Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Gelsenkirchen

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Gelsenkirchen

Vorwort

Durch die COVID-19-Pandemie waren in den Jahren 2020 und 2021 weitreichende Auswirkungen auf alle Lebensbereiche zu verzeichnen. Auch mögliche Einflüsse auf den Immobilienmarkt wurden diskutiert.
Die Preisentwicklung als auch die Entwicklung der marktbeschreibenden Indikatoren (Liegenschaftszinssatz, Marktanpassungsfaktoren) lassen keine pandemiebedingten Auswirkungen erkennen.

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

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 richtet sich die Gebühr nach dem Zeitaufwand (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Titelbild: © RVR, 2021, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung – Version 2.0.
Der Lizenztext ist unter http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehbar

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Beispiel-Quellenvermerk:
© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen 2021,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
https://www.boris.nrw.de

Stichtag:

01. Januar 2022 (gemäß § 41 Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW)

Tag der Beratung und Beschlussfassung

07. März 2022

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 10

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 11

3 Umsätze 13

3.1 Gesamtumsatz 13
3.2 Unbebaute Grundstücke 14
3.3 Bebaute Grundstücke 16
3.4 Wohnungseigentum 18
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 19
3.6 Sonstige 20

3.6.1 Teileigentum 20
3.6.2 Zwangsversteigerungen 20

4 Unbebaute Grundstücke 21

4.1 Individueller Wohnungsbau 22
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke 22
4.3 Gewerbliche Bauflächen 23
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 24
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 25
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke 26

4.6.1 Arrondierungsflächen 26
4.6.2 Nicht bauliche Nutzbarkeit 29

4.7 Bodenrichtwerte 30

4.7.1 Definition 30
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW 32
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte 34
4.7.4 Wertigkeit der Erschließung 35
4.7.5 Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen 35
4.7.6 Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen 36
4.7.7 Umrechnungskoeffizienten 37
4.7.8 Indexreihen 39

5 Bebaute Grundstücke 43

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 43

5.1.1 Durchschnittspreise 43
5.1.2 Indexreihen 53
5.1.3 Sachwertfaktoren 54
5.1.4 Liegenschaftszinssätze 55

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser 56

5.2.1 Durchschnittspreise 56
5.2.2 Liegenschaftszinssätze 60

6 Wohnungseigentum 61

6.1 Durchschnittspreise 62

6.1.1 Erstverkäufe aus Neubau 62
6.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung 63
6.1.3 Weiterverkäufe 64

6.2 Indexreihen 66
6.3 Liegenschaftszinssätze 67

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 68

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 68
7.2 Erbbaurechte 69

7.2.1 Durchschnittspreise 69
7.2.2 Erbbaurechtsfaktoren 70

8 Modellbeschreibung 71

8.1 Liegenschaftszinssätze 71
8.2 Sachwertfaktoren 71
8.3 Erbbaurechtsfaktoren 75
8.4 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung 76

9 Mietspiegel 79

9.1 Erläuterungen 79
9.2 Allgemeines 79
9.3 Anwendungsbereich des Mietspiegels 79
9.4 Ortsübliche Vergleichsmiete 79
9.5 Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle 80
9.6 Mietspiegeltabelle 81
9.7 Durchschnittliche Zu- und Abschläge 82
9.8 Beispielrechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 86

10 Kontakte und Adressen 87

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen 87
10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 88

11 Anlagen 89

11.1 Kostenordnung gemäß VermWertKostT 89
11.2 Liegenschaftszinssätze - Übersicht 92
11.3 Vervielfältiger Tabellen 93

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge 11

Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Kaufobjekte nach Teilmarkt 12

Abb. 3: 5-Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz 13

Abb. 4: Anteil am Geldumsatz 2021 in Mio. € nach Teilmärkten 13

Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2010 bis 2020 14

Abb. 6: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau 15

Abb. 7: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau 15

Abb. 8: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2011 bis 2021 16

Abb. 9: Anzahl der bebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 17

Abb. 10: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau 17

Abb. 11: Gesamtumsatz des Wohnungseigentums von 2011 bis 2021 18

Abb. 12: Geld,- und Flächenumsatz der Erbbaugrundstücke in den Jahren 2021 und 2020 19

Abb. 13: Geld,- und Flächenumsatz der Erbbaurechte in den Jahren 2021 und 2020 19

Abb. 14: Geldumsatz der Wohnungserbbaurechte in den Jahren 2021 und 2020 19

Abb. 15: Gesamtumsatz des Teileigentums in den Jahren 2021 und 2020 20

Abb. 16: Verteilung des Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke nach der bauliche Nutztungsart 21

Abb. 17: Struktur des Bodenrichtwertgebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau 36

Abb. 18: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau 40

Abb. 19: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau 41

Abb. 20: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen 42

Abb. 21: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau Neubauten - unterkellert 53

Abb. 22: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau Bestandsimmobilien - Ein- und Zweifamilienhäuser 53

Abb. 23: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum 2021 61

Abb. 24: Preisindex für Eigentumswohnungen Erstverkäufe aus Neubau (nur Wohnungen) 66

Abb. 25: Preisindex für Eigentumswohnungen Weiterverkauf 66

Abb. 26: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren 73

Abb. 27: Statistische Auswertung der Erbbaurechtsfaktoren 75

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1: Gliederung der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke 2021 14

Tab. 2: Gliederung der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke 2021 16

Tab. 3: Gliederung der Kaufobjekte für Wohnungseigentum 2021 18

Tab. 4: Gliederung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksobjekte 2021 19

Tab. 5: Gliederung der Grundstückskaufobjekte 2021 20

Tab. 6: Gliederung der Zwangsversteigerungen 2021 20

Tab. 7: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2021 für den individuellen Wohnungsbau 22

Tab. 8: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2021 für den Geschosswohnungsbau 22

Tab. 9: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2021 für die Wohn- und Geschäftsnutzung 23

Tab. 10: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2021 für gewerbliche Bauflächen 23

Tab. 11: Auswertung der Grundstückskaufobjekte 2017- 2021 für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 24

Tab. 12: Auswertung der Grundstückskaufobjekte für werdendes Bauland 25

Tab. 13: Arrondierung zu unbebauten Grundstücken für den individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau 26

Tab. 14: Arrondierung zu bebauten Grundstücken für den individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau 27

Tab. 15: Arrondierung zu gewerblichen Grundstücken 28

Tab. 16: Nicht bauliche Nutzbarkeit 29

Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte 34

Tab. 18: Umrechnungskoeffizient für den Geschosswohnungsbau 37

Tab. 19: Umrechnungskoeffizient für die Geschäftslagen 38

Tab. 20: Bodenrichtwertzonen für gemischt genutzte Grundstücke in den Geschäftslagen 38

Tab. 21: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau 40

Tab. 22: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau 41

Tab. 23: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen 42

Tab. 24: Neubauten für den individuellen Wohnungsbau 43

Tab. 25: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2001 - 2021 44

Tab. 26: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 45

Tab. 27: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2018 46

Tab. 28: Nicht modernisierte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Baujahresklassen vor 1900, 1900-1949, 1950-1974 47

Tab. 29: Modernisierte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974 48

Tab. 30: Reihenmittelhäuser Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2018 49

Tab. 31: Nicht modernisierte Reihenmittelhäuser Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974 50

Tab. 32: Modernisierte Reihenmittelhäuser Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974 51

Tab. 33: Nicht modernisierte Siedlungshäuser von 2019 - 2021 52

Tab. 34: Modernisierte Siedlungshäuser von 2019 - 2021 52

Tab. 35: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 54

Tab. 36: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 54

Tab. 37: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2019 - 2021 55

Tab. 38: Dreifamilienhäuser 56

Tab. 39: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil unter 20 % des Rohertrages 57

Tab. 40: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages 58

Tab. 41: Gewerblich genutzte Objekte 59

Tab. 42: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser –Kauffälle aus 2019 - 2021 60

Tab. 43: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2019 - 2021 60

Tab. 44: Erstverkauf aus Neubau - Wohnungen 62

Tab. 45: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m² für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau 62

Tab. 46: Erstverkauf aus Neubau - Reihenhäuser 63

Tab. 47: Erstverkauf nach Umwandlung 63

Tab. 48: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen 64

Tab. 49: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen Baujahresklassen: 1971-1975, 1961-1970, 1946-1960 und bis 1945 65

Tab. 50: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum 67

Tab. 51: Erbbaurechtsbestellungen 68

Tab. 52: Erbbaurechte - Durchschnittspreise 69

Tab. 53: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins 69

Tab. 54: Erbbaurechtsfaktoren Einflussgröße: Finanzmathematischer Wert 70

Tab. 55: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren Ergebnisse der Regessionsanalyse 74

Tab. 56: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren Zusammenfassung der Regressionsergebnisse 74

Tab. 57: Verwaltungskosten Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 76

Tab. 58: Verwaltungskosten Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 76

Tab. 59: Instandhaltungskosten Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 77

Tab. 60: Instandhaltungskosten Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 77

Tab. 61: Mietausfallwagnis Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 78

Tab. 62: Mietausfallwagnis Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 78

Tab. 63 Grundaufwand für Gutachten 89

Tab. 64: Berücksichtigung von Mehr- oder Minderaufwand für die Erstellung von Gutachten 90

Tab. 65: Zeitgebühr für Mehr- oder Minderaufwand 90

Tab. 66: Besondere Bodenrichtwerte 91

Tab. 67: Auskunft aus der Kaufpreissammlung 91

Tab. 68: Liegenschaftszinssätze - Übersicht 92

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
Nfl	Nutzfläche
REF	Rohertragsfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
V_p	Prozentpunkte der Veränderung

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 unbebauten bzw. bebauten Grundstücken
- 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 Köln ansässig.

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

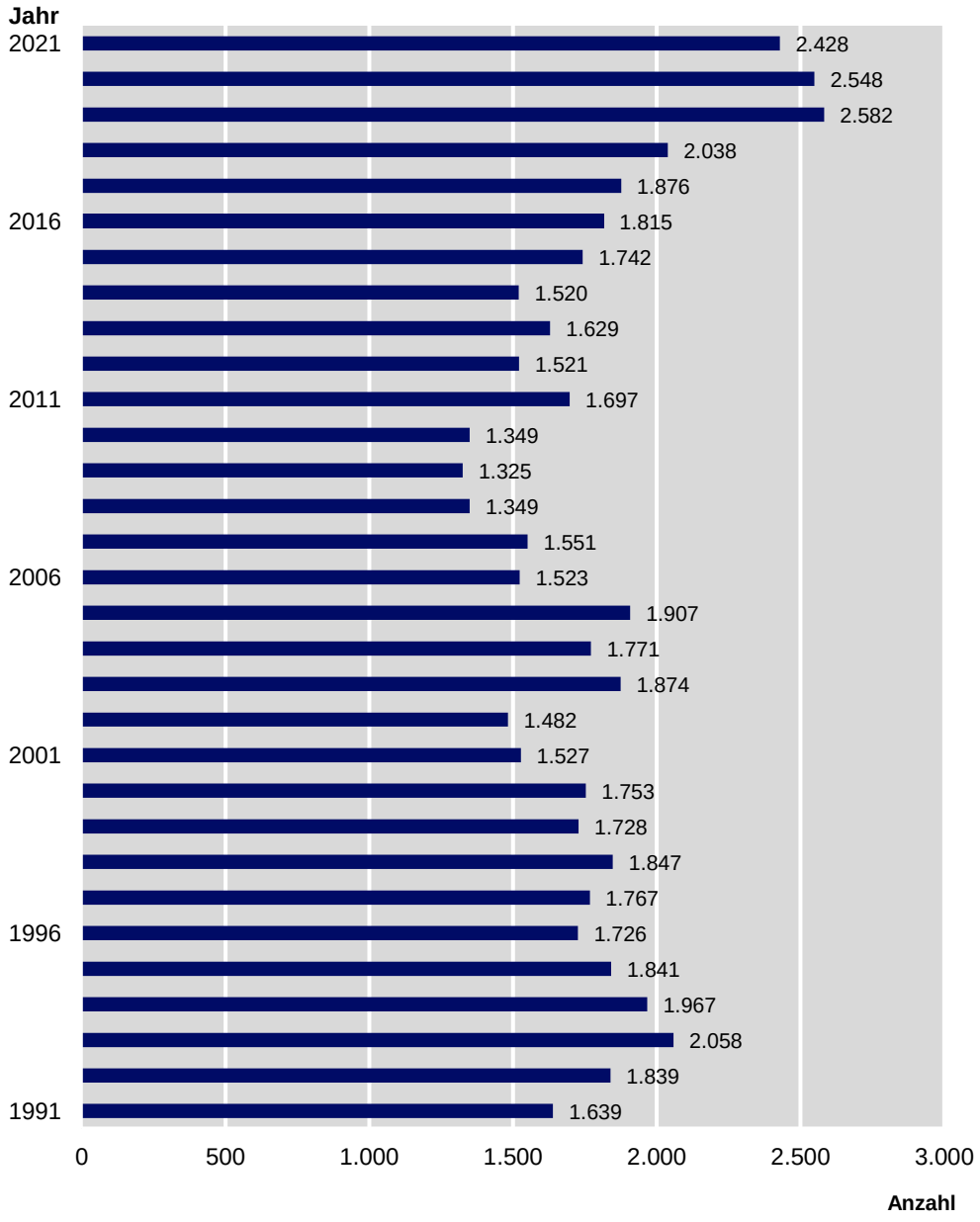
Bei den für das Jahr 2021 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2021 gemäß § 195 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

2.428 Grundstückskaufverträge (inkl. Paketverkäufe[1])

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis **2.548** Verträge).

