

Grundstücksmarktbericht **2010**

Stadt Gelsenkirchen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2010

Berichtszeitraum 01.01.2009 bis 31.12.2009

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Gelsenkirchen

Gelsenkirchen, im März 2010



Herausgeber

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

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

Schutzgebühr

25 € pro Exemplar
Gem. Tarifstelle 13 aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW

ISSN 2190-1651

Internet

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

Bildquelle Deckblatt

Stadt Gelsenkirchen

Vervielfältigung

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes7
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 20099
4.1	Anzahl der Kauffälle9
4.2	Geldumsatz und Flächenumsatz9
5	Unbebaute Grundstücke15
5.1	Individueller Wohnungsbau17
5.1.1	Bestellungen von Erbbaurechten17
5.2	Geschosswohnungsbau18
5.3	Gewerbliche Bauflächen18
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen18
5.5	Nicht bauliche Nutzbarkeit, Bauerwartungs-/Rohbauland19
6	Bebaute Grundstücke20
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser21
6.1.1	Neubauten im Jahre 200921
6.1.2	Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus22
6.2	Mehrfamilienhäuser24
6.2.1	Gruppe der Dreifamilienhäuser24
6.2.2	Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH)25
7	Wohnungs- und Teileigentum26
7.1	Wohnungseigentum26
7.1.1	Erstverkäufe28
7.1.2	Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)29
7.1.3	Weiterverkäufe (Neuerrichtetes und umgewandeltes WE)29
7.1.4	Preisindexreihen für Eigentumswohnungen30



8	Bodenrichtwerte	31
8.1	Gesetzlicher Auftrag	31
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	31
8.2.1	Erläuterungen bzw. Anwendungsvorschriften zur Bodenrichtwertkarte (s. Legende zur Bodenrichtwertkarte)	32
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte).....	34
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	35
9.1	Indexreihen	35
9.2	Umrechnungskoeffizienten	39
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	39
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	40
9.5	Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	40
9.6	Bewirtschaftungskosten	42
9.7	Sonstige erforderliche Daten.....	43
9.7.1	Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen).....	43
9.7.2	Vervielfältiger Tabellen	46
9.7.3	Wertminderung wegen Alters (Ross)	50
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	52
11	Regionale Vergleiche	53
11.1	Typische Baulandpreise 2008 in Großstädten des Bundesgebietes	53
11.2	Preisniveau 2008 in NRW	54
12	Mieten	55
13	Sonstige Angaben	59
13.1	Wertgutachten.....	59
13.2	Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderlichen Daten	60
13.3	Mitglieder des Gutachterausschusses	61



1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeine Tendenz:

Welche Tendenzen zeichneten sich im Jahr 2009 für das Stadtgebiet Gelsenkirchen ab?

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

Weitgehend unabhängig von Zufällen sind

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

Für das Jahr 2009 wurden auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt nachfolgende Preisentwicklungen festgestellt:

Unbebaute Grundstücke

- | | | |
|---|--|-------|
| - | Bodenpreisindex 2000 für I- bzw. II- geschossige Gebiete | ± 0 % |
| | Abweichung sämtlicher Kaufpreise vom Bodenrichtwert | |
| - | des individuellen Wohnungsbaus | ± 0 % |
| - | des Geschosswohnungsbaus | + 2 % |
| - | „Gewerbe und Industrie“ | - 1 % |

Bebaute Grundstücke

Bei den Neubauten des individuellen Wohnungsbaus wurde gegenüber dem Vorjahr, bezogen auf den Gesamtkaufpreis, ein Preisrückgang festgestellt.

(2008 = 209.279 €; 2009 = 208.220 €)

Der Preis je Quadratmeter Wohnfläche ist bezogen auf den Gesamtkaufpreis von 1.893 €/m² um 9 % auf nunmehr 1.715 €/m² gesunken. Bezogen auf den Gebäudepreis wurde ebenfalls ein Rückgang um 9 %, von 1.320 €/m² auf 1.207 €/m² Wohnfläche verzeichnet.



Der Preisindex sämtlicher Objekte des individuellen Wohnungsbaus auf der Basis 1988 = 100 hat sich gegenüber dem Vorjahr (128) nicht verändert. Bezugsgröße ist hierbei €/m² Wohnfläche bezogen auf den Gesamtkaufpreis.

Verbraucherpreisindex (Land NRW):

2000 = 100,0
 Jan. 2009 = 114,0
 Jan. 2010 = 114,8

Eigentumswohnungen

Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr um insgesamt ca. 13 % gesunken. Lag der durchschnittliche Preis im Jahr 2008 bei 937 €/m² Wohnfläche, so wurde im zurückliegenden Jahr 818 €/m² bezahlt.

Auf den Teilmärkten dieses Grundstücksmarktes wurden folgende Preisentwicklungen festgestellt:

	Anzahl	Jahr 2008	Anzahl	Jahr 2009	Preisentwicklung
		€/m ²		€/m ²	
Neubaueigentumswohnungen	16	1.836	6	1.811	- 1,4 %
Weiterverkäufe von älteren und umgewandelten Eigentumswohnungen	251	866	300	766	- 11,5 %
Erstverkäufe nach Umwandlungen	29	1.087	68	1.204	+ 10,8 %



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

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

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

Die Bodenrichtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle von Jedermann eingesehen werden.

Der "Grundstücksmarktbericht 2010" bezieht sich auf den Berichtszeitraum 2009.

Zusätzlich besteht seit Mitte des Jahres 2003 die Möglichkeit, Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse in ganz Nordrhein-Westfalen unter der Adresse **www.borisplus.nrw.de** im Internet abzurufen.

Seit dem zurückliegenden Jahr wurde unter dieser Adresse die „Allgemeine Preisauskunft“ eingerichtet. Hier können neben den o. a. Produkten nunmehr auch Immobilienpreise über Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser nach verschiedenen Kriterien selektiert werden.



3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und an keinerlei Weisungen gebundenes, sachverständiges Kollegialgremium, das Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahrnimmt. Für die Aufgabenerfüllung sind die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) vom 23.03.2004 maßgeblich.

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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



4 Grundstücksmarkt des Jahres 2009

Bei den für das Jahr 2009 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2009 gemäß § 195 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.325 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 1.349 Verträge). Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag mit ca. 300 unter dem langjährigen Mittelwert in Höhe von 1.628.

Rd. 90 % oder 1.187 Grundstückskaufverträge konnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Bei den übrigen Verträgen handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten.

4.2 Geldumsatz und Flächenumsatz

Der aus den Grundstückskaufverträgen registrierte **Geldumsatz** ist von 260 Mio. € auf nunmehr 201 Mio. € gesunken.

Die **Gesamtgrundstücksfläche**, die den Besitzer wechselte, ist im Berichtszeitraum des Jahres 2009 um 31 ha oder rd. 25 % zurückgegangen. Wurden 2008 noch 124 ha Grundstücksfläche übertragen, so wurden 2009 nur 93 ha umgesetzt.



Die Anzahl der Kaufverträge über **bebaute Grundstücke** ist gegenüber dem Vorjahr von 703 auf 715 Beurkundungen gestiegen. Dagegen ist beim Geldumsatz ein Rückgang von 195 Mio. € auf 152 Mio. € registriert worden.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ein leichter Anstieg der Verträge von 109 auf 119 Beurkundungen festzustellen.

Die Umsatzzahlen des Wohnungseigentumsmarktes haben sich von 458 auf 429 und der Geldumsatz von 39 auf nunmehr 31 Mio. € verringert.

Umsatz Objektart	Anzahl		Anteil [%]		Mio. €		Anteil [%]	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
bebaut	703	715	52,1	54,0	195	152	75,0	75,6
unbebaut	109	119	8,1	9,0	16	13	6,1	6,5
WE	458	429	33,9	32,4	39	31	15,0	15,4
TE	43	30	3,2	2,2	2	2	0,8	1,0
Erbbaurecht	36	32	2,7	2,4	8	3	3,1	1,5
Gesamt	1349	1325	100	100	260	201	100	100

Die Darstellungen der nachfolgenden Seiten zeigen die Anzahl der eingegangenen Grundstückskaufverträge von 1970 bis 2009 und die Struktur des Grundstücksmarktes 2009.

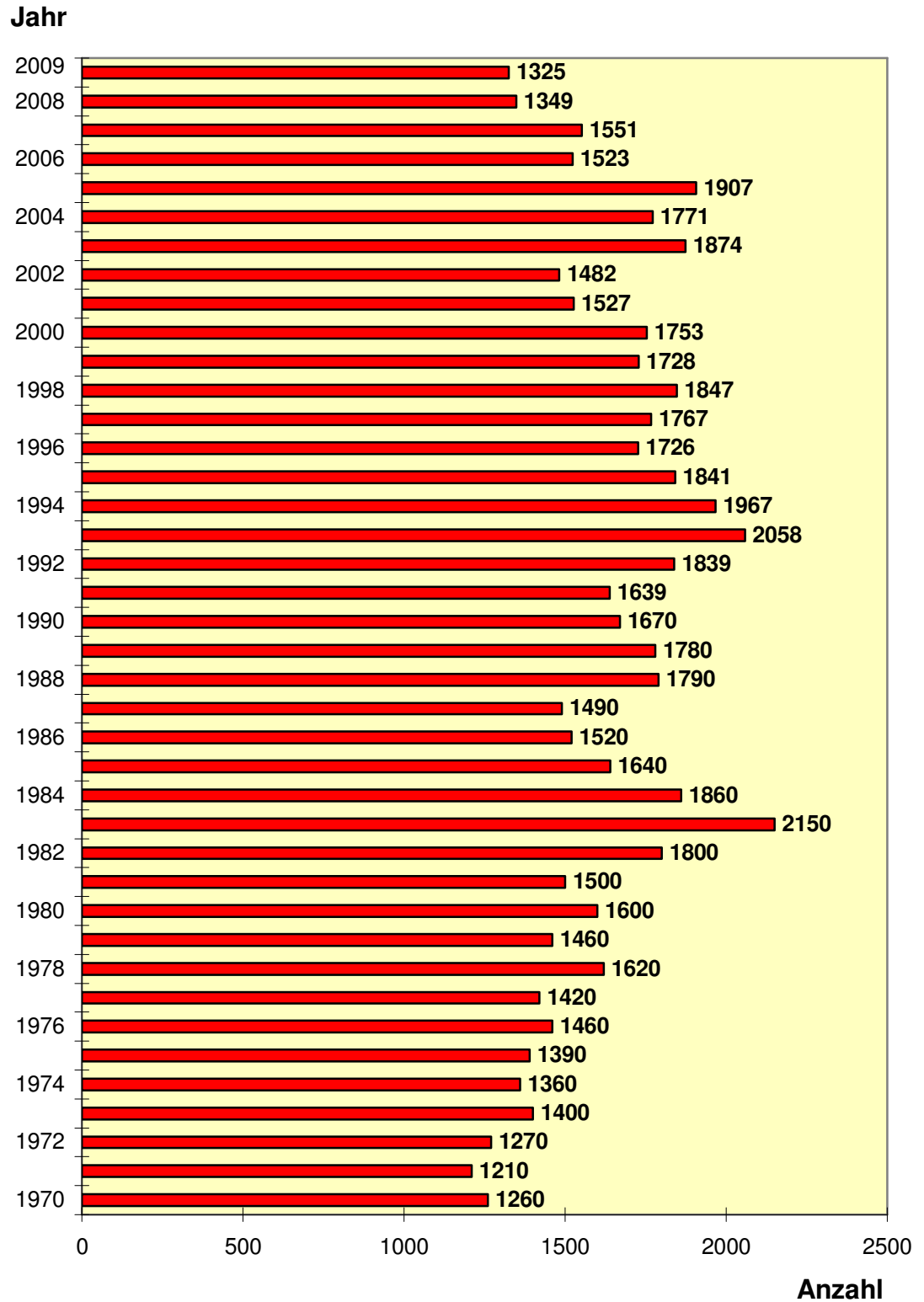
Zwangsversteigerungen

Einen Grundstücksteilmarkt, der nicht zur näheren Auswertung durch die Geschäftsstelle herangezogen wird, nehmen die **Zwangsversteigerungen** ein. Hier wurden 79 Zuschläge von den Amtsgerichten in Gelsenkirchen dem Gutachterausschuss angezeigt. Hiervon entfielen auf Wohnungs- und Teileigentum rd. 59 % der Zuschläge.

Im Mittel lagen sämtliche Zuschläge rd. 50 % unter dem jeweils zuvor ermittelten Verkehrswert.



