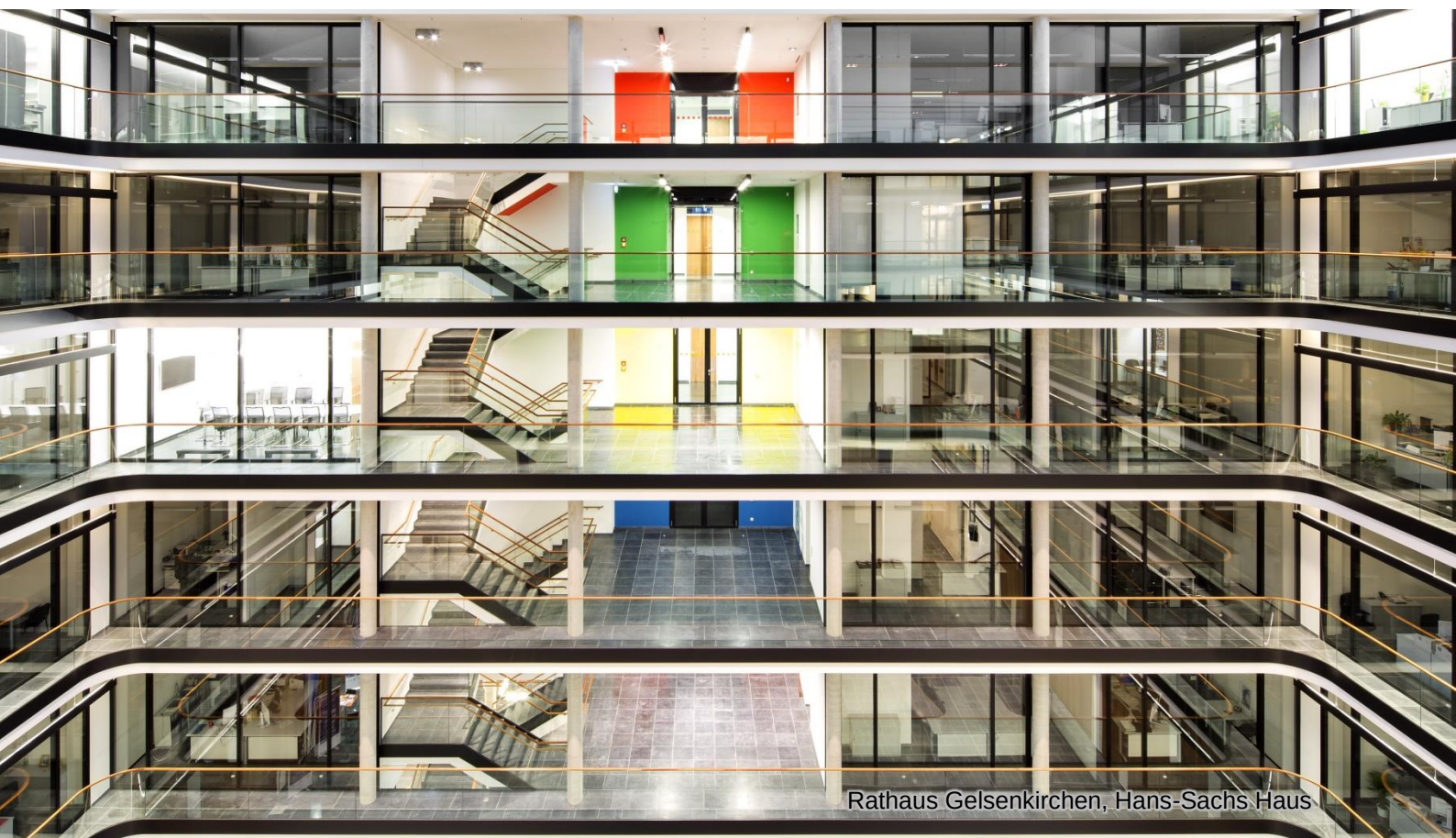




Rathaus Gelsenkirchen, Hans-Sachs Haus

Grundstücksmarktbericht **2019** für die Stadt Gelsenkirchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 - 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Gelsenkirchen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

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

Druck

Stadt Gelsenkirchen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 28 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein- Westfalen).

Bildnachweis

Titelbild: Thomas Robbin, Stadt Gelsenkirchen
Abspann: Martin Moeller, Stadt Gelsenkirchen

Lizenz

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen“ anzugeben. Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel- Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen 2019,
dl- de/by- 2- 0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	8
3	Umsätze	10
3.1	Gesamtumsatz	10
3.2	Unbebaute Grundstücke	11
3.3	Bebaute Grundstücke	13
3.4	Wohnungseigentum	15
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	16
3.6	Sonstige	17
3.6.1	Teileigentum	17
3.6.2	Zwangsversteigerungen	17
4	Unbebaute Grundstücke	18
4.1	Individueller Wohnungsbau	19
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
4.3	Gewerbliche Bauflächen	20
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	20
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	21
4.6.1	Nicht bauliche Nutzbarkeit	21
4.6.2	Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbstständige Teilflächen)	22
4.7	Bodenrichtwerte	25
4.7.1	Definition	25
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	26
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.7.4	Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet von Gelsenkirchen	30
4.7.5	Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen	31
4.7.6	Umrechnungskoeffizienten	32
4.7.7	Indexreihen	34
5	Bebaute Grundstücke	38
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1	Durchschnittspreise	38
5.1.2	Indexreihen	44
5.1.3	Sachwertfaktoren	45
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	50
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser	51
5.2.1	Durchschnittspreise	51
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	53

6	Wohnungs- und Teileigentum	54
6.1	Wohnungseigentum	54
6.1.1	Durchschnittspreise	55
6.1.2	Indexreihen	57
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	59
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	60
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	60
7.2	Erbbaurechte	61
7.2.1	Durchschnittspreise	61
7.2.2	Sachwertfaktoren	62
8	Modellbeschreibungen	64
8.1	Liegenschaftszinssätze	64
8.2	Sachwertfaktoren	64
8.3	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	67
9	Mietspiegel	70
10	Kontakte und Adressen	74
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen	74
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	75
11	Anlagen	76
11.1	Gebühren	76
11.1.1	Gebühren für Gutachten	76
11.1.2	Gebühren sonstiger Aufgaben	78
11.2	Liegenschaftszinssätze – Übersicht	79
11.3	Vervielfältiger Tabellen	80

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Begriffe und Abkürzungen

Abkürzung.	Bedeutung
Ø	Mittelwert
Min	Minimalwert, kleinster Wert
Max	Maximalwert, höchster Wert
n	Anzahl
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizient
RND	Restnutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
RLZ	Restlaufzeit
K	Konfidenzintervall
VW	Verkehrswert
Wnfl	Wohnnutzfläche
REF	Rohertragsfaktor

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Bei den für das Jahr 2018 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

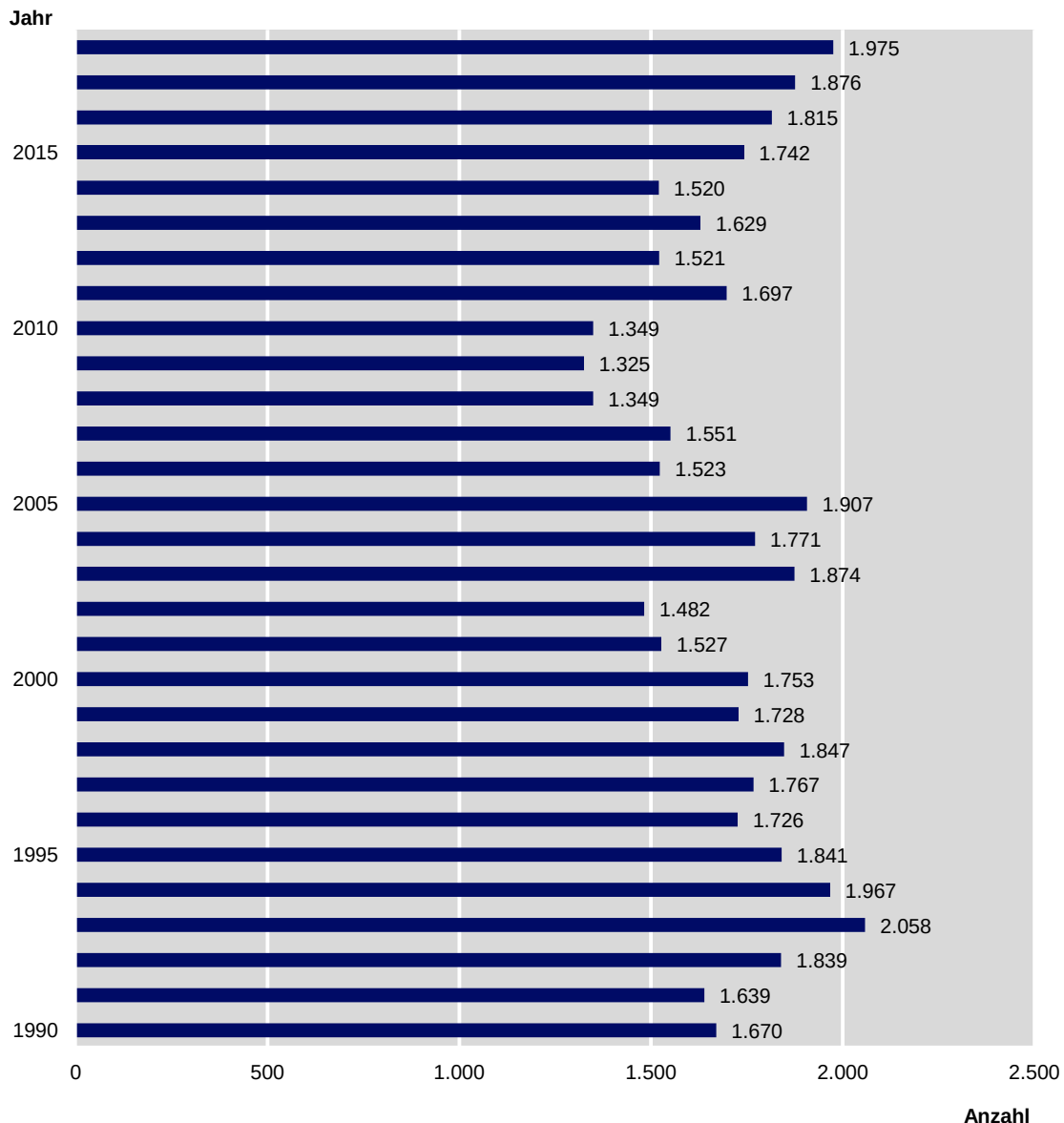
Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2018 gemäß § 195 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.975 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis **1.876** Verträge).

Die Gesamtzahl der Kaufverträge liegt somit um **17 %** über dem langjährigen Mittelwert von 1990 bis 2017 (Anzahl 1.689).

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

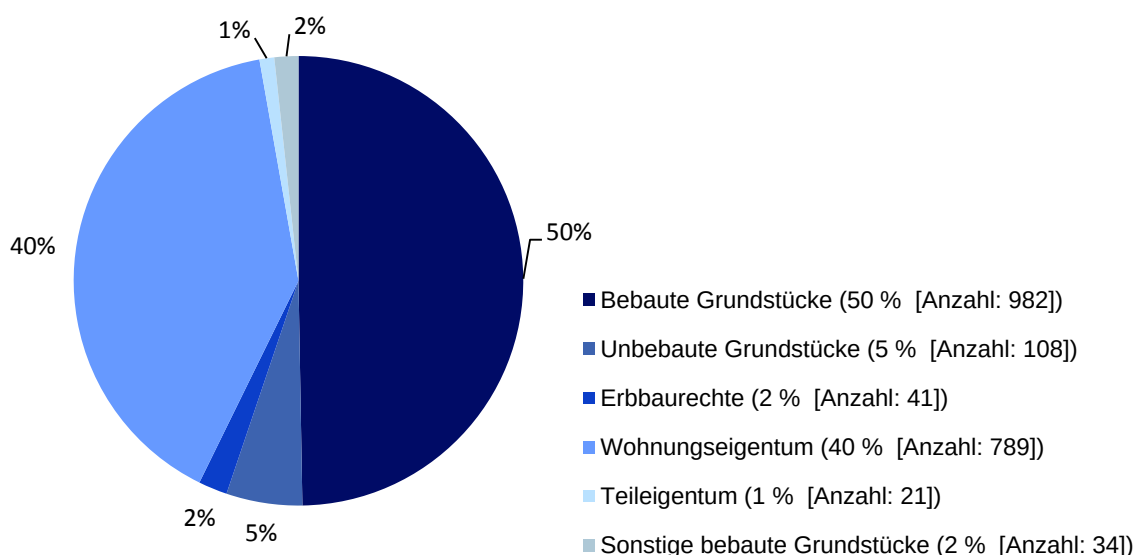


Rd. **88 %** der Grundstückskaufverträge oder 1.744 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen hinsichtlich des Gesamtkaufpreises und der Grundstücksfläche herangezogen werden. Damit lag der Teil der geeigneten Fälle über dem des Vorjahres mit rd. **86 %**. Bei den übrigen Verträgen handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten. Die diesjährige Rücklaufquote der versendeten Fragebögen an die Erwerber belief sich auf ca. 20 %.

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

- Bei rd. 49,7 % der Kaufverträge handelte es sich um bebaute Grundstücke, die den Verkauf von Einfamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern inkludieren (Vorjahr: 49,2 %).
- Bei rd. 39,9 % der Kaufverträge wurde Wohnungseigentum veräußert (Vorjahr: 39,3 %).
- Die verbleibenden Kaufverträge segmentieren sich zu 5,5 % auf den Teilmarkt unbebaute Grundstücke (Vorjahr: 5,0 %), zu 2,1 % auf den Teilmarkt Erbbaurechte (Vorjahr: 2,0 %), zu 1,1 % auf den Teilmarkt Teileigentum (Vorjahr: 1,7 %) und zu 1,7 % auf den Teilmarkt sonstige bebaute Grundstücke (Vorjahr: 2,7 %).

Prozentuale Verteilung der Kaufverträge nach Teilmarkt



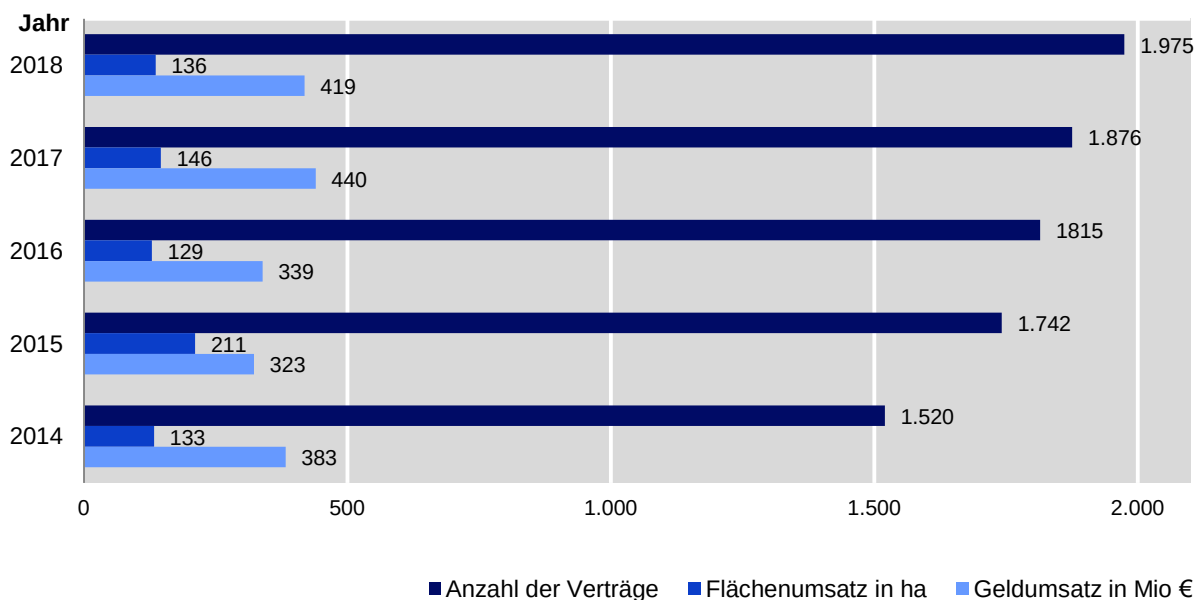
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

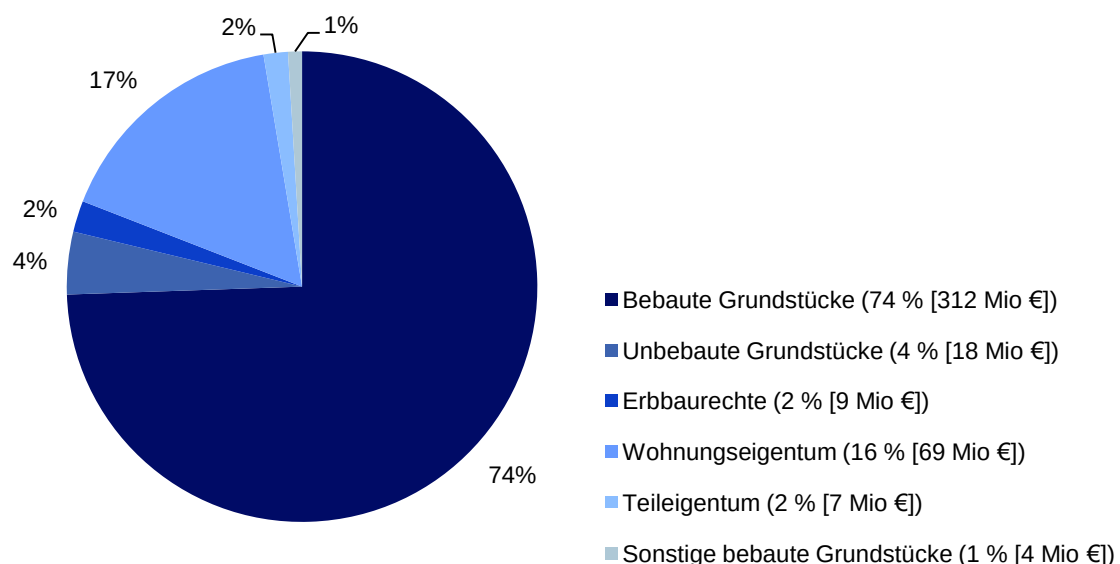
Die nachfolgenden Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2018 basieren auf den statistischen Auswertungen sämtlicher Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2019 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2018 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2019 berichtet.

Bei Zunahme der Grundstückskaufverträge wurden sinkende Geld- und Flächenumsätze registriert. Der Geldumsatz ist von 440 Mio. € auf nunmehr 419 Mio. € um rd. 5 % gesunken. Die Gesamtgrundstücksfläche, die den Eigentümer wechselte, sank im Berichtszeitraum 2018 um 10 ha oder rd. 7 % von 146 ha auf nunmehr 136 ha.

5- Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz



Anteil am Geldumsatz 2018 in Mio. €



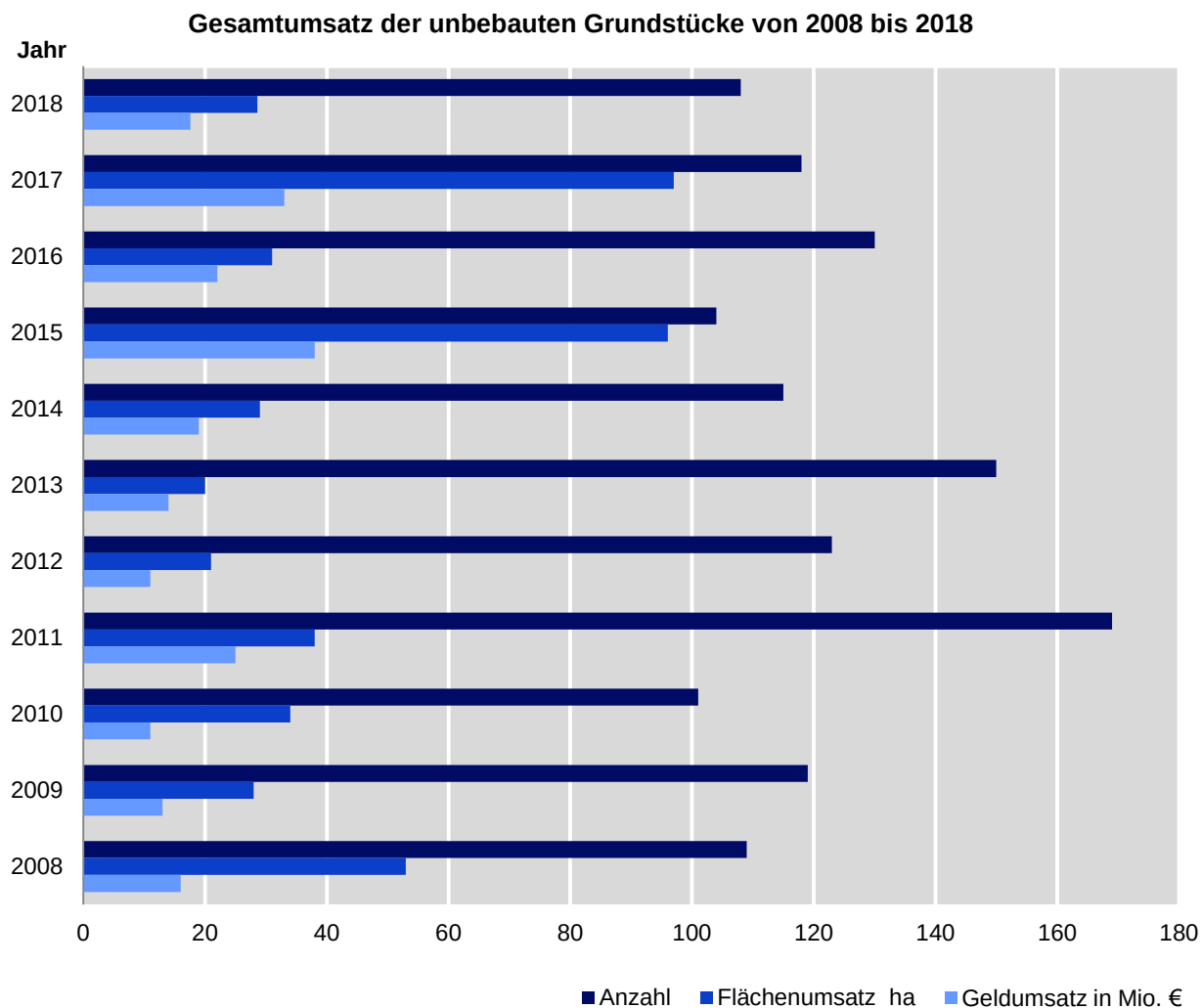
3.2 Unbebaute Grundstücke

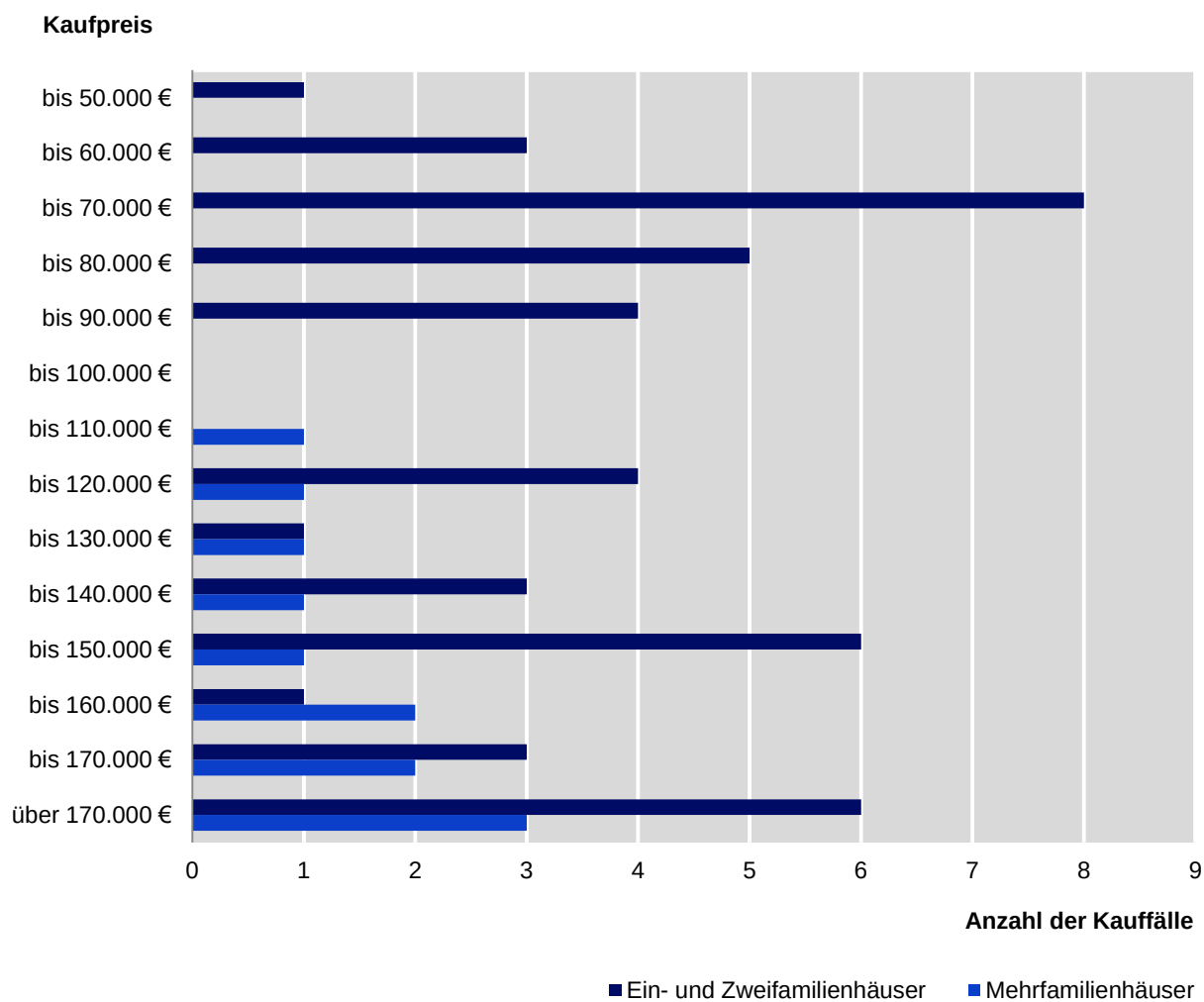
Bei den unbebauten Grundstücken sanken die Beurkundungen um rd. 8 % gegenüber 2017 von 118 auf nunmehr 108 registrierte Beurkundungen. Bei der Kaufsumme wurde ein Rückgang von 34 Mio. € auf nunmehr 18 Mio. € verzeichnet.

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2018

Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

Unbebaute Grundstücke	Anzahl		Flächenumsatz ha			Geldumsatz Mio. €		
	2018	2017	2018	2017	%	2018	2017	%
individuelle Bauweise	45	44	3,13	4,38	-28	5,88	9,39	-37
Geschosswohnungsbau	4	12	0,62	1,59	-61	1,14	2,98	-62
Wohn- und Geschäftsnutzung	5	2	1,16	0,71	64	2,13	1,26	69
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe und Industrie	6	14	3,07	28,98	-89	1,24	19,66	-94
Sonstige	5	1	3,29	-	-	5,10	-	-
Arrondierungen	14	16	0,41	0,69	-41	0,20	0,64	-68
keine Angaben	-	-	-	-	-	-	-	-
nicht baulich nutzbar	29	29	16,93	60,79	-72	1,90	1,75	9
Insgesamt	108	118	28,62	97,14	-71	17,59	33,93	-48



Anzahl der unbebauten Grundstücke differenziert nach Gesamtkaufpreisen 2018

3.3 Bebaute Grundstücke

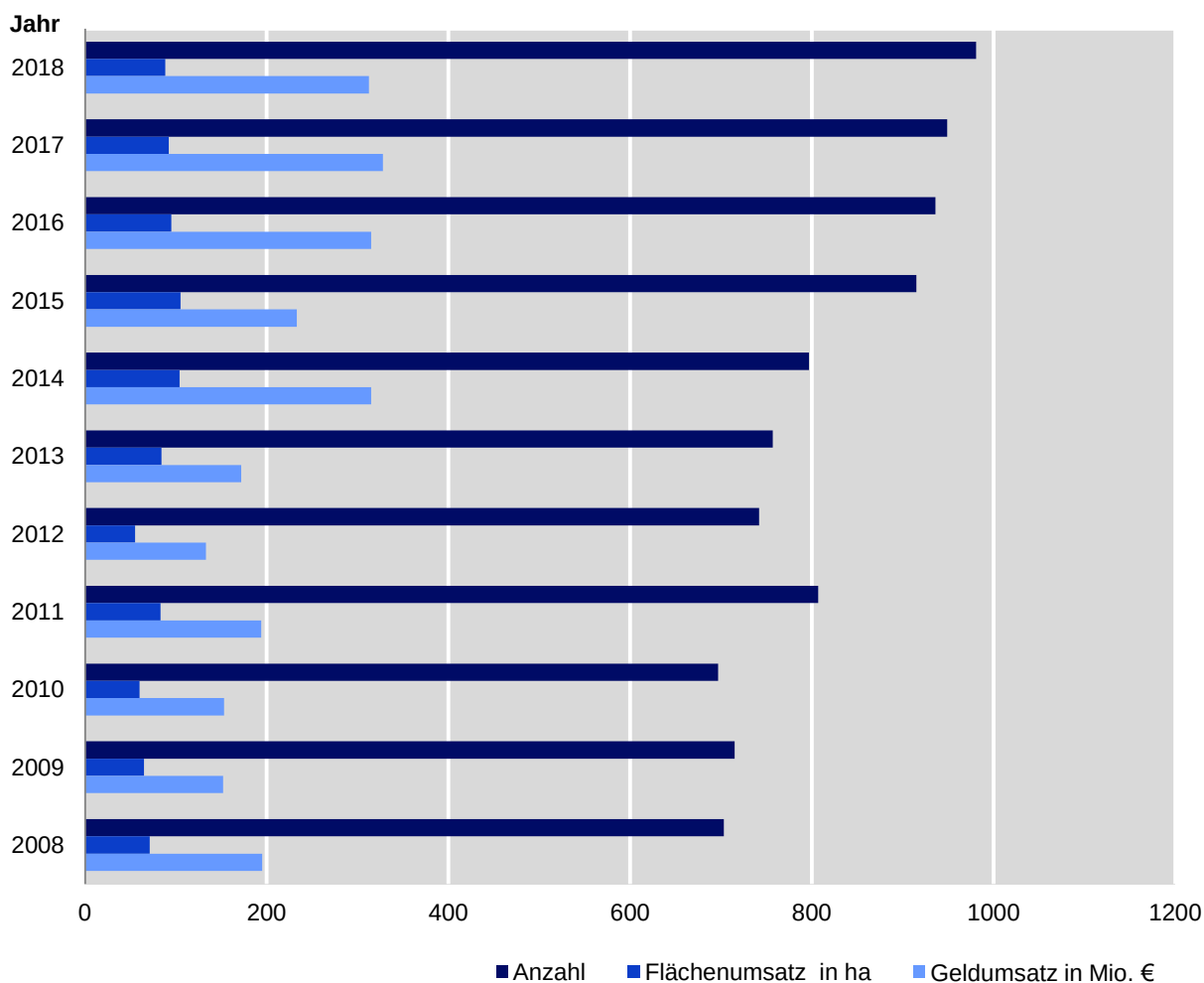
Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr von 949 auf 981 Beurkundungen (rd. + 3 %) leicht erhöht. Der Geldumsatz sank dagegen um rd. 4 % gegenüber 2017 auf 312 Mio. €.

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2018

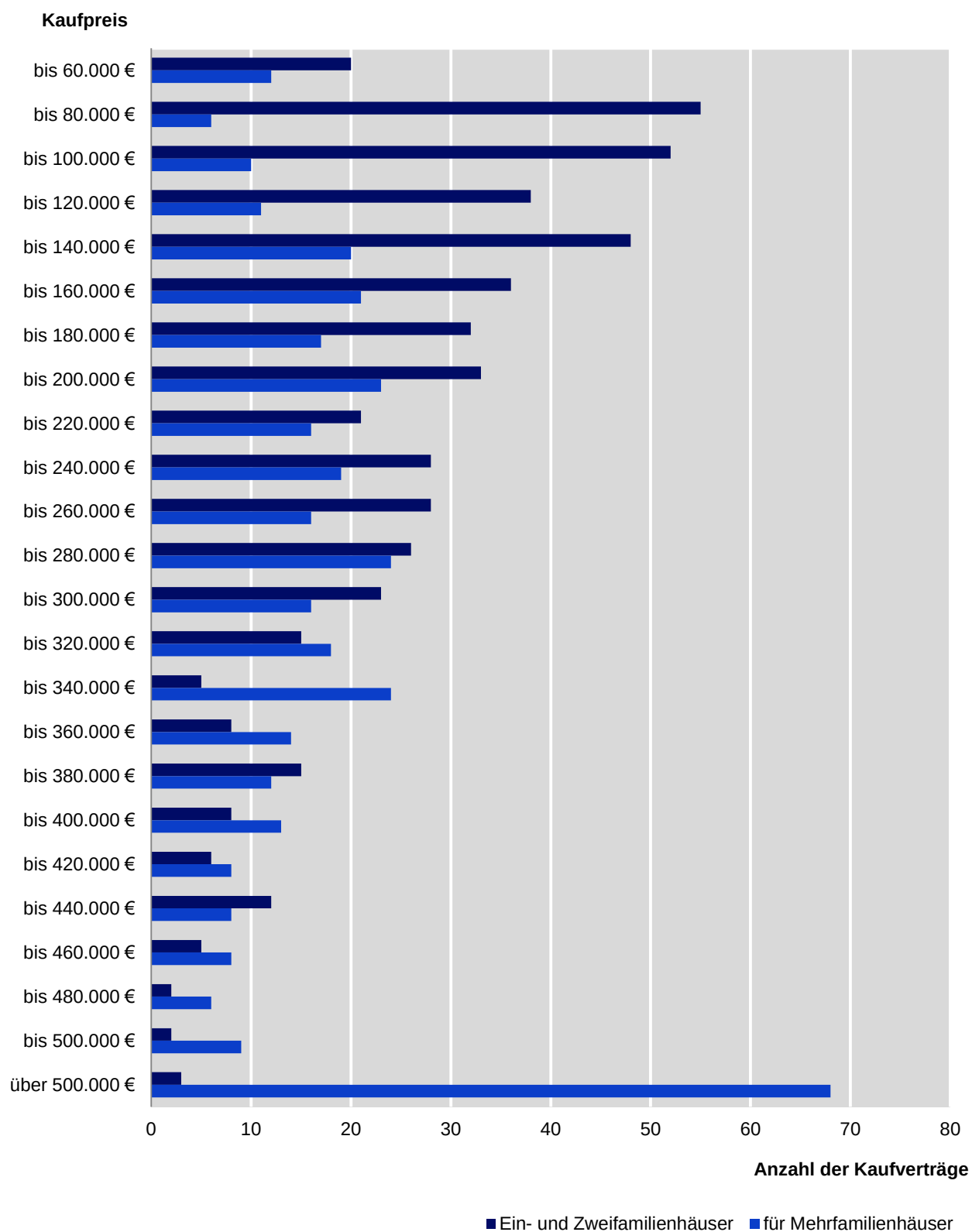
Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

Bebaute Grundstücke	Anzahl		Flächenumsatz ha			Geldumsatz Mio. €		
	2018	2017	2018	2017	%	2018	2017	%
Ein- und Zweifamilienhäuser	532	474	25,27	21,46	18	100,58	86,49	16
Mehrfamilienhäuser	404	395	36,03	28,96	24	162,27	159,54	2
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	7	9	4,35	2,96	47	9,18	7,56	21
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	22	20	22,61	17,02	33	37,44	30,64	22
Sonstige bebaute Grundstücke	16	51	0,09	21,73	- 97	2,82	44,09	- 94
Insgesamt	981	949	88,35	92,13	- 4	312,29	328,32	- 5

Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2008 bis 2018



Anzahl der bebauten Grundstücke differenziert nach Gesamtkaufpreisen 2018



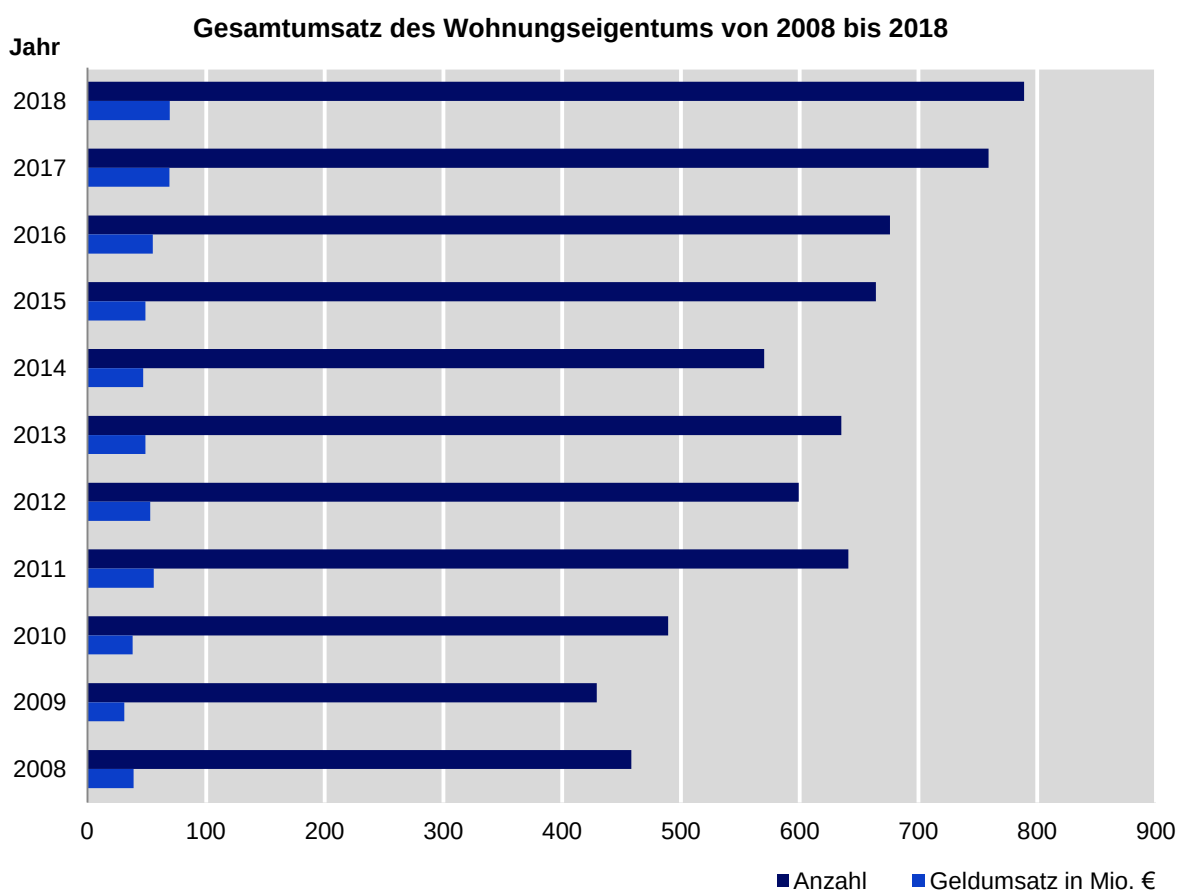
3.4 Wohnungseigentum

Beim Wohnungseigentumsmarkt stiegen die Vertragszahlen leicht um 4 % von 759 auf 789, der Geldumsatz blieb weitestgehend konstant bei 69 Mio. €.