Abb. 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge



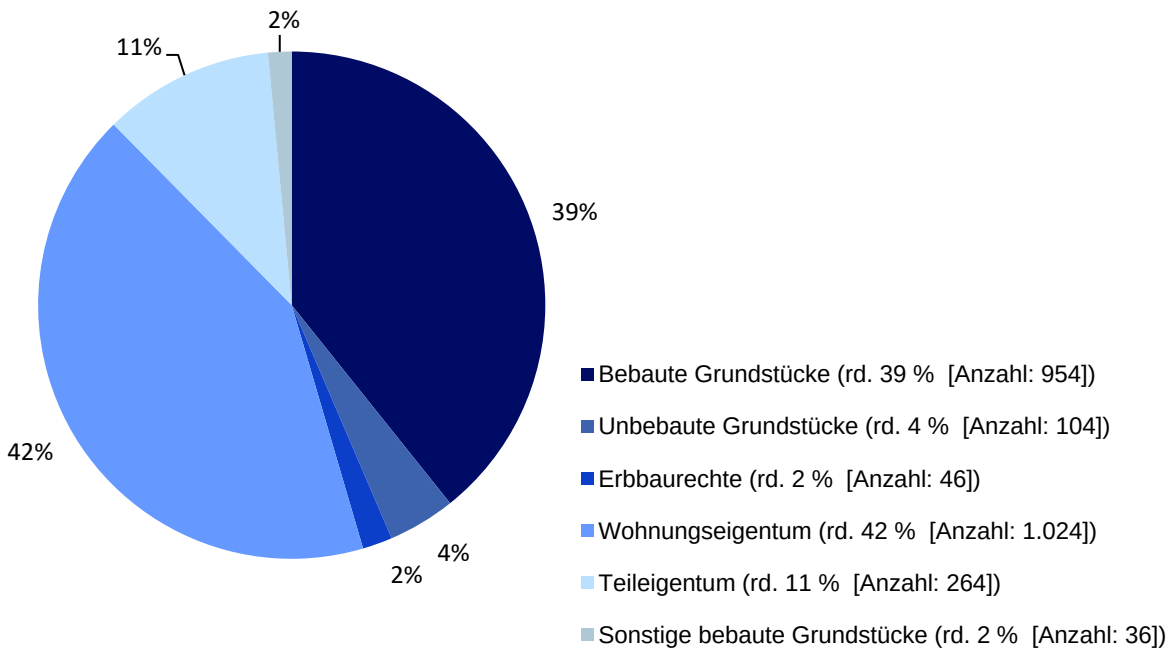
[1] Bei Paketverkäufen handelt es sich in der Regel um Kaufverträge, bei denen in einem Vertrag mehrere Objekte (i. d. R. Grundstücke) veräußert werden; diese Objekte bilden keine wirtschaftliche Einheit, sie können in völlig anderen Regionen, teilweise sogar im Ausland liegen. Der Gesamtkaufpreis setzt sich im Allgemeinen aus in den Verträgen genau spezifizierten Einzelkaufpreisen zusammen.

Rd. 72 % der Grundstücksverkäufe oder 1.737 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen hinsichtlich des Gesamtkaufpreises und der Grundstücksfläche herangezogen werden. Damit lag der Teil der geeigneten Fälle auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Bei den übrigen Objekten 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. 32 %.

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

- Bei rd. 39 % der Kaufobjekte handelte es sich um bebaute Grundstücke, die den Verkauf von Einfamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern inkludieren.
- Bei rd. 42 % der Kaufobjekte wurde Wohnungseigentum veräußert.
- Die verbleibenden Kaufobjekte segmentieren sich zu rd. 4 % auf den Teilmarkt unbebaute Grundstücke, zu rd. 2 % auf den Teilmarkt Erbbaurechte, zu rd. 11 % auf den Teilmarkt Teileigentum und zu rd. 2 % auf den Teilmarkt sonstige bebaute Grundstücke.

Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Kaufobjekte nach Teilmarkt



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die nachfolgenden Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2021 basieren auf den statistischen Auswertungen sämtlicher Grundstückskaufobjekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Anfang Januar 2022 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2021 und dem 31.12.2021 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und werden im Grundstücksmarktbericht 2023 berichtigt.

Bei einem geringen Rückgang der Grundstückskaufobjekte wurden im Vergleich zum Vorjahr ein steigender Geldumsatz in Höhe von 20 % registriert. Der Geldumsatz ist von 529 Mio. € auf nunmehr 629 Mio. € gestiegen. Die Gesamtgrundstücksfläche, die den Eigentümer wechselte, sank im Berichtszeitraum 2021 um 43 % von 278 ha auf nunmehr 156 ha. Dieser starke Flächenrückgang ist auf einen einzelnen Verkauf im Berichtszeitraum 2020 zurückzuführen.

Abb. 3: 5-Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz

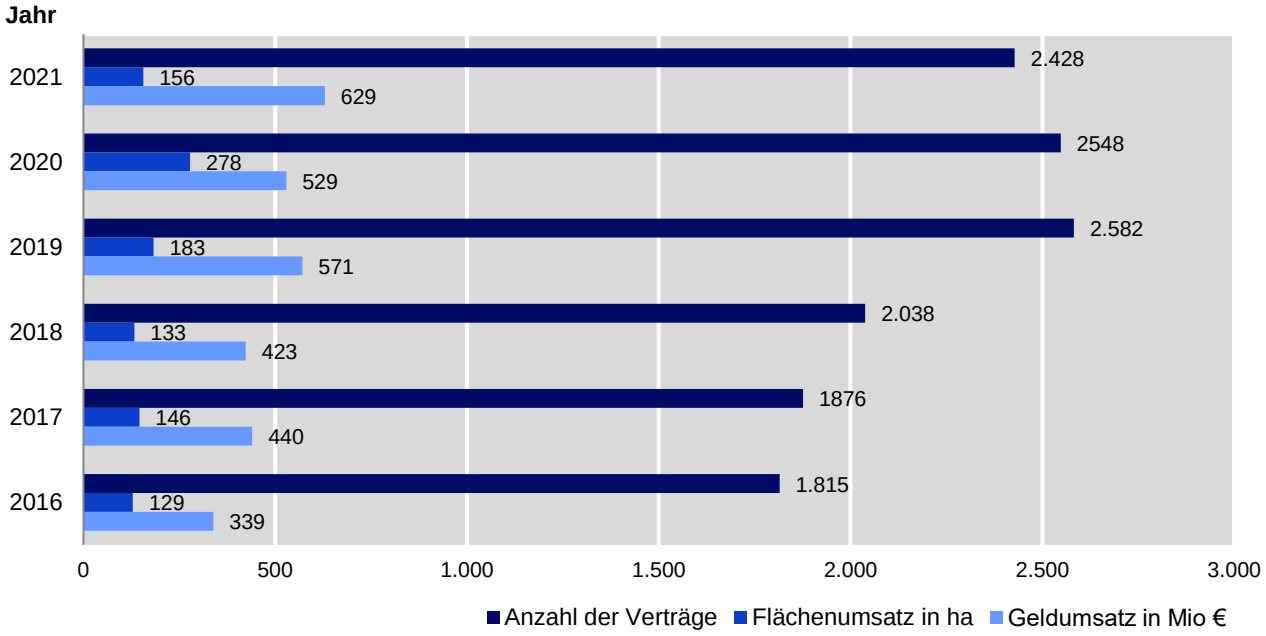
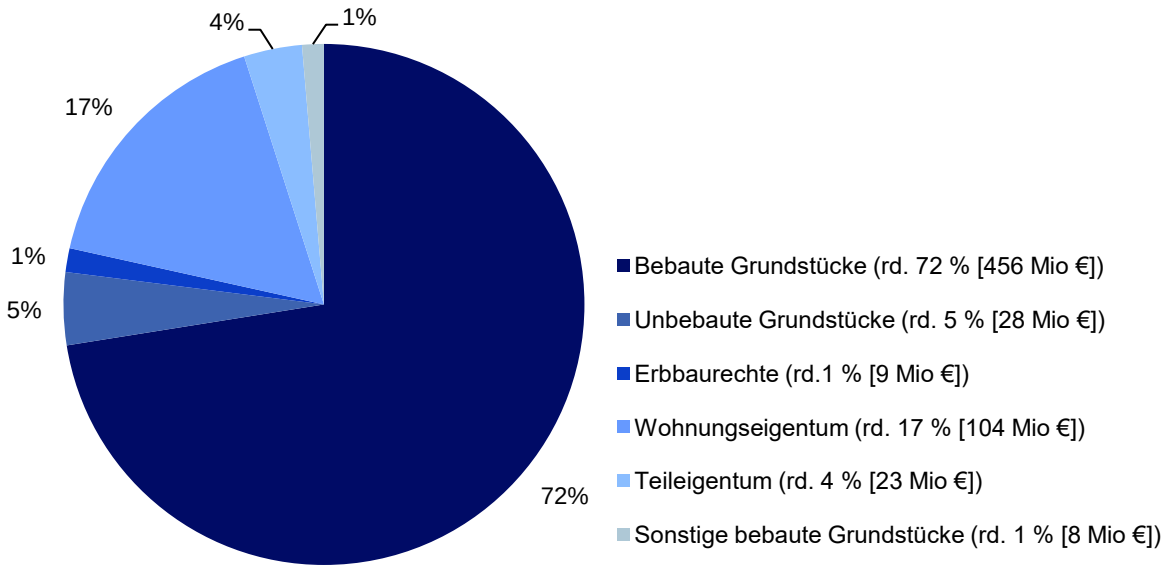


Abb. 4: Anteil am Geldumsatz 2021 in Mio. € nach Teilmärkten



3.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken sanken die Beurkundungen gegenüber 2020 von 138 auf nunmehr 104 registrierte Beurkundungen. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatzwachstum von rd. 4 Mio. € auf nunmehr rd. 28 Mio. € verzeichnet. Aus der folgenden Tabelle können sowohl die absoluten Werte des Flächen- und Geldumsatzes als auch die Veränderung zum Vorjahr in Prozentpunkten (V_p) entnommen werden.

Tab. 1: Gliederung der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke 2021

Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

Unbebaute Grundstücke	Anzahl		Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio €		
	2021	2020	2021	2020	V_p	2021	2020	V_p
individuelle Bauweise	35	58	3,14	4,88	-0,4	7,04	12,43	-0,4
Geschosswohnungsbau	13	3	3,49	0,23	14,2	8,69	0,49	16,7
Wohn- und Geschäftsnutzung	4	2	1,96	0,92	1,1	3,03	1,77	0,7
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	2	1	-	-	-	-	-	-
Gewerbe und Industrie	15	12	12,52	5,33	1,3	6,83	4,82	0,4
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	3	6	0,51	56,33	-1,0	0,02	2,38	-1,0
Arrondierungen	15	23	0,54	0,51	0,1	0,46	0,33	0,4
Werdendes Bauland	1	1	-	-	-	-	-	-
nicht baulich nutzbar*	16	32	6,44	115,93	-0,94	1,31	0,68	0,9
Insgesamt	**104**	**138**	**28,60**	**184,13**	**-0,8**	**27,38**	**22,90**	**0,2**

*) z.B. private Gartenflächen, Flächen für Stellplätze o.ä.

Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2011 bis 2021

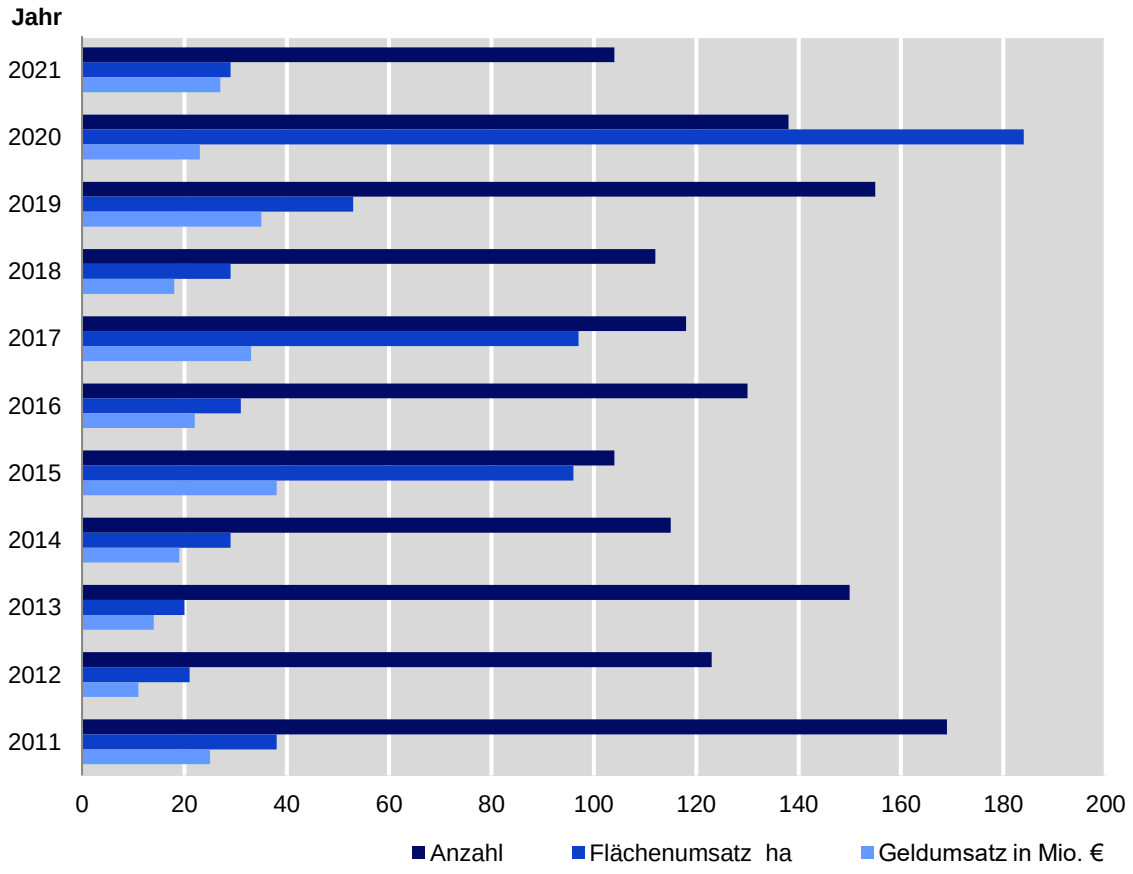


Abb. 6: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

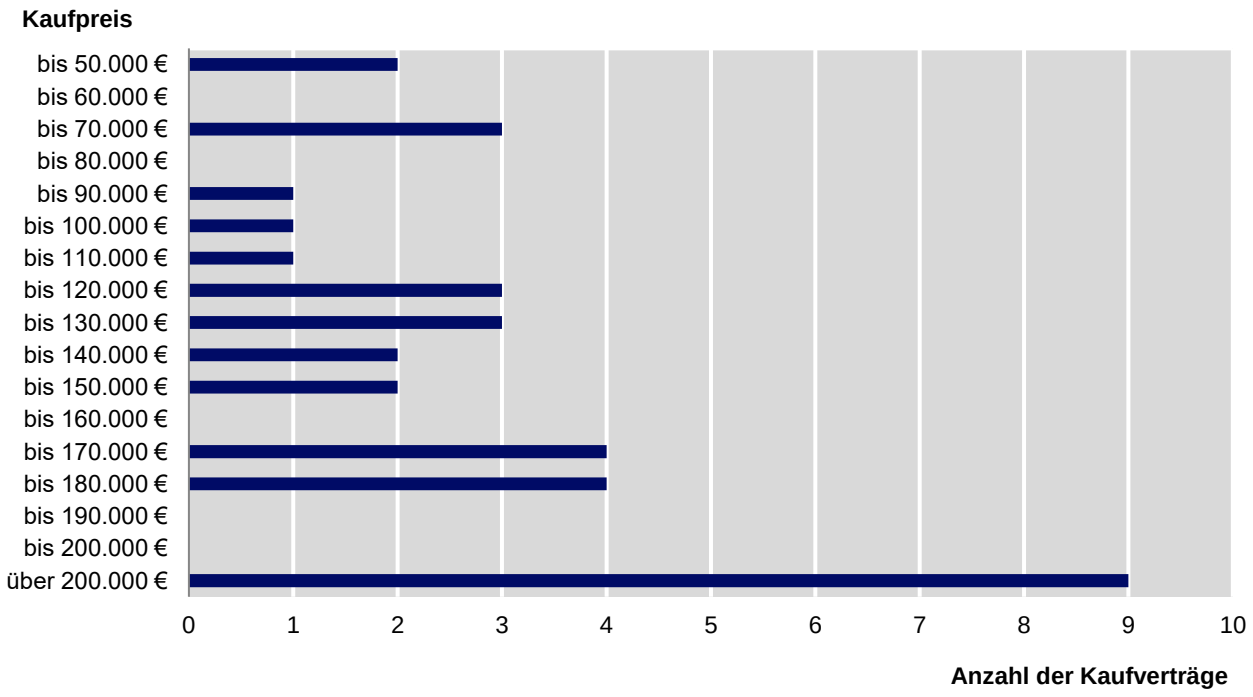
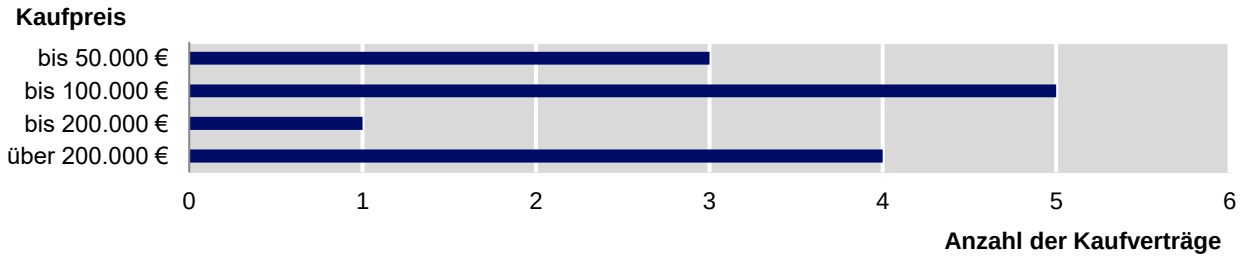


Abb. 7: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau



3.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufobjekte über bebaute Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.049 auf 951 Beurkundungen verringert. Der Geldumsatz ist gegenüber 2020 auf rd. 451 Mio. € gestiegen. Ebenso zeigt sich ein Wachstum der umgesetzten Fläche gegenüber dem Vorjahr. Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass insbesondere größere Gewerbeobjekte veräußert worden sind. Dahingegen ist ein Rückgang von Kaufobjekten des individuellen Wohnungsbaus um rd. 29% zu verzeichnen.

Tab. 2: Gliederung der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke 2021

Vergleich Anzahl - Flächenumsatz – Geldumsatz

Bebaute Grundstücke	Anzahl		Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio €		
	2021	2020	2021	2020	V_p	2021	2020	V_p
Ein- und Zweifamilienhäuser	390	548	19,86	26,69	-0,3	101,97	130,19	-0,2
Drei- und Mehrfamilienhäuser	498	454	40,72	34,43	0,2	281,71	202,05	0,4
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	10	5	4,14	1,05	2,9	14,04	6,66	1,1
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	16	12	40,80	3,63	10,2	26,73	11,25	1,4
Sonstige bebaute Grundstücke *	37	30	11,93	10,14	0,2	26,57	18,59	0,4
Insgesamt	**951**	**1049**	**117,45**	**75,94**	**0,5**	**451,02**	**368,74**	**0,2**

*) z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

Abb. 8: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2011 bis 2021

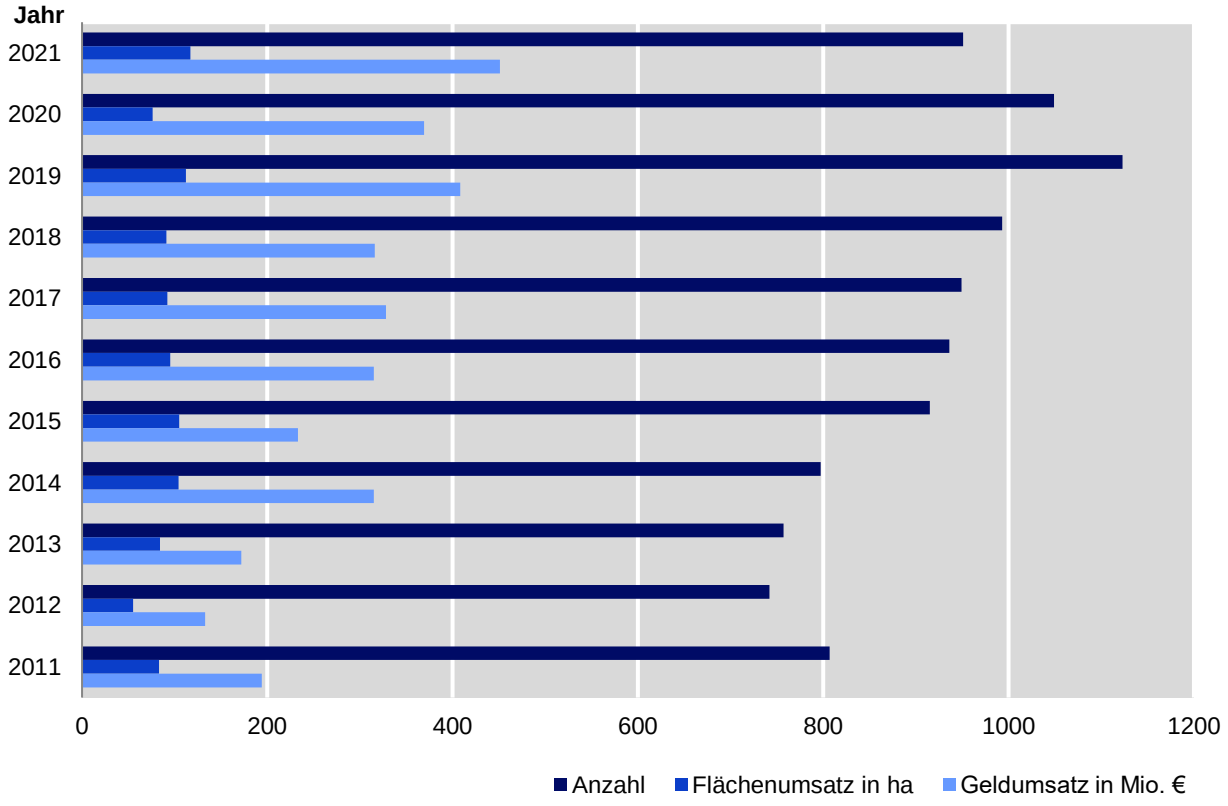


Abb. 9: Anzahl der bebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

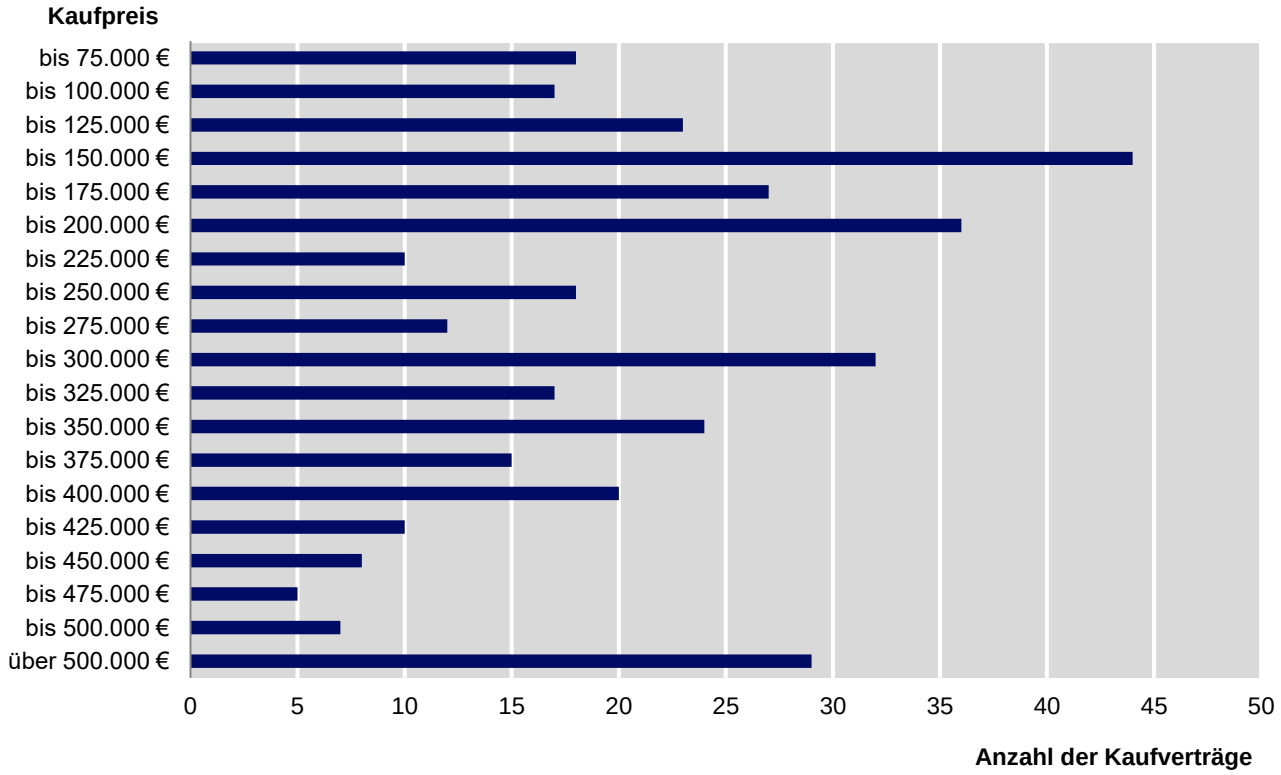
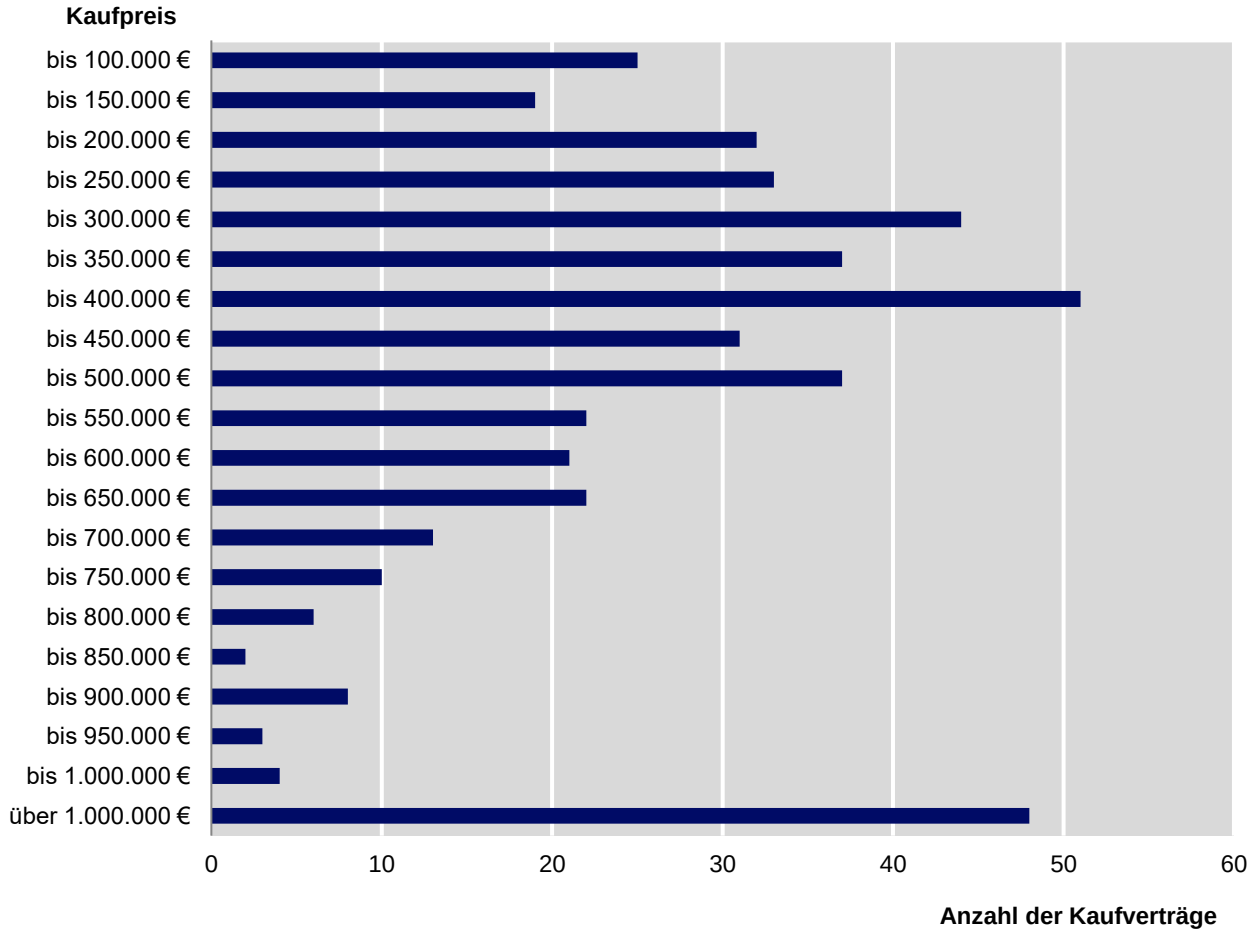