Anzahl der seit 1970 jährlich eingegangenen Grundstückskaufverträge



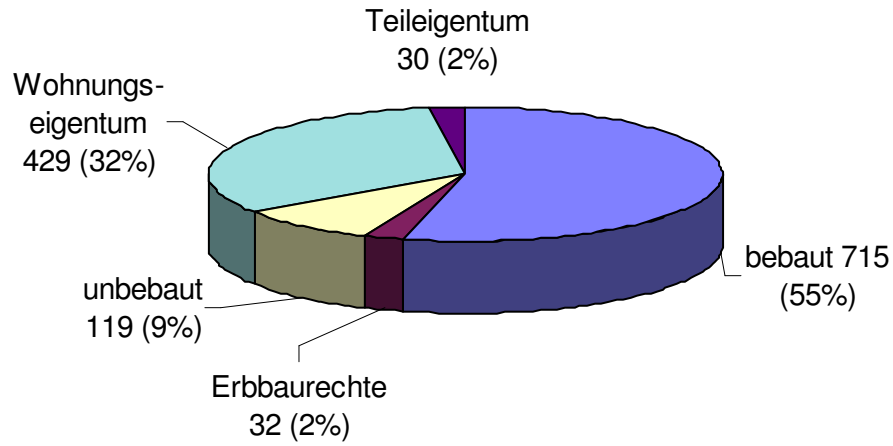


Gliederung der Grundstücksverträge 2009

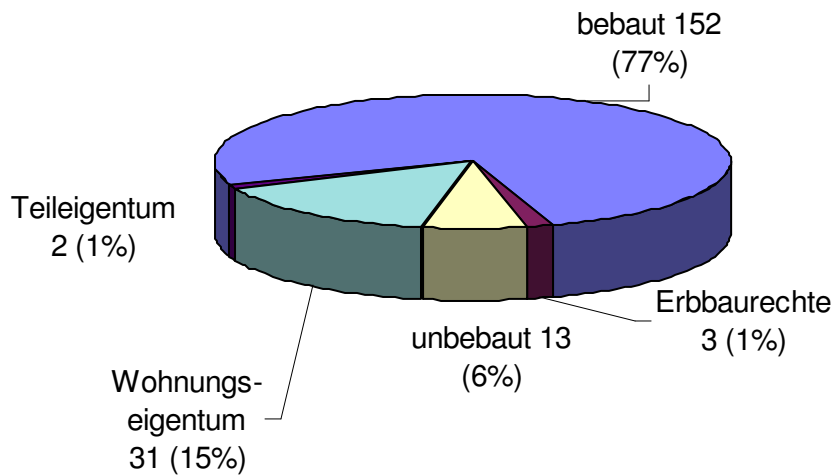
Gesamtanzahl	1325
bebaute Grundstücke 747	
Ein- und Zweifamilienhäuser	349
Mehrfamilienhäuser	272
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	5
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	13
Sonstige bebaute Grundstücke	27
nicht klassifiziert	49
Erbbaurechte	32
unbebaute Grundstücke 119	
individuelle Bauweise	53
Geschosswohnungsbau	6
Geschäftsnutzung	2
Sonstige	8
Arrondierungen	4
nicht baulich nutzbar	46
Wohnungseigentum 429	
Erstverkäufe	6
Erstverkäufe nach Umwandlung	68
Weiterverkäufe	300
Mehrere Wohnungen oder ganze Häuser	26
nicht klassifiziert/ungeeignet	29
Teileigentum 30	



Anzahl der Verträge 2009

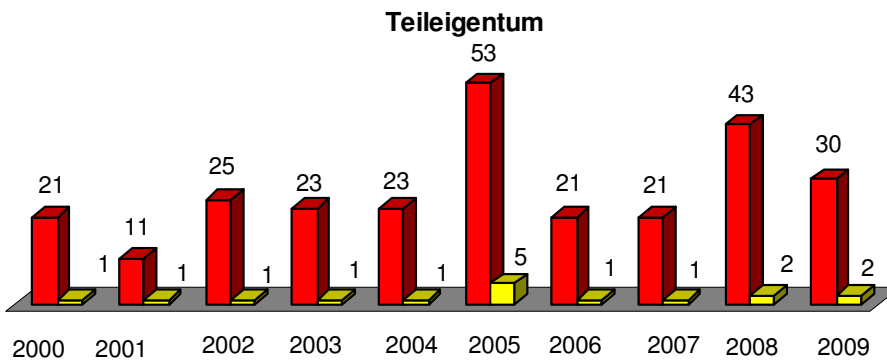
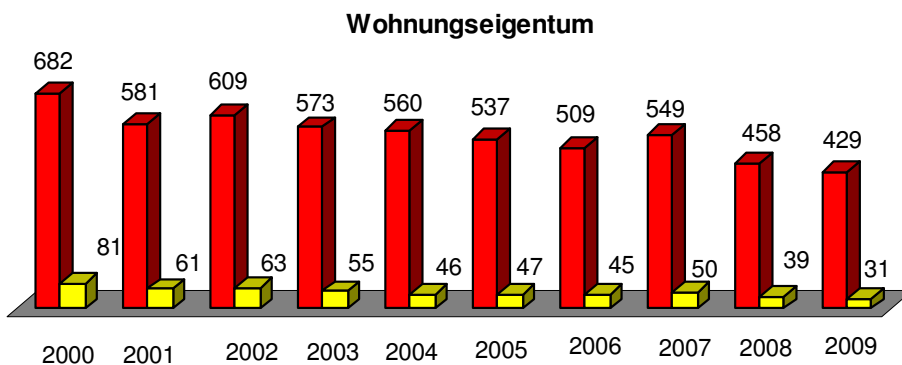
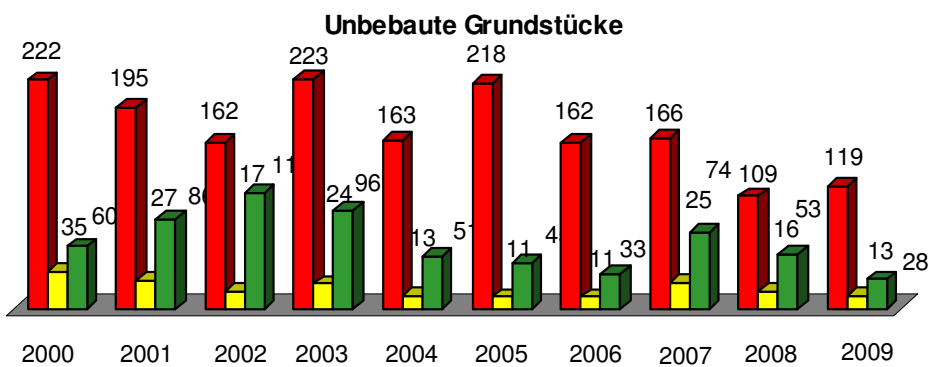
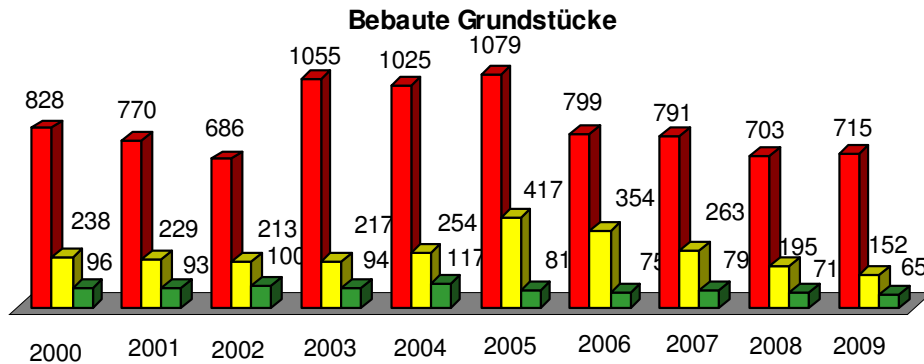


Anteil am Geldumsatz 2009 in Mio €





Gesamtumsätze von 2000 bis 2009
Anzahl der Verträge, Geldumsatz [Mio. €] und Grundstücksfläche [ha]





5 Unbebaute Grundstücke

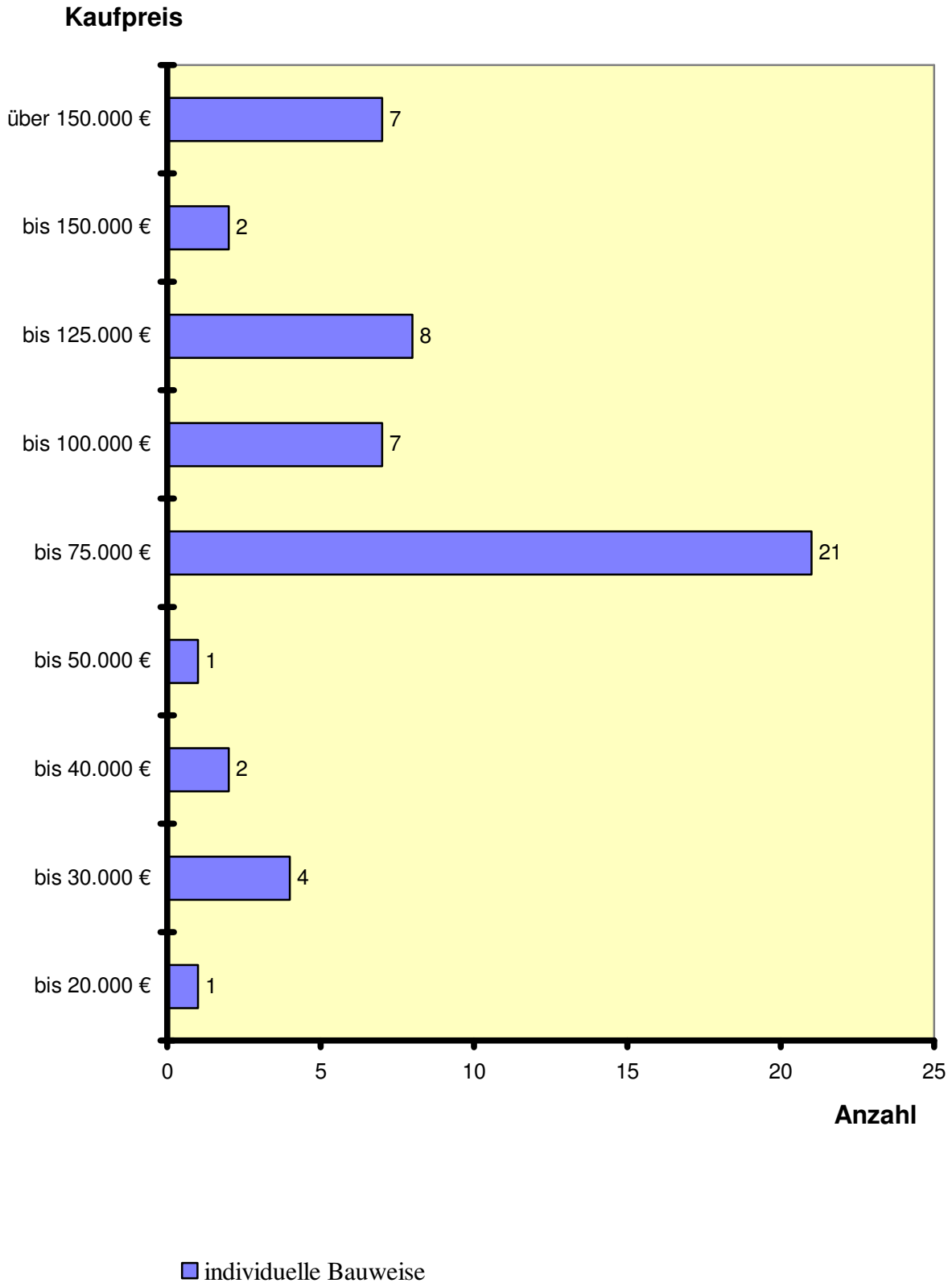
Die beurkundeten Grundstückskaufverträge über unbebaute Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr von 109 auf 119 Fälle um ca. + 9 % gestiegen.

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2009 mit Bodenwertangaben

Gesamtanzahl	119
baulich nutzbare Grundstücke	73
Normaleigentum	73
individuelle Bauweise	53
Geschosswohnungsbau	6
Geschäftsnutzung	2
Gewerbe/Industrie	0
Sonstige bauliche Ausnutzbarkeit	8
Arrondierungen	4
nicht baulich nutzbare Grundstücke	46
Freizeitgewerbe	1
Private Garten- und Erholungsfläche	5
Dauerkleingarten	6
Ackerland	1
Grünland	2
Forstwirtschaftliche Nutzung	1
Verkehrsfläche	9
öffentliche Grünfläche	1
Ver- und Entsorgungsfläche	2
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	5
Nicht überbaubare Flächen	7
Stellplätze	4
Erwerbsgartenbau	0
Abbau- und Ablagerungsflächen	0
keine Angaben	2



Anzahl der Kauffälle Unbebaute Grundstücke





Objektart	2008			2009		
	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
individuelle Bauweise	29	1,34	2,26	53	3,54	6,49
Geschosswohnungsbau	4	0,32	1,21	6	1,41	2,26
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	9	2,69	4,14	2	0,43	0,50
Gewerbe und Industrie	2	3,89	3,07	0	0	0

(Normaleigentum und Erbbaugrundstücke ohne Erbbaurechte und Arrondierungsflächen)

5.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 54 Kaufpreise für Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke, die auf das Richtwertgrundstück abgestellt wurden, für die Ermittlung der Kaufpreisabweichung vom Bodenrichtwert herangezogen.

Die Grundstücke dieses Teilmarktes wurden im Durchschnitt 5 % über den Bodenrichtwerten veräußert.

Wird der vorstehende Teilmarkt nach Verkäufen eines Anbieters in einem Bereich zusammengefasst (gewichtet), so liegen nahezu keine Abweichungen vom Bodenrichtwert vor.

5.1.1 Bestellungen von Erbbaurechten

Erbbaurechtsbestellungen			
Jahr	Anzahl	Fläche [ha]	Erbbauzinssatz [%]
2006	24	0,69	2,2
2007	3	0,09	3,5
2008	0	-	-
2009	0	-	-



5.2 Geschosswohnungsbau

In der Gruppe des Geschosswohnungsbaus lagen insgesamt nur 6 Kaufpreise vor, von denen nur zwei Grundstücke als typische Mehrfamilienhausgrundstücke bezeichnet werden können. Bei den anderen handelt es sich um Verkäufe in Geschäftslagen. Um die Bodenpreisentwicklung dieses Teilmarktes feststellen zu können wurden deshalb die Verkäufe der letzten 5 Jahre herangezogen.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Auf dem Bodenteilmarkt „Gewerbe- und Industrie“ wurden im zurückliegenden Jahr 9 Verkäufe registriert, die nur im weitesten Sinne zum klassischen Gewerbe gezählt werden können. Aufgrund der künftigen unterschiedlichen Nutzungen (Spielothek, Tankstelle, Entertainmentcenter, Kleingewerbe mit Betriebswohnung) sind diese Verkäufe für die Bodenpreisentwicklung der typischen gewerblichen Bauflächen nicht geeignet.

