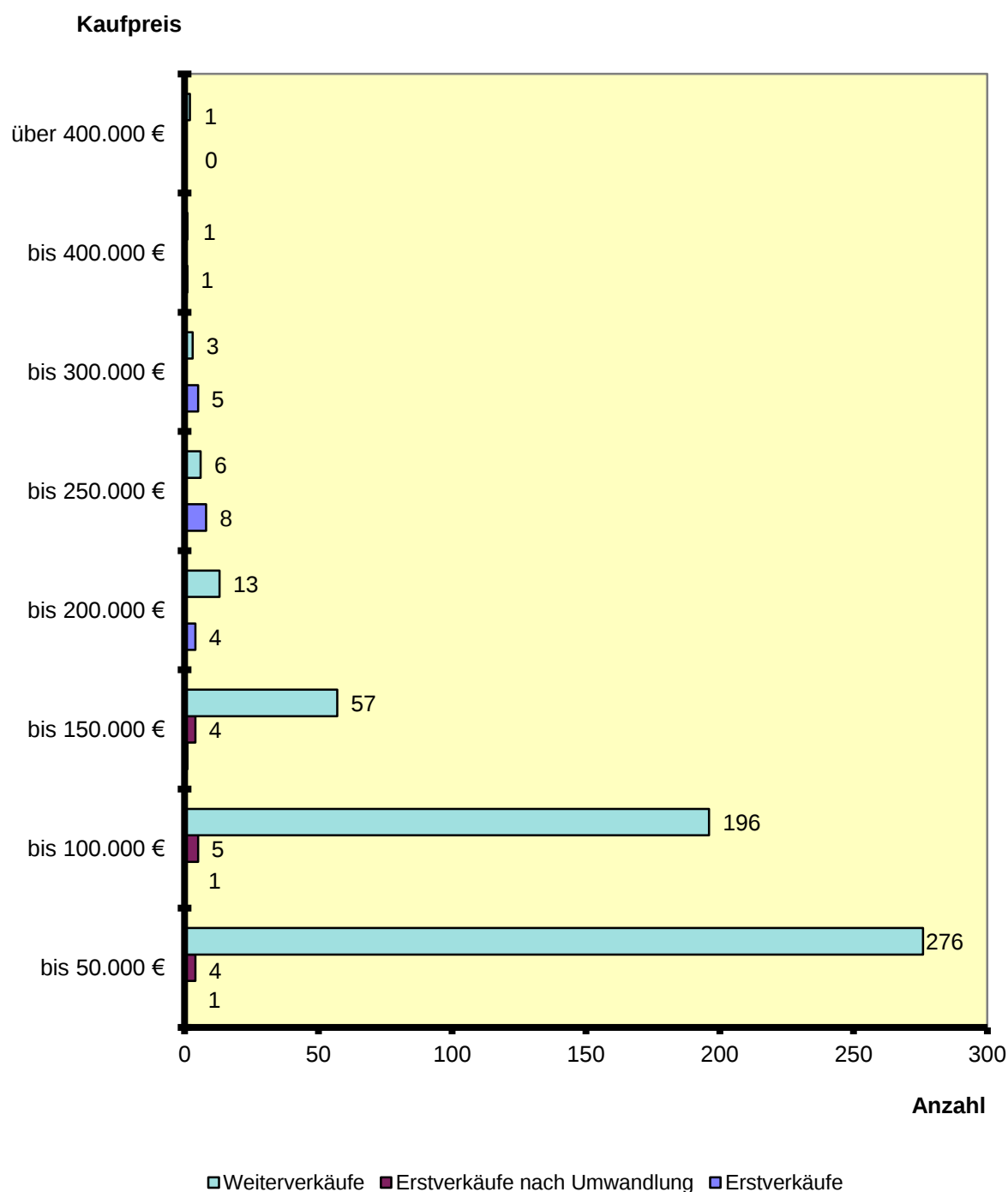
7.1 Wohnungseigentum

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

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

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

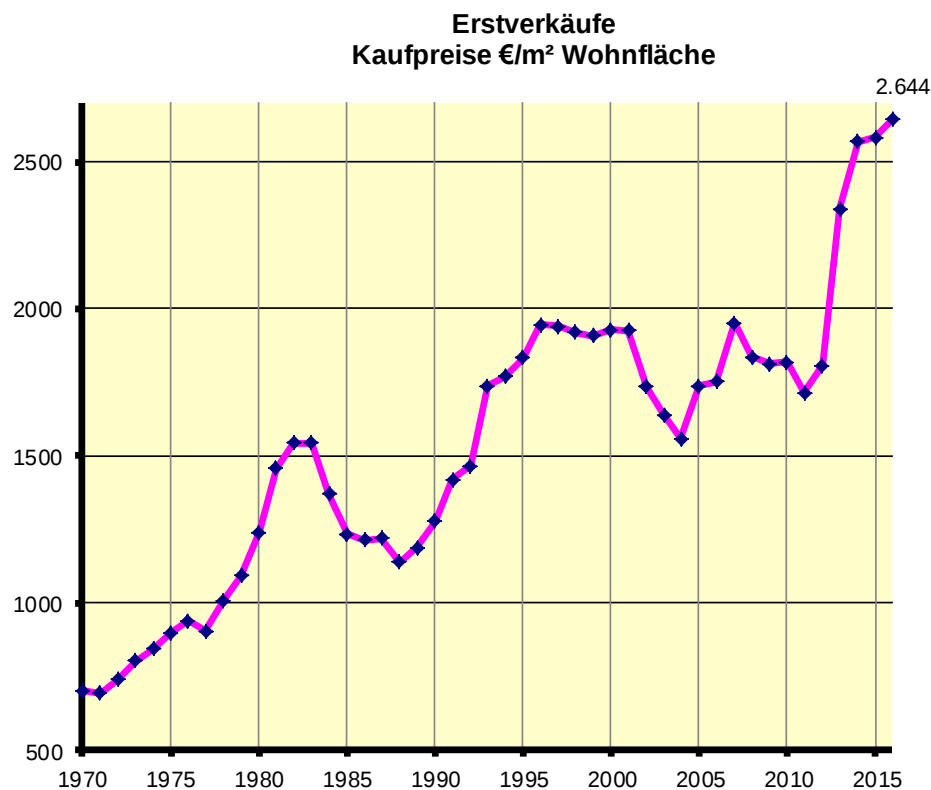
Anzahl der Kauffälle Wohnungseigentum



7.1.1 Erstverkäufe

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten alle 19 registrierten Erstverkäufe ausgewertet werden. Der mittlere Kaufpreis aus sämtlichen Verkäufen beträgt hiernach 2.220 €/m². Hierbei ist jedoch zu beachten, dass hiervon allein 8 nicht unterkellerte Reihenhäuser ohne weitere Grundstücksteilung an der Schaffrathstraße/Oekentorpsweg als Wohnungseigentum übertragen wurden.

Ohne diese untypischen Fälle beträgt der mittlere Kaufpreis des auszuwertenden Wohnungseigentums anhand der restlichen 11 Verkäufe aus den Lagen Rheinische Str., Bärenkampstr., Turmstr., Insterburger Str./Oststr. und Feldahornstr. 2.644 €/m², der dem u. a. Diagramm zu entnehmen ist.