Abb. 10: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau



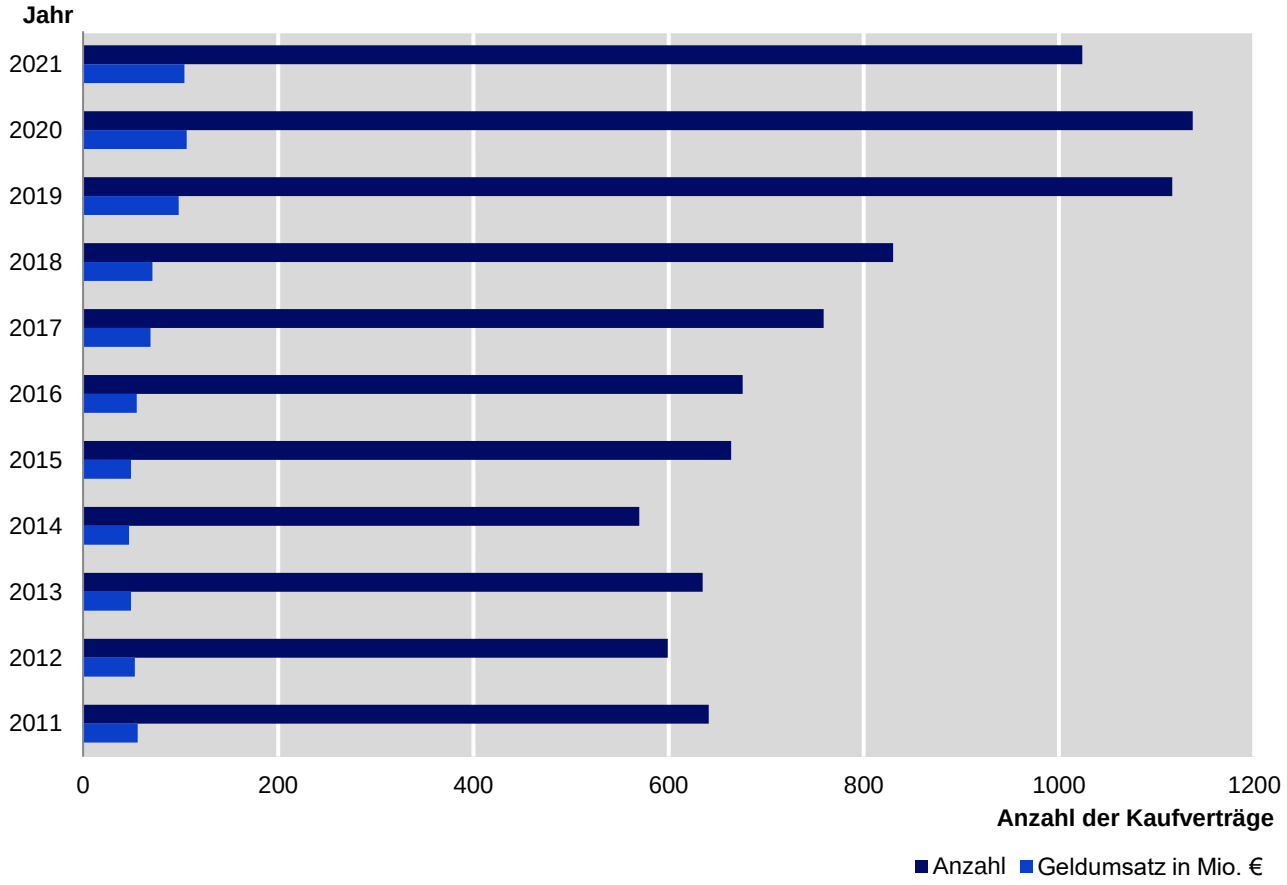
3.4 Wohnungseigentum

Auf dem Wohnungseigentumsmarkt sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um knapp 10 % gesunken. Der Geldumsatz, der durch Weiterverkäufe generiert wurde, ist trotz rückläufigen Vertragszahlen um rd. 16 % gestiegen. Dadurch ist in Summe der Geldumsatz im Vergleich zu 2020 konstant geblieben.

Tab. 3: Gliederung der Kaufobjekte für Wohnungseigentum 2021
Vergleich Anzahl - Geldumsatz

Wohnungseigentum	Anzahl		Geldumsatz in Mio €		
	2021	2020	2021	2020	V_p
Erstverkäufe aus Neubau	58	93	17,18	29,23	-0,4
Weiterverkäufe	930	989	83,40	71,59	0,2
Erstverkäufe aus Umwandlung	17	34	1,85	4,09	-0,5
nicht klassifiziert/ungeeignet	19	21	1,89	1,41	0,3
Insgesamt	**1024**	**1137**	**104,32**	**106,32**	**0,0**

Abb. 11: Gesamtumsatz des Wohnungseigentums von 2011 bis 2021



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Tab. 4: Gliederung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksobjekte 2021
Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

Erbbaurecht/ Erbbaugrundstücke	Anzahl		Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio €		
	2021	2020	2021	2020	V_p	2021	2020	V_p
Erbbaugrundstücke	13	11	0,7	4,6	-0,8	1,93	3,91	-0,5
Erbbaurechte								
Erbbaurecht	46	54	6,1	7,3	-0,2	9,31	13,63	-0,3
Wohnungserbbaurecht	20	33	-	-	-	2,05	2,64	-0,2
Teilerbbaurecht	1	0	-	-	-	-	-	-

Abb. 12: Geld,- und Flächenumsatz der Erbbaugrundstücke in den Jahren 2021 und 2020

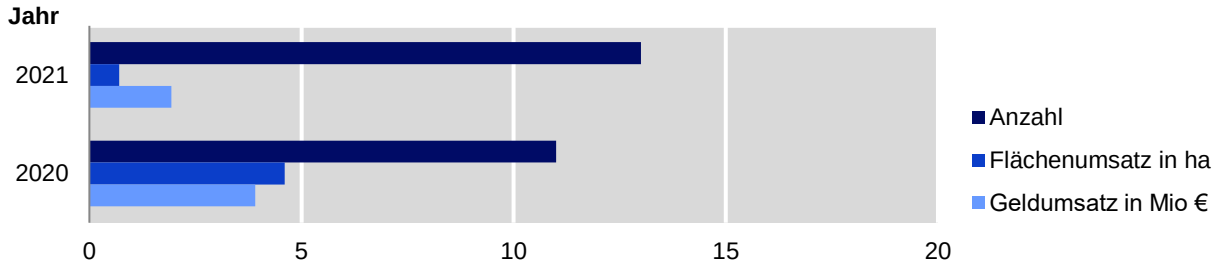


Abb. 13: Geld,- und Flächenumsatz der Erbbaurechte in den Jahren 2021 und 2020

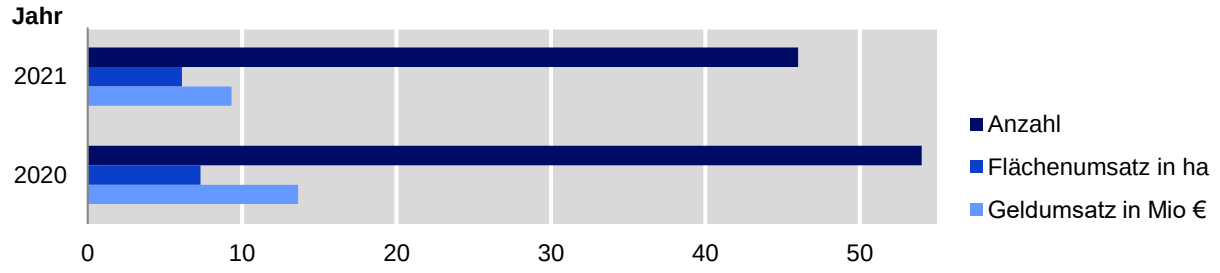
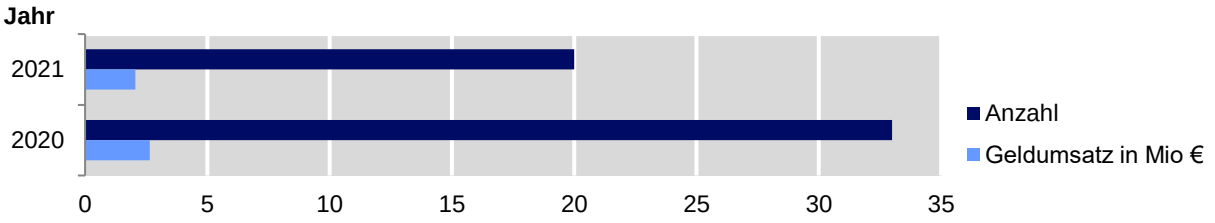


Abb. 14: Geldumsatz der Wohnungserbbaurechte in den Jahren 2021 und 2020



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

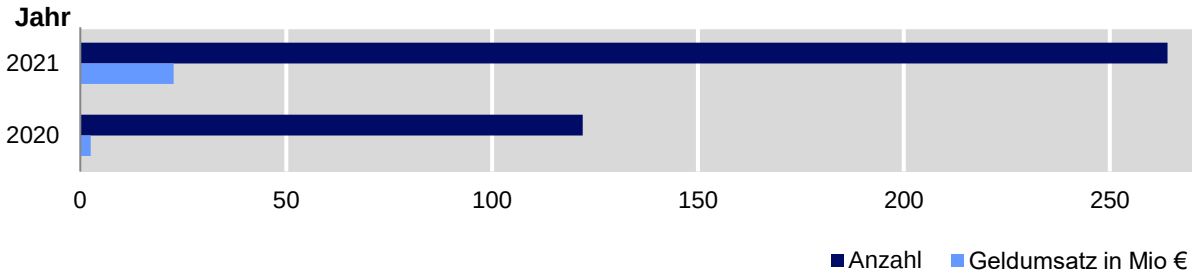
3.6 Sonstige

3.6.1 Teileigentum

Tab. 5: Gliederung der Grundstückskaufobjekte 2021
Vergleich Anzahl - Geldumsatz

Teileigentum	Anzahl		Geldumsatz in Mio €		
	2021	2020	2021	2020	V_p
Erstverkäufe	57	28	1,41	0,57	1,5
Weiterverkäufe	152	59	14,08	1,82	6,7
Erstverkäufe nach Umwandlung	1	0	6,70	0,00	-
nicht klassifiziert	54	35	0,51	0,15	2,4
Insgesamt	**264**	**122**	**22,70**	**2,54**	**7,9**

Abb. 15: Gesamtumsatz des Teileigentums in den Jahren 2021 und 2020



3.6.2 Zwangsversteigerungen

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

Tab. 6: Gliederung der Zwangsversteigerungen 2021
Vergleich Anzahl - Verkehrswert - tats. gezahlter Kaufpreis - Verhältnis Zuschlagsgebot zu Verkehrswert

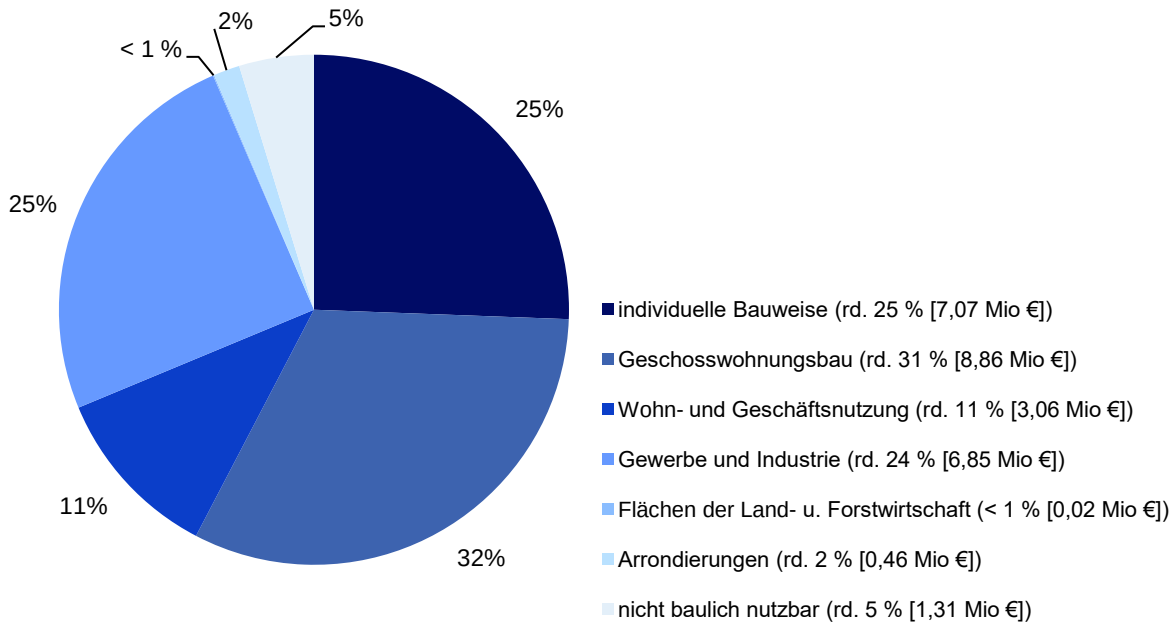
Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken	Anzahl		Verkehrswert in Mio. €		tats. gezahlter Kaufpreis in Mio. €		Verhältnis Kaufpreis zu Verkehrswert	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Mehrfamilienhäuser	2	2	0,32	0,34	0,74	0,35	2,34	1,67
Ein- und Zweifamilienhäuser	2	1	0,37	-	0,57	-	1,55	-
Wohnungseigentum	27	15	0,69	0,39	1,06	0,80	1,99	2,20
Insgesamt	**31**	**18**	**1,38**	**0,73**	**2,37**	**1,15**		

In 2021 lagen nur wenige Zuschläge für Zwangsversteigerungen bei Ein- und Zweifamilien- sowie bei Mehrfamilienhäusern vor. Hierbei wurde festgestellt, dass der Zuschlag bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Mehrfamilienhäusern weit oberhalb des Verkehrswerts lag. Ebenso lagen die Zuschläge für Eigentumswohnungen in 2021, wie auch bereits im Vorjahr, erheblich über dem Verkehrswert.

4 Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 104 Grundstückskaufobjekte über unbebaute Grundstücke registriert, die rd. 5 % vom Gesamtumsatz erwirtschafteten. Das Wachstum des Geldumsatzes trotz sinkender Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf die Grundstücksverkäufe in den Teilmärkten Geschosswohnungsbau sowie Gewerbe- und Industrie zurückzuführen. Zusätzlich ist ein deutlicher Rückgang von Grundstückskaufverträgen für den individuellen Wohnungsbau zu verzeichnen

Abb. 16: Verteilung des Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke nach der bauliche Nutztungsart



4.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 35 Verkäufe von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken registriert. Davon konnten 29 Kaufobjekte zu weiteren Auswertungen herangezogen werden. Daraus ergab sich eine mittlere Grundstücksfläche von 561 m² und ein durchschnittlicher Kaufpreis von 285 €/m².

Tab. 7: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2021 für den individuellen Wohnungsbau
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

		Ø ber. GKP €		**Ø ber. KP** € je m²		**Ø Gfl** m²	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Individueller Wohnungsbau							
Urkundenjahr 2021	29	**156.836**		**285**		**561**	
		40.000	350.000	135	500	237	1.667
Urkundenjahr 2020	56	**146.198**		**285**		**517**	
		42.500	324.733	119	360	190	1.378

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau betreffen Grundstücke in dem Neubaugebiet „Am Buerschen Waldbogen“. Vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die dann entweder deutlich über bzw. unter dem ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert veräußert werden. Alle 29 geeigneten Kauffällen wurden auf die Bodenrichtwerte abgestellt.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im zurückliegenden Jahr lagen insgesamt 17 Kaufpreise vor, die 13 Mehrfamilienhausgrundstücke und vier gemischt genutzte Flächen (Wohn- und Geschäftshäuser) beinhalten. Davon konnten 10 Kaufobjekte zur weiteren Auswertung herangezogen werden. Für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus liegt der bereinigte Kaufpreis je m² bei rd. 213 €. Ein unbebautes Grundstück für eine Wohn- und Geschäftsnutzung wird im Urkundenjahr 2021 mit durchschnittlich rd. 149 €/m² am Markt veräußert.