Wie beim Teilmarkt Geschosswohnungsbau wurde deshalb für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihe dieser Grundstücke die Selektion auf 5 Jahre erweitert.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im zurückliegenden Jahr wurden bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen Verkäufe unter 2.500 m² außer Betracht bleiben, kein Verkauf von Ackerland, 1 Grünland- (2,89 €/m²) und 1 forstwirtschaftlicher Verkauf (0,97 €/m²) registriert.



5.5 Nicht bauliche Nutzbarkeit, Bauerwartungs-/Rohbauland

Nachfolgend sind die Verkäufe von nicht baulich zu nutzenden Grundstücken und Bauerwartungs- und Rohbaulandveräußerungen, die seit 1999 registriert worden sind, aufgelistet.

Umsatzstatistik nichtbauliche Nutzbarkeit 1999 bis 2009

Nutzung	Normaleigentum			
	Anzahl	Gesamtkaufpreis [€]	Gesamtfläche [m ²]	Preis [€/m ²]
private Garten- u. Erholungsfläche	151	11.867.833	1.079.339	11,0
Dauerkleingarten	223	40.789.924	3.874.948	10,5
Ackerland (>= 2.500 m ²)	36	8.218.471	1.172.816	7,0
Grünland (>= 2.500 m ²)	7	266.451	100.764	2,6
forstwirtschaftliche Nutzung (>= 2.500 m ²)	16	1.377.085	1.087.324	1,3
Wasserfläche	6	164.024	87.920	1,9
Verkehrsfläche	121	5.623.977	646.876	8,7
öffentliche Grünfläche	44	5.159.664	835.378	6,2
Ver- u. Entsorgungsflächen	16	1.246.621	140.748	8,9
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	22	2.914.504	286.686	10,2
Nicht überbaubare Flächen	57	249.402	9.260	26,9
Stellplätze	49	1.309.226	16.406	79,8

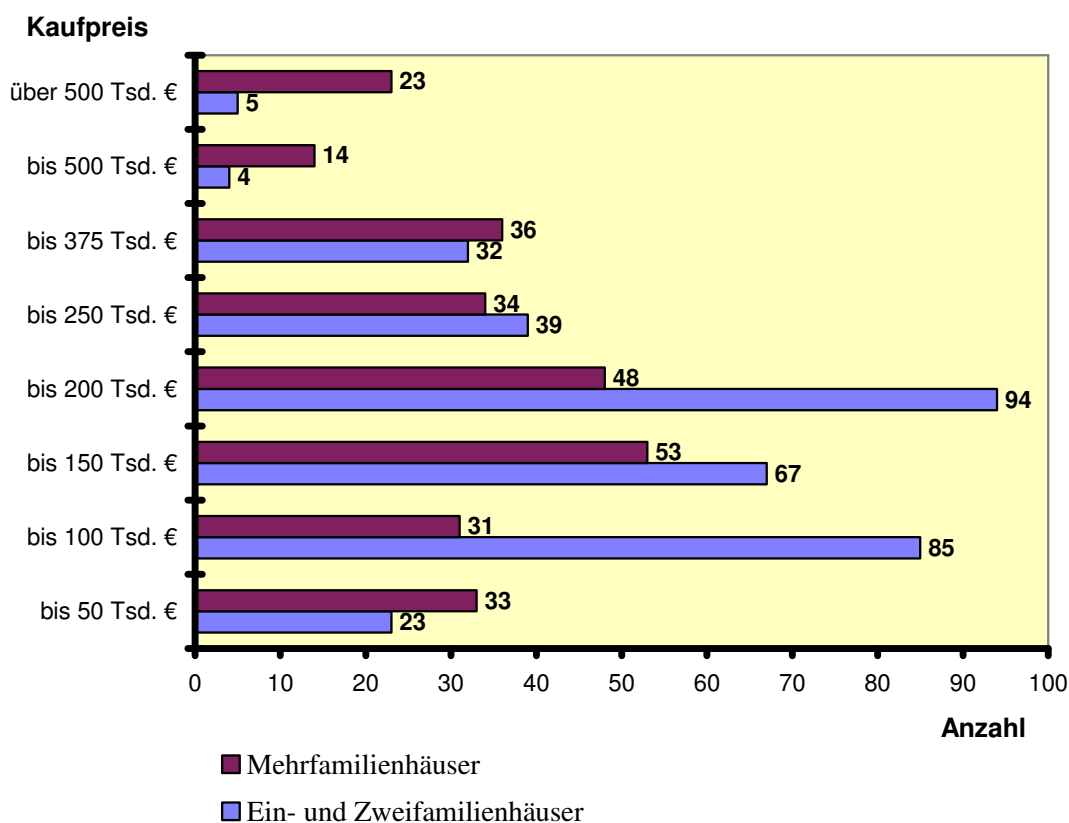
Bauerwartungsland	8	7.677.889	848.137	9,0
Brutto-Rohbauland	21	9.779.964	152.277	64,2
Netto-Rohbauland	12	3.574.626	40.577	88,1



6 Bebaute Grundstücke

Umsatz Objektart	2008			2009		
	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	332	15,3	46,2	349	15,5	54,4
Mehrfamilienhäuser	271	21,1	86,9	272	18,1	59,7
Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäuser	7	2,7	13,9	5	4,8	1,7
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	16	4,7	3,9	13	15,0	13,9
Sonstige bebaute Grundstücke	77	27,7	44,5	27	3,1	3,9

Anzahl der Kauffälle Bebaute Grundstücke





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Neubauten im Jahre 2009

Bei diesen Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel um von Bauträgern im Jahre 2009 neu errichtete Wohngebäude. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 31 (Vorjahr 23) Kauffälle erfasst. 19 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 126 m² (Vorjahr 117 m²). Für nachfolgende Tabelle wurden 3 Verkäufe aus exponierter Lage nicht berücksichtigt. Die restlichen 16 Kaufpreise sind normal auf das Stadtgebiet verteilt.

Ab 1998 werden, um die Vergleichbarkeit zu den NHK 95 bzw. NHK 2000 herstellen zu können, die Auswertungen auf die Brutto-Grundfläche (BGF) abgestellt.

Die Angaben zur Bezugsgröße 'Wohnfläche' werden auch weiterhin ermittelt.

In den ausgewiesenen Preisangaben sind die Baunebenkosten enthalten.

Auswertung der Neubauten

	mittlerer Preis 2009 [€]	Standard- abweichung [€]	Werte aus 2008 [€]	Veränd. 2009 zu 2008 [%]
<u>unterkellert</u> (16 Verkäufe)				
Bereinigter Gesamtkaufpreis (mit Grundstück, ohne Garage)	208.220	± 34.041	209.279	-1
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 121 m ²)	1.715	± 63	1.893	-9
Gebäudepreis (ohne Grundstück, ohne Garage)	144.805	± 15.429	146.677	-1
Preis je m ² Wohnfläche (i.M. 121 m ²)	1.207	± 133	1.320	-9
Preis je m ² BGF* (i.M. 232 m ²)	635	± 83	585	9

* Bruttogrundfläche



Kaufpreisstatistik Neubauten

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

6.1.2 Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor 2008 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswerteergebnisse. Da diese Zusammenfassung den Markt in generalisierter Form beschreibt, ist sie für die Wertermittlung im konkreten Einzelfall nicht anwendbar.

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



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

1 + 2-Familienhäuser, modernisiert

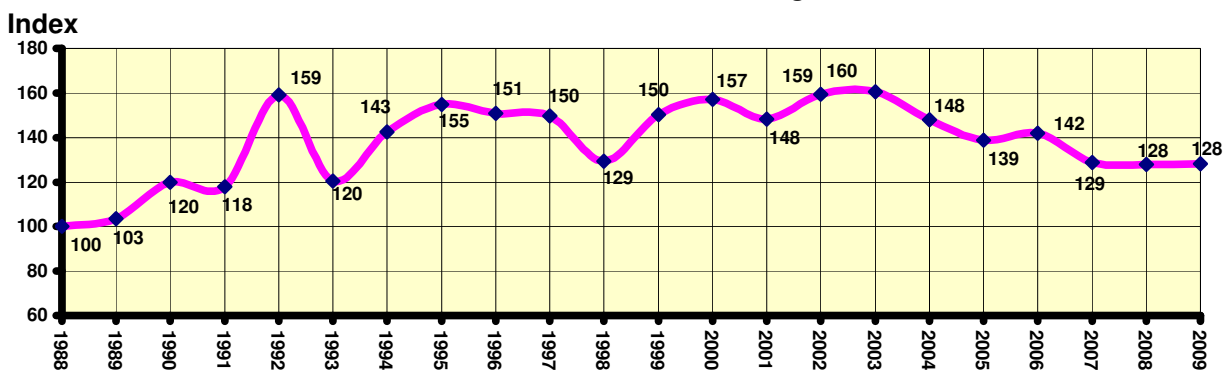
In dieser Gruppe sind Häuser zusammengefasst, die einen mittleren bis umfassenden Modernisierungsgrad aufweisen. Ab Baujahresgruppe 1975 wird für 1- und 2-Familienhäuser kein Modernisierungsgrad mehr berücksichtigt.

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohnfläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den				Preis je m² BGF bezogen auf den	
					ber. Gesamt-KP [€/m²]		Gebäudepreis [€/m²]		Gebäudepreis [€/m²]	
bis 1949	2008-2009	25	365	118	1.259	± 265	570	± 251	303	± 157
	2007-2008	43	332	126	1.173	± 305	551	± 291	283	± 168
1950-74	2008-2009	19	369	108	1.487	± 398	745	± 353	355	± 175
	2007-2008	19	354	109	1.483	± 376	781	± 343	354	± 120

1 + 2- Familienhäuser, nicht modernisiert

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m²]	Wohnfläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche bezogen auf den				Preis je m² BGF bezogen auf den	
					ber. Gesamt-KP [€/m²]		Gebäudepreis [€/m²]		Gebäudepreis [€/m²]	
bis 1949	2008-2009	50	365	114	937	± 216	236	± 199	115	± 96
	2007-2008	36	374	131	948	± 264	303	± 205	136	± 91
1950-74	2008-2009	29	362	103	1.207	± 318	477	± 247	207	± 115
	2007-2008	37	332	97	1.243	± 262	509	± 199	228	± 101
ab 1975	2008-2009	26	352	139	1.586	± 342	1.002	± 321	518	± 144
	2007-2008	42	319	128	1.666	± 394	1.097	± 376	519	± 183

Preisindex des individuellen Wohnungsbaus





Siedlungshäuser

Auch in diesem Jahr handelt es sich bei den registrierten Verkaufsfällen wieder überwiegend um Veräußerungen an die vorherigen Mieter. Es ist ein Teilmarkt, der noch nicht am normalen Marktgeschehen teilnimmt und somit auch nicht ausgewertet werden kann. Erst der Weiterverkauf dieser Immobilien unterliegt dem normalen Marktgeschehen.

Gegenüber dem Vorjahr mit 9 Verkaufsfällen wurden im zurückliegenden Jahr 56 Übertragungen dieser Gebäudeart registriert. Aus den zur Beurteilung herangezogenen Verkaufsfällen lassen sich folgende Kennzahlen ermitteln:

Siedlungshäuser	2008	2009
Kaufpreis i.M.:	rd. 69.600 €	64.800 €
Grundstücksgröße i.M.:	415 m ²	330 m ²
Wohnfläche i.M.:	78 m ²	69 m ²
Preis/m ² Wohnfläche bezogen auf den Gesamtkaufpreis	912 €/m ²	947 €/m ²
	± 231 €/m ²	± 227 €/m ²

6.2 Mehrfamilienhäuser

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

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

6.2.1 Gruppe der Dreifamilienhäuser

Baujahresgruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grundstück [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Preis je m ² Wohnfl. bezogen auf den			
					ber. Gesamtkaufpreis		Gebäudepreis	
					[€/m ²]	[€]	[€/m ²]	[€]
alle	2008-2009	12	673	220	770	± 254	375	± 224
	2007-2008	22	589	236	701	± 239	310	± 278



6.2.2 Gruppe der Mehrfamilienhäuser (MFH)

Bei den unten stehenden Tabellen wird nicht wie bei den 1+2-Familienhäusern nach dem Modernisierungsgrad unterschieden. Hier erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Veröffentlichungen eine Unterscheidung zwischen

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

MFH, gewerblicher Anteil bis 20 %

Bau-jahres-gruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grund-stück [m ²]	Wohn-fläche [m ²]	Preis je m ² Wohnfl. bezogen auf den			
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m ²]		Gebäudepreis [€/m ²]	
bis 1949	2008-2009	29	524	346	532	± 224	259	± 186
	2007-2008	41	476	423	487	± 258	253	± 205
1950-1965	2008-2009	29	470	383	548	± 184	308	± 142
	2006-2007	73	807	620	533	± 183	310	± 142
ab 1966	2008-2009	8	770	737	705	± 294	516	± 285
	2006-2007	13	936	732	583	± 275	322	± 107

MFH, mit gewerblichen Anteil über 20 %

Bau-jahres-gruppe	Kauffälle in den Jahren	Anzahl	Grund-stück [m ²]	Wohn-und Nutzfläche [m ²]	Preis je m ² Wohn-Nutzfl. bezogen auf den			
					ber. Gesamtkaufpreis [€/m ²]		Gebäudepreis [€/m ²]	
alle	2008-2009	6	465	552	548	± 119	280	± 123
	2007-2008	18	976	885	688	± 282	415	± 242



7 Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahre 2009 sind 429 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und 30 Beurkundungen über Teileigentum eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 365 Kaufverträge geeignet.