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	2016	2.644
1977	904	1987	1.219	1997	1.939	2007	1.951		
1978	1.007	1988	1.139	1998	1.919	2008	1.836		
1979	1.092	1989	1.187	1999	1.909	2009	1.811		

7.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)

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

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

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

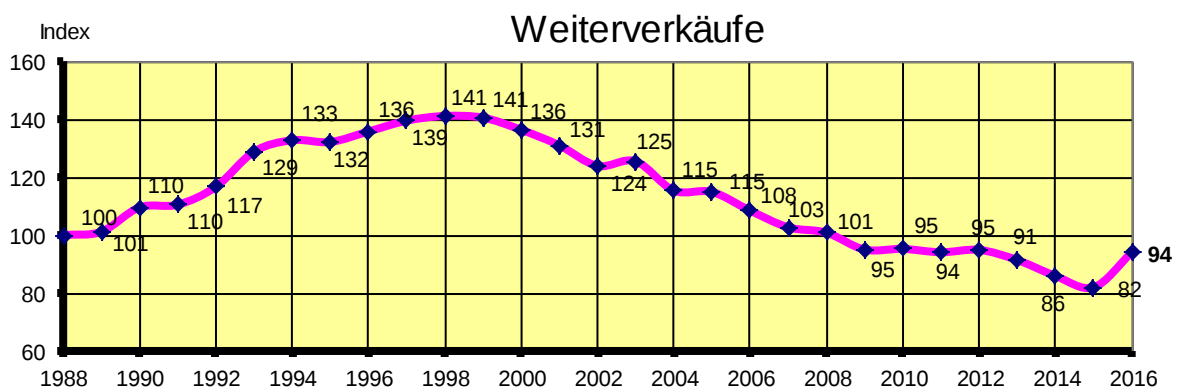
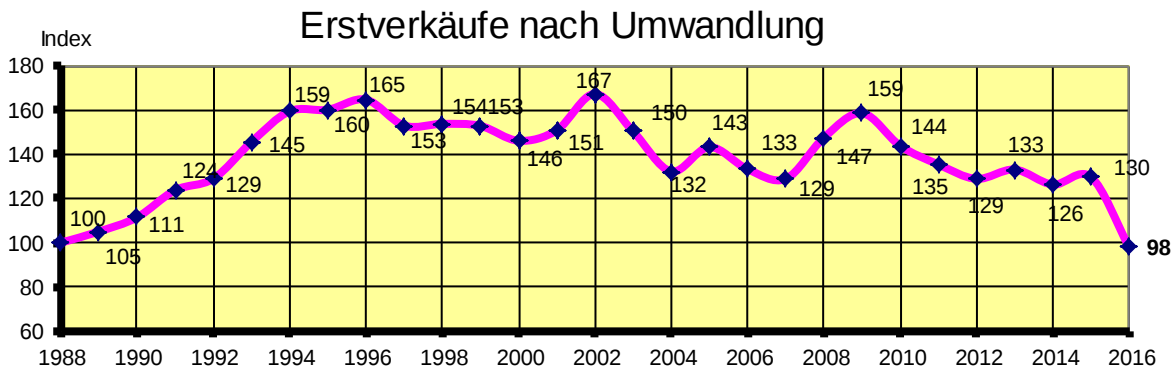
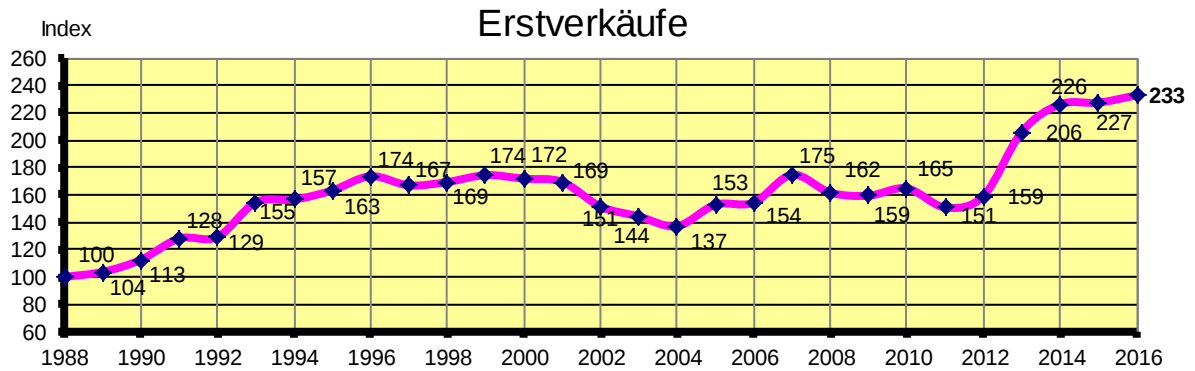
7.1.3 Weiterverkäufe

Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. **556** Fälle wurden registriert, davon fließen **424** Verkaufsfälle in die u. a. Auswertung ein.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Kaufpreise je m² Wohnfläche einschließlich der Veränderungen zum Vorjahr 2015 an.

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

7.1.4 Preisindexreihen für Eigentumswohnungen



8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Sie werden zum Stichtag 01.01.2017 in Euro/m² erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

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

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

8.4 Sondernutzungsflächen

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

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

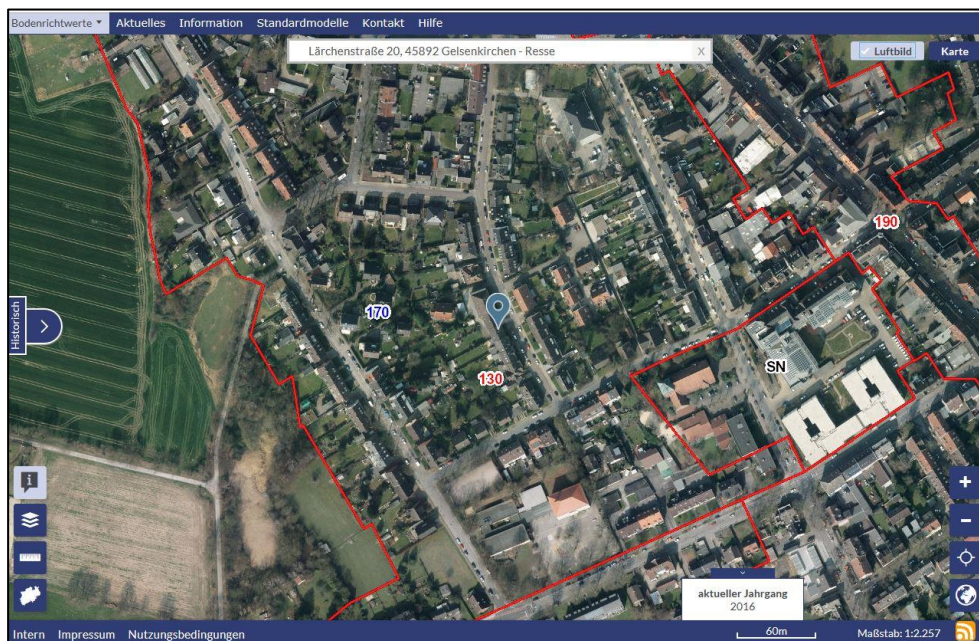


Abbildung 1: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

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 kanalschlussbeitragsfrei 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	Wohnbaufläche
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	Gewerbliche Baufläche
SO	Sondergebiet
LW	Landwirtschaftliche Fläche
F	Forstwirtschaftliche Fläche und Wald
ASB	Außenbereich
SN	Sondernutzungsfläche

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		

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen

Beispiel:

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

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

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

Berechnung: $200,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,10 / 0,90 = \text{rd. } 244,- \text{ EUR/m}^2$

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

* Innenstadt / übrige Geschäftslagen

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

8.7 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

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

	gute Lage	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)	270	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.