Tab. 8: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2021 für den Geschosswohnungsbau
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

		Ø ber. GKP €		**Ø ber. KP** € je m²		**Ø Gfl** m²	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Geschosswohnungsbau							
Urkundenjahr 2021	10	**868.708**		**213**		**3.350**	
		50.000	5.849.834	79	524	340	22.762
Urkundenjahr 2020	1	**-**		**-**		**-**	
		-	-	-	-	-	-

Für die Bodenrichtwerte des Geschosswohnungsbaus konnten acht Kauffälle für die Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Tab. 9: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2021 für die Wohn- und Geschäftsnutzung
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

		Ø ber. GKP €		**Ø ber. KP** € je m²		**Ø Gfl** m²	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohn- und Geschäftshäuser							
Urkundenjahr 2021	4	**764.270**		**149**		**4.692**	
		182.070	1.513.760	90	203	2.023	7.892
Urkundenjahr 2020	2	**892.190**		**194**		**4.619**	
		-	-	-	-	-	-

Zwei von den vier geeigneten Kauffällen wurden auf die Bodenrichtwerte abgestellt.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Für den Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ wurden im zurückliegenden Jahr 17 Verkäufe registriert, wobei 14 Kauffälle zur weiteren Auswertung genutzt werden konnten.

Tab. 10: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2021 für gewerbliche Bauflächen
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

		Ø ber. GKP €		**Ø ber. KP** € je m²		**Ø Gfl** m²	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gewerbliche Bauflächen							
Urkundenjahr 2021	14	**396.600**		**88**		**5.060**	
		55.000	1.696.420	46	134	552	24.232
Urkundenjahr 2020	10	**600.835**		**102**		**6.063**	
		49.900	2.196.720	72	136	551	24.408

Von den insgesamt 14 geeigneten Kauffällen wurden 13 auf die Bodenrichtwerte abgestellt.

4.4 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, 3 Kauffälle registriert. Davon konnten 2 Kauffälle für eine weitere Auswertung herangezogen werden. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle werden zur weiteren Auswertung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen Kauffälle aus den Jahren 2017-2021 zusammengefasst.

Tab. 11: Auswertung der Grundstückskaufobjekte 2017- 2021
für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - ber. Kaufpreis - Grundstücksfläche

		Ø ber. GKP €		**Ø ber. KP** € je m²		**Ø Gfl** m²	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2017-2021)							
Ackerland	9	**162.349**		**5,20**		**32.833**	
		9.821	580.000	2,50	8,40	2.325	102.617
Grünland	5	**42.543**		**4,61**		**8.802**	
		13.650	91.600	3,00	5,44	2.730	18.320
Wald	12	**80.730**		**2,94**		**48.873**	
		3.750	330.000	0,50	5,85	2.292	193.187

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach § 5 (2) der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Fläche im regionalen Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Nach § 5 (3) der ImmoWertV handelt es sich bei Rohbauland um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist und die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist.

Hinweis: Für die Beurteilung eines konkreten Einzelfalls sind die bauplanungsrechtliche Einschätzung der Entwicklungsstufe innerhalb des Spektrums des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes, die vorhandene Eigentümerstruktur, die Erschließungssituation und die Bemessung des Zeitrahmens bis zu einer möglichen baulichen Nutzung für die Wertfindung entscheidend.

In den letzten drei Geschäftsjahren 2019-2021 konnten nur vereinzelt Kauffälle für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland verzeichnet werden. Nachfolgend wurden die Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen aus den Jahren 2012 bis 2021 ausgewertet.

Tab. 12: Auswertung der Grundstückskaufobjekte für werdendes Bauland

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

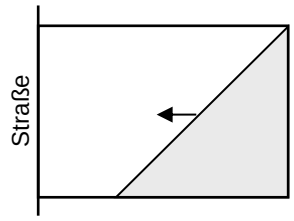
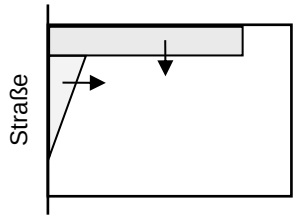
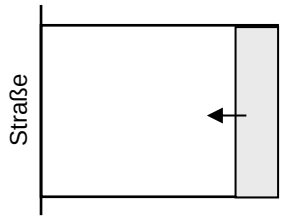
Werdendes Bauland (2012-2021)	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha	Ø ber. Kaufpreis €/m ²	Verhältnis Bauland %
Rohbauland	36	2,0	29,13	107,39	72%
Bauerwartungsland	5	0,30	4,93	70,12	41%
Insgesamt	**41**	**2,30**	**34,06**	**-**	**-**

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

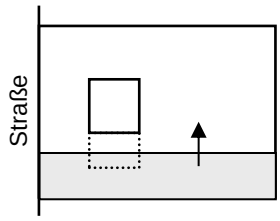
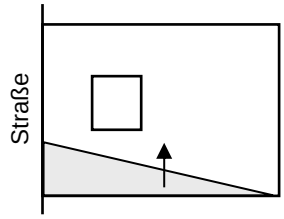
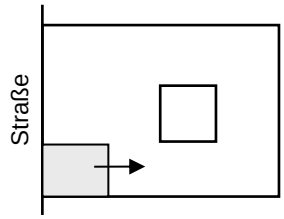
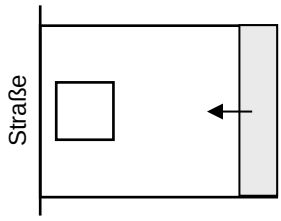
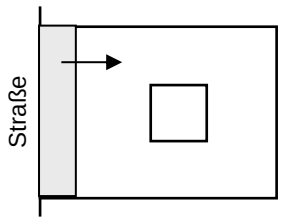
4.6.1 Arrondierungsflächen

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.

Tab. 13: Arrondierung zu unbebauten Grundstücken für den individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

Art der Arrondierungsfläche **1. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken**	**Anzahl**	**Durchschnittspreis zum Bodenrichtwert** Ø Mittelwert	Spanne	**Beispiel**
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 %**	

Tab. 14: Arrondierung zu bebauten Grundstücken
für den individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

Art der Arrondierungsfläche **2. Arrondierung zu bebauten Grundstücken**	**Anzahl**	**Durchschnittspreis zum Bodenrichtwert** Ø Mittelwert	Spanne	**Beispiel**
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 %**	

Tab. 15: Arrondierung zu gewerblichen Grundstücken

Art der Arrondierungsfläche **3. Arrondierung zu gewerblichen Grundstücken**	**Anzahl**	**Durchschnittspreis zum Bodenrichtwert** Ø Mittelwert	Spanne	**Beispiel**
3a) Größere Flächen	**24**	**95 %**	**88 % - 101 %**	Größere zweckmäßig nutzbare Flächen, z.B. baurechtlich notwendige Flächen, Flächen zur baulichen Erweiterung oder stellplatzgeeignete Flächen
3b) Kleinere Flächen	**9**	**55 %**	**33 % - 77 %**	Kleinere Flächen bzw. Flächen in Randbereichen des Gewerbegrundstücks, nicht bebaubare Flächen

4.6.2 Nicht bauliche Nutzbarkeit

Nachfolgender Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise für baulich nicht nutzbare Flächen aus den Jahren 2017 bis 2021 zugrunde.

Tab. 16: Nicht bauliche Nutzbarkeit

Vergleich Anzahl - Geldumsatz - Flächenumsatz - Ø Kaufpreis

Nicht bauliche Nutzbarkeit (2017-2021)	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz m²	Ø Kaufpreis €/m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	10	642.565	123.531	8
öffentliche Grünfläche	4	37.522	5.205	24
Parkplatz, Stellplatz (einzeln)	10	59.105	441	146
Parkplatz, Stellplatz (Anlage)	16	284.349	6.689	105
private Garten- u. Erholungsflächen (Nutzgarten mit und ohne Gartenhaus)	23	150.100	9.189	15
Insgesamt	**63**	**1.173.641**	**145.055**	**298**

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 abgabenfrei 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 Bauerwartungs-/Rohbauland
(individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau)

Zonen für Rohbauland und Bauerwartungsland sind gem. der Empfehlung der AGVGA.NRW in der Kategorie Gewerbe, Mischnutzung und Geschosswohnungsbau ausgewiesen worden, wenn eine Preisbildung am Grundstücksmarkt erfolgt ist und der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden konnte. Sehen Bauleitpläne eine beabsichtigte, aber noch nicht realisierbare Bebauung vor, sind auch bereits vor der Preisbildung am Grundstücksmarkt entsprechende Zonen gebildet worden.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen gelten sowohl für Acker- als auch für Grünland. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf den Bodenwertanteil ohne Aufwuchs.

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen

Größere Areale sind als eigene Bodenrichtwertzonen in der Kategorie sonstige Sondergebiete ausgewiesen. Kleinere Flächen (z. B. Spielplätze, Schulen und Kindertagesstätten in Wohngebieten o. ä.) sind gem. der Empfehlung der AGVGA.NRW in benachbarte Bodenrichtwertzonen einbezogen worden. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen jedoch nicht.

Bodenrichtwerte für Dauerkleingärten und private Nutz-/Freizeitgärten

Dauerkleingartenanlagen und private Nutz-/Freizeitgärten werden als eigene Bodenrichtwertzonen in der Kategorie Landwirtschaft gebildet.

Bodenrichtwerte für Öffentliche Grünflächen

Größere öffentliche Grünflächen werden als eigene Bodenrichtwertzonen in der Kategorie Landwirtschaft gebildet, Kleinere Flächen werden in benachbarte Bodenrichtwertzonen integriert. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen jedoch nicht.

Bodenrichtwerte für Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB)

Die Bodenrichtwerte für bauliche Nutzung im Außenbereich umfassen wohnbauliche Nutzungen im Außenbereich, nicht jedoch landwirtschaftliche Hofstellen.

Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf ein normiertes Richtwertgrundstück. Es wird wie folgt beschrieben:

- überwiegend Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Wohngebäude genießt Bestandsschutz
- ein- bis zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl 0,2
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke

Übrige Teilflächen (Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung einzustufen und zu bewerten. Es wird angenommen, dass die Erschließung gesichert ist und ein Anschluss an einen öffentlichen Kanal besteht. Besondere Verhältnisse bei der erschließungstechnischen (z.B. Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung) und verkehrlichen Situation sind im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

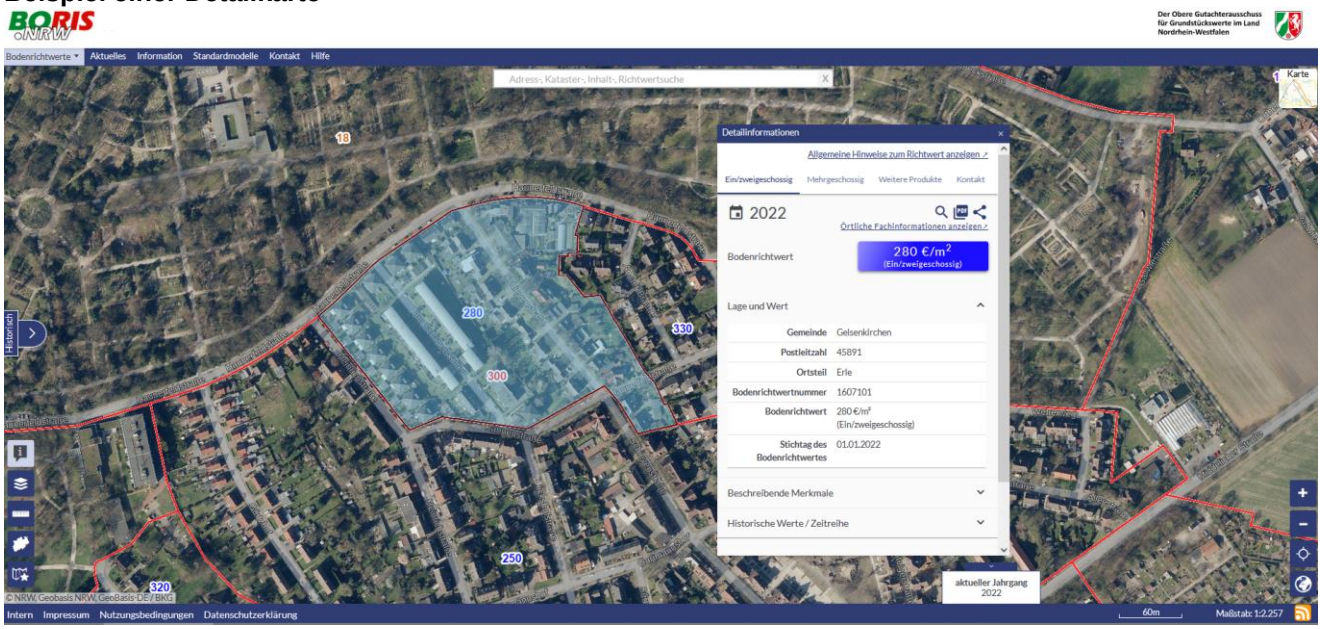
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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.