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2018

Vergleich Anzahl - Geldumsatz

Wohnungseigentum	Anzahl		Geldumsatz Mio. €		
	2018	2017	2018	2017	%
Erstverkäufe	46	66	12,49	17,68	- 29
Weiterverkäufe	686	633	49,85	42,89	16
Erstverkäufe nach Umwandlung	2	2	0,41	0,17	139
nicht klassifiziert/ungeeignet	55	58	6,60	8,20	- 19
Insgesamt	789	759	69,35	68,94	1



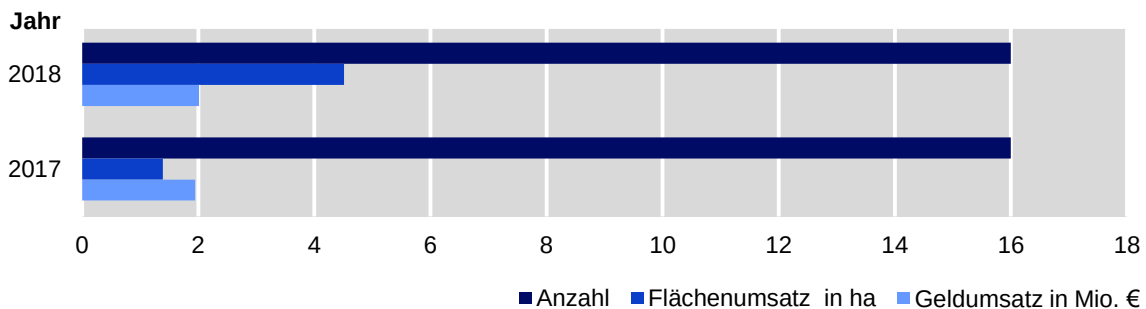
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Gliederung der Erbbaurechtsverträge 2018
Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

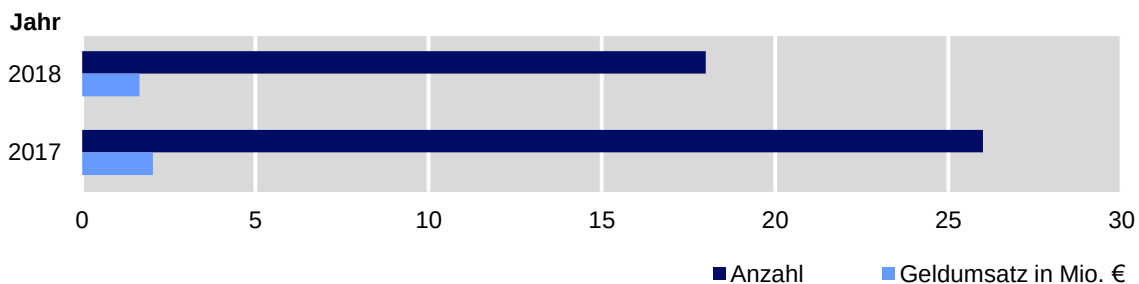
Erbbaurecht/ Erbbaugrundstücke	Anzahl		Flächenumsatz ha			Geldumsatz Mio. €		
Erbbaurecht	2018	2017	2018	2017	%	2018	2017	%
Erbbaurecht	41	40	7,65	2,47	209	8,93	8,38	7
Wohnungserbbaurecht	18	26	-	-	-	1,65	2,05	- 19
Erbbaugrundstücke	16	16	4,51	1,39	2	2,01	1,94	4

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

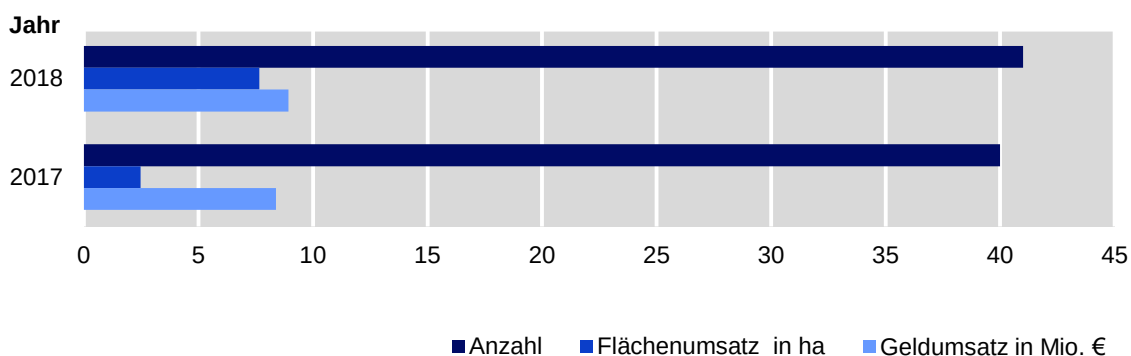
Gesamtumsatz der Erbbaurechte in den Jahren 2017 und 2018



Gesamtumsatz der Wohnungserbbaurechte in den Jahren 2017 und 2018



Gesamtumsatz der Erbbaugrundstücke in den Jahren 2017 und 2018



3.6 Sonstige

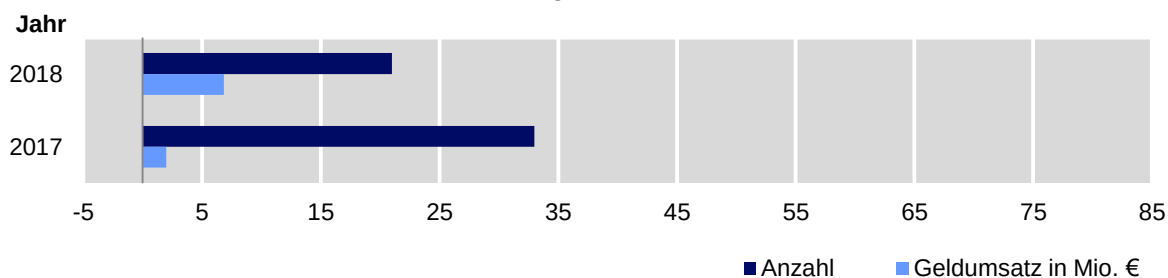
3.6.1 Teileigentum

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2018

Vergleich Anzahl - Geldumsatz

Teileigentum	Anzahl		Geldumsatz Mio. €		
	2018	2017	2018	2017	%
Erstverkäufe	8	1	1,62	0,13	-
Weiterverkäufe	10	18	0,79	1,06	- 26
nicht klassifiziert/ungeeignet	3	14	4,43	0,00	-
Insgesamt	21	33	6,83	1,19	476

Gesamtumsatz des Teileigentums in den Jahren 2017 und 2018



3.6.2 Zwangsversteigerungen

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

Gliederung der Zwangsversteigerungen 2018

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

Zwangsversteigerungen	Anzahl		Verkehrswert Mio. €		tats. gezahlter Kaufpreis Mio. €		Verhältnis Kaufpreis/VW	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mehrfamilienhäuser	10	17	1,60	3,75	1,79	3,75	1,17	1,00
Ein- und Zweifamilienhäuser	2	9	0,18	1,77	0,20	1,78	1,09	1,00
Wohnungseigentum	37	59	1,77	3,20	1,63	2,81	0,88	0,79
Insgesamt	49	85	3,55	8,72	3,62	8,34		

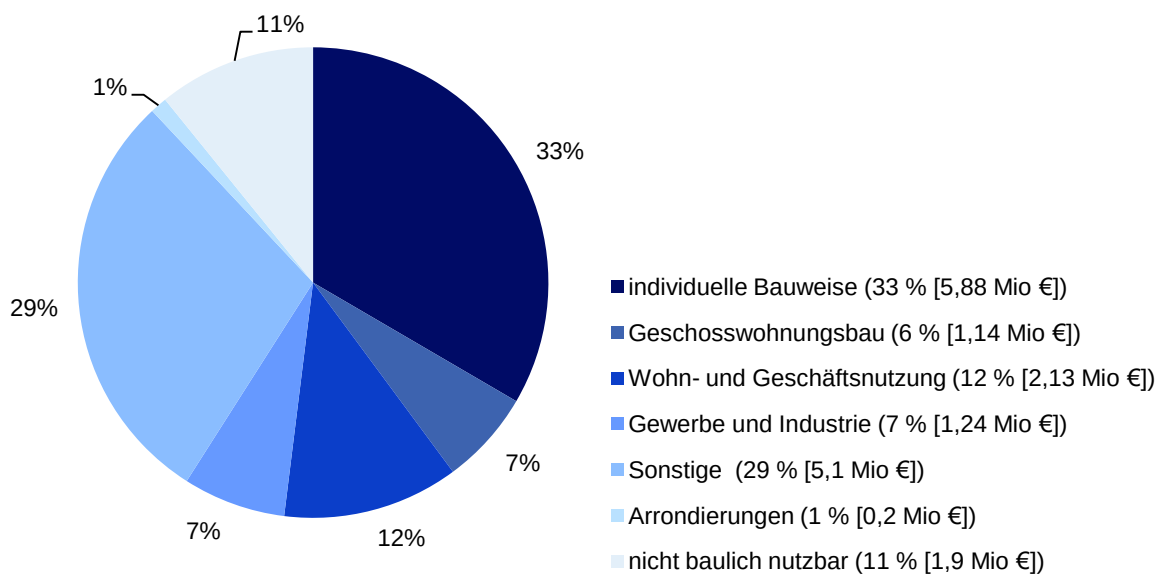
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern erfolgt der Zuschlag über dem festgestellten Verkehrswert. Dahingegen wird das Wohnungseigentum unter dem Verkehrswert versteigert, jedoch ist auch hier eine Annäherung an den Verkehrswert zu erkennen.

4 Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 108 Grundstückskaufverträge über unbebaute Grundstücke registriert, die 4 % vom Gesamtumsatz erwirtschafteten. Der Geldumsatzeinbruch in Höhe von 61 % im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf den Rückgang von Grundstücksverkäufen im Teilmarkt Gewerbe- und Industrie, als auch auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus zurückzuführen.

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

Verteilung des Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte



4.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 45 Verkäufe von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken registriert. Davon konnten 12 Kaufverträge zu weiteren Auswertungen herangezogen werden. Daraus ergab sich eine mittlere Grundstücksfläche von 544 m² und ein durchschnittlicher Kaufpreis von 135.000 € (rd. 249 €/m²). Im vorherigen Jahr lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei 130.000 € und einer gemittelten Grundstücksfläche von ca. 564 m² (rd. 232 €/m²).

Auswertung der unbebauten Grundstückskaufverträge 2018

Individueller Wohnungsbau

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

Unbebaute Grundstücke	n		Ø ber. GKP €			Ø ber. KP €/m ²			Ø Gfl m ²		
	2018	2017	2018	2017	%	2018	2017	%	2018	2017	%
Individueller Wohnungsbau	12	22	135.472	130.047	4	249	232	7	544	564	-4

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau betreffen Grundstücke in Neubaugebieten. Nur vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die dann u.U. deutlich über dem ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert veräußert werden.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im zurückliegenden Jahr lagen insgesamt neun Kaufpreise vor (vier Mehrfamilienhausgrundstücke und fünf gemischt genutzte Flächen (Wohn- und Geschäftshäuser)). Aufgrund von fehlenden Informationen konnte der Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus nur bedingt ausgewertet werden. Die in Klammern angegebenen Werte unterliegen statistischen Unsicherheiten.

Auswertung der unbebauten Grundstückskaufverträge 2018

Geschosswohnungsbau sowie Wohn- und Geschäftsnutzung

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

Unbebaute Grundstücke	n		Ø ber. GKP €			Ø ber. KP €/m ²			Ø Gfl m ²		
	2018	2017	2018	2017	%	2018	2017	%	2018	2017	%
Geschosswohnungsbau	(3)	(4)	(330.567)	(292.084)	13	(208)	(163)	28	(1.527)	(1.749)	-13
Wohn- und Geschäftsnutzung	(5)	(2)	(430.780)	(630.260)	-32	(187)	(180)	4	(2.324)	(3.533)	-34

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Für den Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ wurden im zurückliegenden Jahr sechs Verkäufe registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist zwar die durchschnittliche Grundstücksfläche als auch der Gesamtkaufpreis um rd. 88 % zurückgegangen, jedoch liegt der durchschnittliche Kaufpreis pro m² in Höhe von 76 € um 16 % über dem des Vorjahres.

Auswertung der unbebauten Grundstückskaufverträge 2018

Gewerbliche Bauflächen

Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

Unbebaute Grundstücke	n		Ø ber. GKP €			Ø ber. KP €/m ²			Ø Gfl m ²		
	2018	2017	2018	2017	%	2018	2017	%	2018	2017	%
Gewerbliche Bauflächen	(3)	10	(203.790)	1.720.507	-88	(76)	65	16	(2.827)	23.465	-88

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im zurückliegenden Jahr wurde bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen Verkäufe unter 2.500 m² außer Betracht bleiben, lediglich ein Kauffall registriert.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nachfolgend sind die Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen aufgelistet, die in den vergangenen 10 Jahren (Zeitraum: 2008 - 2018) registriert wurden. Die Werte des Vorjahres beziehen sich auf den Zeitraum 2007 - 2017. Zusätzlich ist das Verhältnis zum Baulandwert angegeben.

Auswertung der Grundstückskaufverträge von 2008 - 2018

Werdendes Bauland

Vergleich Anzahl - Geldumsatz - Flächenumsatz - ber. Kaufpreis - Verhältnis Bauland

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Nicht bauliche Nutzbarkeit

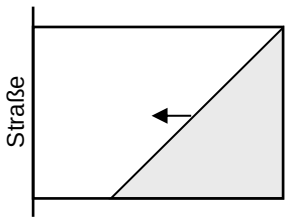
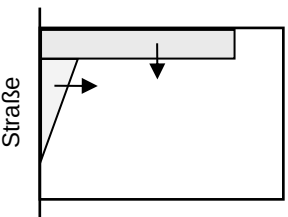
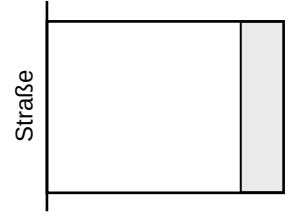
Seit 2008 sind folgende zur Auswertung geeignete Kauffälle von nicht baulich nutzbaren Grundstücken eingegangen.

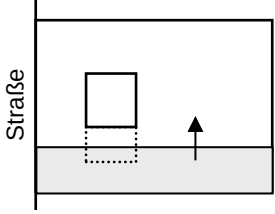
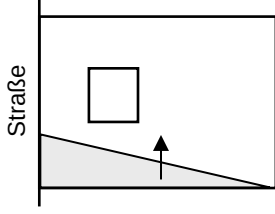
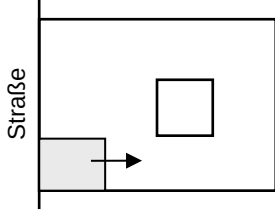
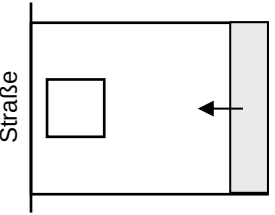
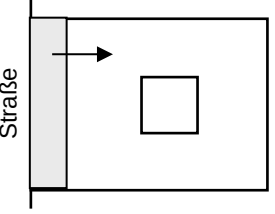
Auswertung der Grundstückskaufverträge von 2008 - 2018
Nicht bauliche Nutzung
 Vergleich Anzahl - Geldumsatz - Flächenumsatz - ber. Kaufpreis

Nicht bauliche Nutzbarkeit	Anzahl	Geldumsatz €	Flächenumsatz m ²	Ø ber. Kaufpreis €/m ²
Dauerkleingarten	68	475.513	62.551	7,6
Erwerbsgartenbau	3	251.719	12.440	20,2
Fläche für Bahnanlage	2	242.421	34.384	7,1
Fläche für Ver- u. Entsorgung	15	1.394.375	133.444	10,4
Freizeitgewerbe	3	287.660	26.801	10,7
öffentliche Grünfläche	12	214.131	45.997	4,7
Nicht überbaubare Flächen	6	28.140	2.187	12,9
Parkplatz, Stellplatz	64	1.811.145	44.713	40,5
private Garten- u. Erholungsfläche	71	1.172.354	69.366	16,9
Verkehrsfläche	38	472.649	35.115	13,5
Wasserfläche	2	1.655	662	2,5
Insgesamt	284	6.351.763	467.660	-

4.6.2 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 Arrondierungsfläche	Anzahl	Durchschnittspreis zum Bodenrichtwert		Beispiel
		Ø Mittelwert	Mittelwert	
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 %	

Art der Arrondierungsfläche	Anzahl	Durchschnittspreis zum Bodenrichtwert		Beispiel
		Ø Mittelwert	Ø Mittelwert	
2. Arrondierung zu bebauten Grundstücken				
2a) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	14	99 %	80 % - 119 %	
2b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	27	60 %	48 % - 71 %	
2c) Größere Teilflächen als Stellflächen, Splitterflächen	15	40 %	28 % - 51 %	
2d) Garten und Hinterland in Innenbereichslagen	53	17 %	14 % - 20 %	
2e) Teilflächen bei z.B. bereits ausreichendem Vorgarten	20	22 %	14 % - 30 %	

Art der Arrondierungsfläche	Anzahl	Durchschnittspreis zum Bodenrichtwert		Beispiel
3. Arrondierung zu gewerblichen Grundstücken		Ø Mittelwert	Mittelwert	
3a) Größere Flächen	24	95 %	88 % - 101 %	Größere zweckmäßig nutzbare Flächen, z.B. baurechtlich not- wendige Flächen, Flächen zur baulichen Erweiterung oder stellplatzgeeignete Flächen
3b) Kleinere Flächen	9	55 %	33 % - 77 %	Kleinere Flächen bzw. Flächen in Randbereichen des Gewer- begrundstücks, nicht bebauba- re Flächen

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

In Gelsenkirchen erfolgt keine Aufteilung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen nach Acker- und Grünland. Die zonalen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf den Boden mit Aufwuchs.