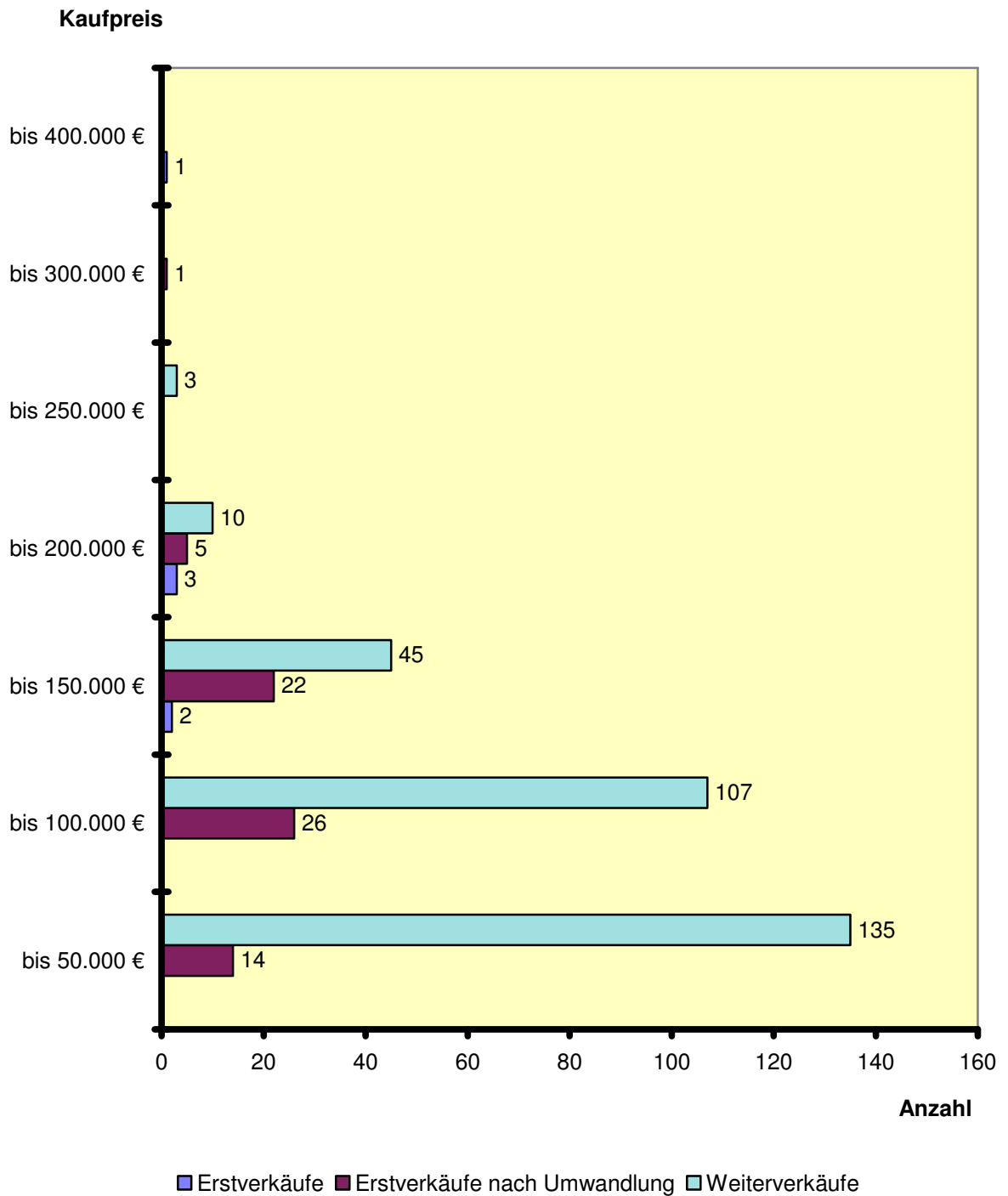
Umsatz	2008		2009	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Objektart				
Erstverkäufe nach Neubau	19	3,04	6	1,12
Erstverkäufe nach Umwandlung	62	5,77	68	6,33
Weiterverkäufe	309	20,46	300	18,28
mehrere WE oder ganze Häuser	36	6,55	26	3,23
nicht klassifiziert	32	2,95	29	1,92
Teileigentum	43	1,52	30	1,93

Mit 429 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ist im Berichtsjahr der Umsatz gegenüber dem Vorjahresergebnis von 458 Übertragungen um rd. 6 % zurückgegangen.

Die Anzahl der Verträge über Teileigentum ist gegenüber 2008 (43 Verkaufsfälle) auf 30 Verkaufsfälle gesunken. Trotz Rückgang erhöhte sich der Geldumsatz um 410.000 € (+ 27 %).



Anzahl der Kauffälle Wohnungseigentum

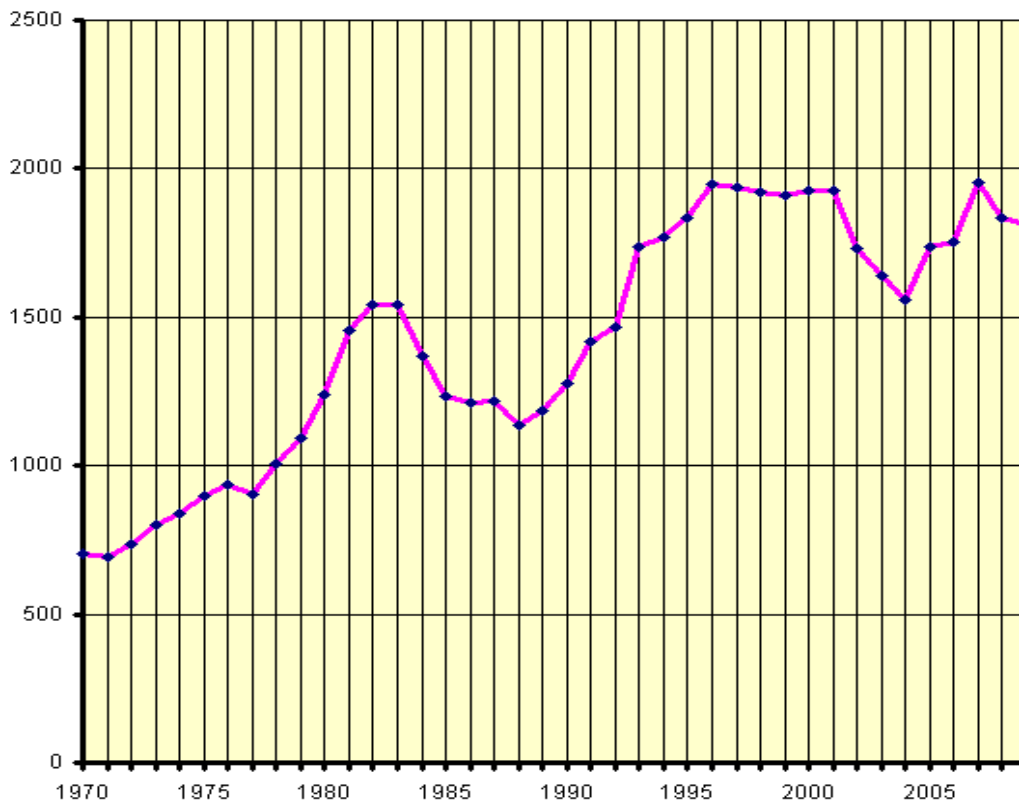




7.1.1 Erstverkäufe

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt wurden 6 Erstverkäufe registriert, wovon 4 Fälle ausgewertet wurden. Danach verringerte sich der mittlere Kaufpreis ohne Einstellplatz bzw. Garage gering von **1.811 ± 349 €/m² Wohnfläche** gegenüber dem Vorjahr (1.836 €/m²) um 1,4 %.

Erstverkäufe
Kaufpreise €/m² Wohnfläche



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



7.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbauerecht)

Hierzu zählen alle Verkäufe von Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung von Mietwohnungen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen) verschiedener Altersgruppen entstanden und die im Berichtsjahr das erste Mal veräußert wurden. Insgesamt wurden in **75** Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und erstmalig veräußert. **40** Verkäufe dieser Gruppe konnten weiter ausgewertet werden.

Erstverkäufe nach Umwandlung						
Baujahr	2008	2009				
	Mittelwert €/m ²	Anzahl	Mittelwert €/m ²	Standard- abweichung	Varianz	Veränderungen gegenüber 2008
bis 1945	1.098	10	1.447	± 343	± 23,7 %	+ 31,8 %
1946-1960	1.204	20	1.055	± 210	± 19,9 %	- 12,4 %
1961-1970	963	5	1.170	± 141	± 12,1 %	+ 21,5 %
1971-1975	938	1	891			- 5,0 %
1976-1985	1.207	4	1.111	± 169	± 15,2 %	- 8,0 %
1986-2005	2.107	0				

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

7.1.3 Weiterverkäufe (Neuerrichtetes und umgewandeltes WE)

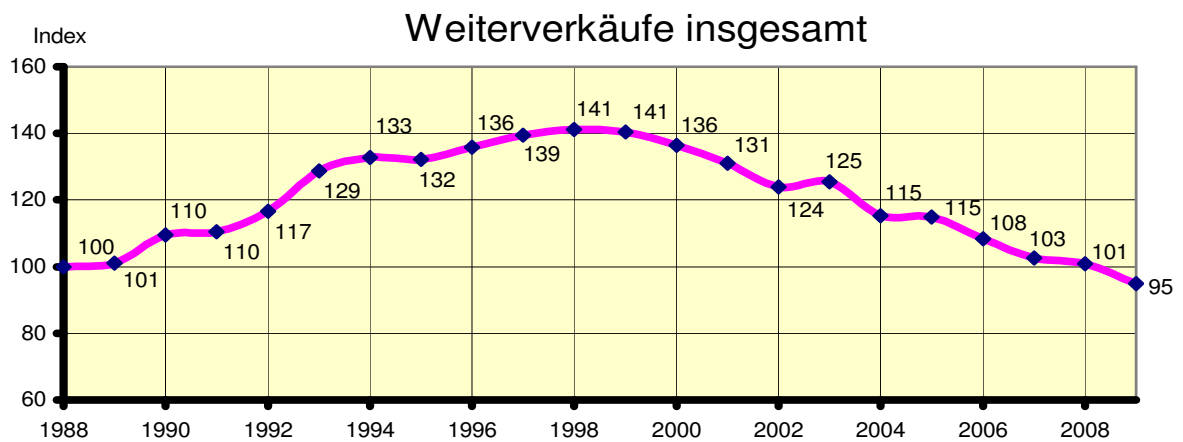
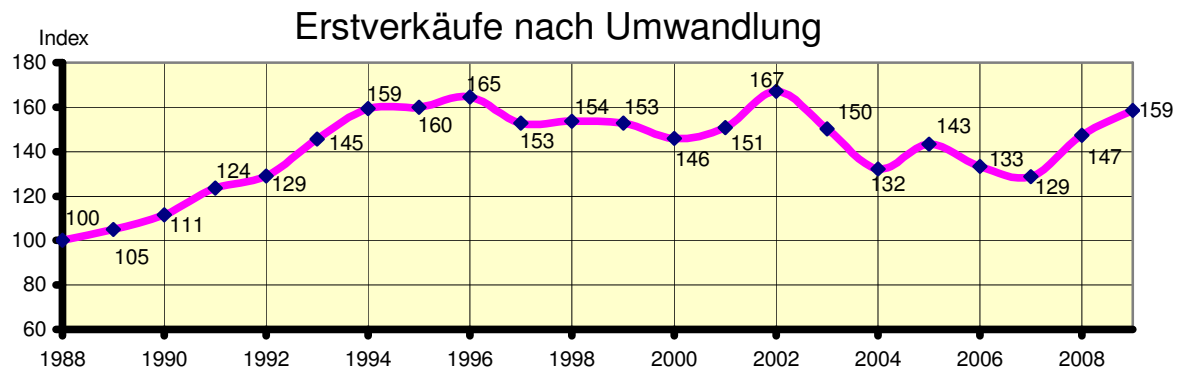
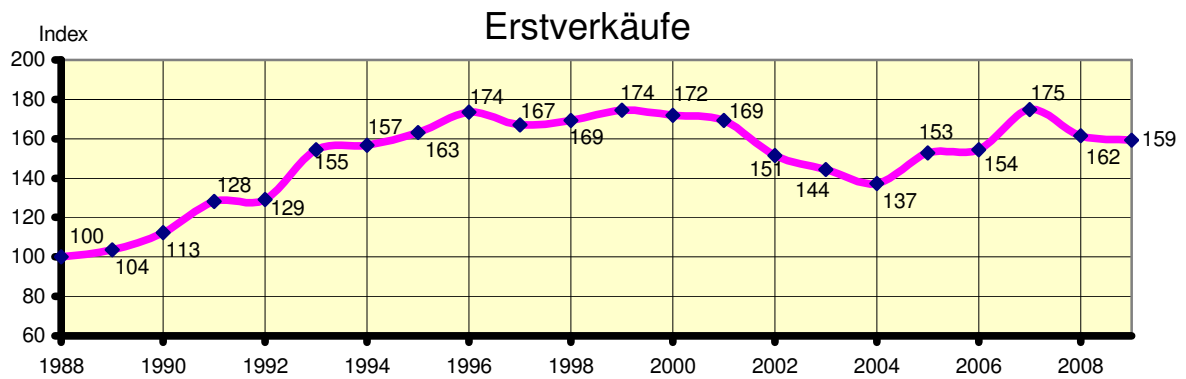
Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. **321** Fälle wurden registriert, davon konnten **251** Verkaufsfälle ausgewertet werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Kaufpreise je m² Wohnfläche einschließlich der Veränderungen zum Vorjahr 2008 an.