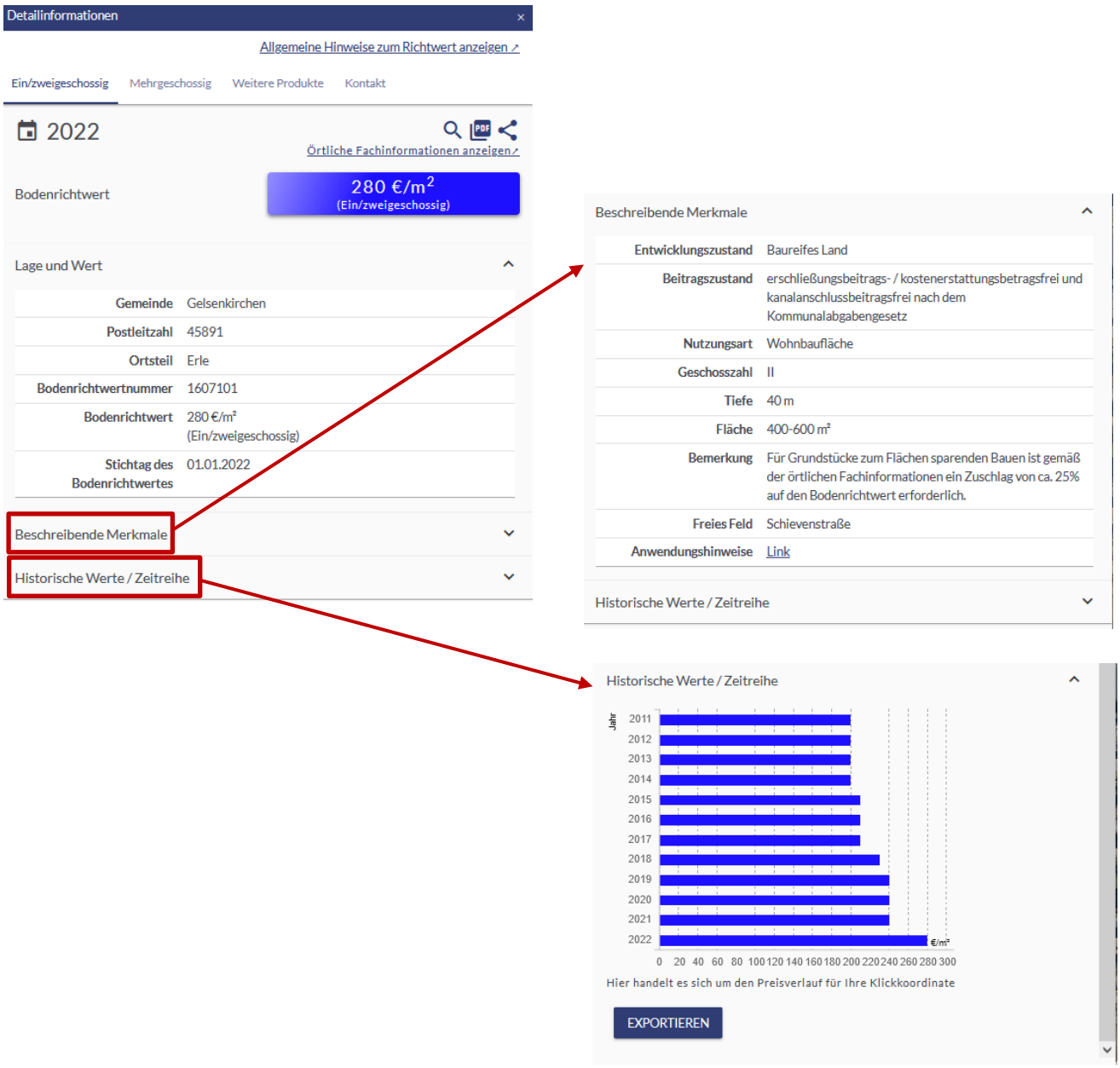
Die einzelnen Bodenrichtwerte werden in BORIS wie folgt dargestellt:

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

Beispiel einer Detailkarte



Beispiel der Richtwertdetails für ein- und zweigeschossige Bebauung



4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 07.03.2022 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.

Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	**Gute Lage €/m²**	**Mittlere Lage €/m²**	**Mäßige Lage €/m²**
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser *Grundstücksfläche: 350-800 m²*	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser *Grundstücksfläche: 250-500 m²*	410	280	205
Reihenmittelhäuser *Grundstücksfläche: 150-300 m²*	410	290	220

Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	**Gute Lage €/m²**	**Mittlere Lage €/m²**	**Mäßige Lage €/m²**
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages *GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V*	310	215	180
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20% bis 80% des Rohertrages *GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V*	400	235	205

Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung, ebf.	**Gute Lage €/m²**	**Mittlere Lage €/m²**	**Mäßige Lage €/m²**
Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung *(gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages)*	85	70	65
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung *(Dienstleistung, Handel, Büro)*	90	-	-

4.7.4 Wertigkeit der Erschließung

Die Wertigkeit der erstmaligen Erschließung nach §127 BauGB setzt sich aus dem Wert des Grunderwerbs und dem Aufwand für die technische Erschließung eines Grundstücks zusammen.

Eine Auswertung des Gutachterausschusses hat ergeben, dass in der Stadt Gelsenkirchen der Grunderwerb für zur Erschließung genutzte Flächen im Mittel rd. **25 €/m²** beträgt. Die Wertigkeit der technischen Erschließung beläuft sich auf rd. **20 €/m².** Folglich wird der Wert der Erschließungsbeitragsfreiheit für das Jahr 2021 mit rd. **45 €/m²** ausgewiesen. Dieser gilt für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau. Zu beachten ist, dass diese Werte grundsätzlich nicht die tatsächlich anfallenden Erschließungskosten abbilden. Insbesondere bei Neubaugebieten können die Kosten unter Umständen deutlich über den hier ausgewiesenen Werten liegen.

Die Datengrundlage für die Ermittlung der Wertigkeit der Erschließung von gewerblichen Flächen ließ keine Differenzierung zwischen Grunderwerb und technischem Aufwand zu. Folglich kann für gewerblich genutzte Flächen die Wertigkeit der Erschließung mit einem Gesamtwert in Höhe von **15 €/m²** beziffert werden.

4.7.5 Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Individuelle Bauweise

Die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus sind gestiegen (Preisindex 2011) .

Die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die sich gegenüber dem Vorjahr verringert haben (29 / Vorjahr: 42), verteilen sich auf 10 Bodenrichtwertzonen des individuellen Wohnungsbaus.

Die Grundstücksverkäufe aus diesen Zonen lagen i. M. rd. 39 % über den Bodenrichtwerten des zurückliegenden Jahres. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus flächendeckend anzuheben.

Geschosswohnungsbau

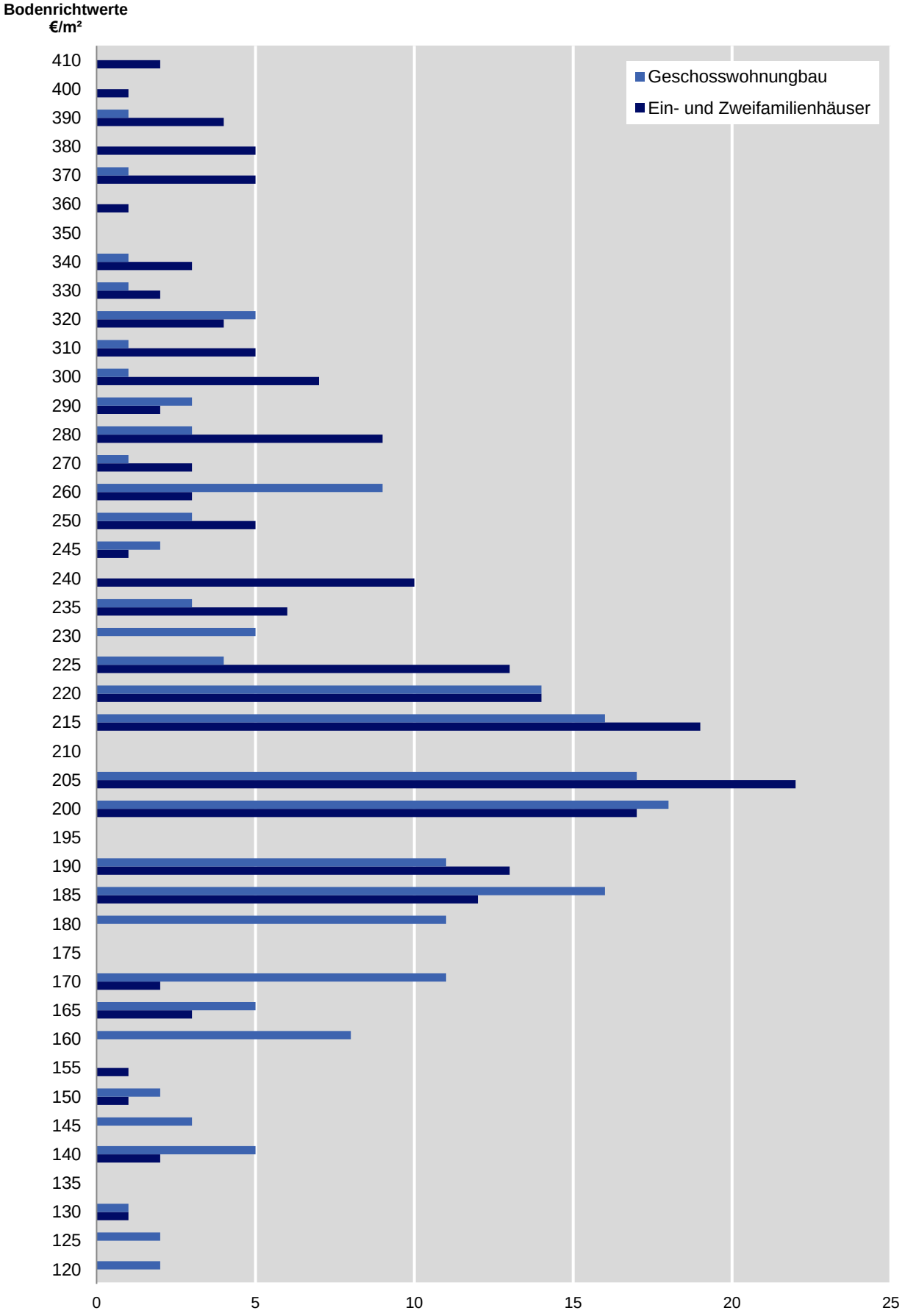
10 geeignete Kaufverträge für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus und gemischt genutzte Flächen (Wohn- und Geschäftshäuser) lagen i. M. rd. 19 % über den Bodenrichtwerten des zurückliegenden Jahres. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte des Geschosswohnungsbaus flächendeckend anzuheben.

Gewerbe und Industrie

Des Weiteren wurden 13 Verkäufe gewerblicher Bauflächen registriert, die im i. M. rd. 6 % über den letztjährigen Bodenrichtwerten lagen. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte des gewerblicher Bauflächen nicht flächendeckend anzuheben.

4.7.6 Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Abb. 17: Struktur des Bodenrichtwertgebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau



4.7.7 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.

Misch- oder Mehrgeschossige Bauweise (Geschäfts- und Mietwohnhäuser)

Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnhäuser) ist der Bodenrichtwert bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) mit Hilfe der folgenden Umrechnungstabelle auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen. Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen.

Tab. 18: Umrechnungskoeffizient für den Geschosswohnungsbau

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		

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 **Misch- oder mehrgeschossige Bebauung** (Geschäfts- und Mietwohnhäuser) in der *Innenstadt** (Altstadt) und den *übrigen Geschäftslagen** von Gelsenkirchen ist der Bodenrichtwert bei abweichender Anzahl der Vollgeschosse gemäß der **Umrechnungstabelle „Geschäftslagen“** nach der Schichtwertmethode (Schirmer) umzurechnen.

Tab. 19: Umrechnungskoeffizient für die Geschäftslagen

Richtwertgrundstück	Vergleichsobjekt			
Geschosszahl	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

Tab. 20: Bodenrichtwertzonen
für gemischt genutzte Grundstücke in den Geschäftslagen

*** Innenstadt / übrige Geschäftslagen**

Lage	Zonennummer
Innenstadt (Altstadt)	2604200 bis 2614201, 2620200, 2622200 bis 2627201
Buer	1301200 bis 1313201 und 1341200
Cranger Straße	1710200 bis 1717200
Essener Straße	1908200 bis 1918200
Bismarckstraße südl. Teil	2309200 bis 2313200
Bismarckstraße nördl. Teil	2501200 bis 2506200
Horster Straße / Beckhausen	605200
Horster Straße / Buer	1315201 und 1320200
Bickernstraße	2516200
Polsumer Straße	1041200
Fersenbruch	2106200
Markenstraße	2010200
Neustadt	2619200
Ewaldstraße	809200
Karl-Meyer-Straße	2705200
Schalker Straße	2306200
Bochumer Straße	2807201
Ückendorfer Straße	2805200
Feldhauser Straße	110200

Zonennummerierung

Bereich		Nummer		Nutzung	Veränderung	
2	6	1	4	2	0	1

Bereiche:

1,2	Scholven
3	Resse
4,5,6	Beckhausen
7	Buer, Hassel, Resse
8	Resse
9	Resser Mark
10,11	Hassel
12,13,14,15	Buer
16,17,18	Erle
19,20	Horst
21	Heßler
22	Feldmark
23	Schalke
24	Bulmke-Hüllen
25	Schalke-Nord / Bismarck
26	Altstadt / Neustadt
27	Rotthausen
28,29, 30	Ückendorf

Nutzung:

1	Individueller Wohnungsbau
2	Misch- und mehrgeschossige Bauweise
3	Gewerbe, Sondergebiet
4	Forstwirtschaftliche Fläche
5	Landwirtschaftliche Fläche
6	Außenbereich

4.7.8 Indexreihen

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

Der Gutachterausschuss hat im Rahmen der Bodenrichtwertsitzung 2019 beschlossen, eine neue Indexreihe (Basiszeitpunkt 2011) einzuführen.

Die nachfolgend dargestellten Bodenpreisindexreihen für

- individuellen Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe und Industrie

basieren auf **1990 = 100** sowie **2011 = 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.

Damit 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 x 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.

Bei weiter zurückliegenden Stichtagen/Bewertungszeitpunkten sind die Indexreihen nacheinander anzuwenden. D. h. der Vergleichskaufpreis o. ä. ist bis zum Ende der jeweiligen Indexreihe zu indizieren und danach mit Hilfe der folgenden Indexreihe weiter zu indizieren.

Beispiel für das Jahr 2005:

Ein Kaufpreis aus 2005 soll auf 2018 indiziert werden.