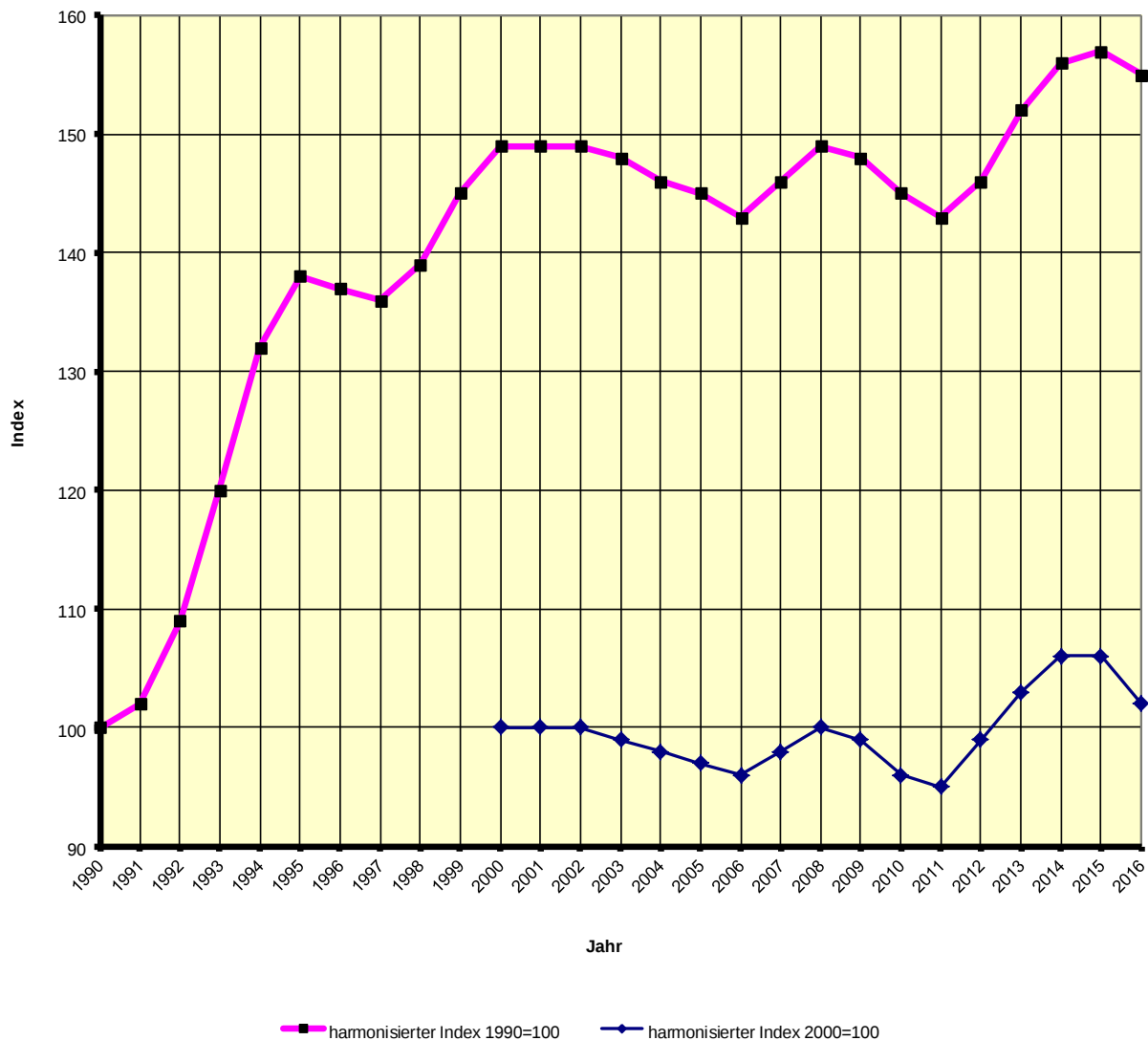
Beispiel für das Jahr 1996:

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.

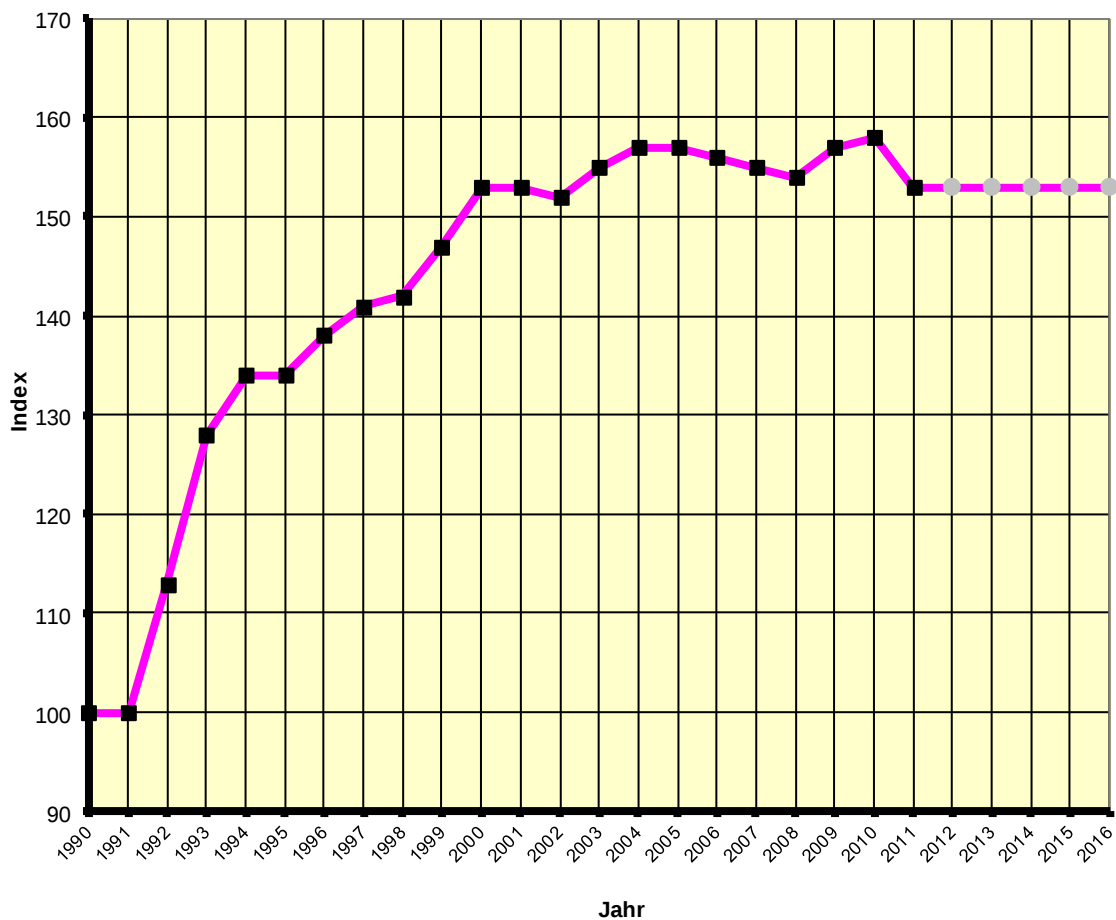
Die Ermittlungen zu den Bodenpreisindexreihen führten zu den auf den folgenden Seiten aufgeführten Ergebnissen:

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau



Jahr	Index 1990	Jahr	Index 1990	Index 2000	Jahr	Index 1990	Index 2000
1990	100	2000	149	100	2010	145	96
1991	102	2001	149	100	2011	143	95
1992	109	2002	149	100	2012	146	99
1993	120	2003	148	99	2013	152	103
1994	132	2004	146	98	2014	156	106
1995	138	2005	145	97	2015	157	106
1996	137	2006	143	96	2016	(155)	(102)
1997	136	2007	146	98			
1998	139	2008	149	100			
1999	145	2009	148	99			

Bodenpreisindex für den Geschosswohnungsbau



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

Jahr Index

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

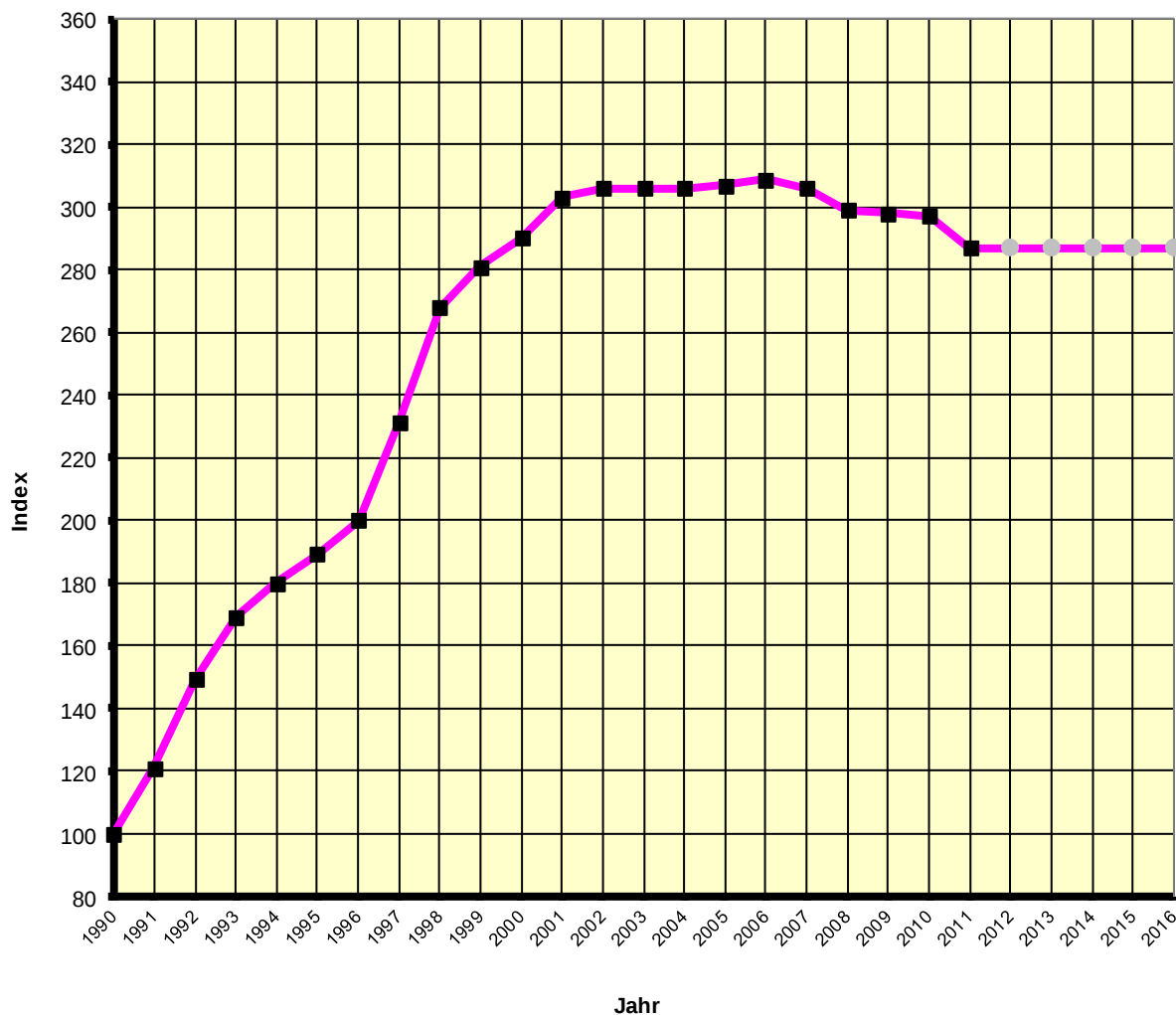
Jahr Index

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

Jahr Index

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

Bodenpreisindex für Gewerbe und Industrie



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

Jahr	Index	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	2016	287
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 2014 bis 2016 ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinien. Größere Abweichungen vom Mietenspiegel ($\leq 20\%$) 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 €/m^2 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) nach Anlage 1 Ertragswert- richtlinie	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) Anl. 1 EW-RL	Ø Rest- nutzungsdauer (in Jahren)	Ø Rohtrags- faktor	Ø GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,1 3,94 - 4,35	571	79	1.086	5,2	28,5	42	16,6	80
Standardabweichung	2,3		28	694	0,8	5,1	20	8,0	
Vermietetes Wohnungseigentum	5,5 4,93 - 5,97	132	62	707	4,9	36,6	31	11,9	80
Standardabweichung	2,6		20	360	0,5	6,4	15	5,5	
Einfamilienhäuser, freistehend	2,7 2,34 - 3,01	63	166	2.014	6,3	19,5	49	26,5	80
Standardabweichung	1,4		53	676	0,8	2,6	26	7,6	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,2 3,09 - 3,29	455	120	1.784	6,6	19,3	58	22,5	80
Standardabweichung	1,2		32	482	0,6	2,3	26	5,2	
Zweifamilienhäuser	3,0 2,35 - 3,70	33	165	1.516	5,9	21,8	30	21,3	80
Standardabweichung	2,2		38	530	0,5	2,2	15	6,6	
Dreifamilienhäuser	4,5 3,25 - 5,70	17	261	703	4,7	28,4	22	12,3	80
Standardabweichung	1,9		58	252	0,8	4,1	8	2,8	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	8,0 7,47 - 8,61	156	498	520	4,6	29,6	28	9,2	80
Standardabweichung	4,8		415	224	0,6	4,5	11	3,3	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	8,0 5,72 - 10,37	13	664	525	4,4	25,9	26	8,4	80
Standardabweichung	3,1		225	100	0,5	5,4	13	1,7	
Handel		2				20			
Standardabweichung						4,4			
Büro									
Standardabweichung									
Produzierendes Gewerbe *	8,2	23		407	3,9		33	8,9	
Standardabweichung	2,20			192	1,6		12	1,5	

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

9.4 Wesentliche Daten für bebaute Grundstücke

- Ein- und Zweifamilienhäuser unter 6.1 (ab Seite 22)
- Mehrfamilienhäuser unter 6.2 (ab Seite 26)
- Wohnungseigentum unter 7.1 (ab Seite 28)