Weiterverkäufe						
Baujahr	2008	2009				
	Mittelwert €/m ²	Anzahl	Mittelwert €/m ²	Standard- abweichung	Varianz	Veränderungen gegenüber 2008
bis 1945	819	24	771	± 470	± 61,0 %	- 5,9 %
1946-1960	807	92	740	± 437	± 59,0 %	- 8,3 %
1961-1970	705	30	744	± 275	± 37,0 %	+ 5,5 %
1971-1980	849	65	765	± 211	± 27,6 %	- 9,9 %
1981-1990	1.129	22	1.020	± 332	± 32,5 %	- 9,7 %
1991-2000	1.150	14	1.325	± 269	± 20,3 %	+ 15,2 %
ab 2001	1.530	4	1.306	± 731	± 56,0 %	- 14,6 %



7.1.4 Preisindexreihen für Eigentumswohnungen





8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB).

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in die Bodenrichtwertkarte eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden kann. Die Geschäftsstelle erteilt auch Jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Seit dem Jahre 2003 können Bodenrichtwertauskünfte auch im Internet unter www.borisplus.nrw.de eingeholt werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.

Die Bodenrichtwerte für 2010 werden in Euro/m² erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.



8.2.1 Erläuterungen bzw. Anwendungsvorschriften zur Bodenrichtwertkarte (s. Legende zur Bodenrichtwertkarte)

Der Bodenrichtwert [€/m²] ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

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

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

¹³⁷	Richtwertnummer
155	Bodenrichtwert €/m ²
W III	Bauflächen / Geschosszahl

Bauflächen gemäß § 1 (1) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990 in der zurzeit gültigen Fassung

W	Wohnbauflächen
M	Gemischte Bauflächen
G	Gewerbliche Bauflächen
SO	Sondergebiet
L	Landwirtschaftliche Flächen
F	Forstwirtschaftliche Flächen inkl. Aufwuchs
III	z. B. Anzahl der Geschosse

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

Die Richtwerte für W I und W II Gebiete beziehen sich grundsätzlich auf Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

Für ein- und zweigeschossige, lagetypische Grundstücke der offenen Bauweise mit regelmäßigem Zuschnitt hat das Richtwertgrundstück in W – Gebieten eine Grundstücksgröße von 400 bis 600 m².

Bei abweichenden Größen, sowie bei unregelmäßigem Zuschnitt sind gegebenenfalls Zu- bzw. Abschläge vom Bodenrichtwert vorzunehmen.

Für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen

Reihenmittelhäuser

Grundstücksfläche 150 – 300 m²

Reihenend- und Doppelhäuser

Grundstücksfläche 250 – 450 m²

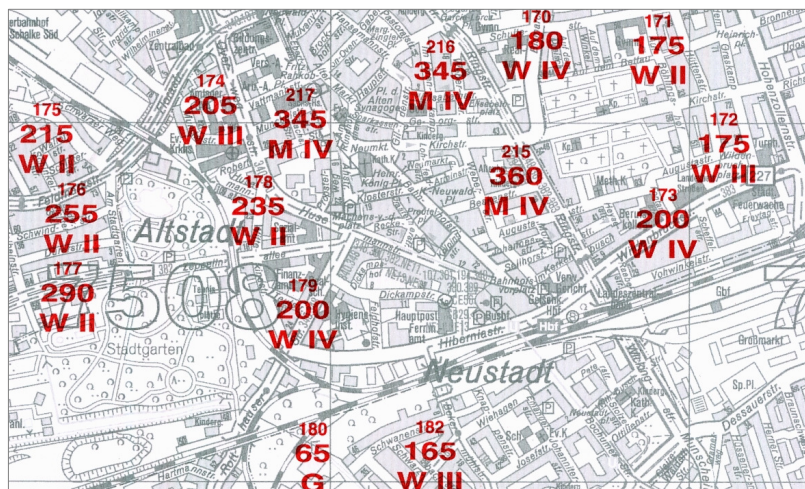
ist ein Zuschlag von ca. 20 % auf den Bodenrichtwert erforderlich.

Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus – auch für zweigeschossig bebaubare Grundstücke – gelten die Richtwerte für III und höher bebaubare Gebiete. Sie sind auf die tatsächliche Ausnutzung gemäß Anlage 11 der WertR 2006 umzurechnen.

Maßgebliche Geschossflächenzahl (GFZ):

III GFZ: 1,0

IV und V GFZ: 1,1





8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung. Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 18.02.2010 folgende typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

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



9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

§ 193 Abs. 3 BauGB

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

9.1 Indexreihen

Die nachfolgend dargestellten Bodenpreisindexreihen für

- I- bzw. II-geschossige Wohnbaugebiete
- III- und höhergeschossige Wohnbaugebiete
- GE- und GI-Gebiete,

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

Für I- bzw. II-geschossige Wohngebiete wird zusätzlich eine Indexreihe zur Basis **2000 = 100** ausgewiesen.

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

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

Beispiel für das Jahr 1996:

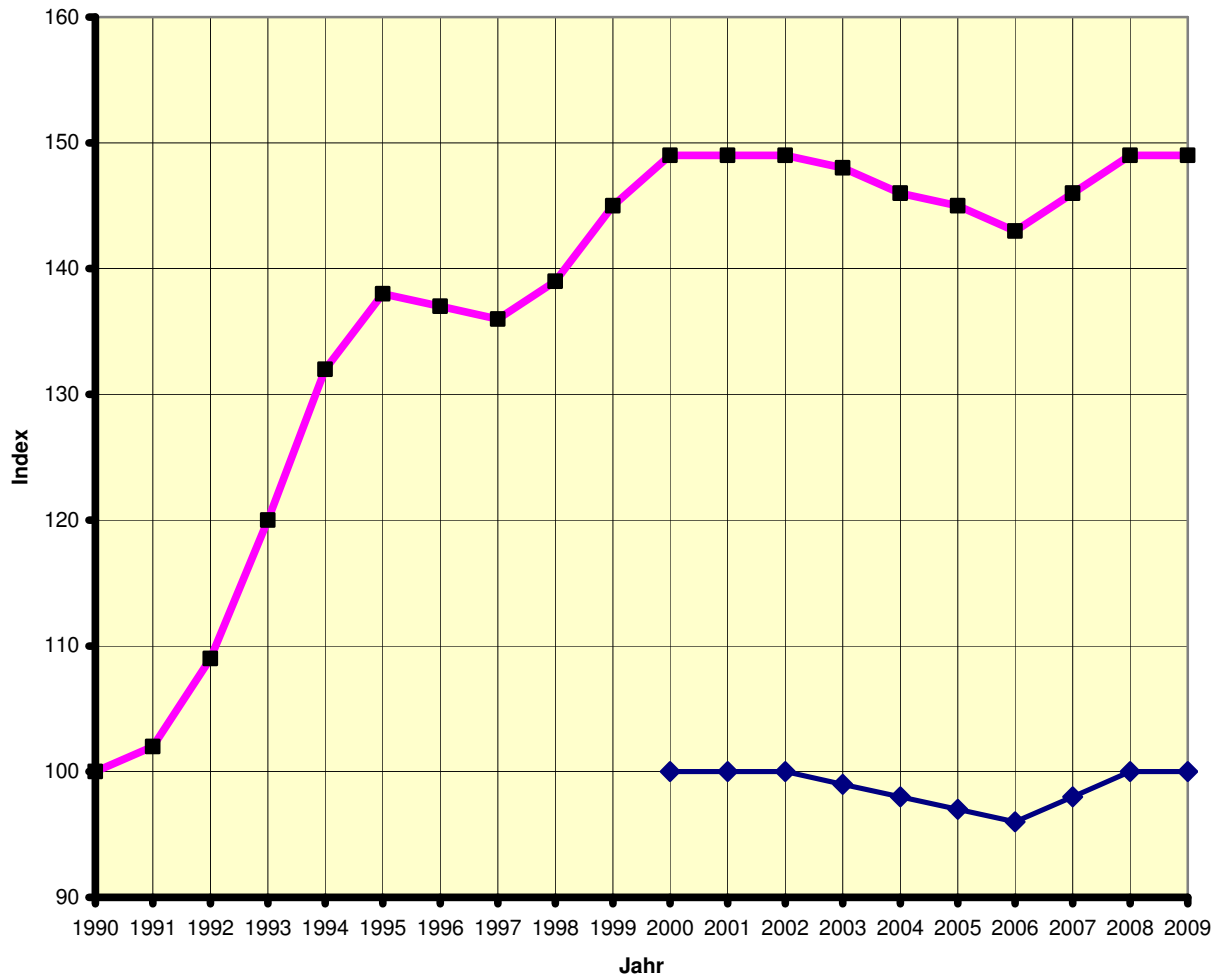
$$1995 = 141; 1996 = 135; 1997 = 136$$
$$(141 + 2 \times 135 + 136) : 4 = 137$$

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

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



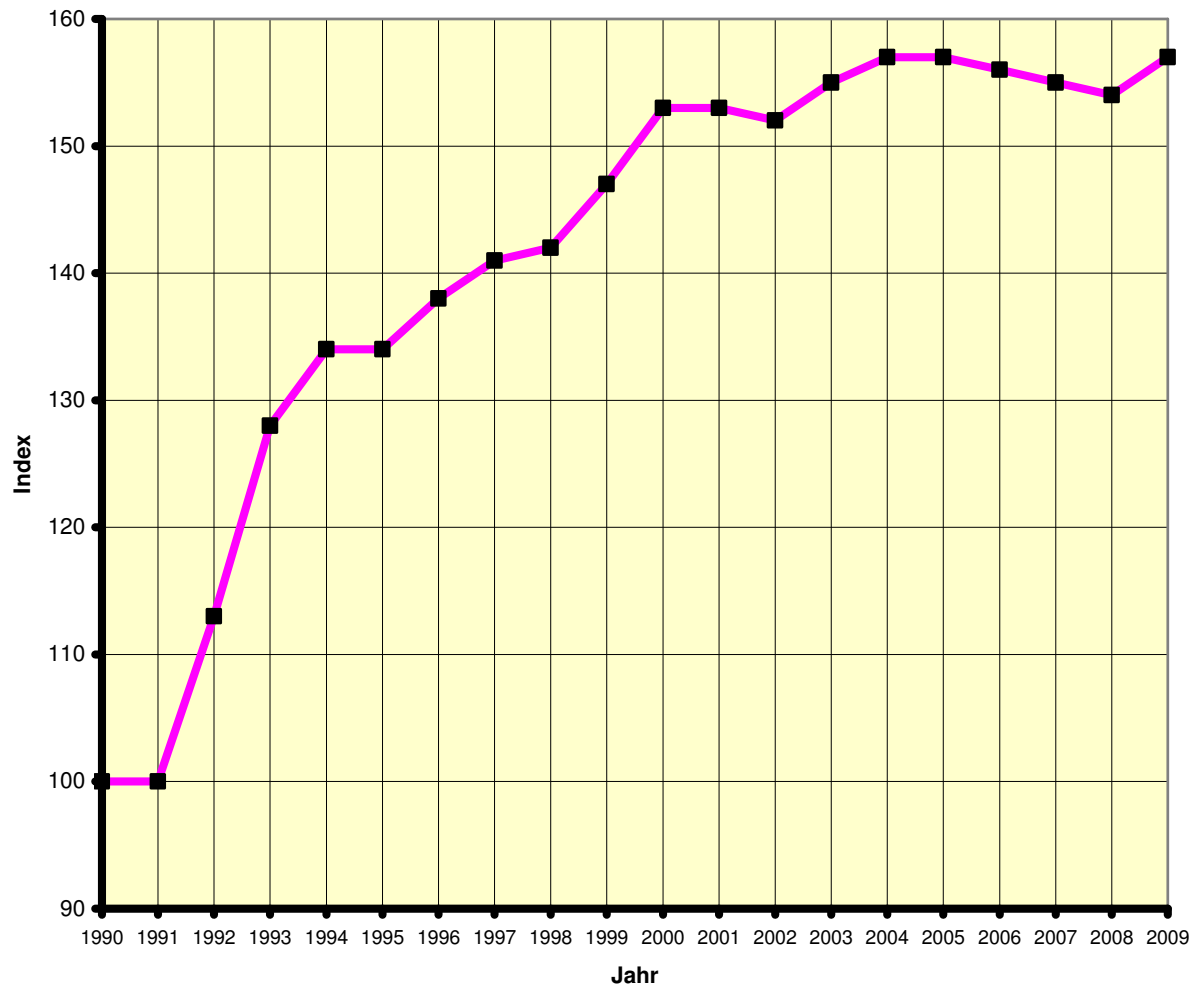
Bodenpreisindexreihe für I- bzw. II-geschossige Gebiete



Jahr	Index	Jahr	Index	Index
	1990	2000	1990	2000
1990	100	2000	149	100
1991	102	2001	149	100
1992	109	2002	149	100
1993	120	2003	148	99
1994	132	2004	146	98
1995	138	2005	145	97
1996	137	2006	143	96
1997	136	2007	146	98
1998	139	2008	149	100
1999	145	2009	(149)	(100)