Indexreihe 2000 = 100:

Index 2005 = 97; Index 2011 = 95

Vergleichskaufpreis 2005 = 100.000 €

→ **indizierter Vergleichskaufpreis 2011:** 100.000 € x 95 / 97 = rd. 98.000 €

Indexreihe 2011 = 100:

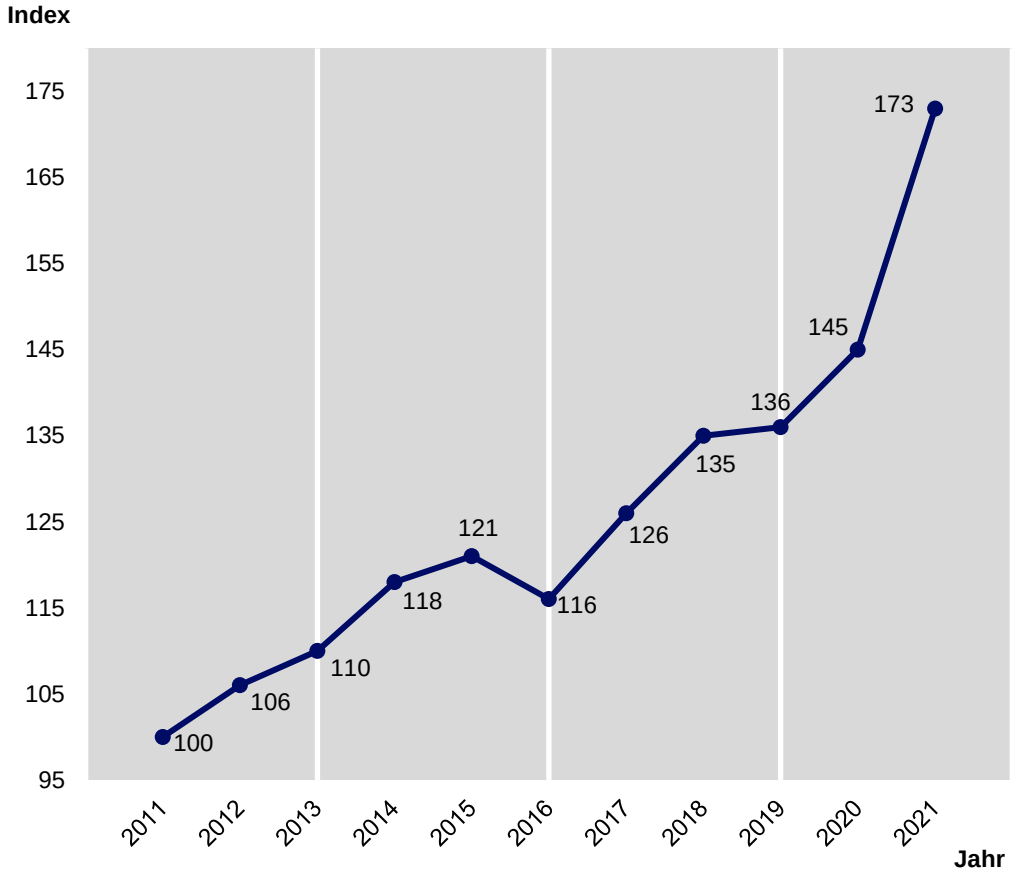
Index 2011 = 100; Index 2018 = 135

Indizierter Vergleichskaufpreis 2011 (s. oben) = rd. 98.000 €

→ **indizierter Vergleichskaufpreis 2018:** 98.000 x 135 / 100 = 132.300 €

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

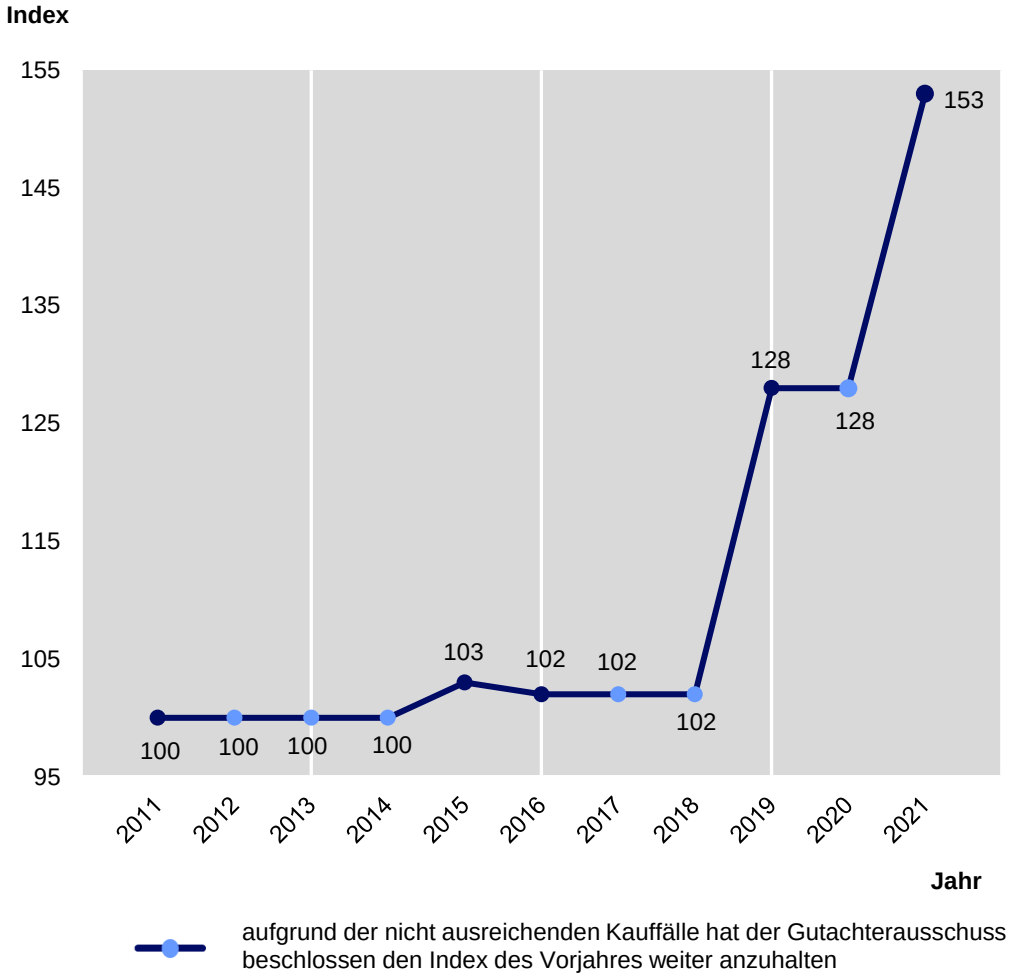
Abb. 18: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau



Tab. 21: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau

	Index				Index		
Jahr	**1990**	**2000**	**2011**	**Jahr**	**1990**	**2000**	**2011**
1990	100	-	-	2006	-	96	-
1991	102	-	-	2007	-	98	-
1992	109	-	-	2008	-	100	-
1993	120	-	-	2009	-	99	-
1994	132	-	-	2010	-	96	-
1995	138	-	-	2011	-	95	100
1996	137	-	-	2012	-	-	106
1997	136	-	-	2013	-	-	110
1998	139	-	-	2014	-	-	118
1999	145	-	-	2015	-	-	121
2000	149	100	-	2016	-	-	116
2001	-	100	-	2017	-	-	126
2002	-	100	-	2018	-	-	135
2003	-	99	-	2019	-	-	136
2004	-	98	-	2020	-	-	145
2005	-	97	-	2021			(173)

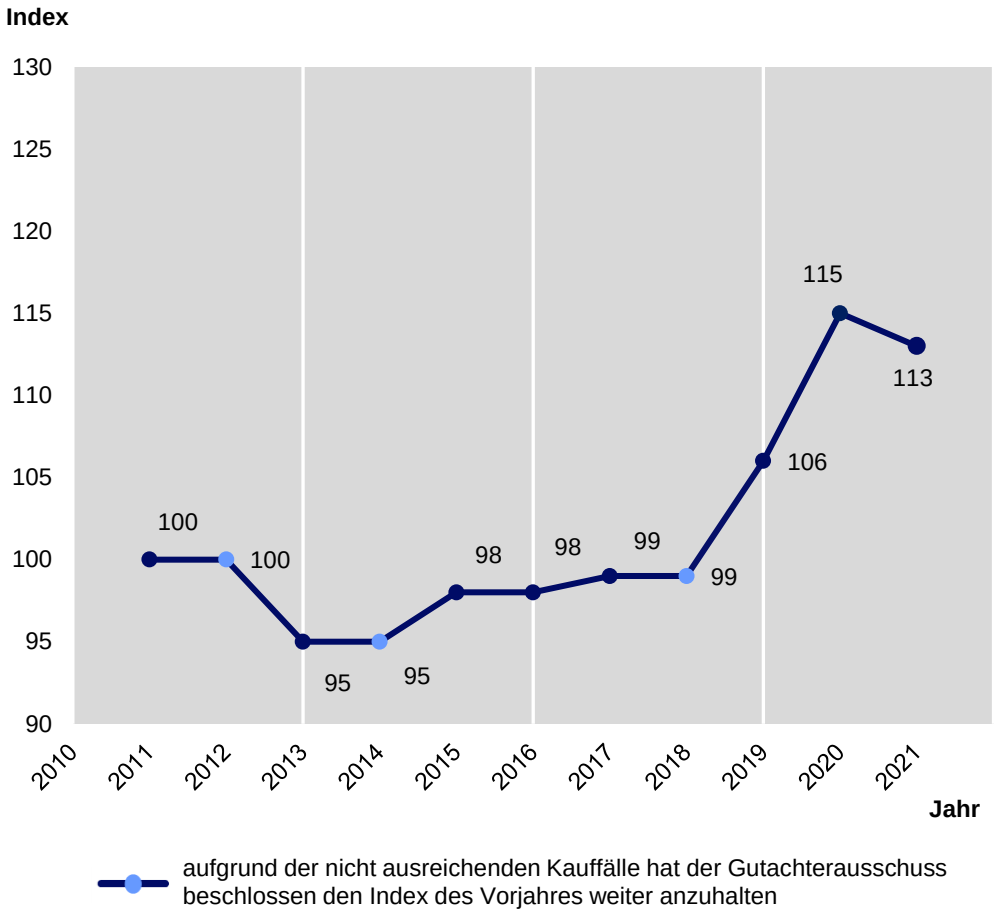
Abb. 19: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau



Tab. 22: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau

Jahr	Index 1990	Jahr	Index 1990	Index 2011
1990	100	2006	156	-
1991	100	2007	155	-
1992	113	2008	154	-
1993	128	2009	157	-
1994	134	2010	158	-
1995	134	2011	153	100
1996	138	2012	-	100
1997	141	2013	-	100
1998	142	2014	-	100
1999	147	2015	-	103
2000	153	2016	-	102
2001	153	2017	-	102
2002	152	2018	-	102
2003	155	2019	-	128
2004	157	2020	-	128
2005	157	2021	-	(153)

Abb. 20: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen



Tab. 23: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen

	Index		Index	
Jahr	**1990**	**Jahr**	**1990**	**2011**
1990	100	2006	309	-
1991	121	2007	306	-
1992	149	2008	299	-
1993	169	2009	298	-
1994	180	2010	297	-
1995	189	2011	287	100
1996	200	2012	-	100
1997	231	2013	-	95
1998	268	2014	-	95
1999	281	2015	-	98
2000	290	2016	-	98
2001	303	2017	-	99
2002	306	2018	-	99
2003	306	2019	-	106
2004	306	2020	-	115
2005	307	2021	-	(113)

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Neubauten

Als Neubauten gelten grundsätzlich alle Gebäude mit den Baujahren 2020/2021 bzw. 2019/2020. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 3 (im Vorjahr 92) Kauffälle von Neubauten erfasst und ausgewertet.

2 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude, welche in dem Neubaugebiet „Im Waldquartier“ registriert wurden.

Lediglich ein Kauffalllag lag für nicht unterkellerte Gebäude vor.

Tab. 24: Neubauten für den individuellen Wohnungsbau
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	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Urkundenjahrgang 2021 (Baujahre 2019 - 2021)															
unterkellert	2	**576.250**		**267**		**128**		**215**		**4.517**		**3.815**		**2.264**	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		-		-		-		-		-		-		-	
nicht unterkellert	1	**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		-		-		-		-		-		-		-	
Urkundenjahrgang 2020 (Baujahre 2018 - 2020)															
unterkellert	18	**393.494**		**234**		**130**		**251**		**3.083**		**2.578**		**1.369**	
		274.950	470.004	199	346	107	160	210	318	2.272	3.757	1.912	3.111	832	1.789
Konfidenz-Intervall	-	358.780 - 428.207		212 - 256		123 - 137		233 - 269		2.778 - 3.388		2.320 - 2.836		1.172 - 1.566	
Standardabweichung		69.805		45		15		36		614		518		397	
nicht unterkellert	74	**277.284**		**229**		**122**		**172**		**2.272**		**1.948**		**1.381**	
		223.796	324.869	162	579	110	129	155	183	1.893	2.740	1.614	2.313	1.167	1.590
Konfidenz-Intervall	-	270.675 - 283.893		213 - 245		120 - 124		169 - 175		2.225 - 2.319		1.912 - 1.984		1.359 - 1.403	
Standardabweichung		28.526		68		9		12		203		157		97	

Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufverträgen für unterkellerte Neubauten, sind in diesem Berichtsjahr die ausgewiesenen Werte für die Entwicklung der Kaufpreisstatisitk nicht repräsentativ für das gesamte Stadtgebiet.

Tab. 25: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2001 - 2021
Vergleich Wohnfläche - Bruttogrundfläche - Gebäudepreis - ber. Kaufpreis

Neubauten	Ø Wfl m²	Ø BGF m²	Ø Gebäudepreis € je m² Wfl	Ø Gebäudepreis € je m² BGF	Ø ber. KP € je m² Wfl
2001	131	259	1.423	717	1.860
2002	120	261	1.474	675	1.973
2003	123	255	1.325	634	1.949
2004	123	251	1.273	622	1.811
2005	131	256	1.128	569	1.717
2006	122	261	1.223	564	1.841
2007	119	254	1.190	546	1.776
2008	117	258	1.320	585	1.893
2009	121	232	1.208	635	1.715
2010	135	253	1.201	627	1.741
2011	139	254	1.215	663	1.753
2012	130	242	1.404	763	1.886
2013	131	227	1.715	991	2.194
2014	131	281	1.658	801	2.072
2015	126	289	1.624	721	2.140
2016	120	280	1.668	716	2.226
2017	129	245	1.704	936	2.177
2018	138	270	2.179	1.120	2.855
2019	119	257	2.439	1.173	3.045
2020	130	251	2.578	1.369	3.083
2021	128	215	3.815	2.264	4.517

Durchschnittspreise für Bestandsimmobilien

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis einschl. 2018 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswerteergebnisse für freistehende Einfamilienhäuser als auch Reihen- und Doppelhäuser.

Da diese Zusammenfassung den Markt in generalisierter Form beschreibt, ist sie für die Wertermittlung im konkreten Einzelfall nicht anwendbar.

Um aussagekräftige Daten zu erhalten, wurden Kauffälle aus zwei Berichtsjahren zusammengefasst. In den nachfolgenden Tabellen werden jeweils die Urkundenjahrgänge 2019/2020 sowie 2020/2021 zusammengefasst.

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten zwei Berichtsjahren gingen insgesamt 144 Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein. Die davon auswertbaren Kaufobjekte flossen in die Berechnungen für die nachfolgende Tabelle ein.