9.5 Sachwertfaktoren

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

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

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

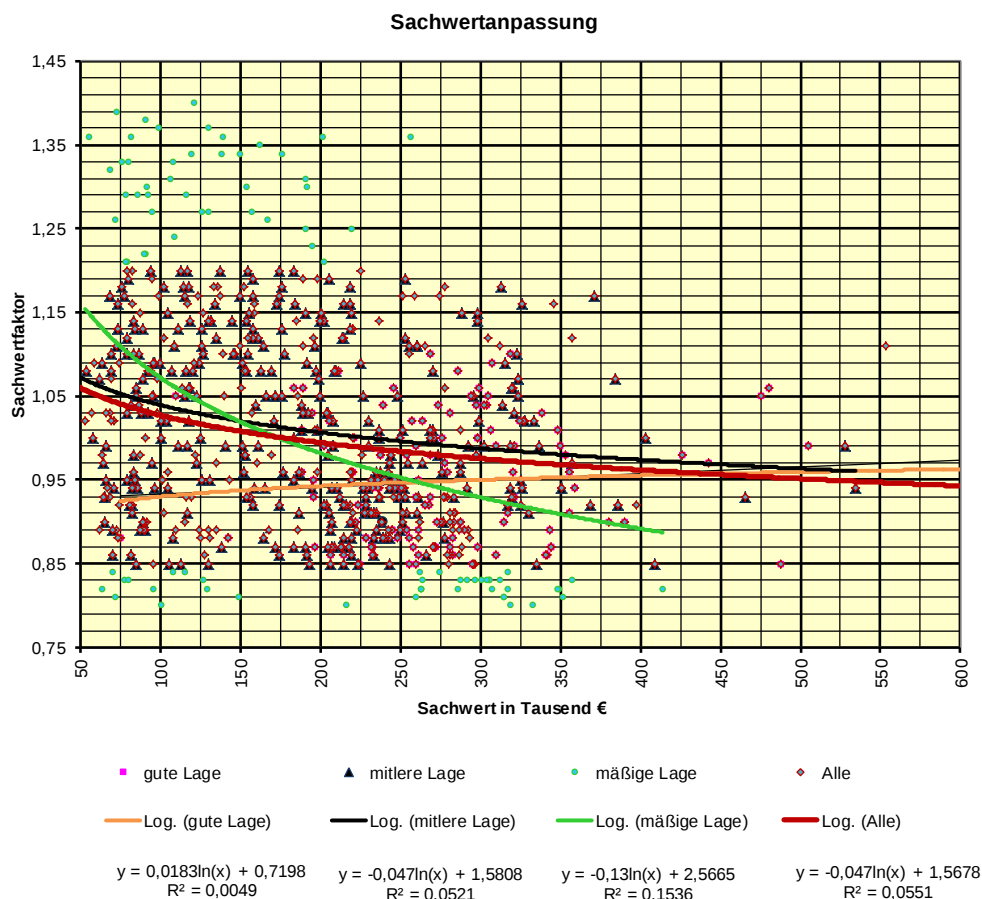
Grundstücksfläche

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 2016 ermittelt. Das nachfolgende Diagramm stellt die Regressionsgleichungen dar, wie sich die Sachwerte zu den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen verhielten. Für sämtliche Verkäufe (n= 1.145 geeignete Kauffälle), als auch für unterschiedliche Wohnlagen wurden entsprechende Regressionsanalysen durchgeführt.

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

- bis 140 €/m² - mäßige Lage (n = 329)
- 145 bis 190 €/m² - mittlere Lage (n = 599)
- 195 bis 305 €/m² - gute Lage (n = 217)



* Im Gegensatz zur mittleren- und mäßigen- konnte bei der guten Lage keine signifikante Abhängigkeit zwischen Sachwert und Höhe des Kaufpreises festgestellt werden. Die Auswertung ergab aber eine durchschnittliche **Sachwertkonstante von 0,95** für Sachwerte von 70- bis 600 Tausend Euro.

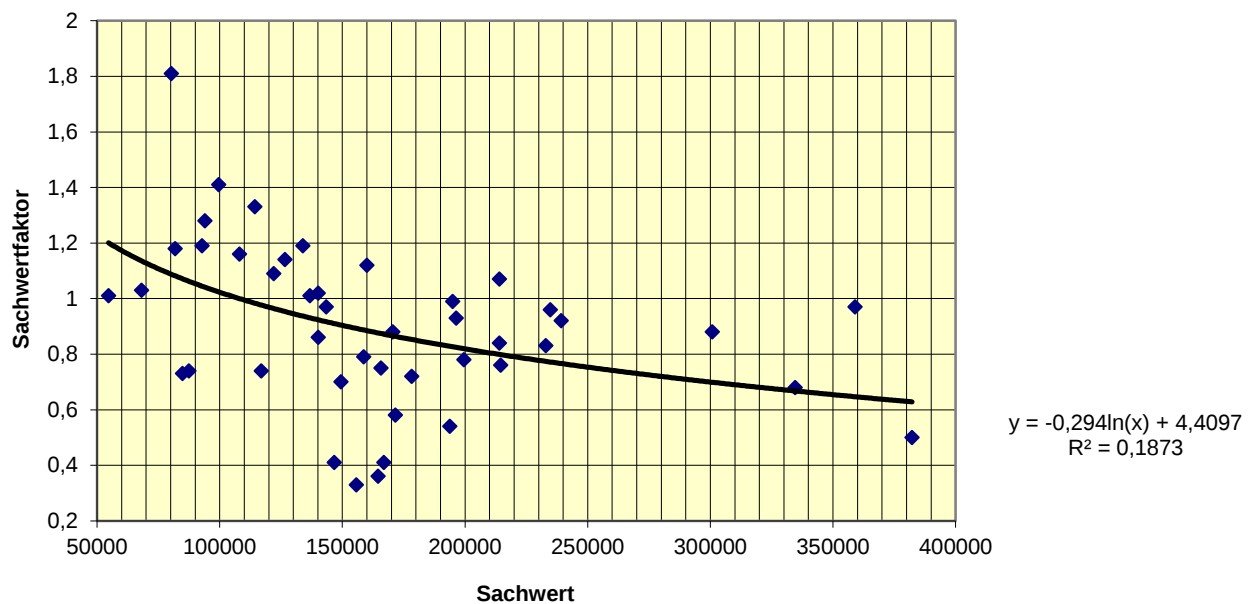
Sachwert	Lage			
	gut	mittel	mäßig	insges.
50000		1,07	1,16	1,06
60000		1,06	1,14	1,05
70000		1,06	1,12	1,04
80000		1,05	1,10	1,04
90000		1,04	1,08	1,03
100000		1,04	1,07	1,03
110000		1,04	1,06	1,02
120000		1,03	1,05	1,02
130000		1,03	1,04	1,01
140000		1,02	1,03	1,01
150000		1,02	1,02	1,01
160000		1,02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

Sachwert	Lage			
	gut	mittel	mäßig	insges.
300000		0,99	0,93	0,98
310000		0,99	0,92	0,97
320000		0,99	0,92	0,97
330000		0,98	0,91	0,97
340000		0,98	0,91	0,97
350000		0,98	0,91	0,97
360000		0,98	0,90	0,97
370000		0,98	0,90	0,97
380000		0,98	0,90	0,96
390000		0,98	0,89	0,96
400000		0,97	0,89	0,96
410000		0,97	0,89	0,96
420000	0,95	0,97	0,88	0,96
430000		0,97		0,96
440000		0,97		0,96
450000		0,97		0,96
460000		0,97		0,95
470000		0,97		0,95
480000		0,97		0,95
490000		0,96		0,95
500000		0,96		0,95
510000		0,96		0,95
520000		0,96		0,95
530000		0,96		0,95
540000		0,96		0,95

Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Erbbaurechten

Die Sachwertfaktoren von Erbbaurechten von Ein- und Zweifamilienhäuser wurden anhand von 44 geeigneten Kauffällen aus dem Zeitraum zwischen 2013 und 2016 ermittelt, die wie zuvor nach den neuen Sachwertrichtlinien ausgewertet wurden. Die Ergebnisse können dem nachfolgendem Diagramm und der Tabelle entnommen werden.