Sondernutzungsflächen

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

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

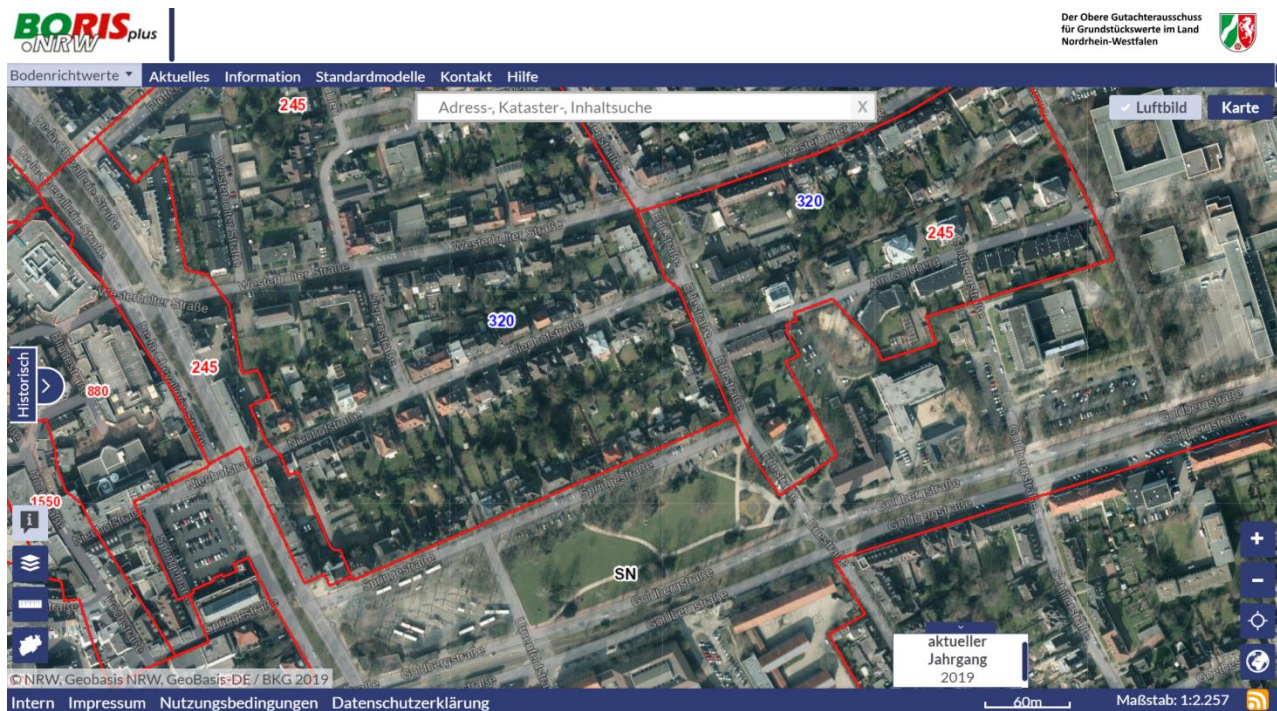
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

Die einzelnen Bodenrichtwerte werden in BORIS wie folgt dargestellt:

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

Beispiel einer Detailkarte



Beispiel der Richtwertdetails für Ein- und zweigeschossige Bebauung

Detailinformationen	
Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen	
Ein/zweigeschossig	Mehrgeschossig Weitere Produkte Kontakt
Örtliche Fachinformationen anzeigen	
Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45894
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	1511102
Bodenrichtwert	320 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Fläche	400-600 m²
Bemerkung	Für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen ist gemäß der örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Westerholter Straße / Erle Straße
Anwendungshinweise	Link

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerten hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 12.02.2019 folgende Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

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

Gebietstypische Bodenrichtwerte 2018

in €/m²

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

Wertigkeit der Erschließung

In den Vorjahren wurden in der vorstehenden Tabelle die durchschnittlichen Werte der Erschließungsbeitragsfreiheit ausgewiesen. Diese lagen im Bereich des Wohnungsbaus bei 15- 20 €/m². Zu beachten ist, dass diese Werte grundsätzlich nicht die tatsächlich anfallenden Erschließungskosten abbilden. Dies gilt insbesondere bei Neubaugebieten. In der Bodenrichtwertsitzung am 12.02.2019 hat der Gutachterausschuss beschlossen den Wert der Erschließungsbeitragsfreiheit im Jahr 2019 einer Prüfung zu unterziehen.

4.7.4 Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet von Gelsenkirchen

Individuelle Bauweise

Die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus sind um 5 % (Preisindex 1990 bzw. 2000) gestiegen.

Die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert haben (38 / Vorjahr: 41), verteilen sich auf 12 Bodenrichtwertzonen des individuellen Wohnungsbaus.

Die Grundstücksverkäufe aus diesen Zonen lagen i. M. rd. 8 % über den Bodenrichtwerten des zurückliegenden Jahres. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis eine Anhebung aller Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus von 5 % beschlossen. Auf Grundlage der Verkaufsfälle im Neubaugebiet der Horster Mark (Anzahl: 11) wurde zudem ein neuer Bodenrichtwert für dieses Neubaugebiet eingeführt.

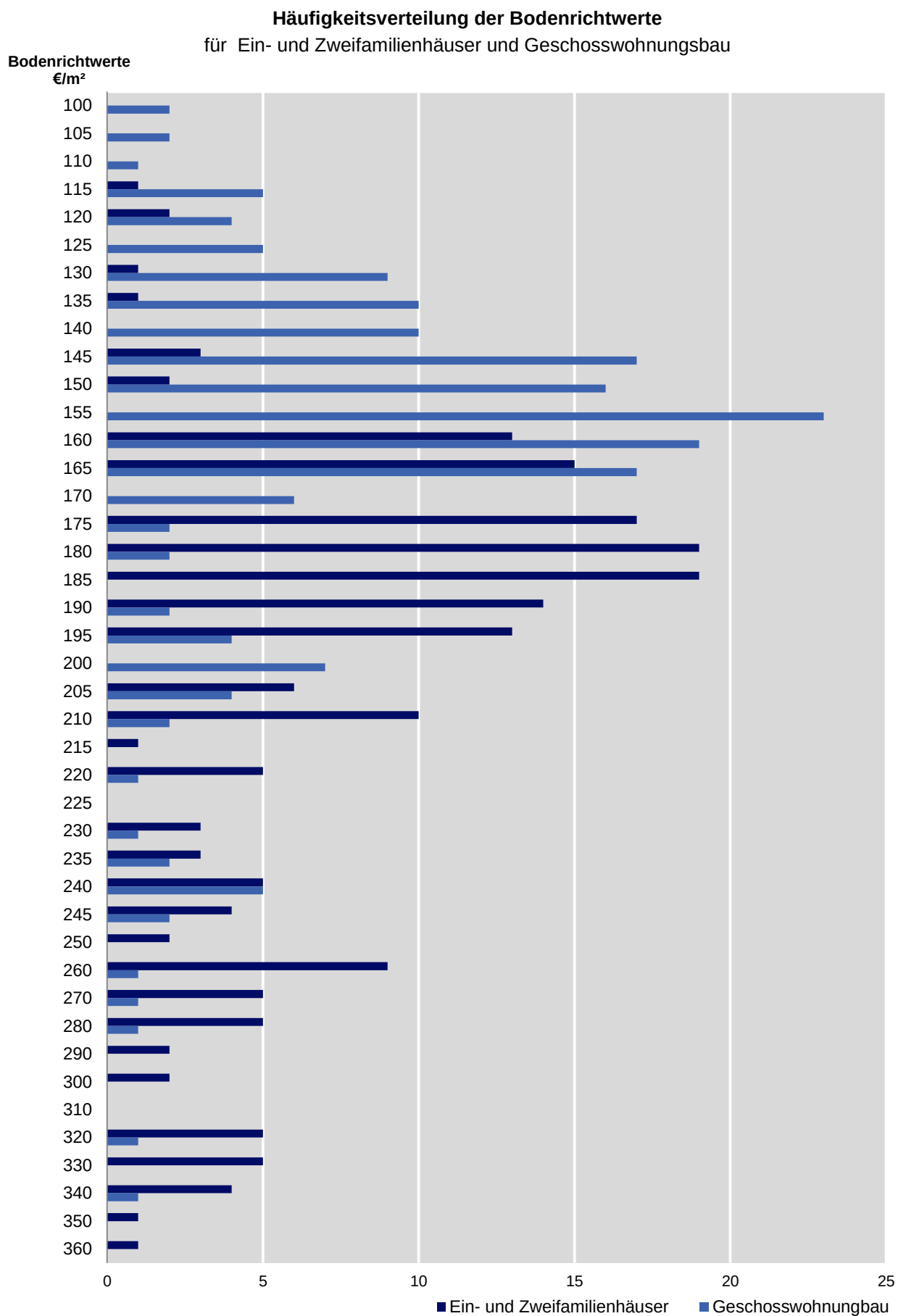
Geschosswohnungsbau

Mit nur einem geeigneten Kaufvertrag über ein Mehrfamilienhausgrundstück (Wohnungseigentumsanlage) und fünf gemischt genutzten Flächen (Wohn- und Geschäftshäuser etc.) findet der Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus wie in den zurückliegenden Jahren kaum noch statt. Bis auf die Anhebung eines Bodenrichtwerts im Waldquartier werden keine flächendeckenden Anpassungen der entsprechenden Bodenrichtwerte vorgenommen.

Gewerbe und Industrie

Des Weiteren wurden zwei Verkäufe gewerblicher Bauflächen registriert, die jeweils deutlich über den Bodenrichtwerten lagen. Die entsprechenden Bodenrichtwerte wurden angehoben. Alle anderen Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen im Stadtgebiet bleiben unverändert.

4.7.5 Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen



4.7.6 Umrechnungskoeffizienten

Individuelle Bauweise

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

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

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

Geschosswohnungsbau

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

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,- EUR/m² x 1,10 / 0,90 = rd. 244,- EUR/m²

Mischnutzungen in den Geschäftslagen

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

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Geschosszahlen

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

Bodenrichtwertzonen

für gemischt genutzte Grundstücke in den Geschäftslagen

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

4.7.7 Indexreihen

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

Die nachfolgend dargestellten Bodenpreisindexreihen für

- individuellen Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe und Industrie

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

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

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.

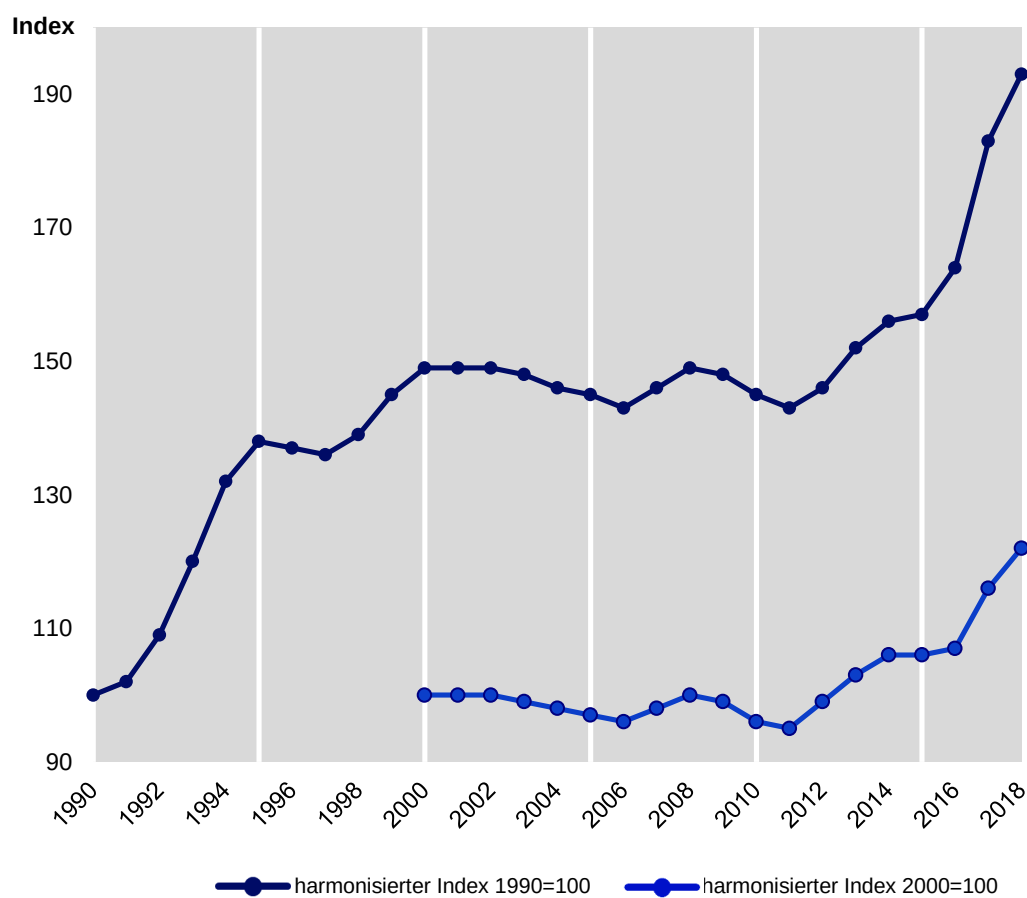
Beispiel für das Jahr 1996:

$$1995 = 141; 1996 = 135; 1997 = 136$$

$$(141 + 2 \times 135 + 136) : 4 = 137$$

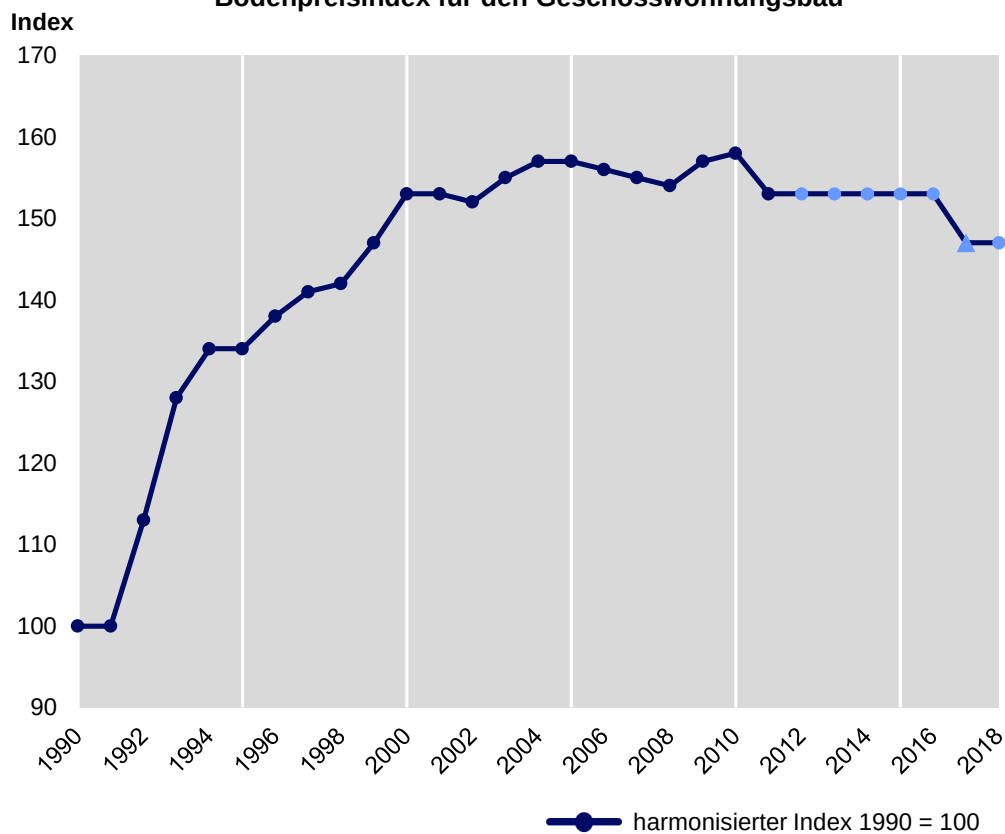
Zu beachten ist, dass sich der Index für das jeweils zuletzt erfasste Jahr mit der Feststellung für das nächste Jahr ändert. Der aktuelle Index wird deshalb in Klammern ausgewiesen.

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

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau

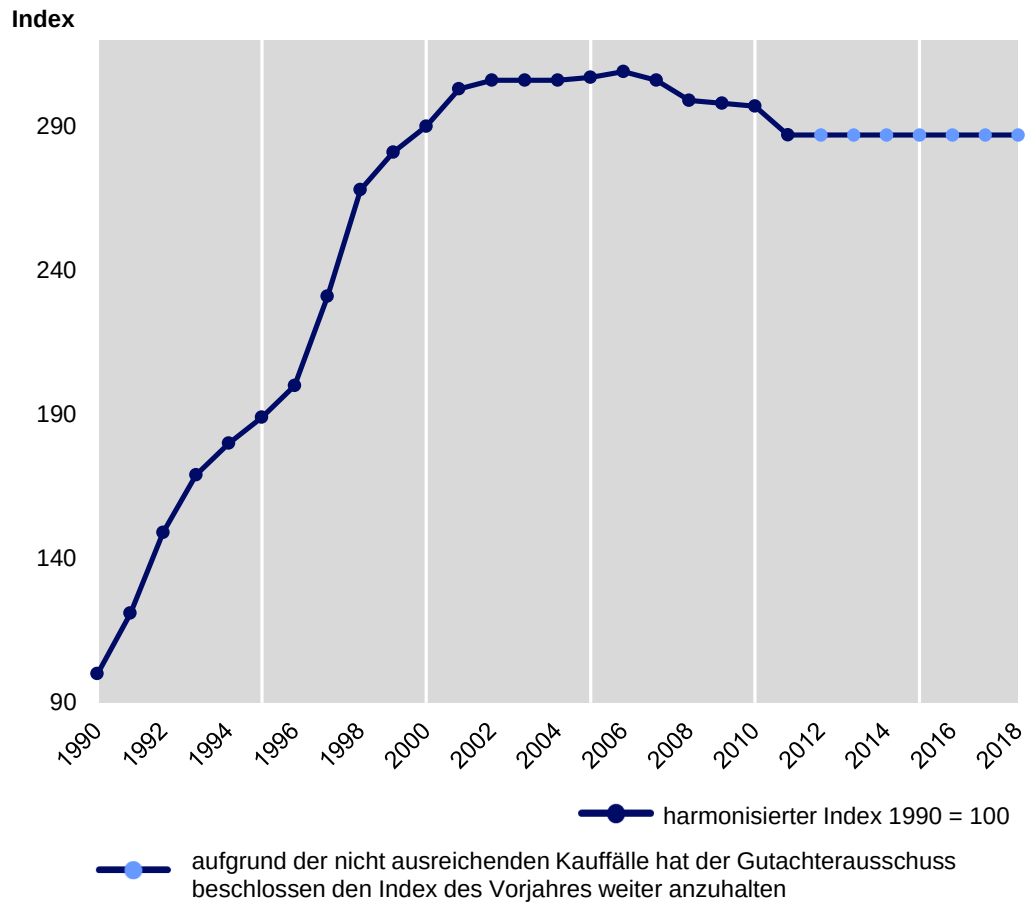
Individueller Wohnungsbau			Index		
Jahr	1990	2000	Jahr	1990	2000
1990	100	-	2005	145	97
1991	102	-	2006	143	96
1992	109	-	2007	146	98
1993	120	-	2008	149	100
1994	132	-	2009	148	99
1995	138	-	2010	145	96
1996	137	-	2011	143	95
1997	136	-	2012	146	99
1998	139	-	2013	152	103
1999	145	-	2014	156	106
2000	149	100	2015	157	106
2001	149	100	2016	164	107
2002	149	100	2017	183	116
2003	148	99	2018	193	122
2004	146	98			

Bodenpreisindex für den Geschosswohnungsbau



- aufgrund der nicht ausreichenden Kauffälle hat der Gutachterausschuss beschlossen den Index des Vorjahres weiter anzuhalten
- ▲— unter Zugrundelegung der Verkäufe der letzten Jahre, die insgesamt unter den Indizes lagen, hat der Gutachterausschuss beschlossen, den Bodenpreisindex zu senken

Geschosswohnungsbau		Index	
Jahr	1990	Jahr	1900
1990	100	2005	157
1991	100	2006	156
1992	113	2007	155
1993	128	2008	154
1994	134	2009	157
1995	134	2010	158
1996	138	2011	153
1997	141	2012	153
1998	142	2013	153
1999	147	2014	153
2000	153	2015	153
2001	153	2016	153
2002	152	2017	147
2003	155	2018	147
2004	157		

Bodenpreisindex für gewerbliche Flächen

Gewerbe und Industrie		Index	
Jahr	1990	Jahr	1990
1990	100	2005	307
1991	121	2006	309
1992	149	2007	306
1993	169	2008	299
1994	180	2009	298
1995	189	2010	297
1996	200	2011	287
1997	231	2012	287
1998	268	2013	287
1999	281	2014	287
2000	290	2015	287
2001	303	2016	287
2002	306	2017	287
2003	306	2018	287
2004	306		

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Neubauten

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 29 (Vorjahr 66) Kauffälle erfasst und ausgewertet. 18 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 137 m² (Vorjahr 129 m²). 11 Kauffälle mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 108 m² (Vorjahr 114 m²) wurden für nicht unterkellerte Gebäude registriert.