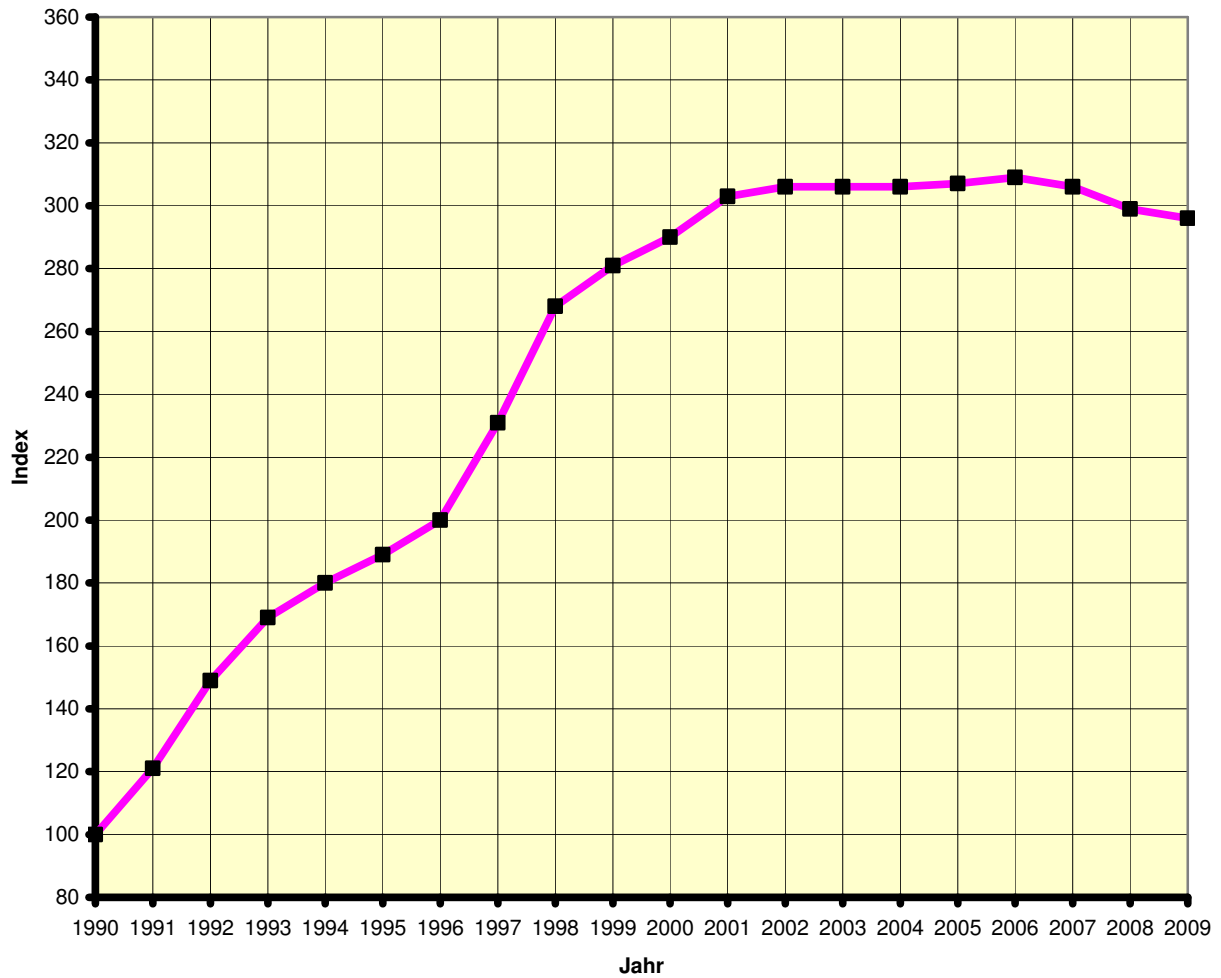
Bodenpreisindexreihe für III- und höhergeschossige Gebiete



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



Bodenpreisindex für GE- und GI- Gebiete



Jahr	Index	Jahr	Index
1990	100	2000	290
1991	121	2001	303
1992	149	2002	306
1993	169	2003	306
1994	180	2004	306
1995	189	2005	307
1996	200	2006	309
1997	231	2007	306
1998	268	2008	299
1999	281	2009	(296)



9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken von wesentlicher Bedeutung. "Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird" (§ 11 (1) Wertermittlungsverordnung - WertV 88 - vom 06.12.1988).

Die im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle der Jahre 2007 bis 2009 ermittelt. Als Grundlage dienen die Bewirtschaftungskosten entsprechend den Sätzen der II. Berechnungsverordnung und die tatsächlichen Mieten. Größere Abweichungen vom Mietenspiegel (<> 10 %) wurden angeglichen. Für die meist unvermieteten 1+2-Familienhäuser wurden Mieten gemäß Mietenspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25 %) angesetzt. Der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 7 €/m² begrenzt. Dieser gilt auch für Neubauten. Die Mindestrestnutzungsdauer betrug 25 Jahre.

Wertrelevante Nutzung	Liegenschaftszins [%]		Roh-ertragsfaktor	Anzahl	Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichungen			
	Mittelwert Standardabweichung	Konfidenzintervall 95 %			Wohnfl./ Nutzfl. [m ²]	Kaufpreis [€/m ² Wohnfl.]	Miete [€/m ²]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum								
Selbstgenutzt	4,3 ± 2,2	4,0 - 4,5	16,6 ± 6,1	386	76 ± 23	955 ± 431	4,9 ± 0,65	54 ± 15
Vermietet	3,9 ± 2,4	3,5 - 4,3	16,7 ± 5,8	135	68 ± 18	929 ± 344	4,8 ± 0,4	47 ± 12
Ein- und Zweifamilienhäuser								
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,7 ± 1,4	3,5 - 3,8	20,5 ± 4,8	354	128 ± 45	1.457 ± 418	5,9 ± 1,0	59 ± 24
Dreifamilienhäuser	4,7 ± 2,2	3,7 - 5,7	12,6 ± 3,5	19	226 ± 40	768 ± 235	4,5 ± 0,5	34 ± 7
Mehrfamilien-Häuser (gew. Anteil bis 20%) 250 bis 1.000 m ² Wohnfl	6,6 ± 2,7	6,1 - 7,1	10,4 ± 3,5	108	472 ± 176	556 ± 221	4,4 ± 0,6	39 ± 10
Mehrfamilien-Häuser (gew. Anteil über 20%)	7,4 ± 2,0	6,2 - 8,5	10,6 ± 3,5	15	921 ± 414	634 ± 206	4,4 ± 0,7	40 ± 12
Gewerbeobjekte - produzierendes Gewerbe	8,2 ± 2,2	7,2 - 9,2	8,9 ± 1,5	23		407 ± 192	3,9 ± 1,6	33 ± 12
gemeinsame Auswertung*								

*) gemeinsame Auswertung der Gutachterausschüsse Essen, Duisburg, Mülheim, Oberhausen und Gelsenkirchen



9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

- Für
- Ein- und Zweifamilienhäuser unter 6.1 (ab Seite 21)
 - Mehrfamilienhäuser unter 6.2 (ab Seite 24)
 - Wohnungseigentum unter 7.1.1 (ab Seite 28)

9.5 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte

Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist eine Ergebniskorrektur über den Marktanpassungsfaktor erforderlich.

Um die Entwicklung auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt zu veranschaulichen, werden u. a. Kurven dargestellt:

Kurve 1: Vertragsdaten aus den Jahren 2004 bis 2006 (KP/SW = 1 bei 170.000 €)

Kurve 2: Vertragsdaten aus den Jahren 2005 bis 2007 (KP/SW = 1 bei 140.000 €)

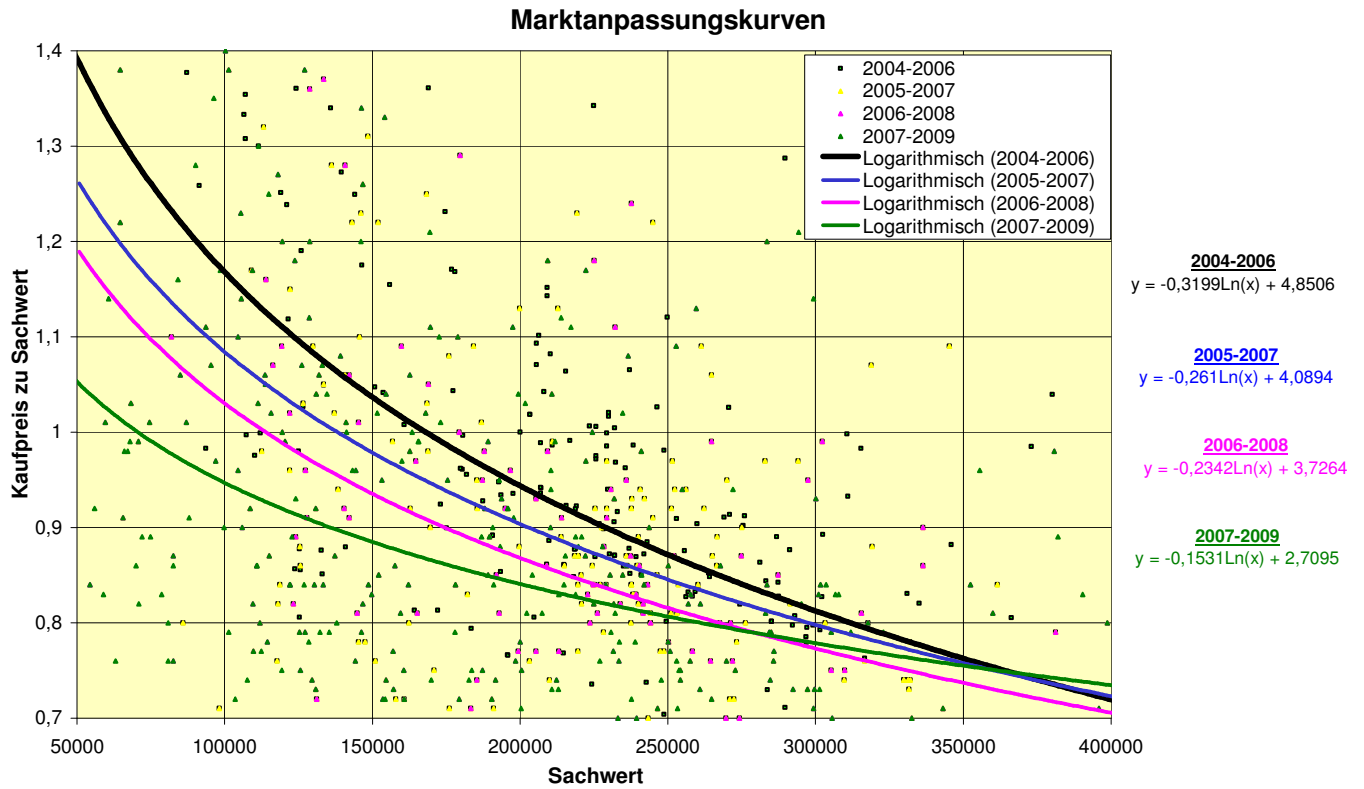
Kurve 3: Vertragsdaten aus den Jahren 2006 bis 2008 (KP/SW = 1 bei 115.000 €)

Kurve 4: Vertragsdaten aus den Jahren 2007 bis 2009 (KP/SW = 1 bei 70.000 €)

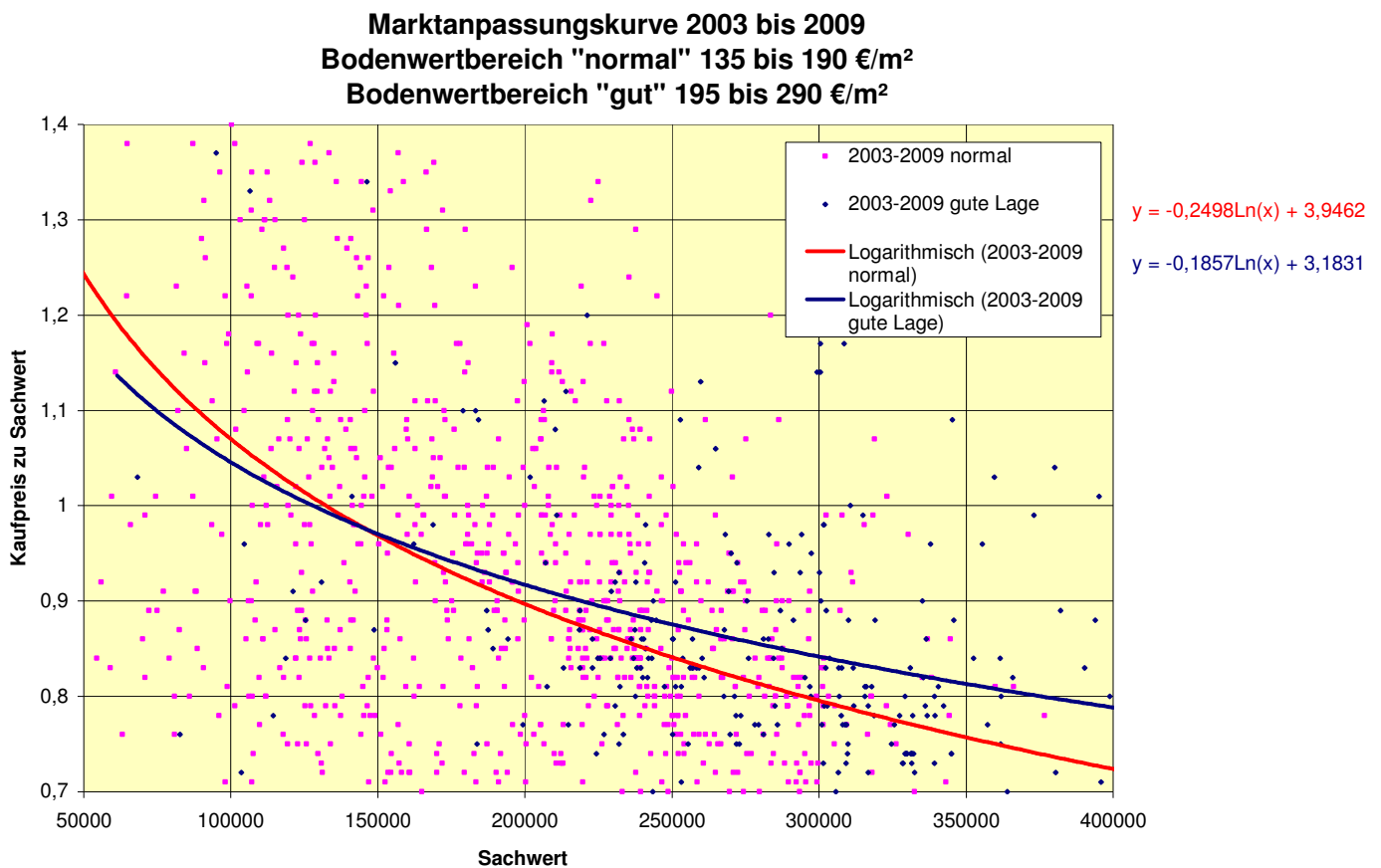
Die Marktanpassungswerte basieren auf dem vom AGVGA vorgeschlagenen Verfahren mit folgenden Annahmen:

Gesamtnutzungsdauer:	90 Jahre
Alterswertminderung:	nach Ross
Ausstattungsstufe gem. NHK 2000:	mittel
Regionalisierungsfaktoren NRW:	1,06
Regionalisierungsfaktor des BKI für Gelsenkirchen: (Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern)	0,90

Modernisierungsmaßnahmen verlängern die Restnutzungsdauer



Getrennt nach normaler und guter Wohnlage wurden für den Zeitraum 2003 bis 2009 nachfolgende Marktanpassungskurven aufgrund des vorliegenden Datenmaterials ermittelt.





9.6 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnraum/Garage nach II. Berechnungsverordnung

Zeitraum	Wohnung €/m ² p. a.	Eigentumswohnung €/m ² p. a.	je Garage oder ähnliche Einstellplätze p. a.
ab 01.01.2002	230,00	255,65	30,00
01.01.2005	240,37	275,00	31,35
01.01.2008	254,79	287,40	33,23

Instandhaltungskosten Wohnraum/Garage nach II. Berechnungsverordnung

Zeitraum	max. jährl. Instandhaltungskosten pro m ² Wohnfläche €/m ² p. a.	Zuschlag für Aufzug €/m ² p. a.	Zuschlag bei Kosten- tragung der Schönheits- reparaturen durch €/m ² p. a.	Abschlag wegen kleiner Instand- haltungen durch Mieter €/m ² p. a.	Abschlag für eigenständig gewerbliche Leistung von Wärme €/m ² p. a.	Instand- haltungskosten Garage/Ein- stellplätze €/Garage p. a.
ab 01.01.2002						
a)	11,50	1,00	8,50	1,05	-	68,00
b)	9,00	1,00	8,50	1,05	-	68,00
c)	7,10	1,00	8,50	1,05	-	68,00
ab 01.01.2005						
a)	12,02	1,05	8,88	1,10	-	71,07
b)	9,41	1,05	8,88	1,10	-	71,07
c)	7,42	1,05	8,88	1,10	-	71,07
ab 01.01.2008						
a)	12,74	1,11	9,41	1,17	0,22	75,33
b)	9,97	1,11	9,41	1,17	0,22	75,33
c)	7,87	1,11	9,41	1,17	0,22	75,33

- a) Bezugsfertigkeit liegt mindestens 32 Jahre zurück
 b) Bezugsfertigkeit liegt mindestens 22 Jahre zurück
 c) Bezugsfertigkeit liegt weniger als 22 Jahre zurück

Mietausfallwagnis Wohnraum nach II. Berechnungsverordnung

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

9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

Nachfolgender Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise für unselbständige Teilflächen aus den Jahren 1995 bis 2005 zugrunde. Die Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise und Preisspannen in % vom jeweiligen Baulandwert.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispiel
1. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
1a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern	18	102 % 93 % - 110 %	
1b) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichender Vorfläche bzw. seitliche Flächen	13	62 % 50 % - 73 %	



1c) Unmaßgebliche Teilflächen als Garten- und Hinterland	11	37 % 24 % - 51 %	
2. Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
2a) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	18	107 % 101 % - 113 %	
2b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	33	58 % 51 % - 65 %	
2c) Größere Teilflächen als Stellflächen	14	54 % 41 % - 67 %	



2d) Garten und Hinterland in Innenbereichslagen	91	30 % 25 % - 34 %	
2e) Teilflächen bei z.B. bereits ausreichendem Vorgarten	32	20 % 15 % - 26 %	
3. Arrondierung zu gewerblichen Grundstücken			
3a) Größere Flächen	15	94 % 64 % - 125 %	Größere zweckmäßig nutzbare Flächen, z.B. baurechtlich notwendige Flächen, Flächen zur baulichen Erweiterung oder stellplatzgeeignete Flächen
3b) Kleinere Flächen	10	40 % 29 % - 52 %	Kleinere Flächen bzw. Flächen in Randbereichen des Gewerbegrundstücks, nicht bebaubare Flächen



9.7.2 Vervielfältiger Tabellen

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



Bei einer 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 Restnutzungs- dauer von ...Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von ... Prozent								
	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
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



9.7.3 Wertminderung wegen Alters (Ross)

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

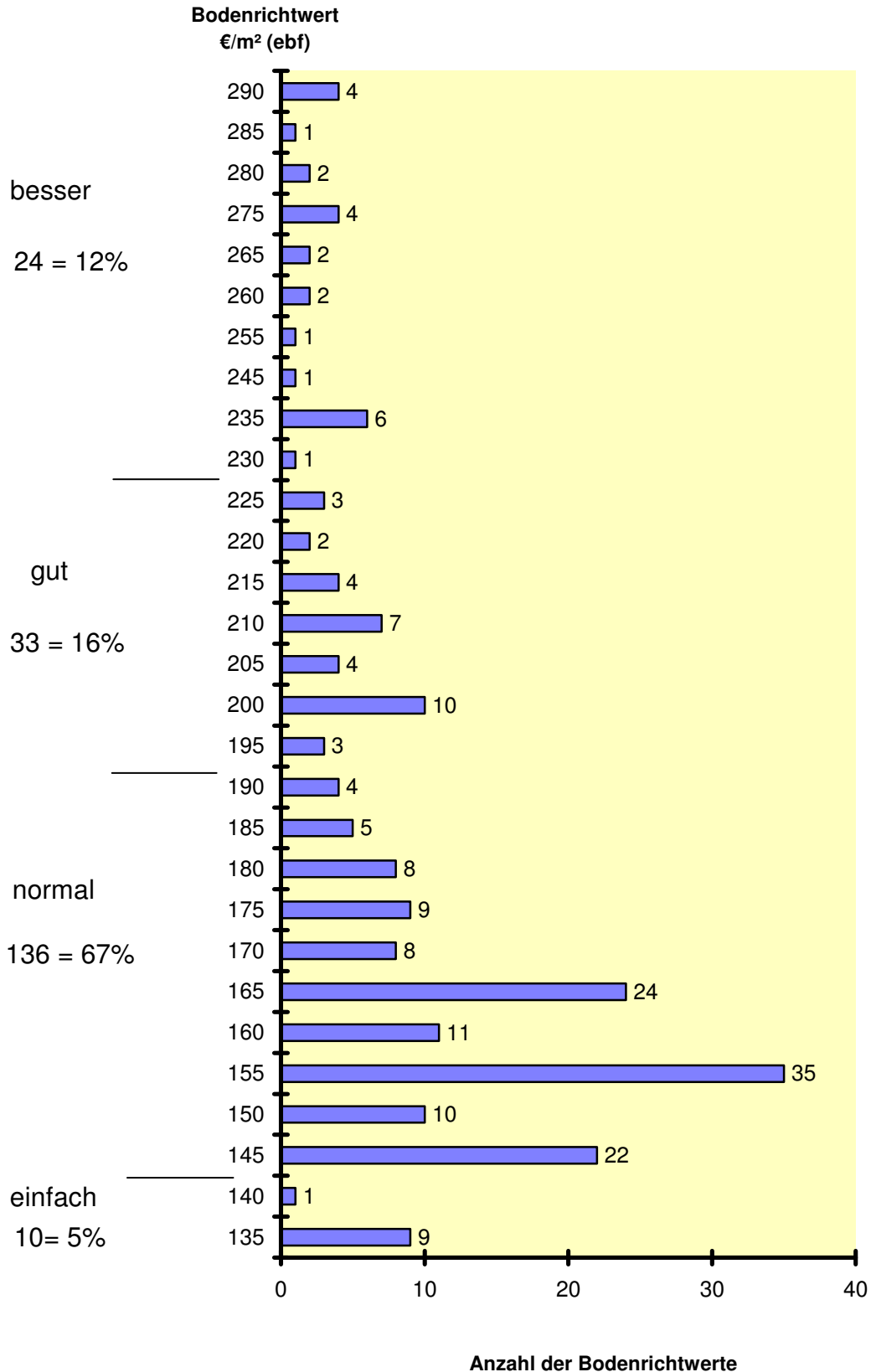


Rest- nutzungs- dauer	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
51					9	17	25	31	37	
52					8	16	24	30	36	
53					7	15	23	29	35	
54					6	14	22	28	34	
55					5	13	21	27	33	
56					4	12	20	26	32	
57					3	11	19	25	31	
58					2	10	18	24	30	
59					1	9	17	23	29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



10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Struktur des Bodenrichtwertgebietes (Wohnlagen)