Sachwertfaktoren Erbbaurechte



Sachwert	Sachwertfaktor Erbbaurechte
50000	1,23
60000	1,18
70000	1,13
80000	1,09
90000	1,06
100000	1,02
110000	1,00
120000	0,97
130000	0,95
140000	0,93
150000	0,91
160000	0,89
170000	0,87
180000	0,85
190000	0,84
200000	0,82
210000	0,81
220000	0,79

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

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

1 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

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

- Verzicht auf Differenzierung der Werte für die Instandhaltungskosten nach der Bezugsfertigkeit (vgl. Nummer 1 Buchstabe b),
- jährliche Anpassung und anschließende Rundung der Werte (vgl. Nummer 3).

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

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

335 Euro jährlich je Eigentumswohnung

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

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

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

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

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

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

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

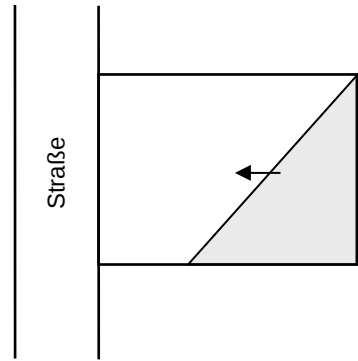
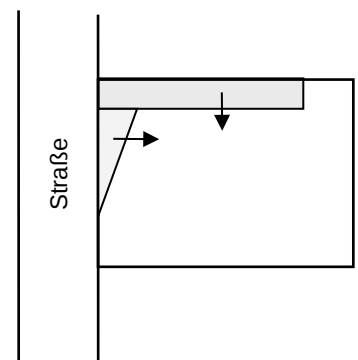
c) Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

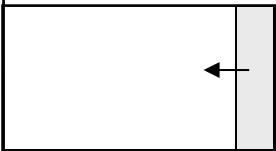
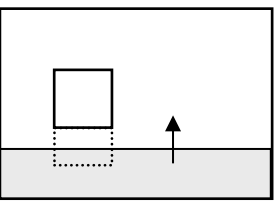
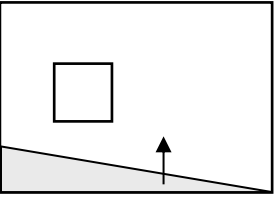
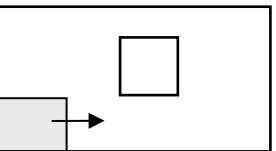
2 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

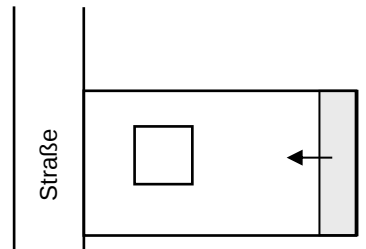
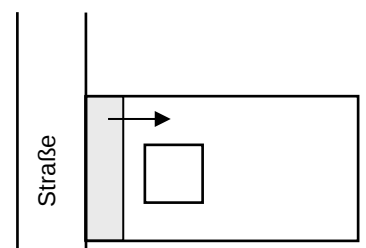
9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbstständige Teilflächen)

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

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis/ Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	Beispiel
1. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
1a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern	11	99 % 63 % - 134 %	
1b) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichender Vorfläche bzw. seitliche Flächen	9	59 % 23 % - 94 %	

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

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



9.7.2 Vervielfältiger Tabellen

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



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



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



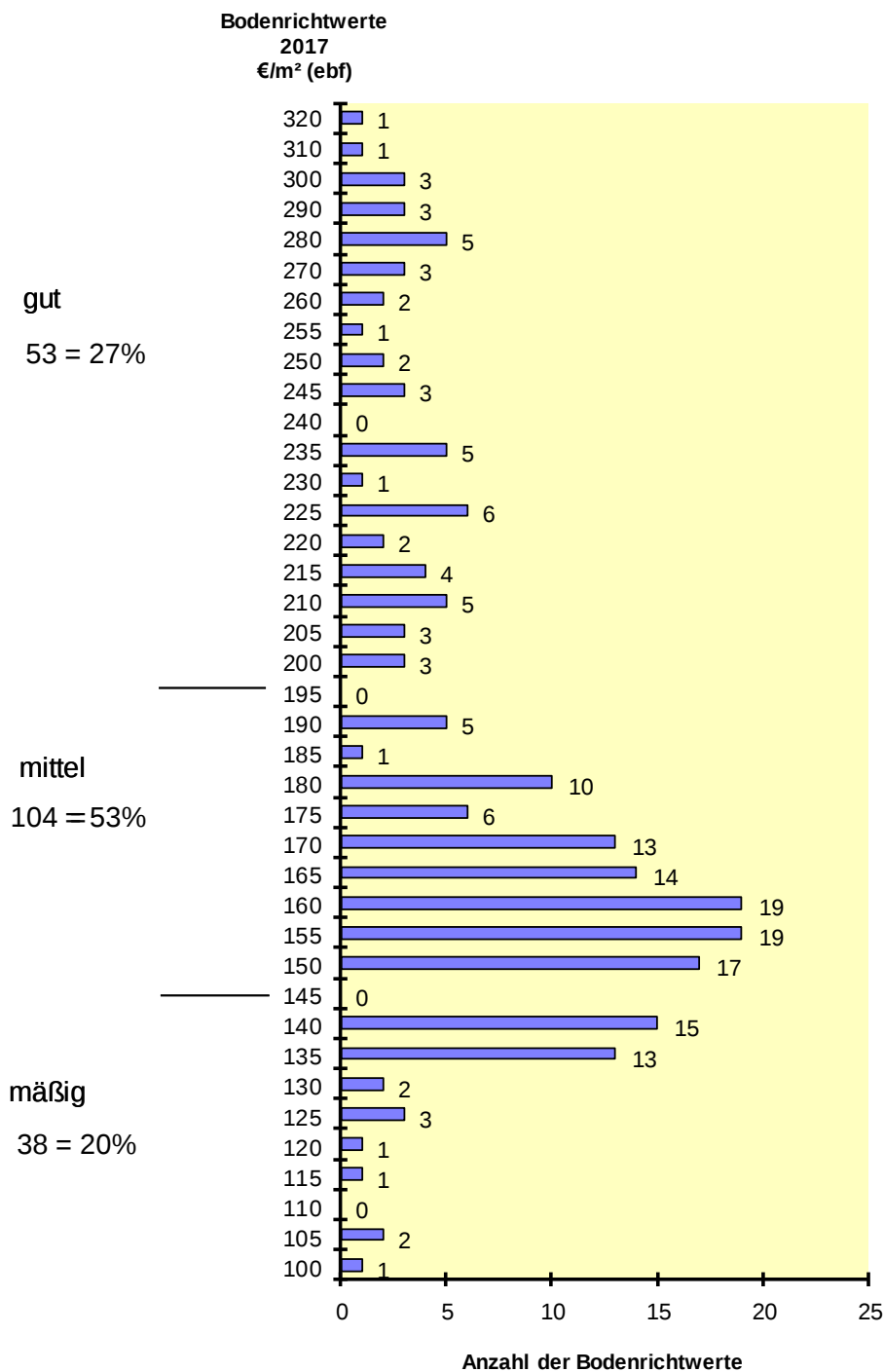
Bei einer Restnutzungs- dauer von ...Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von ... Prozent									
	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0
51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29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