Auswertung der Neubauten 2018 und 2017

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

Neubauten															
		Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl		Ø Gebäudepreis € je m²-Wfl € je m²-BGF			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2018															
unterkellert	18	385.361		285		137		269		2.829		2.049		1.047	
		305.955	477.000	214	399	119	165	220	318	2.278	3.614	1.928	2.133	998	1.086
Konfidenz-Intervall	-	362.969 - 407.752		260 - 310		129 - 145		254 - 284		2.626 - 3.033		2.016 - 2.081		1.038 - 1.055	
Standardabweichung	-	45.026		50		46		31		410		65		17	
nicht unterkellert	11	271.745		235		108		181		2.585		1.761		1.041	
		233.500	304.700	184	310	91	160	175	215	1.889	3.119	1.592	2.115	833	1.308
Konfidenz-Intervall	-	256.321 - 287.170		209 - 262		92 - 123		173 - 189		2.344 - 2.826		1.652 - 1.870		923 - 1.160	
Standardabweichung	-	22.960		39		69		12		359		162		177	
2017															
unterkellert	25	279.822		309		129		245		2.177		1.851		972	
		229.950	399.000	165	691	120	146	160	290	1.688	3.226	1.196	2.306	872	1.106
Konfidenz-Intervall	-	260.337 - 299.307		253 - 366		125 - 133		224 - 265		2.034 - 2.321		1.693 - 2.008		947 - 998	
Standardabweichung	-	47.205		136		26		49		348		382		62	
nicht unterkellert	41	227.112		224		114		183		1.994		1.675		1.049	
		180.990	324.800	146	370	103	160	160	270	1.676	2.529	1.534	1.958	892	1.272
Konfidenz-Intervall	-	213.736 - 240.487		204 - 243		109 - 119		174 - 192		1.911 - 2.077		1.637 - 1.714		1.023 - 1.076	
Standardabweichung	-	42.375		63		57		29		263		123		85	

Aufgrund der hohen Verkaufszahlen in den Neubaugebieten „Am Waldquartier“ als auch an der Schwarzmühlenstraße steigt der durchschnittlich bereinigte Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um knapp 30 % (vgl. Kapitel 5.1.2).

Durchschnittspreise für Bestandsimmobilien

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis einschl. 2017 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswertergebnisse für Reihen- und Doppelhäuser als auch für freistehende Einfamilienhäuser. Da diese Zusammenfassung den Markt in generalisierter Form beschreibt, ist sie für die Wertermittlung im konkreten Einzelfall nicht anwendbar.

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

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten zwei Berichtsjahren gingen 116 Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein. Davon konnten 24 Kaufverträge zur weiteren Auswertung herangezogen werden. Dabei ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von 149 m² und ein durchschnittlich bereinigter Kaufpreis von 1.733 €.

Auswertung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (Kauffälle aus 2017 – 2018)

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser															
n	Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wfl		Ø BGF		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis				
	€		m²		m²		m²		€ je m² Wfl		€ je m² Wfl		€ je m² BGF		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr															
bis 2017	24	245.646		475		149		325		1.733		929		417	
		30.000	470.000	205	690	98	265	191	520	214	3.496	186	2.227	103	949
Konfidenz-Intervall		199.174 - 292.118		418 - 531		130 - 168		285 - 365		1.393 - 2.072		653 - 1.206		296 - 537	
Standardabweichung	-	110.054		133		167		94		804		655		286	

Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften des individuellen Wohnungsbaus

Die Auswertungen sind zum einen für die Gruppe der Reihenmittelhäuser und zum anderen für die Gruppe der Reihenend- und Doppelhaushälften ausgewiesen. Zusätzlich sind Objekte, die einen mittleren bis umfassenden Modernisierungsgrad aufweisen in die Gruppe der modernisierten Objekte zusammengefasst. Ab der Baujahresgruppe 1995 wird für Ein- und Zweifamilienhäuser kein Modernisierungsgrad mehr berücksichtigt.

Auswertung der Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Kauffälle aus 2017 – 2018)

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

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften															
n	Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wfl		Ø BGF		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis				
	€		m²		m²		m²		je € m² Wfl		je € m² Wfl		je € m² BGF		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr 2011 - 2017															
nicht modernisiert	(2)	(250.078)		(281)		(117)		(172)		(2.130)		(1.576)		(1.067)	
		205.255	294.900	219	343	108	125	161	183	1.901	2.359	1.565	1.588	1.065	1.069
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		63.389		87		17		22		458		16		3	
Baujahr 1995 - 2010															
nicht modernisiert	21	313.441		290		138		243		2.312		1.485		838	
		200.000	440.000	200	464	99	290	153	412	1.517	2.963	1.077	1.951	647	1.060
Konfidenz-Intervall	-	282.410 - 344.473		256 - 324		121 - 156		220 - 267		2.120 - 2.503		1.382 - 1.588		783 - 893	
Standardabweichung		68.171		75		191		52		420		226		121	
Baujahr 1975 - 1994															
modernisiert	0	-		-		-		-		-		-		-	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		-		-		-		-		-		-		-	
nicht modernisiert	11	259.773		345		153		304		1.744		1.165		573	
		200.000	310.000	250	681	110	230	207	420	1.339	2.027	885	1.742	449	652
Konfidenz-Intervall	-	233.129 - 286.416		260 - 430		126 - 180		257 - 350		1.588 - 1.901		964 - 1.367		524 - 623	
Standardabweichung		39.659		127		120		70		233		299		74	
Baujahr 1950 - 1974															
modernisiert	10	182.700		378		113		229		1.637		980		482	
		90.000	289.000	214	590	63	230	110	450	1.111	2.321	767	1.381	377	704
Konfidenz-Intervall	-	129.937 - 235.463		308 - 447		79 - 146		164 - 294		1.329 - 1.946		816 - 1.144		402 - 563	
Standardabweichung		73.758		98		167		91		432		229		113	
nicht modernisiert	20	161.197		382		122		242		1.342		522		259	
		10.000	365.000	149	631	74	260	147	440	91	1.989	240	926	144	554
Konfidenz-Intervall	-	125.480 - 196.914		321 - 443		100 - 144		206 - 279		1.114 - 1.571		435 - 609		212 - 307	
Standardabweichung		76.316		130		186		78		489		180		98	

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

n	Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wfl		Ø BGF		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis			
	€		m²		m²		m²		je € m² Wfl		je € m² Wfl		je € m² BGF	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max

Baujahr 1900 - 1949

modernisiert	16	163.631		400		100		191		1.679		769		399	
		115.000	340.000	254	582	65	237	132	382	1.237	2.508	488	1.403	246	670
Konfidenz-Intervall	-	133.766 - 193.496		352 - 448		79 - 122		157 - 226		1.493 - 1.866		648 - 890		338 - 460	
Standardabweichung	-	56.046		90		172		65		350		227		115	
nicht modernisiert	47	121.382		400		102		213		1.234		315		149	
		32.500	299.900	193	630	63	225	80	484	382	2.069	107	606	91	301
Konfidenz-Intervall	-	106.340 - 136.425		367 - 434		90 - 115		188 - 237		1.117 - 1.352		282 - 347		135 - 162	
Standardabweichung	-	51.234		115		162		84		400		111		46	

Baujahr vor 1900

modernisiert	0	-		-		-		-		-		-		-	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung	-	-		-		-		-		-		-		-	
nicht modernisiert	10	80.547		460		112		261		719		292		127	
		50.000	130.000	234	584	64	180	111	484	455	1.000	205	476	87	177
Konfidenz-Intervall	-	58.947 - 102.147		362 - 558		88 - 136		186 - 335		614 - 824		230 - 354		109 - 145	
Standardabweichung	-	30.195		137		116		104		147		87		25	

Auswertung der Reihemittelhäuser (Kauffälle aus 2017 – 2018)

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

Reihenmittelhäuser															
		Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wfl		Ø BGF		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis			
		€		m²		m²		m²		je € m² Wfl		je € m² Wfl		je € m² BGF	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr 2011 - 2017															
nicht modernisiert	32	220.627		199		112		180		1.860		1.622		1.004	
		185.085	399.000	146	452	100	137	160	264	1.038	2.474	1.196	1.940	892	1.093
Konfidenz-Intervall	-	206.766 - 234.488		180 - 217		107 - 116		170 - 190		1.711 - 2.010		1.550 - 1.693		978 - 1.029	
Standardabweichung	-	38.446		52		37		27		416		198		71	
Baujahr 1995 - 2010															
nicht modernisiert	8	212.875		191		114		198		1.862		1.273		734	
		120.000	256.000	146	231	86	129	138	260	1.395	2.362	833	1.641	572	826
Konfidenz-Intervall	-	177.761 - 247.989		164 - 218		102 - 127		163 - 234		1.575 - 2.149		1.059 - 1.486		670 - 799	
Standardabweichung	-	42.001		33		43		43		344		255		77	
Baujahr 1975 - 1994															
modernisiert	(2)	(256.500)		(246)		(135)		(271)		(1.945)		(1.046)		(517)	
		226.000	287.000	240	251	120	151	255	287	1.497	2.392	906	1.185	476	558
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung	-	43.134		8		31		32		895		198		58	
nicht modernisiert	9	208.778		235		129		263		1.651		1.021		500	
		120.000	288.000	156	345	100	200	192	420	1.143	2.300	871	1.218	451	576
Konfidenz-Intervall	-	166.871 - 250.684		197 - 273		105 - 152		211 - 315		1.330 - 1.972		939 - 1.102		470 - 530	
Standardabweichung	-	54.518		49		100		68		418		106		39	
Baujahr 1950 - 1974															
modernisiert	(3)	(185.833)		(266)		(124)		(229)		(1.532)		(773)		(422)	
		185.000	187.500	193	305	110	153	194	290	1.209	1.705	588	1.142	312	620
Konfidenz-Intervall	-	182.248 - 189.419		108 - 423		63 - 186		97 - 360		837 - 2.227		-19 - 1.566		-5 - 849	
Standardabweichung	-	1.443		63		43		96		496		319		172	
nicht modernisiert	24	157.708		322		108		230		1.505		524		240	
		65.000	270.000	178	550	75	179	137	367	786	2.372	302	1.096	166	376
Konfidenz-Intervall	-	137.747 - 177.670		285 - 358		96 - 120		202 - 258		1.323 - 1.687		440 - 608		214 - 266	
Standardabweichung	-	47.273		86		104		66		431		198		61	
Baujahr 1900 - 1949															
modernisiert	8	176.831		360		109		194		1.626		718		396	
		135.000	260.000	209	717	75	150	153	236	1.250	2.122	509	1.052	299	506
Konfidenz-Intervall	-	134.329 - 219.334		232 - 487		90 - 128		167 - 221		1.390 - 1.863		558 - 878		324 - 468	
Standardabweichung	-	50.839		153		75		32		283		191		86	
nicht modernisiert	13	109.800		289		88		171		1.225		279		150	
		62.500	198.000	168	650	60	110	109	248	409	2.200	188	384	102	271
Konfidenz-Intervall	-	85.586 - 134.014		217 - 362		77 - 99		141 - 201		961 - 1.489		237 - 322		115 - 186	
Standardabweichung	-	40.070		120		50		49		437		70		59	

Siedlungshäuser

Gegenüber dem Vorjahr mit 13 Verkaufsfällen wurden im zurückliegenden Jahr neun Übertragungen von Siedlungshäusern registriert. Da jedoch nur vereinzelt detaillierte Informationen zu den Objekten vorliegen, werden die Daten aus dem Vorjahr weiter angehalten.

Auswertung der Siedlungshäuser 2013 - 2018

Vergleich Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

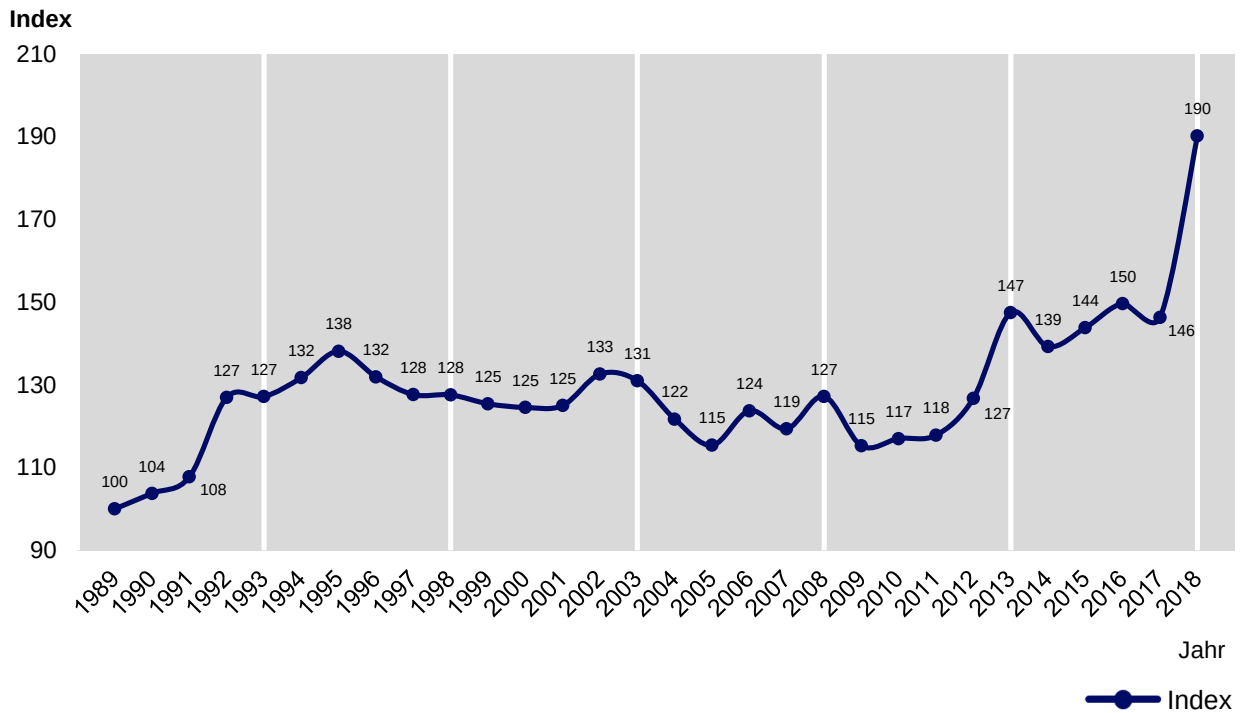
Kleinsiedlungshäuser						
Jahr	Ø GKP	Ø Gfl	Ø Wfl	Ø ber. KP		
	€	m²	m²	€ je m² Wfl	s	95% K.
2018	115.503	369	-	-	-	-
2017	91.580	521	95	972	240	827 - 1.117
2016	64.324	330	77	850	160	725 - 975
2015	79.110	423	94	894	254	651 - 1.137
2014	65.326	360	94	937	428	818 - 1.058
2013	73.900	363	81	917	319	807 - 1.026

5.1.2 Indexreihen

Die Preisindices spiegeln die durchschnittliche Preisentwicklung im Berichtsjahr 2018 wider. Dem Index für Neubauten als auch dem Index für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt die Basis 1990 zugrunde.

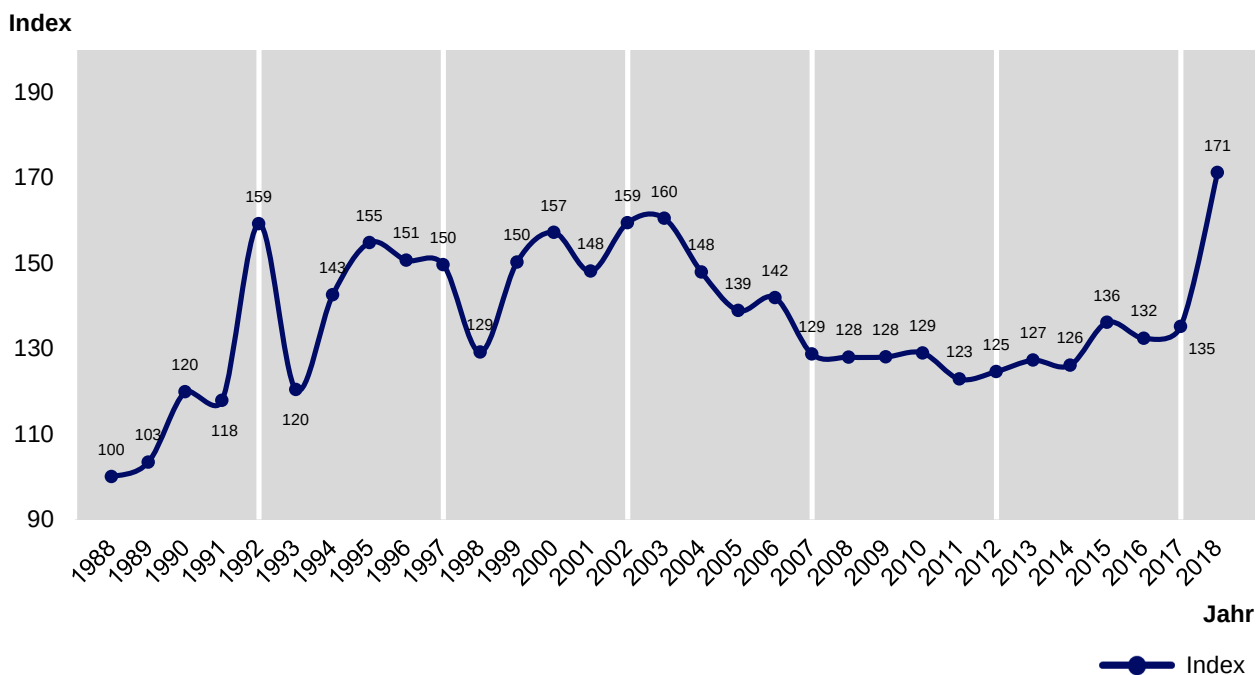
Bei den Neubauten im individuellen Wohnungsbau, bezieht sich der Index auf unterkellerte Objekte inklusive Garage oder Stellplatz.