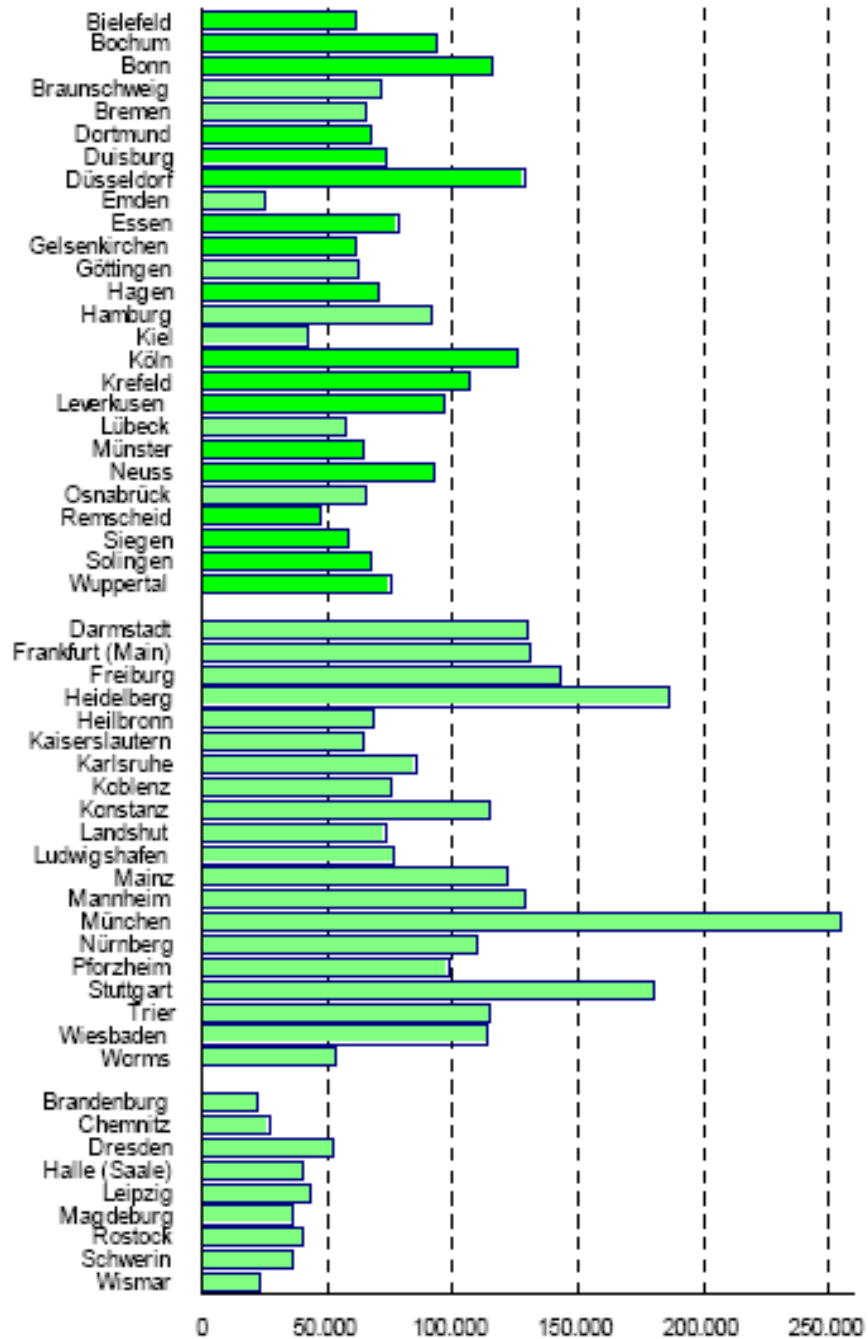




11 Regionale Vergleiche

11.1 Typische Baulandpreise 2008 in Großstädten des Bundesgebietes

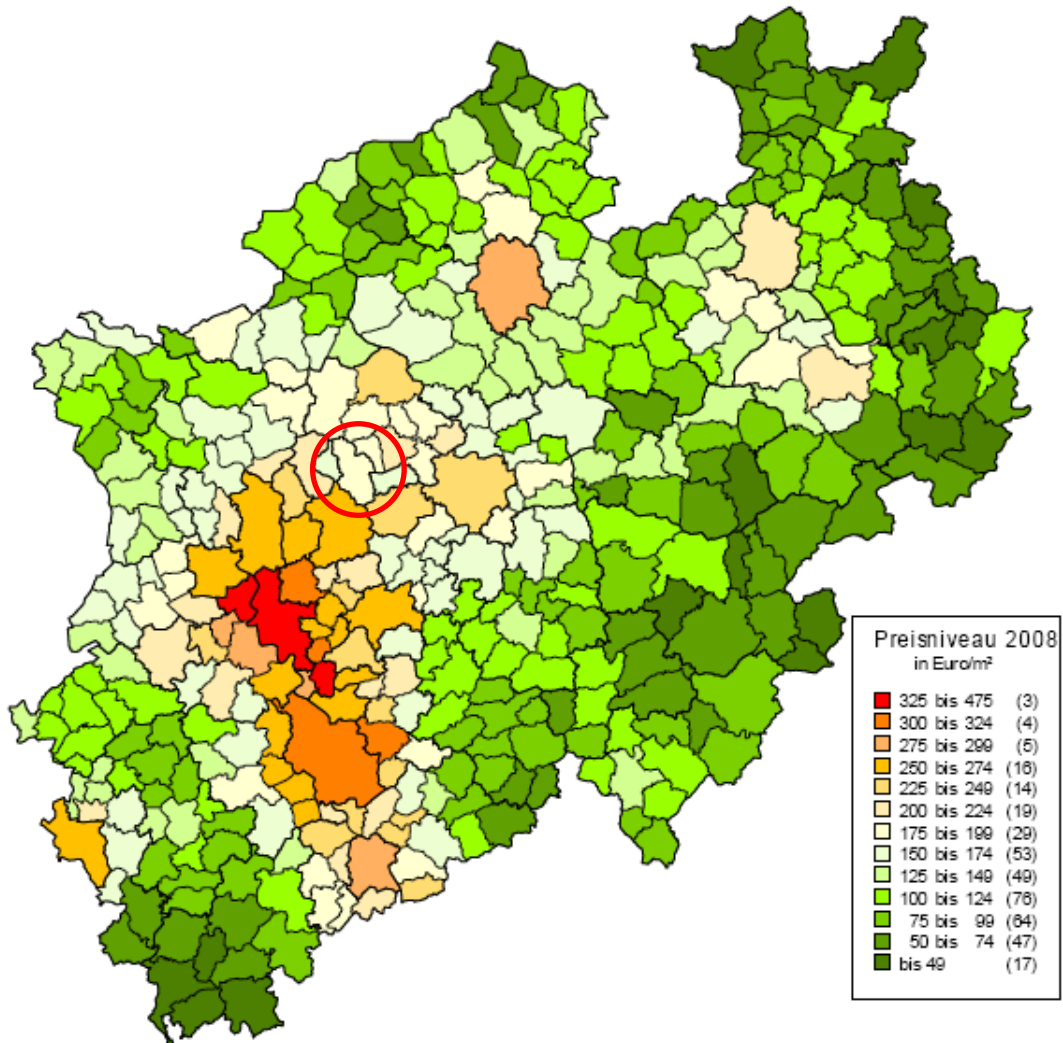
Individuelle Bauweise mittlere Wohnlage i.d.R. ein- bis zweigeschossige Bauweise



Quelle: Deutscher Städtetag



11.2 Preisniveau 2008 in NRW





12 Mieten



Mietenspiegel Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes im Bereich der Stadt Gelsenkirchen Stand: 01. Januar 2008

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

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

Erläuterungen

I. Allgemeines

- Der Mietenspiegel für nicht preisgebundene Mieten stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietenspiegel soll die *eigenverantwortliche* Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.
- Die Angaben in der Tabelle beziehen sich auf **den 1. Januar 2008** und sollen eine "Übersicht über die üblichen Entgelte" (ortsübliche Vergleichsmieten) im Sinne von § 558 BGB bilden.
- Die Tabellen enthalten Mietrichtwerte je qm Wohnfläche pro Monat. Diese Werte stellen Durchschnittsmieten dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen verschiedener Wohnungsgruppen in Mehrfamilienhäusern beziehen.
- Für die Berechnung der Wohnfläche gilt ab 1. Januar 2004 die **Wohnflächenverordnung**. Werte, die bis zum 31. Dezember 2003 aufgrund der II. Berechnungsverordnung (II.BV) berechnet wurden, bleiben jedoch weiterhin gültig.
- Die Tabellen werden bei Bedarf fortgeschrieben. Die an der Erstellung der Tabellen Mitwirkenden werden aber mindestens einmal jährlich erörtern, ob eine Fortschreibung erforderlich ist und wie diese erfolgen soll.
- Bei dem vorliegenden Mietenspiegel handelt es sich um einen **einfachen Mietenspiegel** nach § 558c BGB.



II. Begriff "ortsübliche Miete"

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

- Betrieb der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder ähnlicher Einrichtungen
- maschinelle Wascheinrichtungen
- Sonstige Betriebskosten

Vertragliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt.

3. **Nicht enthalten sind auch:** Schönheitsreparaturen und vertraglich übernommene Kleinreparaturen in den Wohnungen sowie die Kosten hierfür.

Als unverbindliche „Orientierungswerte“ der unter a) aufgeführten Betriebskosten dienen die Werte der nachfolgenden Tabelle.

Baujahresgruppe	bis 1948	1949 - 1965	ab 1966
Betriebskosten	0,68 €/m ²	0,76 €/m ²	0,85 €/m ²

* Die neue Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist gültig ab 1. Januar 2004. Sie löst § 27 der II. BV sowie Anlage 3 zur II. BV ab. Es ergeben sich hierdurch keine Änderungen für ältere Mietverträge.
(siehe auch: www.gesetze-im-internet.de/betrkv)

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

für abgeschlossene – nicht preisgebundene – Mietwohnungen mit folgenden Merkmalen:

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

Miententabelle

Stand 01.01.2008									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
Baujahresgruppe, Wohnungen die bezugsfertig wurden:									
	bis 1948	modern. Wohnungen der Gruppe I	von 1949 bis 1956	von 1957 bis 1965	modern. Wohnungen der Gruppen III + IV	von 1966 bis 1977	von 1978 bis 1985	von 1986 bis 2001	von 2002 bis 2006
A) Wohnungen von 35 m² bis 60 m² Größe									
Mittelw.	3,95	4,60	4,40	4,55	4,70	4,95	5,15	5,50	6,20
Spanne	3,56 - 4,35	4,14 - 5,06	3,96 - 4,84	4,10 - 5,01	4,23 - 5,17	4,46 - 5,45	4,64 - 5,67	4,95 - 6,05	5,58 - 6,82
B) Wohnungen über 60 m² bis 90 m² Größe									
Mittelw.	3,90	4,25	4,10	4,30	4,55	4,65	4,80	5,10	6,00
Spanne	3,51 - 4,29	3,83 - 4,68	3,69 - 4,51	3,87 - 4,73	4,10 - 5,01	4,19 - 5,12	4,32 - 5,28	4,59 - 5,61	5,40 - 6,60
C) Wohnungen über 90 m² Größe									
Mittelw.	3,70	4,05	4,00	4,20	4,55	4,65	4,70	5,05	5,90
Spanne	3,33 - 4,07	3,65 - 4,46	3,60 - 4,40	3,78 - 4,62	4,10 - 5,01	4,19 - 5,12	4,23 - 5,17	4,55 - 5,56	5,31 - 6,49



III. Bestimmung der Begriffe

Die im Mietenspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

1. Modernisierte Wohnungen (Gruppe II und V)

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

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

2. Wohnlagen

Als Anhaltspunkte für die Wohnlagenqualität können die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte für Wohngebiete dienen. (siehe Grundstücksmarktbericht Pkt. 8.4 bzw. www.boris.nrw.de)

Die aus der Tabelle zu entnehmenden Mietrichtwerte sind aufgrund eigener Erhebungen der beteiligten Verbände in allen Stadtbezirken ermittelt und gelten für das gesamte Stadtgebiet. Der überwiegende Teil aller Stadtbezirke ist der normalen Wohnlage zuzuordnen, wobei die sonstigen Definitionen zu berücksichtigen sind.

Normale Wohnlagen

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

Einfache Wohnlagen

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

Von den Tabellenwerten ist ein Abschlag von -in der Regel-6 % vorzunehmen.

Bessere Wohnlagen

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

Zu den Tabellenwerten ist ein Zuschlag von -in der Regel-6 % vorzunehmen.

3. Ausstattung der Wohnungen

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

	<u>Abschlag</u>
a) Wohnung ohne Bad oder ohne Sammelheizung.....	20 %
b) Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC in der Wohnung).....	40 %
c) Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC nicht in der Wohnung).....	45 %
d) fehlende Isolierverglasung, je m ² Wohnfl.	0,15 €

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

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

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



IV. Zu- und Abschläge

Wenn die Wohnungen von den Grundmerkmalen abweichen, kann dieses durch Zu- oder Abschläge zu den Tabellenwerten berücksichtigt werden.

1. Zuschläge

1.1 Zuschläge sind insbesondere möglich, wenn

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

- i) Gebäude nachträglich in ausreichendem Maße mit Wärmedämmung an Dach und Außenwänden und Kellerdecken bzw. Fußböden versehen wurden. Der Zuschlag hierfür beträgt 0,31€ je m² Wohnfläche. Der Zuschlag in voller Höhe gilt jedoch nicht für Erdgeschosswohnungen ohne Fußboden- bzw. Kellerdeckendämmung. Der Zuschlag entfällt für die ab Baujahr 1986 erstellten Wohnungen.

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

1.3 Die Höhe der Zuschläge muss in einem angemessenen Verhältnis zur Grundmiete stehen.

1.4 Bei Wiederaufbau ist der Wiederaufbauzeitpunkt zugrunde zu legen.

2. Abschläge

Abschläge sind insbesondere möglich,

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



13 Sonstige Angaben

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

Nachfolgend weitergehende Informationen zu

- Wertgutachten
- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

13.1 Wertgutachten

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag gebührenpflichtige Wertgutachten. Antragsberechtigt gem. § 193 BauGB sind Eigentümer, gleichstehende Berechtigte, Gerichte oder Behörden. Einen Überblick über die derzeit anfallenden Gebühren gibt die nachfolgende Tabelle (Tarifstelle 13 aus der Allgem. Verw.-Gebührenordnung NW – gültig ab 01.01.2002 - Auszug)

13.1.1	Erstattung von Gutachten	
	Über bebaute Grundstücke, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile	
	Gebühr: 700 €	
	dazu bei einem Wert von	
a)	bis 770.000 €	2,0 v. T. des Wertes
b)	über 770.000 €	1,0 v. T. des Wertes zuzüglich 770 €
13.1.2	Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands,	
	Wenn	Zuschläge
a)	Neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	200 €
b)	Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	400 €
c)	Besondere rechtliche Gegebenheiten zu ermitteln sind	600 €
d)	Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	300 €
13.1.3	Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands u. a. bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungstagen	

Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.



13.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderlichen Daten

13.3.1	Auskünfte über Bodenrichtwerte, Mietwerte, Pachtwerte usw.	
13.3.1.1	Mündliche Auskünfte schwieriger Art	10 bis 250 €
13.3.1.2	Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten	15 bis 40 €
13.3.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NW)	
13.3.2.1	je Wertermittlungsfall, einschl. bis zu 10 Vergleichswerte	100 bis 150 €
13.3.2.2	jeder weitere Vergleichswert	7 €
13.4	Abgabe von Produkten des Gutachterausschusses	
13.4.1	Abgabe von Bodenrichtwertkarten	je 50 €
	Bodenrichtwertkartenauszug – DIN A4	25 €
13.4.2	Abgabe von Grundstücksmarktberichten	je 25 €
13.4.2.1	Abgabe von Teillinhalten des Grundstücksmarktberichtes 1 Seite	5 €
	mehrere Seiten	10 €
13.4.4	Produkte zurückliegender Jahre (Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktberichte)	50 v.H. der vorstehenden Gebühren

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

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

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



13.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Lach
stellvertretende Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Hartmann Dipl.-Ing. Pott Dipl.-Ing. Thorn
ehrenamtliche Gutachter	Architekt Große-Kreul Architekt Dr. Günther* Landw. Sachverständiger Klein Immobilienmakler Koch Dipl.-Ing. Linke Dipl.-Ing. Maertens Dipl.-Ing. Niedermowwe Abteilungsleiter Schön Architekt Dr. Schramm Dipl.-Ing. Schürken* Dipl.-Ing. Thelen* Immobilienkaufmann Winkelmann
Ehrenamtliche Gutachter der Gelsenkirchener Finanzämter	Frau Höcker Frau Gläßer Herr Wentzel Herr Hoge

* zugleich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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

gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

www.borisplus.nrw.de