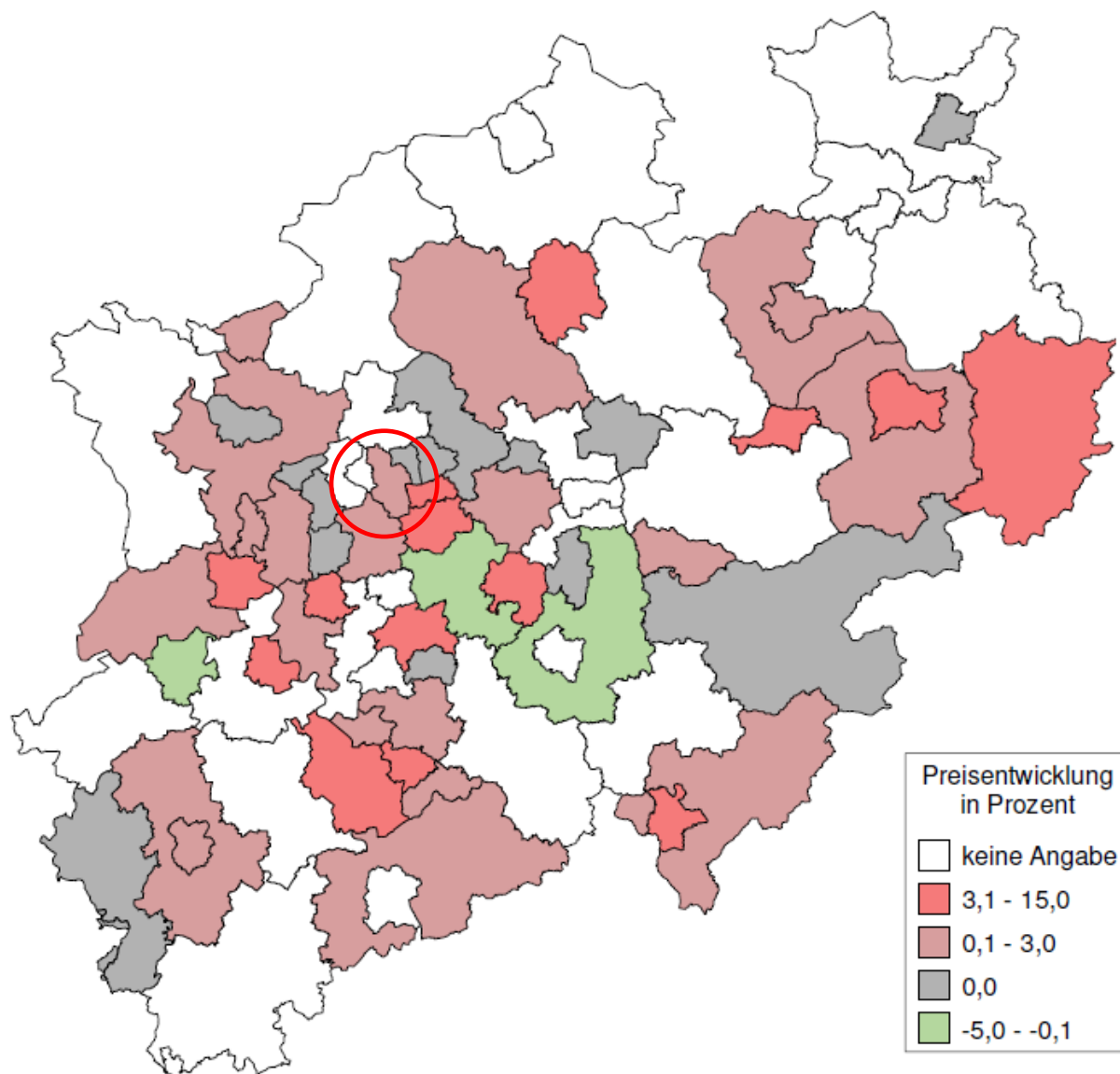


11 Regionale Vergleiche

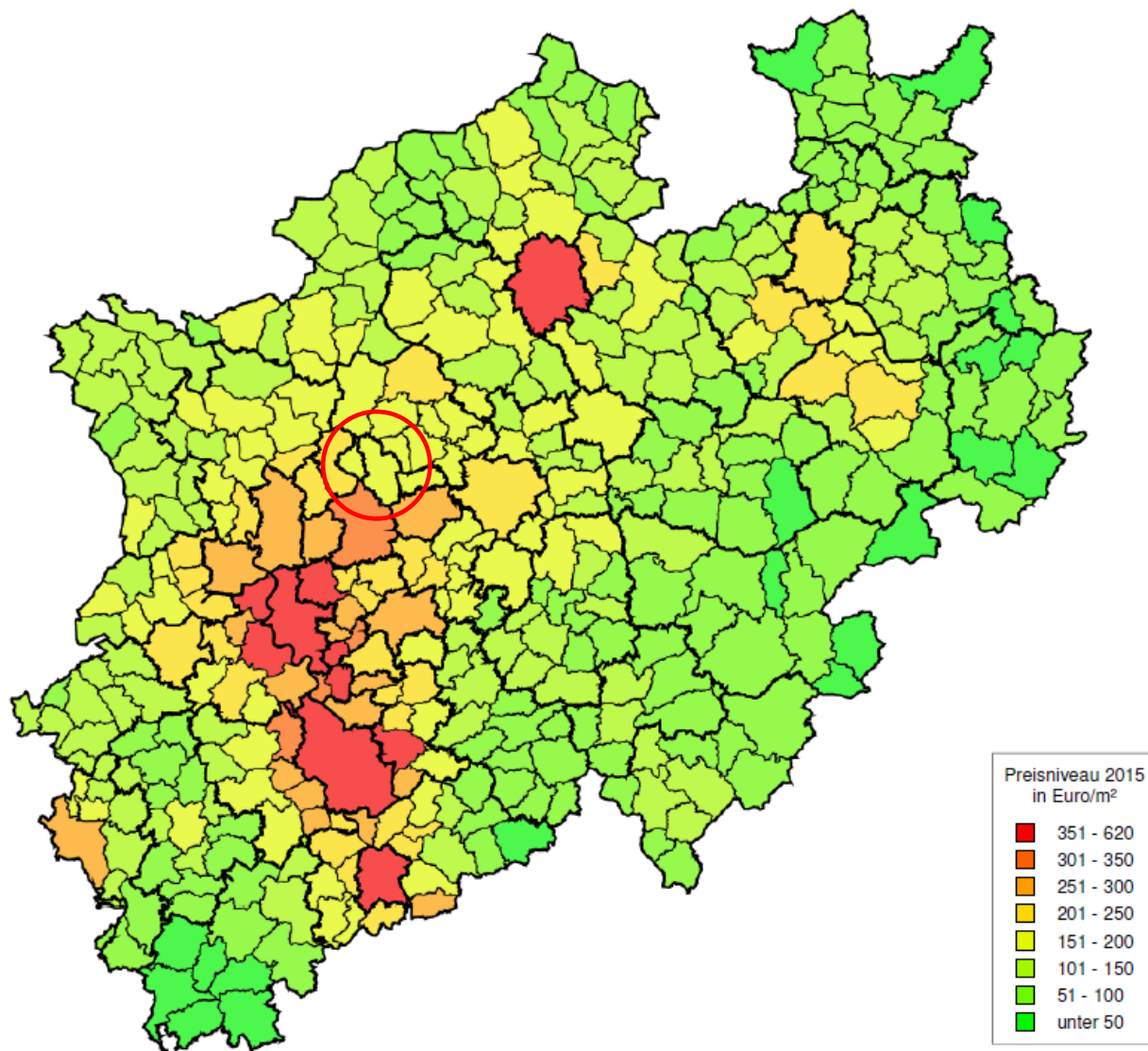
Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2016