Preisindex für den individuellen Wohnungsbau
Neubauten - unterkellert



Preisindex für den individuellen Wohnungsbau

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



5.1.3 Sachwertfaktoren

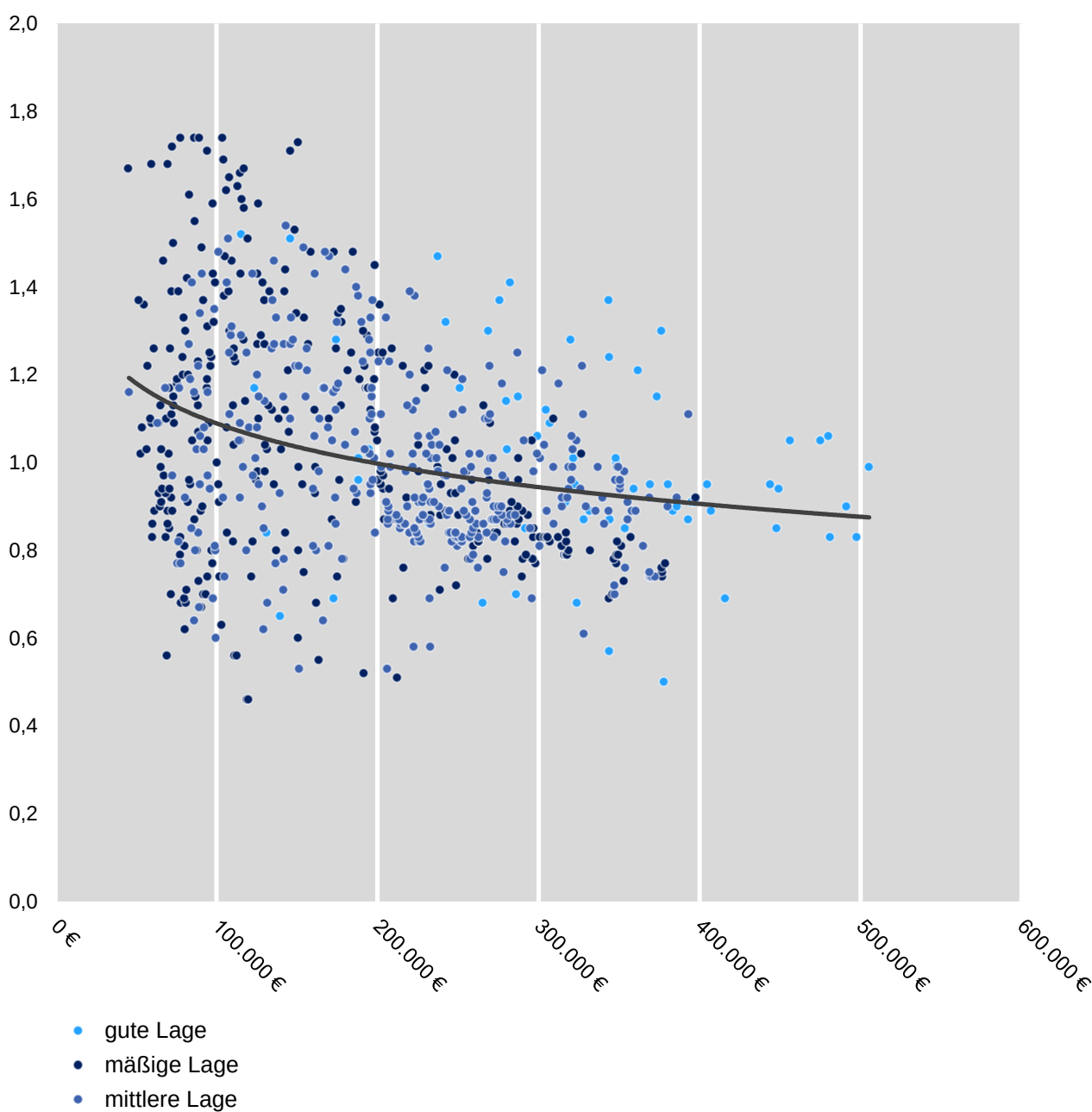
Sachwertfaktoren gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Absatz 5 BauGB. Sie dienen der Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Kapitel 8.2). In die Berechnung der Sachwertfaktoren werden Kauffälle aus den Jahren 2015-2018 einbezogen.

Folgende Bodenrichtwerteinteilungen liegen der Wohnlage zu Grunde:

- gute Lage: Bodenrichtwert zwischen 225 €/m² bis 360 €/m²
- mittlere Lage: Bodenrichtwert zwischen 170 €/m² bis 220 €/m²
- mäßige Lage: Bodenrichtwert zwischen unter 170 €/m²

Sachwertanpassung - alle Lagen

Sachwertfaktor



$$y = -0,132 \ln(x) + 2,6126$$

— Log. (Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert (Gesamtdaten))

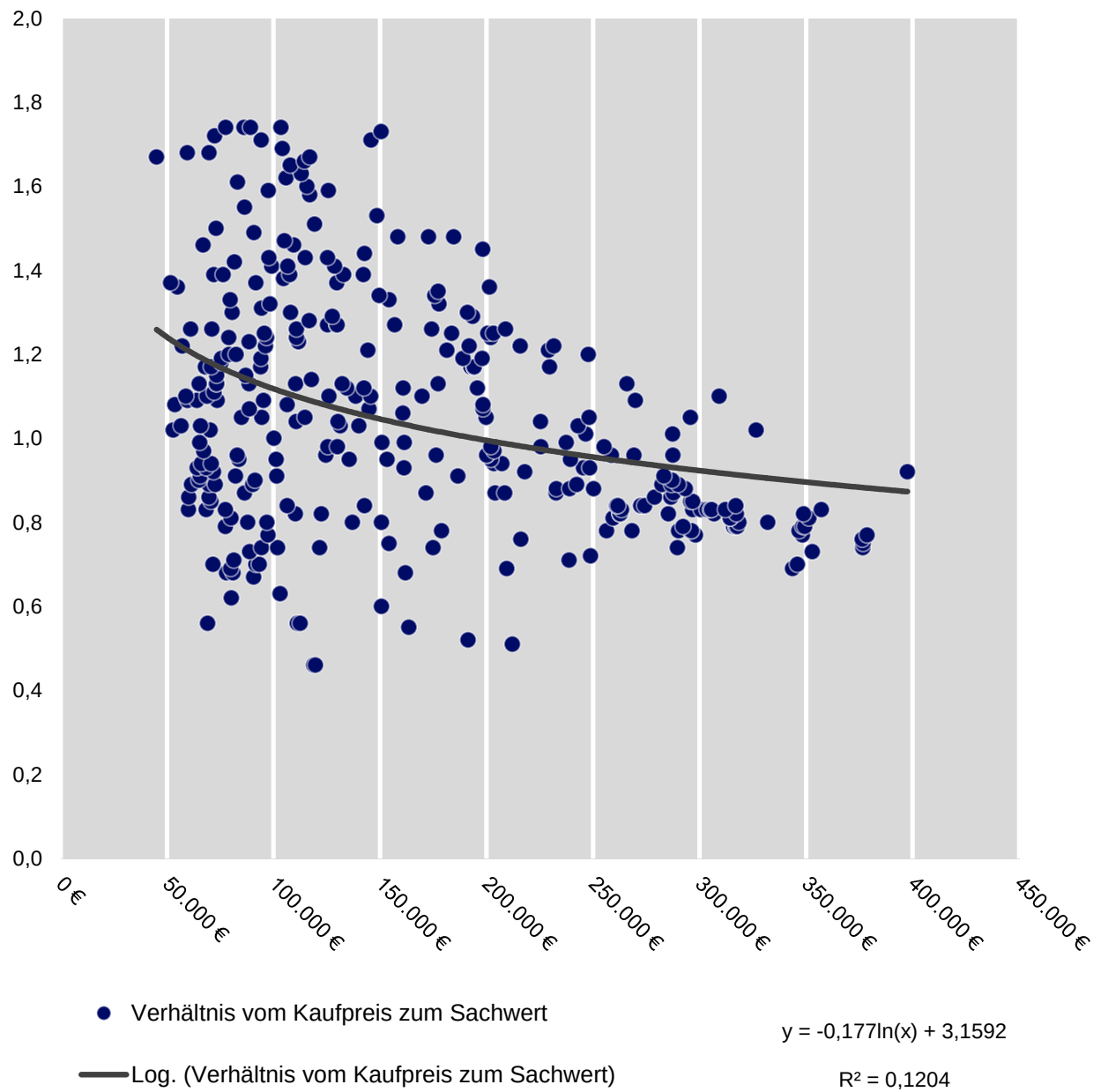
$$R^2 = 0,0887$$

Sachwertfaktoren
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	insgesamt
50.000,00 €	-	1,18	1,24	1,18
60.000,00 €	-	1,15	1,21	1,16
70.000,00 €	-	1,13	1,18	1,14
80.000,00 €	-	1,11	1,16	1,12
90.000,00 €	-	1,10	1,14	1,11
100.000,00 €	-	1,08	1,12	1,09
110.000,00 €	1,18	1,07	1,10	1,08
120.000,00 €	1,17	1,06	1,09	1,07
130.000,00 €	1,15	1,04	1,07	1,06
140.000,00 €	1,14	1,03	1,06	1,05
150.000,00 €	1,13	1,02	1,05	1,04
160.000,00 €	1,12	1,02	1,04	1,03
170.000,00 €	1,11	1,01	1,03	1,02
180.000,00 €	1,10	1,00	1,02	1,02
190.000,00 €	1,09	0,99	1,01	1,01
200.000,00 €	1,08	0,99	1,00	1,00
210.000,00 €	1,07	0,98	0,99	0,99
220.000,00 €	1,06	0,97	0,98	0,99
230.000,00 €	1,06	0,97	0,97	0,98
240.000,00 €	1,05	0,96	0,97	0,98
250.000,00 €	1,04	0,95	0,96	0,97
260.000,00 €	1,03	0,95	0,95	0,97
270.000,00 €	1,03	0,94	0,95	0,96
280.000,00 €	1,02	0,94	0,94	0,96
290.000,00 €	1,01	0,93	0,93	0,95
300.000,00 €	1,01	0,93	0,93	0,95
310.000,00 €	1,00	0,92	0,92	0,94
320.000,00 €	1,00	0,92	0,92	0,94
330.000,00 €	0,99	0,92	0,91	0,94
340.000,00 €	0,99	0,91	0,90	0,93
350.000,00 €	0,98	0,91	0,90	0,93
360.000,00 €	0,98	0,90	0,89	0,92
370.000,00 €	0,97	0,90	0,89	0,92
380.000,00 €	0,97	0,90	0,89	0,92
390.000,00 €	0,96	0,89	0,88	0,91
400.000,00 €	0,96	0,89	0,88	0,91
410.000,00 €	0,95	-	-	0,91
420.000,00 €	0,95	-	-	0,90
430.000,00 €	0,95	-	-	0,90
440.000,00 €	0,94	-	-	0,90
450.000,00 €	0,94	-	-	0,89
460.000,00 €	0,93	-	-	0,89
470.000,00 €	0,93	-	-	0,89
480.000,00 €	0,93	-	-	0,89
490.000,00 €	0,92	-	-	0,88
500.000,00 €	0,92	-	-	0,88
510.000,00 €	0,92	-	-	0,88
520.000,00 €	0,91	-	-	0,88
530.000,00 €	0,91	-	-	0,87
540.000,00 €	0,91	-	-	0,87

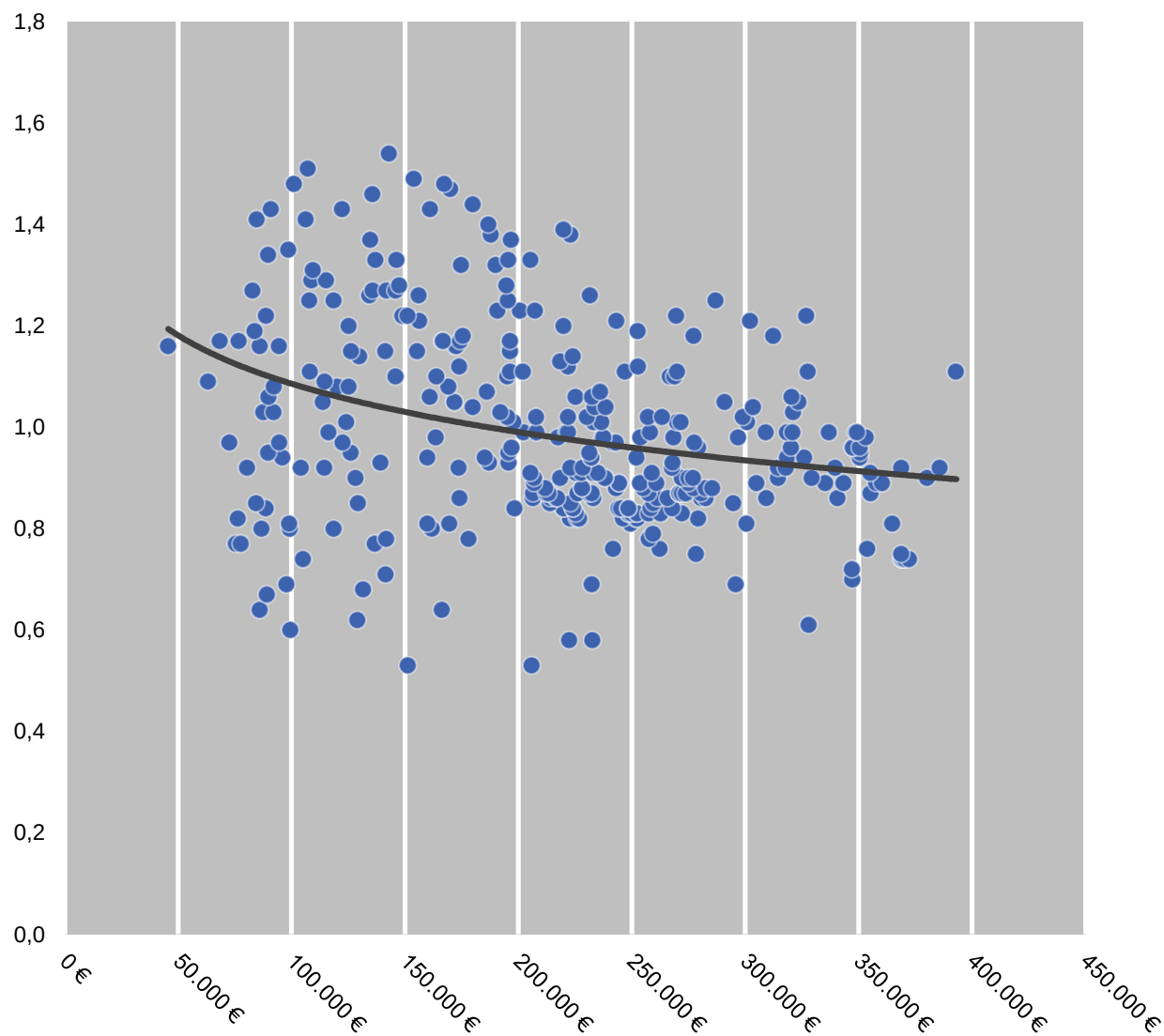
Sachwertfaktoren mäßige Lage

Sachwertfaktor



Sachwertfaktor mittlere Lage

Sachwertfaktor



● Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert

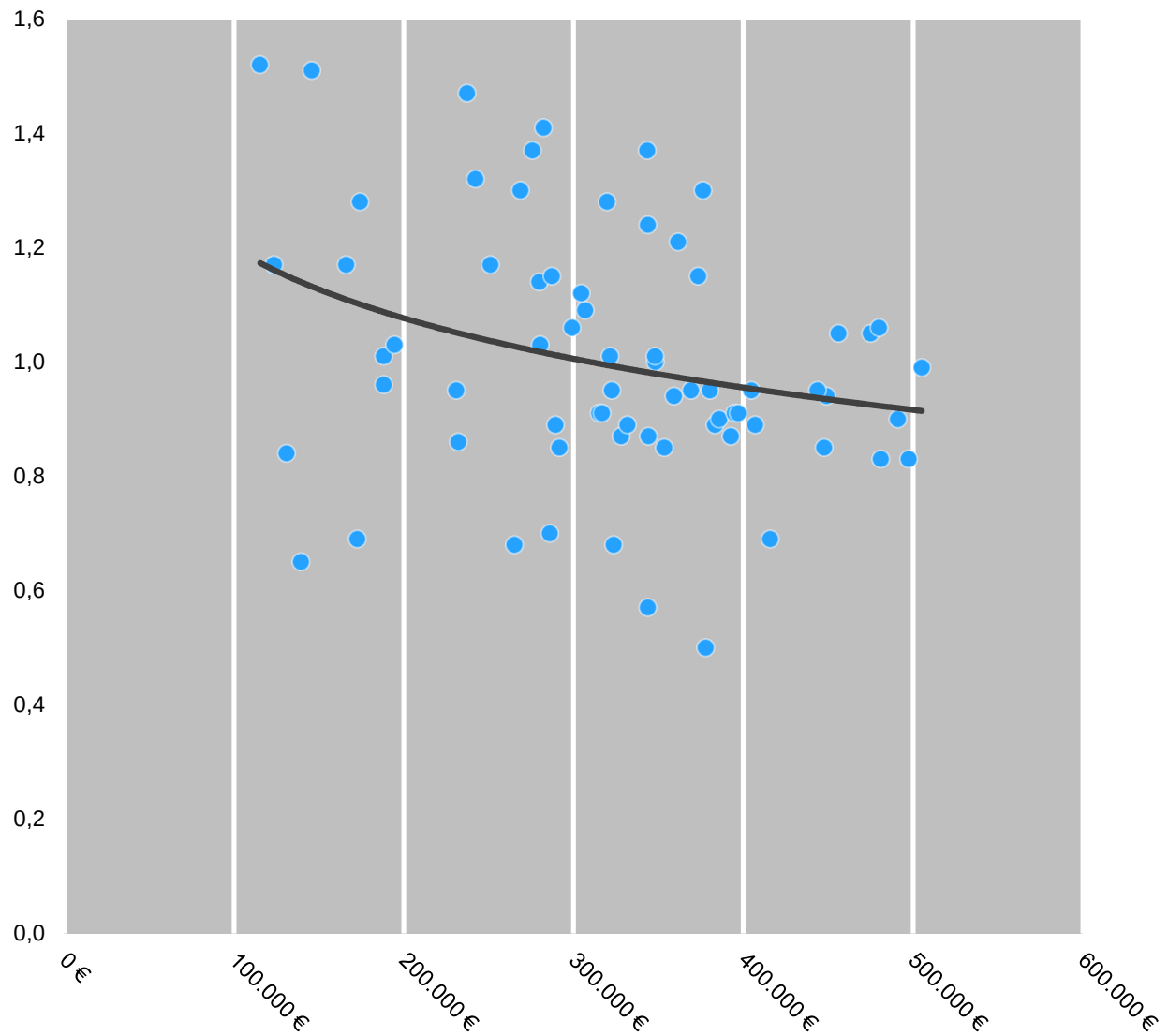
$$y = -0,138 \ln(x) + 2,6696$$

— Log. (Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert)

$$R^2 = 0,0885$$

Sachwertfaktoren gute Lage

Sachwertfaktor



● Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert
— Log. (Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert)

$$y = -0,175\ln(x) + 3,2156$$

$$R^2 = 0,0797$$

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten ist im Kapitel 8.1 und 8.3 beschrieben. Die Gesamtnutzungsdauer aller abgebildeten Gebäudearten beläuft sich auf 80 Jahre.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Kauffälle aus 2016 - 2018)

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

Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau

		Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø Bew. kosten		Ø REF		Ø RND	
		€		m²		€ je m² Wfl		€ je m² Wfl		€ je m² Wfl		€ je m² Wfl		Jahre	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
freistehende Einfamilienhäuser	40	2,75		160		1.977		7,13		18,88		24,36		40	
		0,62	5,93	87	320	531	3.496	4,75	8,00	2,00	35,00	9,20	42,20	12	79
Konfidenz-Intervall	-	2,34 - 3,15		138 - 183		1.721 - 2.233		6,56 - 7,71		16,38 - 21,38		21,48 - 27,24		33 - 48	
Standardabweichung	-	1,26		70		801		1,80		7,82		9,01		23	
freistehende Zweifamilienhäuser	26	3,46		177		1.359		7,29		22,63		18,36		33	
		0,95	7,06	100	290	531	2.600	4,61	8,00	15,00	29,30	9,20	31,00	12	77
Konfidenz-Intervall	-	2,73 - 4,20		149 - 205		1.119 - 1.599		6,42 - 8,15		19,75 - 25,51		15,23 - 21,49		24 - 41	
Standardabweichung	-	1,82		68		595		2,14		7,12		7,75		20	
Reihen- und Doppelhäuser	469	3,28		125		1.790		7,45		17,80		21,69		56	
		0,64	9,18	80	270	409	2.890	4,38	8,00	2,00	31,40	9,16	39,60	12	81
Konfidenz-Intervall	-	3,17 - 3,39		122 - 128		1.744 - 1.837		7,36 - 7,54		17,34 - 18,25		21,22 - 22,15		54 - 58	
Standardabweichung	-	1,21		32		517		0,99		5,01		5,12		25	

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Durchschnittspreise

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

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

Gruppe der Dreifamilienhäuser

Auswertung der Dreifamilienhäuser (Kaufälle aus 2017 – 2018)

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

Dreifamilienhäuser											
n	Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wnfl		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis		
	€		m²		m²		€ je m² Wnfl		€ je m² Wnfl		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr											
bis 2017	14	313.143		589		260		1.195		813	
		80.000	572.000	152	995	190	345	421	2.250	82	1.687
Konfidenz-Intervall		232.652 - 393.634		456 - 721		238 - 283		900 - 1.489		537 - 1.089	
Standardabweichung	-	139.406		229		155		510		479	

Gruppe der Mehrfamilienhäuser

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

Auswertung der Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil unter 20 % (Kauffälle aus 2017 – 2018)

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

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 %

		Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wnfl		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis	
		€		m²		m²		€ je m² Wnfl		€ je m² Wnfl	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr											
ab 1966	14	474.714		862		666		725		510	
		235.000	1.100.000	449	2.783	378	1.400	356	1.123	145	873
Konfidenz-Intervall	-	319.460 - 629.968		526 - 1.199		470 - 861		604 - 846		394 - 625	
Standardabweichung	-	268.893		583		1.022		210		201	
1950 - 1964	61	318.809		559		526		633		439	
		145.000	640.000	170	1.890	201	1.384	381	1.033	188	772
Konfidenz-Intervall	-	289.457 - 348.161		472 - 645		470 - 583		593 - 673		400 - 478	
Standardabweichung	-	114.607		338		1.183		156		152	
bis 1949	52	243.791		452		416		615		419	
		91.500	400.000	143	1.213	122	870	282	1.011	159	683
Konfidenz-Intervall	-	221.979 - 265.603		396 - 507		375 - 457		569 - 661		381 - 458	
Standardabweichung	-	78.347		199		748		166		140	

Auswertung der Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % (Kauffälle aus 2017 – 2018)

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

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 %

	n	Ø ber. GKP		Ø Gfl		Ø Wnfl		Ø ber. KP		Ø Gebäudepreis	
		€		m²		m²		€ je m² Wnfl		€ je m² Wnfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr											
bis 2017	7	1.357.143		697		1.240		908		601	
		170.000	3.980.000	271	1.112	443	2.042	251	2.028	111	1.343
Konfidenz-Intervall	-	91.157 - 2.623.129		405 - 989		599 - 1.880		383 - 1.433		225 - 976	
Standardabweichung	-	1.368.862		316		1.599		568		406	

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind im Kapitel 8.1 und 8.3 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2016, 2017 und 2018 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Gesamtnutzungsdauer aller abgebildeten Gebäudearten beläuft sich auf 80 Jahre.

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (Kauffälle aus 2016 - 2018)

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

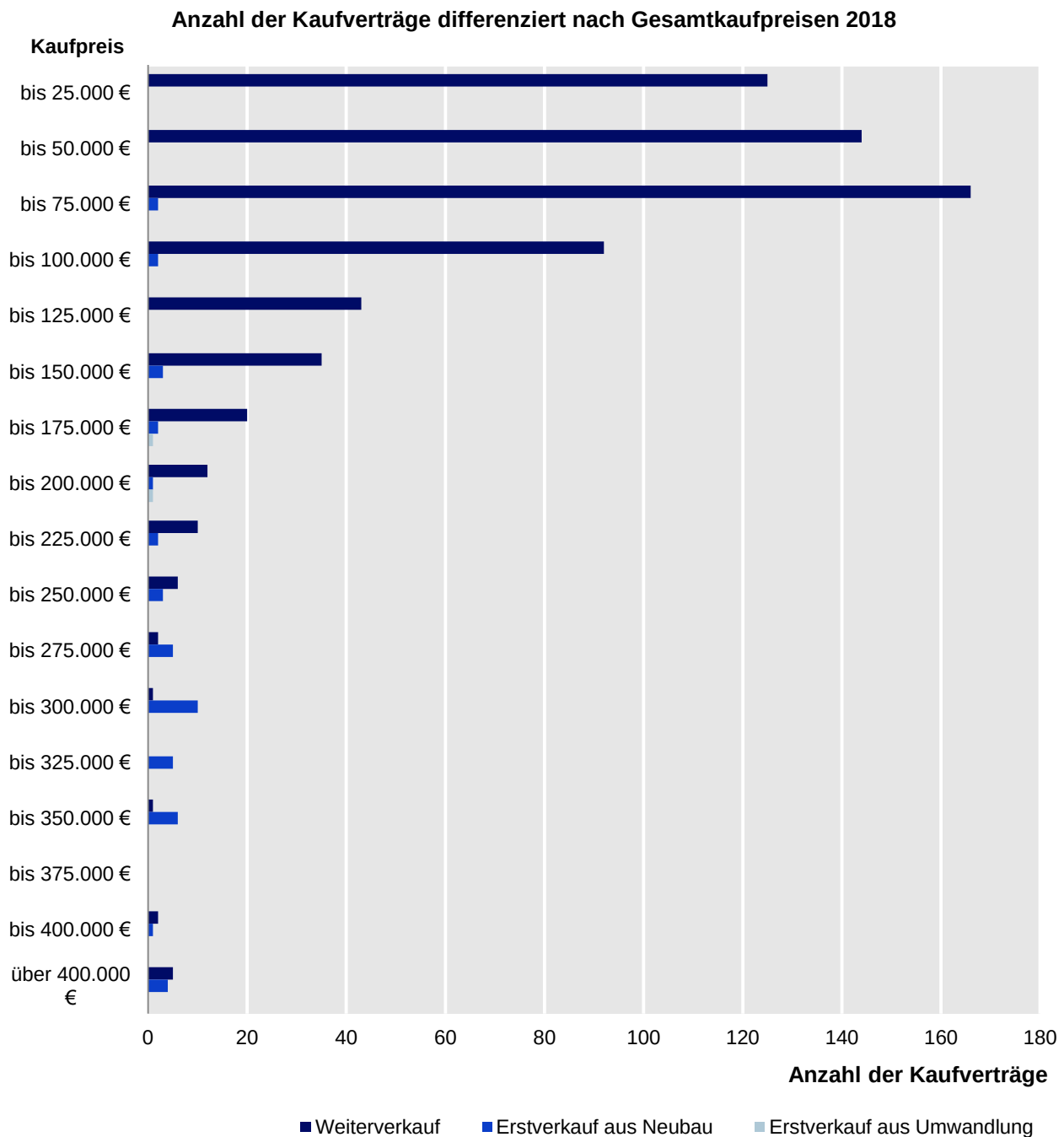
Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser															
	n	Ø LSZ €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. kosten € je m² Wfl		Ø REF € je m² Wfl		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Dreifamilienhaus	20	3,75		247		916		4,98		28,69		14,67		30	
		1,10	8,54	147	345	604	1.921	3,67	6,19	18,00	41,70	7,67	26,61	12	59
Konfidenz-Intervall	-	2,75 - 4,75		207 - 286		714 - 1.117		4,24 - 5,71		24,05 - 33,33		11,77 - 17,58		21 - 38	
Standardabweichung	-	2,14		85		430		1,57		9,92		6,20		18	
Mehrfamilienhaus, gewerblicher Anteil bis 20 %	157	5,59		500		667		4,94		29,84		10,75		29	
		2,16	9,85	122	5.045	352	2.028	3,81	7,00	15,50	53,00	6,30	22,20	12	79
Konfidenz-Intervall	-	5,30 - 5,87		436 - 565		628 - 706		4,83 - 5,06		28,96 - 30,73		10,28 - 11,23		27 - 31	
Standardabweichung	-	1,79		411		248		0,72		5,60		3,02		12	
Mehrfamilienhaus, gewerblicher Anteil über 20 %	10	5,84		788		904		4,86		28,03		12,01		35	
		2,90	9,42	138	1.450	428	2.028	4,14	6,97	19,00	35,00	7,00	22,90	12	61
Konfidenz-Intervall	-	3,66 - 8,03		433 - 1.143		500 - 1.308		3,41 - 6,32		19,41 - 36,65		7,46 - 16,56		21 - 48	
Standardabweichung	-	3,05		497		564		2,03		12,05		6,36		19	

6 Wohnungs- und Teileigentum

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

6.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2018 sind 789 Kaufverträge über Eigentumswohnungen eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 489 Kaufverträge geeignet. Im aktuellen Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr von 759 Übertragungen um rd. 3 % gestiegen. Knapp 80 % der Weiterverkäufe werden unter einem Gesamtkaufpreis von 100.000 € verkauft. Dahingegen werden 50 % der neugebauten Eigentumswohnungen zwischen 300.000 € und 400.000 € veräußert.



6.1.1 Durchschnittspreise

Erstverkäufe aus Neubau

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten 23 registrierte Erstverkäufe ausgewertet werden. Der mittlere Kaufpreis aus sämtlichen Verkäufen beträgt hiernach 2.841 €/m² (vgl. Kapitel 6.1.2). Räumlich verteilen sich die Kaufverträge der z.T. sehr hochwertig ausgestatteten Wohnungen in den Bereichen „Im Waldquartier“ und „Johannes-Rau-Allee“.

Erstverkauf aus Neubau - Wohnungen

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Erstverkauf aus Neubau							
	n	Ø ber. GKP		Ø Wfl		Ø ber. KP	
		€		m ²		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2018							
Wohnungen	23	291.338		102		2.841	
		116.135	497.000	52	210	2.234	3.422
Konfidenz-Intervall		248.601 - 334.076		87 - 117		2.691 - 2.990	
Standardabweichung	-	98.830		34		1.188	

Neben den klassischen Eigentumswohnungen konnten 18 nicht unterkellerte Reihenhäuser, die ohne weitere Grundstücksteilung als Wohnungseigentum übertragen wurden, ausgewertet werden. Da diese sich von den oben angeführten Wohnungen in den wesentlichen Merkmalen unterscheiden, werden für diese Objektart eigene Durchschnittspreise ermittelt.

Erstverkauf aus Neubau - Reihenhäuser

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Erstverkauf aus Neubau							
	n	Ø ber. GKP		Ø Wfl		Ø ber. KP	
		€		m ²		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2018							
Reihenhäuser	14	255.552		136		1.916	
		208.700	310.640	93	145	1.466	2.824
Konfidenz-Intervall		237.800 - 273.304		126 - 147		1.676 - 2.156	
Standardabweichung	-	30.746		18		1.358	

Erstverkäufe nach Umwandlung

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

Weiterverkäufe

Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. 686 Fälle wurden registriert, davon fließen 450 Verkaufsfälle in die u. a. Auswertung ein.

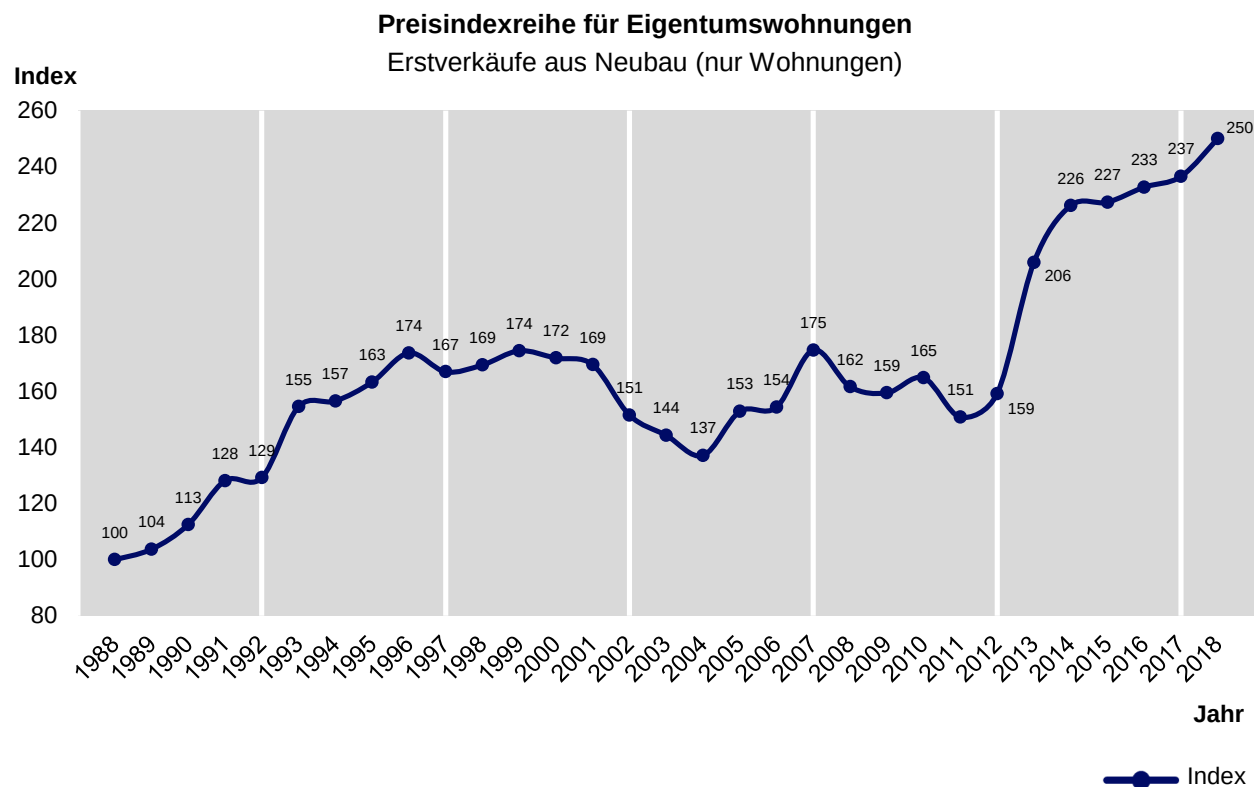
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Weiterverkauf							
		Ø ber. GKP		Ø Wfl		Ø ber. KP	
		€		m²		m²	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr							
ab 2001	12	159.368		81		1.911	
		43.000	239.500	42	103	970	3.135
Konfidenz-Intervall	-	118.665 - 200.071		71 - 91		1.490 - 2.332	
Standardabweichung	-	64.062		16		2.165	
1986 - 2000	29	130.184		85		1.545	
		60.000	180.000	49	127	802	2.373
Konfidenz-Intervall	-	116.944 - 143.424		78 - 92		1.409 - 1.682	
Standardabweichung	-	34.807		18		1.571	
1976 - 1985	54	82.855		82		962	
		17.000	271.500	37	189	390	1.957
Konfidenz-Intervall	-	69.039 - 96.672		76 - 89		869 - 1.055	
Standardabweichung	-	50.620		23		1.567	
1971 - 1975	48	66.917		73		914	
		15.000	190.000	33	135	238	1.700
Konfidenz-Intervall	-	58.315 - 75.520		67 - 80		836 - 992	
Standardabweichung	-	29.627		21		1.462	
1961 - 1970	78	64.931		78		823	
		20.000	137.000	32	117	264	1.488
Konfidenz-Intervall	-	58.871 - 70.991		74 - 82		768 - 878	
Standardabweichung	-	26.878		17		1.224	
1946 - 1960	160	45.809		66		667	
		5.000	203.000	20	123	60	2.466
Konfidenz-Intervall	-	40.497 - 51.121		63 - 69		609 - 726	
Standardabweichung	-	34.024		19		2.406	
bis 1945	66	56.294		76		660	
		2.000	234.500	29	162	30	1.944
Konfidenz-Intervall	-	43.587 - 69.002		69 - 82		555 - 765	
Standardabweichung	-	51.692		27		1.914	

6.1.2 Indexreihen

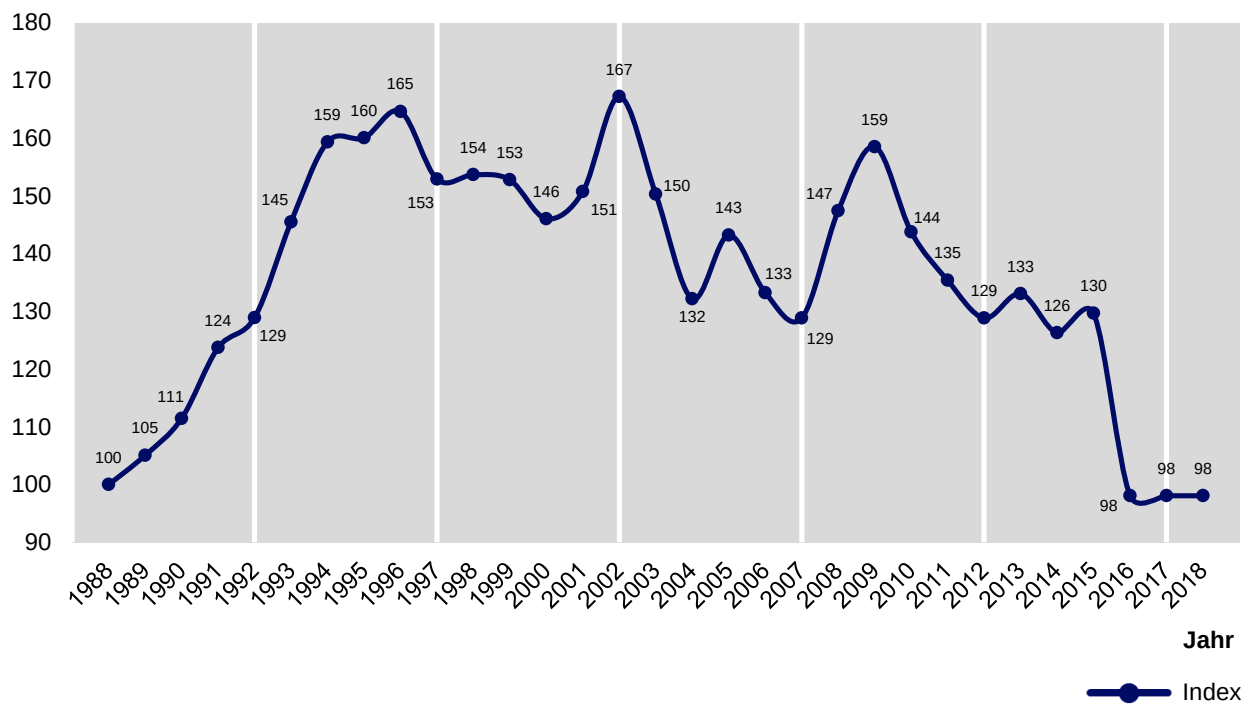
Der Preisindex für den Neubau bezieht die klassischen Neubauwohnungen mit ein. Für die in Kapitel 6.1.1 genannten Reihenhäuser als Wohnungseigentum ist dieser Index nicht zutreffend.