11.1 Entwicklung der Grundstückspreise

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau
Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015



11.2 Preisniveau 2015 in NRW



12 Mieten



Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen
in der Stadt Gelsenkirchen

Stand: 01. April 2017

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

Erläuterungen

1. Allgemeine Erläuterungen

- 1.1 Der Mietspiegel stellt eine **Orientierungshilfe** für nicht preisgebundene Mieten dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.
- 1.2 Die Angaben in der nachfolgenden Mieltabelle auf Seite 3 beziehen sich auf **den 01. April 2017** und stellen eine "Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten" im Sinne von § 558c BGB dar.
- 1.3 Die Mieltabelle enthält Mietwerte je qm Wohnfläche pro Monat. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen verschiedener Klassen beziehen.
- 1.4 Für die Berechnung der Wohnfläche gilt ab dem 1. Januar 2004 die Wohnflächenverordnung. Werte, die vor 2004 aufgrund der II. Berechnungsverordnung ermittelt wurden, bleiben weiterhin gültig.
- 1.5 Die Werte werden bei Bedarf angepasst. Die an der Erstellung mitwirkenden Parteien werden spätestens nach 2 Jahren erörtern, ob eine Anpassung aufgrund der Marktentwicklung erforderlich ist.
- 1.6 Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen **einfachen Mietspiegel** im Sinne des § 558c BGB.

Beratung und Vertretung durch Volljuristen
Abendsprechstunden
Rechtsschutz



**Mieterverein
Gelsenkirchen e.V.**

Gabelsbergerstraße 9
45879 Gelsenkirchen
Telefon: 0209 24918

Ophofstraße 3
45894 Gelsenkirchen-Buer
Telefon: 0209 375477

www.mieterverein-ge.de



Kompetente Ansprechpartner
und individuelle Hilfe rund um
Mietrecht und Immobilienverwaltung



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Verein
Gelsenkirchen e.V.

Gabelsbergerstraße 3
45879 Gelsenkirchen

Telefon 02 09 / 9 23 13 - 0
Telefax 02 09 / 9 23 63 - 20

www.hug-ge.de
info@hug-ge.de

Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Verein
Buer-Horst-Westerholt e.V.

Maelostraße 9
45894 Gelsenkirchen

Telefon 02 09 / 3 09 66, 3 09 11
Telefax 02 09 / 34 93 09

www.haus-und-grund-buer.de
info@haus-und-grund-buer.de

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

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

3. Erläuterungen zur Miettable

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

3.1 Baujahresgruppe

Das Alter einer Wohnung beeinflusst maßgeblich die Höhe der Miete. Die Miettable weist sechs Baujahresgruppen aus. Eine Wohnung ist in die Gruppe einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei einer nachträglichen Modernisierung richtet sich die Zuordnung ebenfalls nach dem ursprünglichen Baujahr. Dabei wird die Wohnung in die jeweilig modernisierte Baujahresgruppe eingeordnet.

3.2 Wohnungsgrößengruppe

Die Miettable weist drei Wohnungsgrößengruppen aus. Die Gesamtspanne bezieht sich auf Wohnungen von 30 bis 125 m². Die Mietwerte gelten nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

3.3 Modernisierte Wohnungen

Eine Wohnung **gilt im Sinne dieses Mietspiegels** als modernisiert, wenn **mindestens 4** der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen **in den letzten 10 Jahren** durchgeführt wurden:

- Anbringung einer Wärmedämmung an Dach, Außenwänden und Kellerdecke
- Modernisierung der Fenster
- Modernisierung der Heizung
- Modernisierung der Bäder und des Innenausbaus
- Modernisierung der Elektrik

3.4 Klassifizierung des Wohnumfelds

Die der Miettable zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf ein normales Wohnumfeld. Dieses Wohnumfeld ist stadtteilunabhängig und bezieht sich auch nicht auf bestimmte Straßenzüge. Ein hiervon abweichendes Wohnumfeld wird gemäß der jeweiligen Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt. Für die Einstufung in das jeweilige Wohnumfeld müssen die genannten Merkmale überwiegend zutreffen.

Normales Wohnumfeld

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

Einfaches Wohnumfeld

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

Besseres Wohnumfeld

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

3.5 Gebäudezustand

Die der Miettable zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf einen normalen Gebäudezustand. Bezogen auf die **Merkmale Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Treppenhaus und Balkon** bedeutet das einen normalen Unterhaltungszustand mit einzelnen erforderlichen Renovierungsmaßnahmen.

Ein hiervon abweichender einfacher Zustand (weitgehend erneuerungsbedürftig) wird durch einen Abschlag gemäß der Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt. Dabei sollte der schlechte Zustand auf den Großteil der oben genannten Merkmale zutreffen.

3.6 Seniorengerechte Ausstattung

Die der Miettable zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen, die keine seniorengerechte Ausstattung aufweisen. Zu einer seniorengerechten Ausstattung zählen **insbesondere wenig Treppen/Stufen/ Schwellen, angepasste Sanitäreinrichtungen, breite Türen, großzügiger Zuschnitt**.

Liegt eine seniorengerechte Wohnung vor, erfolgt ein Zuschlag gemäß der Angabe unter Punkt 5. Dabei sollte der Großteil der oben genannten Merkmale zutreffen.

3.7 Geschosslage/Maisonettewohnung

Die der Miettable zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen die im Erdgeschoss liegen. Eine hiervon abweichende Geschosslage wird gemäß der jeweiligen Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt. Des Weiteren erfolgt eine Anpassung bei Maisonettewohnungen (zusammenhängende Anordnung der Wohnung über mindestens zwei Geschosse).

4. Mieltabelle

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

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

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

5. Zu- und Abschläge bei Abweichungen vom Normobjekt

Folgende Abweichungen vom Normobjekt sind zu berücksichtigen:

Merkmale	Zu-/Abschlag
Fenster mit Einfachverglasung	- 0,20 €/m ²
Heizung mit veralteter Technik (z.B. Einzelöfen)	- 1,15 €/m ²
Wohnumfeld	
einfaches	- 0,05 €/m ²
besseres	+ 0,45 €/m ²
Gebäudezustand einfach	- 0,25 €/m ²
seniorengerechte Ausstattung	+ 0,75 €/m ²
Geschosslage	
UG	- 0,20 €/m ²
1. OG	± 0,00 €/m ²
2. und 3. OG	- 0,05 €/m ²
4. und 5. OG	- 0,10 €/m ²
6. und 7. OG	- 0,15 €/m ²
ab 8. OG	- 0,20 €/m ²
DG	- 0,05 €/m ²
Maisonette	+ 0,95 €/m ²

6. Sonstige Abweichungen

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

Im Gegensatz dazu erfolgte eine Untersuchung hinsichtlich folgender Merkmale:

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

Hierbei ergaben sich jedoch keine signifikanten Zu- oder Abschläge.



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: 30 €
bb)	für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise: 140 € je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis: 10 €
cc)	individuell aufbereitete Dokumente und Daten: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 a; je angefangene Arbeitshalbstunde: 44 €

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



13.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

* zugleich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter Finanzamt Gelsenkirchen	Frau Boekhoff-Kudies Herr Hoge
--	-----------------------------------

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

gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

www.boris.nrw.de