Aufgrund der geringen Kaufzahlen hinsichtlich der umgewandelten Eigentumswohnungen, wird der Index von 2017 fortgeführt.

Preisindexreihe für Eigentumswohnungen Erstverkauf nach Umwandlung

Index



6.1.3 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum														
n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø Bew. kosten		Ø REF		Ø RND	
	€		m²		€ je m² Wfl		€ je m² Wfl		€ je m² Wfl		€ je m² Wfl		Jahre	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart														
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	178	3,79	77		1.147		5,56		25,91		16,06		40	
		0,52 9,89	26 189		328 3.523		4,55 8,00		2,00 49,00		5,93 38,90		12 81	
Konfidenz-Intervall	-	3,61 - 3,97	75 - 79		1.080 - 1.214		5,46 - 5,65		25,15 - 26,67		15,41 - 16,71		38 - 42	
Standardabweichung	-	1,87	24		699		1,01		7,83		6,73		19	
Vermietetes Wohnungseigentum	55	5,05	70		821		5,22		28,18		12,67		32	
		0,47 9,99	30 118		302 2.647		4,49 6,90		6,00 42,60		5,19 37,71		12 68	
Konfidenz-Intervall	-	4,55 - 5,55	66 - 75		740 - 903		5,08 - 5,37		26,80 - 29,55		11,53 - 13,81		29 - 35	
Standardabweichung	-	2,44	21		401		0,71		6,76		5,61		15	

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Da im Berichtsjahr keine neuen Erbbaurechtsbestellungen registriert wurden, werden nachfolgend die Erbbaurechtsbestellungen seit 2006 dargestellt.

Erbbaurechtsbestellungen

Vergleich: Anzahl - Flächenumsatz - Erbbauzinssatz

Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau	Anzahl	Flächenumsatz ha	Erbbauzinssatz %
Jahr			
2006	24	0,69	2,20
2007	3	0,09	3,50
2008	0	-	-
2009	0	-	-
2010	3	0,20	3,70
2011	0	-	-
2012	0	-	-
2013	0	-	-
2014	1	0,02	2,60
2015	0	-	-
2016	0	-	-
2017	0	-	-
2018	0	-	-

7.2 Erbbaurechte

7.2.1 Durchschnittspreise

Aufgrund der geringen Informationen konnten keine weiteren Auswertungen bzgl. des bereinigten Kaufpreises getätigt werden. Aus den vorliegenden Informationen konnten die tatsächlich gezahlten Erbbauzinsen aus den Kaufverträgen entnommen werden.

Auswertung von verkauften Erbbaurechten

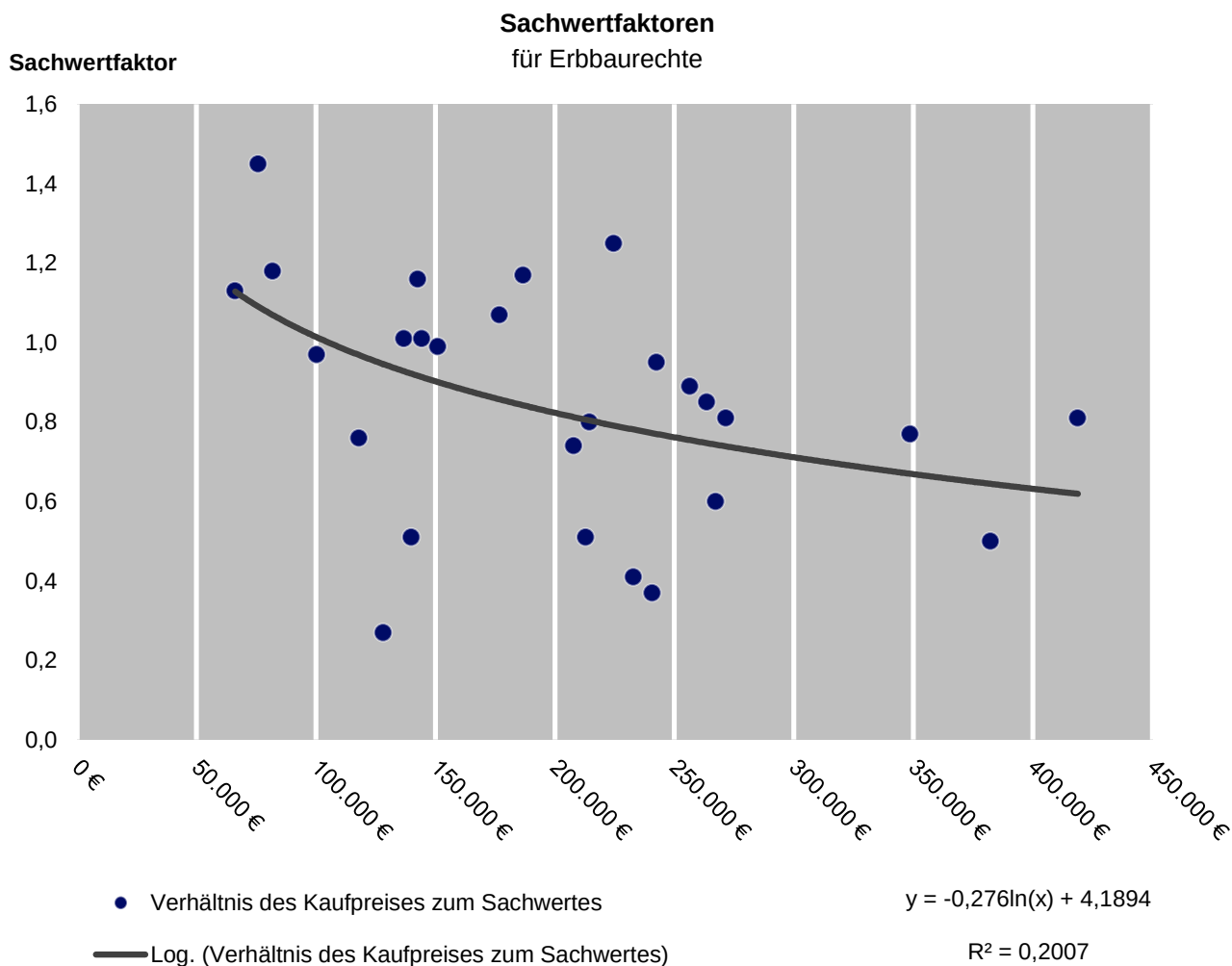
Vergleich Anzahl – ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche – tats. Erbbauzinssatz - Restlaufzeit

Verkäufe von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus													
Beginn des Erbbaurechtsvertrags	n	Ø ber. GKP		Ø Gfl.		Ø tatsächlicher Erbbauzinssatz						Restlaufzeit	
		€		m²		€/ jährl.		€ je m² Gfl / jährl.		jährl. %		Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
1981 - 1990	4	139.826		225		1.234		5,53		2,62		64	
		97.878	181.774	186	279	806	1.698	3,89	7,79	2,10	3,46	61	67
1971 - 1980	5	188.046		608		1.652		2,46		1,10		53	
		131.633	244.460	409	988	760	3.146	1,86	3,52	1,03	1,13	51	54
1961 - 1970	0	-											
1951 - 1960	4	146.711		639		398		0,63		0,38		34	
		102.697	190.724	600	679	99	749	0,16	1,25	0,10	0,78	30	39
bis 1950	5	102.944		782		240		0,32		0,21		30	
		72.061	133.827	654	858	127	480	0,15	0,73	0,09	0,40	29	30

7.2.2 Sachwertfaktoren

Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Erbbaurechten

Die Sachwertfaktoren von Erbbaurechten von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden anhand von 58 geeigneten Kauffällen aus dem Zeitraum 2015 bis 2018 ermittelt, die wie zuvor nach den neuen Sachwertrichtlinien ausgewertet wurden. Die Ergebnisse können dem nachfolgendem Diagramm und der Tabelle entnommen werden.



Sachwertfaktoren für Erbbaurechte
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor Erbbaurechte	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor Erbbaurechte
50.000,00 €	1,20	230.000,00	0,78
60.000,00 €	1,15	240.000,00	0,77
70.000,00 €	1,11	250.000,00	0,76
80.000,00 €	1,07	260.000,00	0,75
90.000,00 €	1,04	270.000,00	0,74
100.000,00 €	1,01	280.000,00	0,73
110.000,00 €	0,99	290.000,00	0,72
120.000,00 €	0,96	300.000,00	0,71
130.000,00 €	0,94	310.000,00	0,70
140.000,00 €	0,92	320.000,00	0,69
150.000,00 €	0,90	330.000,00	0,68
160.000,00 €	0,88	340.000,00	0,67
170.000,00 €	0,87	350.000,00	0,67
180.000,00 €	0,85	360.000,00	0,66
190.000,00 €	0,83	370.000,00	0,65
200.000,00 €	0,82	380.000,00	0,64
210.000,00 €	0,81	390.000,00	0,64
220.000,00 €	0,79	400.000,00	0,63

8 Modellbeschreibungen

8.1 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken von wesentlicher Bedeutung. "Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird"

(§ 14 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 19.05.2010).

Die Kaufpreisauswertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses orientiert sich am Ertragswert- Modell der AGVGA NRW.

Die im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle der Jahre 2016 bis 2018 ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie. Größere Abweichungen vom Mietspiegel (<> 20 %) wurden angeglichen. Für die meist nicht vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25 %) angesetzt. Der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 8 €/m² begrenzt. Dieser gilt auch für Neubauten. Die Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt. Zur Selektion wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 12 Jahren berücksichtigt.

8.2 Sachwertfaktoren

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

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (s. u. a. Pkt. 8.5.1 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) bereinigt. Gemäß § 7 ImmoWertV werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu erfassen.

Normalherstellungskosten

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

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

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

Bezugsmaßstab

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

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

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

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

Baupreisindex

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

Baujahr/Alter

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bodenwert

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

Grundstücksfläche

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

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

8.3 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

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

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

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

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

Verwaltungskosten Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018

je Wohnung	288 €
bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	
je Wohnungseigentum	344 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	38 €
bei gewerblichen Objekten	3 % des Jahresrohertrages

Verwaltungskosten Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

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

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

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

Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018

je bezugsfertige Wohnung	11,30 € je m ² Wohnfläche
bei Gewerbeflächen	
▪ Büro, Praxen etc.	100 % der Wohnnutzung
▪ SB-Markt etc.	50 % der Wohnnutzung
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	30 % der Wohnnutzung
je Garage	66,80 €
je Carport	41,10 €
je Tiefgaragenstellplatz	85,30 €
je Stellplatz	25,70 €

Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

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

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

Mietausfallwagnis

Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2 % der Nettokaltmiete
---	------------------------

bei Geschäftsgrundstücken	
▪ Büro, Praxen etc.	4 % der Nettokaltmiete
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	6 % der Nettokaltmiete

Mietausfallwagnis

Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.219

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2 % der Nettokaltmiete
---	------------------------

bei Geschäftsgrundstücken	
▪ Büro, Praxen etc.	4 % der Nettokaltmiete
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	6 % der Nettokaltmiete

9 Mietspiegel



Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen

in der Stadt Gelsenkirchen

Stand: 01. 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

DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterverein Gelsenkirchen e.V.

Gabelsbergerstraße 9
 45879 Gelsenkirchen
 Telefon: 0209 24918

Ophofstraße 3
 45894 Gelsenkirchen-Buer
 Telefon: 0209 375477

www.mieterverein-ge.de

Kompetente Ansprechpartner
und individuelle Hilfe rund um
Mietrecht und Immobilienverwaltung

Haus & Grund®
 Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Gelsenkirchen e.V.
 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 Nettokaltmiete. 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 Teilinklusionmiete vereinbart, so kann die darin enthaltene Nettokaltmiete an den Mietspiegel angepasst werden.

3. Erläuterungen zur Mieltabelle

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

3.1 Baujahresgruppe

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

3.2 Wohnungsgrößengruppe

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

3.3 Modernisierte Wohnungen

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

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

3.4 Klassifizierung des Wohnumfelds

Die der Mieltabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf ein normales Wohnumfeld. Dieses Wohnumfeld ist stadtteilunabhängig und bezieht sich auch nicht auf bestimmte Straßenzüge. Ein hiervon

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

Normales Wohnumfeld

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

Einfaches Wohnumfeld

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

Besseres Wohnumfeld

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

3.5 Gebäudezustand

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

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

3.6 Seniorengerechte Ausstattung

Die der Mieltabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen, die keine seniorengerechte Ausstattung aufweisen. Zu einer seniorengerechten Ausstattung zählen **insbesondere wenig Treppen/Stufen/ Schwellen, angepasste Sanitäreinrichtungen, breite Türen, großzügiger 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 Mieltabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen die im Erdgeschoss liegen. Eine hiervon abweichende Geschosslage wird gemäß der jeweiligen Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt.

Des Weiteren erfolgt eine Anpassung bei Maisonettewohnungen (zusammenhängende Anordnung der Wohnung über mindestens zwei Geschosse).

4. Miettabelle

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

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

			Wohnungsgrößen		
			A 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.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Vorsitz

Dipl.- Ing. Carsten Müller

Dipl.- Ing. Daniela Friedl (Stellvertreterin)

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.- Ing. Klaus Hartmann

Dipl.- Ing. Rudolf Lach

Dipl.- Ing. Uwe Pott

Dipl.- Ing. Christian Hecker

Dipl.- Ing. Tim Mausbach- Judith

Ehrenamtliche Gutachter

Architekt Thomas Große- Kreul

Immobilienmakler Rudolf Koch

Dipl.- Ing. Ullrich Linke

Abteilungsleiter Wolfgang Schön

Architekt Uwe Schrader

Dr.-Ing Christian Schramm

Dipl.- Ing. Klaus Thelen*

Immobilienkaufmann Peter Winkelmann

Dipl. Ing. Dirk Erdelmann

Sachverständiger Christian Kik

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzbehörde

Dipl. Finw. Almuth Kudies

Dipl. Finw. Ralf Hoge

* zugleich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Kontaktdaten

Rathaus Gelsenkirchen- Buer
Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Erdgeschoss Raum 22 bis 27 (Eingang Parkplatz)

Fax 0231/ 50 - 2 66 58
E-Mail gutachterausschuss@gelsenkirchen.de
Internet: <http://www.gars.nrw.de/ga-gelsenkirchen>

Geschäftszeiten der Geschäftsstelle

Mo - Do: 08:30 Uhr - 15:30 Uhr
Fr: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr

sowie nach besonderer Vereinbarung

Anträge

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

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

Fragebogen Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus/Wohn- und Geschäftshaus

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

Fragebogen Wohnungseigentum

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

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

11 Anlagen

11.1 Gebühren

11.1.1 Gebühren für Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag gebührenpflichtige Wertgutachten. Antragsberechtigt gem. § 193 BauGB sind Eigentümer, gleichstehende Berechtigte, Gerichte oder Behörden. Einen Überblick über die am häufigsten anfallenden Gebühren gibt die nachfolgende Tabelle (Tarifstelle 7 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs (VermWertGebT) - gültig ab 01.01.2016 - **Auszug**)

Gebühren für Gutachten

Tarifstelle 7.1.1 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs (VermWertGebT)

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

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.

Gebühren für Gutachten

Tarifstelle 7.1.2 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs (VermWertGebT)

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

11.1.2 Gebühren sonstiger Aufgaben

Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung Tarifstelle 7.3 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs (VermWertGebT)

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

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

11.2 Liegenschaftszinssätze – Übersicht

Liegenschaftszinssätze															
		Ø LSZ €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. kosten € je m² Wfl		Ø REF € je m² Wfl		Ø RND Jahre	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	178	3,79		77		1.147		5,56		25,91		16,06		40	
		0,52	9,89	26	189	328	3.523	4,55	8,00	2,00	49,00	5,93	38,90	12	81
Konfidenz-Intervall	-	3,61 - 3,97		75 - 79		1.080 - 1.214		5,46 - 5,65		25,15 - 26,67		15,41 - 16,71		38 - 42	
Standardabweichung	-	1,87		24		699		1,01		7,83		6,73		19	
Vermietetes Wohnungseigentum	55	5,05		70		821		5,22		28,18		12,67		32	
		0,47	9,99	30	118	302	2.647	4,49	6,90	6,00	42,60	5,19	37,71	12	68
Konfidenz-Intervall	-	4,55 - 5,55		66 - 75		740 - 903		5,08 - 5,37		26,80 - 29,55		11,53 - 13,81		29 - 35	
Standardabweichung	-	2,44		21		401		0,71		6,76		5,61		15	
freistehende Einfamilienhäuser	40	2,75		160		1.977		7,13		18,88		24,36		40	
		0,62	5,93	87	320	531	3.496	4,75	8,00	2,00	35,00	9,20	42,20	12	79
Konfidenz-Intervall	-	2,34 - 3,15		138 - 183		1.721 - 2.233		6,56 - 7,71		16,38 - 21,38		21,48 - 27,24		33 - 48	
Standardabweichung	-	1,26		70		801		1,80		7,82		9,01		23	
freistehende Zweifamilienhäuser	26	3,46		177		1.359		7,29		22,63		18,36		33	
		0,95	7,06	100	290	531	2.600	4,61	8,00	15,00	29,30	9,20	31,00	12	77
Konfidenz-Intervall	-	2,73 - 4,20		149 - 205		1.119 - 1.599		6,42 - 8,15		19,75 - 25,51		15,23 - 21,49		24 - 41	
Standardabweichung	-	1,82		68		595		2,14		7,12		7,75		20	
Reihenendhäuser und Doppelhäuser	469	3,28		125		1.790		7,45		17,80		21,69		56	
		0,64	9,18	80	270	409	2.890	4,38	8,00	2,00	31,40	9,16	39,60	12	81
Konfidenz-Intervall	-	3,17 - 3,39		122 - 128		1.744 - 1.837		7,36 - 7,54		17,34 - 18,25		21,22 - 22,15		54 - 58	
Standardabweichung	-	1,21		32		517		0,99		5,01		5,12		25	
Dreifamilienhaus	20	3,75		247		916		4,98		28,69		14,67		30	
		1,10	8,54	147	345	604	1.921	3,67	6,19	18,00	41,70	7,67	26,61	12	59
Konfidenz-Intervall	-	2,75 - 4,75		207 - 286		714 - 1.117		4,24 - 5,71		24,05 - 33,33		11,77 - 17,58		21 - 38	
Standardabweichung	-	2,14		85		430		1,57		9,92		6,20		18	
Mehrfamilienhaus, gewerblicher Anteil bis 20 %	157	5,59		500		667		4,94		29,84		10,75		29	
		2,16	9,85	122	5.045	352	2.028	3,81	7,00	15,50	53,00	6,30	22,20	12	79
Konfidenz-Intervall	-	5,30 - 5,87		436 - 565		628 - 706		4,83 - 5,06		28,96 - 30,73		10,28 - 11,23		27 - 31	
Standardabweichung	-	1,79		411		248		0,72		5,60		3,02		12	
Mehrfamilienhaus, gewerblicher Anteil über 20 %	10	5,84		788		904		4,86		28,03		12,01		35	
		2,90	9,42	138	1.450	428	2.028	4,14	6,97	19,00	35,00	7,00	22,90	12	61
Konfidenz-Intervall	-	3,66 - 8,03		433 - 1.143		500 - 1.308		3,41 - 6,32		19,41 - 36,65		7,46 - 16,56		21 - 48	
Standardabweichung	-	3,05		497		564		2,03		12,05		6,36		19	
Handel															
Büro															
Produzierendes Gewerbe *	23	8,20				407		3,90				8,90		33	
Standardabweichung		2,20				192		1,60				1,50		12	

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

11.3 Vervielfältiger Tabellen

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

www.boris.nrw.de