Tab. 26: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (alle Baujahre bis einschl. 2018)

		Ø ber. GKP		**Ø Gfl**		**Ø Wfl**		**Ø BGF**		**Ø ber. KP**		**Ø Gebäudepreis**				**Ø Baujahr**	
		€		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	Min	Max
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	40	**406.865**		**1.002**		**183**		**363**		**2.219**		**1.297**		**681**		**1945**	
		130.000	830.000	336	7.359	106	380	172	840	833	4.103	181	2.637	101	1.471	1875	2013
Konfidenz-Intervall	-	346.705 - 467.026		652 - 1.352		163 - 203		318 - 408		1.975 - 2.463		1.075 - 1.519		556 - 806		1935 - 1955	
Standardabweichung		188.109		1.095		62		142		764		694		390		30	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	40	**332.778**		**828**		**163**		**325**		**2.008**		**1.083**		**561**		**1944**	
		130.000	830.000	396	2.082	106	330	207	840	833	3.255	181	2.437	101	1.471	1875	2013
Konfidenz-Intervall	-	275.509 - 390.047		703 - 953		147 - 179		289 - 361		1.777 - 2.239		868 - 1.298		439 - 683		1935 - 1953	
Standardabweichung		179.070		392		51		114		722		671		380		29	

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 der Gruppe der modernisierten Objekte zusammengefasst. Aufgrund der vorliegenden Datengrundlage konnten lediglich für die Baujahresgruppen 1900-1949 sowie 1950-1974 ein Modernisierungsgrad berücksichtigt werden.

Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Insgesamt wurden in den letzten zwei Berichtsjahren 410 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften verkauft. Die davon auswertbaren Kaufobjekte flossen in die Berechnungen für die nachfolgenden Tabellen ein.

Ein Objekt aus der Baujahresklasse „vor 1900“ wird in der Regel zu bzw. unter dem Bodenwert veräußert, sodass für diese Baujahresklasse kein Gebäudepreis ausgewiesen werden kann.

Tab. 27: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2018
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche - ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften															
		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 1995-2018															
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	16	**373.472**		**316**		**137**		**243**		**2.719**		**2.211**		**1.276**	
		175.000	550.000	159	463	112	182	168	312	1.458	3.929	885	3.294	443	1.822
Konfidenz-Intervall	-	322.336 - 424.608		266 - 366		125 - 149		215 - 271		2.425 - 3.013		1.919 - 2.503		1.082 - 1.470	
Standardabweichung		95.964		93		22		53		551		548		365	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	18	**350.790**		**327**		**137**		**239**		**2.556**		**2.056**		**1.217**	
		239.000	520.000	186	488	112	165	168	312	1.579	3.291	1.268	2.715	686	1.975
Konfidenz-Intervall	-	309.168 - 392.411		282 - 372		128 - 146		215 - 263		2.330 - 2.782		1.832 - 2.280		1.028 - 1.406	
Standardabweichung		83.697		90		19		49		454		451		380	
Baujahr 1975-1994															
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	9	**375.722**		**406**		**135**		**317**		**2.836**		**2.207**		**958**	
		268.500	535.000	258	823	97	214	198	540	2.118	3.684	1.577	3.002	625	1.444
Konfidenz-Intervall	-	315.097 - 436.348		275 - 537		106 - 164		236 - 398		2.482 - 3.190		1.818 - 2.596		758 - 1.158	
Standardabweichung		78.871		171		38		106		461		506		260	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	12	**311.875**		**414**		**149**		**322**		**2.217**		**1.648**		**765**	
		220.000	389.000	233	767	97	216	198	492	1.209	3.000	843	2.400	398	1.089
Konfidenz-Intervall	-	277.739 - 346.011		322 - 506		124 - 174		264 - 380		1.834 - 2.600		1.325 - 1.971		609 - 921	
Standardabweichung		53.727		145		40		92		603		508		245	

Tab. 28: Nicht modernisierte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
Baujahresklassen vor 1900, 1900-1949, 1950-1974

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

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, nicht modernisiert

		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 1950-1974															
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	20	**286.110**		**563**		**141**		**320**		**2.068**		**1.312**		**571**	
		150.000	451.700	243	1.741	84	230	216	440	1.350	2.682	344	2.252	132	928
Konfidenz-Intervall	-	249.292 - 322.928		408 - 718		121 - 161		282 - 358		1.892 - 2.244		1.090 - 1.534		477 - 665	
Standardabweichung		78.669		332		43		81		375		474		201	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	27	**253.785**		**567**		**137**		**304**		**1.860**		**1.048**		**477**	
		120.000	430.000	156	1.741	85	230	216	440	1.250	2.459	344	1.789	132	838
Konfidenz-Intervall	-	221.796 - 285.774		449 - 685		122 - 152		279 - 329		1.725 - 1.995		896 - 1.200		399 - 555	
Standardabweichung		80.865		299		38		63		341		383		196	
Baujahr 1900-1949															
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	24	**190.760**		**542**		**126**		**247**		**1.500**		**828**		**440**	
		90.000	485.000	273	2.370	80	281	145	434	754	2.672	235	1.786	127	1.218
Konfidenz-Intervall	-	150.669 - 230.852		368 - 716		106 - 146		217 - 277		1.313 - 1.687		648 - 1.008		319 - 561	
Standardabweichung		94.944		411		47		72		442		426		287	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	29	**180.591**		**465**		**128**		**278**		**1.447**		**764**		**371**	
		87.500	320.000	215	858	80	228	122	492	700	2.955	159	1.770	53	1.005
Konfidenz-Intervall	-	154.444 - 206.739		405 - 525		115 - 141		247 - 309		1.229 - 1.665		613 - 915		285 - 457	
Standardabweichung		68.740		157		34		82		574		398		226	
Baujahr vor 1900															
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	2	**140.000**		**547**		**143**		**376**		**986**		**241**		**93**	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		-		-		-		-		-		-		-	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	3	**146.333**		**456**		**141**		**353**		**1.044**		**384**		**161**	
		120.000	160.000	276	552	119	166	235	516	964	1.161	167	670	85	297
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		-		-		-		-		-		-		-	

Tab. 29: Modernisierte Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974

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

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, modernisiert

		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 1950-1974															
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	8	**330.500**		**656**		**152**		**316**		**2.264**		**1.565**		**739**	
		250.000	529.000	304	896	81	200	171	464	1.389	3.315	765	2.699	400	1.286
Konfidenz-Intervall	-	250.875 - 410.125		476 - 836		118 - 186		239 - 393		1.728 - 2.800		999 - 2.131		497 - 981	
Standardabweichung		95.243		215		41		92		641		677		290	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	11	**311.227**		**572**		**148**		**291**		**2.179**		**1.493**		**749**	
		250.000	529.000	304	886	81	200	171	464	1.389	3.315	765	2.699	400	1.286
Konfidenz-Intervall	-	255.169 - 367.285		451 - 693		124 - 172		235 - 347		1.799 - 2.559		1.098 - 1.888		584 - 914	
Standardabweichung		83.443		180		36		84		565		588		245	
Baujahr 1900-1949															
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	10	**268.050**		**387**		**133**		**266**		**1.984**		**1.439**		**716**	
		147.500	492.000	149	621	100	195	153	420	1.333	2.894	658	2.444	368	989
Konfidenz-Intervall	-	194.252 - 341.848		270 - 504		109 - 157		210 - 322		1.659 - 2.309		1.071 - 1.807		573 - 859	
Standardabweichung		103.163		164		33		78		454		515		200	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	8	**232.938**		**354**		**133**		**259**		**1.774**		**1.250**		**635**	
		147.500	365.000	149	599	100	195	153	348	1.333	2.325	658	1.964	368	975
Konfidenz-Intervall	-	172.756 - 293.119		223 - 485		104 - 162		201 - 317		1.460 - 2.088		898 - 1.602		474 - 796	
Standardabweichung		71.985		157		35		69		375		421		193	

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

Insgesamt wurden in den letzten zwei Berichtsjahren 190 Reihenmittelhäuser verkauft. Die davon auswertbaren Kaufobjekte flossen in die Berechnungen für die nachfolgenden Tabellen ein. Bei Reihenmittelhäusern ist die Baujahresgruppe vor 1900 nicht vertreten, so dass hier keine Auswertung erfolgen konnte.

Tab. 30: Reihenmittelhäuser
Baujahresklassen 1975-1994 und 1995-2018
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche - ber. Kaufpreis - Gebäudepreis

Reihenmittelhäuser		**Ø ber. GKP** €		**Ø Gfl** m²		**Ø Wfl** m²		**Ø BGF** m²		**Ø ber. KP** € je m²-Wfl		**Ø Gebäudepreis** € je m²-Wfl		**Ø Gebäudepreis** € je m²-BGF	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr 1995-2018															
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	15	**346.477**		**226**		**127**		**212**		**2.696**		**2.303**		**1.417**	
		269.000	505.000	153	437	110	152	156	288	2.308	3.322	2.037	3.006	1.072	1.764
Konfidenz-Intervall	-	311.821 - 381.132		188 - 264		120 - 134		187 - 237		2.544 - 2.848		2.170 - 2.436		1.278 - 1.556	
Standardabweichung		62.580		68		12		45		275		241		251	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	11	**311.605**		**191**		**120**		**204**		**2.610**		**2.236**		**1.356**	
		234.000	395.000	135	239	100	155	153	288	2.129	3.450	1.681	3.005	778	1.737
Konfidenz-Intervall	-	276.821 - 346.388		167 - 215		109 - 131		169 - 239		2.349 - 2.871		1.998 - 2.474		1.156 - 1.556	
Standardabweichung		51.776		35		17		52		389		355		297	
Baujahr 1975-1994															
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	12	**318.635**		**323**		**137**		**281**		**2.324**		**1.875**		**920**	
		227.000	470.000	189	724	107	196	204	380	1.773	2.975	1.329	2.369	613	1.403
Konfidenz-Intervall	-	270.897 - 366.373		237 - 409		119 - 155		250 - 312		2.087 - 2.561		1.676 - 2.074		779 - 1.061	
Standardabweichung		75.134		135		28		49		373		313		222	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	12	**250.218**		**330**		**135**		**271**		**1.891**		**1.467**		**725**	
		160.000	330.000	217	724	107	178	165	348	1.039	2.524	479	2.056	251	1.036
Konfidenz-Intervall	-	218.206 - 282.230		241 - 419		122 - 148		237 - 305		1.582 - 2.200		1.146 - 1.788		581 - 869	
Standardabweichung		50.383		140		20		53		486		506		227	

Tab. 31: Nicht modernisierte Reihenmittelhäuser
Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974

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

Reihenmittelhäuser, nicht modernisiert

		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 1950-1974															
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	14	**171.943**		**281**		**92**		**199**		**1.881**		**1.297**		**596**	
		74.000	255.000	94	483	60	123	132	252	1.233	2.438	881	1.801	400	875
Konfidenz-Intervall	-	148.342 - 195.544		222 - 340		80 - 104		179 - 219		1.686 - 2.076		1.134 - 1.460		513 - 679	
Standardabweichung		40.876		102		20		35		338		283		143	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	13	**178.477**		**294**		**95**		**209**		**1.879**		**1.311**		**600**	
		140.000	255.000	195	483	65	119	164	252	1.513	2.318	949	1.801	433	839
Konfidenz-Intervall	-	156.644 - 200.311		238 - 350		85 - 105		193 - 225		1.742 - 2.016		1.180 - 1.442		521 - 679	
Standardabweichung		36.130		92		17		27		227		216		131	
Baujahr 1900-1949															
Urkundenjahrgang 2021 - 2020	12	**186.587**		**338**		**159**		**307**		**1.302**		**850**		**438**	
		75.000	339.000	196	846	70	270	170	483	457	2.260	184	1.824	99	1.221
Konfidenz-Intervall	-	143.835 - 229.339		226 - 450		123 - 195		249 - 365		939 - 1.665		581 - 1.119		262 - 614	
Standardabweichung		67.286		177		57		92		571		424		277	
Urkundenjahrgang 2020 - 2019	12	**182.292**		**294**		**144**		**277**		**1.371**		**934**		**484**	
		115.000	339.000	176	846	70	270	170	483	726	2.260	465	1.824	241	1.221
Konfidenz-Intervall	-	141.505 - 223.078		178 - 410		110 - 178		221 - 333		1.046 - 1.696		689 - 1.179		320 - 648	
Standardabweichung		64.193		183		54		88		512		386		258	

Tab. 32: Modernisierte Reihenmittelhäuser
Baujahresklassen 1900-1949 und 1950-1974

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

Reihenmittelhäuser, modernisiert

		Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl		Ø Gebäudepreis € je m²-Wfl		Ø Gebäudepreis € je m²-BGF	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr 1950-1974															
2020-2021	4	**197.088**		**313**		**102**		**192**		**1.965**		**1.440**		**761**	
		135.000	240.000	253	449	91	105	184	204	1.286	2.637	746	2.112	384	1.045
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		45.287		93		7		10		559		565		283	
2019-2020	6	**225.558**		**430**		**107**		**190**		**2.114**		**1.474**		**821**	
		135.000	305.000	234	1.094	91	123	140	234	1.286	2.637	746	2.112	384	1.104
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		58.125		335		10		31		492		565		260	
Baujahr 1900-1949															
2020-2021	4	**266.248**		**220**		**113**		**211**		**2.425**		**1.937**		**1.001**	
		205.000	330.000	178	274	96	150	188	232	2.000	3.438	1.583	2.898	833	1.242
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		58.504		45		25		21		681		642		199	
2019-2020	4	**227.498**		**251**		**119**		**211**		**1.930**		**1.456**		**821**	
		175.000	299.990	178	314	100	150	188	232	1.458	2.212	974	1.683	522	1.088
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		53.303		58		23		21		327		325		232	

Durchschnittspreise für Siedlungshäuser

Unter den Begriff „Siedlungshäuser“ fallen Objekte, die in der Nachkriegszeit bzw. zu Zeiten des Bergbaus entstanden sind. Insbesondere zeichnen sie sich durch ihre kleine Wohnfläche und die verhältnismäßig große Gartenfläche aus. Die Objekte, die einen mittleren bis umfassenden Modernisierungsgrad aufweisen, wurden in der Gruppe der modernisierten Objekte zusammengefasst.

Tab. 33: Nicht modernisierte Siedlungshäuser von 2019 - 2021

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

Siedlungshäuser, nicht modernisiert																	
		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	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr bis 1959															
Urkundenjahrgang 2021	12	**152.322**		**365**		**80**		**147**		**1.910**		**1.190**		**667**	
		75.000	259.000	206	486	60	105	109	211	1.238	3.047	542	2.344	260	1.444
Konfidenz-Intervall	-	120.072 - 184.572		318 - 412		70 - 90		126 - 168		1.588 - 2.232		862 - 1.518		453 - 881	
Standardabweichung		50.758		74		15		33		507		517		337	
Urkundenjahrgang 2020	14	**126.457**		**319**		**79**		**168**		**1.613**		**864**		**409**	
		70.000	170.000	232	410	55	115	122	237	1.000	2.260	54	1.542	25	712
Konfidenz-Intervall	-	106.982 - 145.933		284 - 354		71 - 87		147 - 189		1.388 - 1.838		619 - 1.109		296 - 522	
Standardabweichung		33.731		60		14		36		389		425		196	
Urkundenjahrgang 2019	10	**139.090**		**366**		**77**		**160**		**1.808**		**1.024**		**490**	
		89.000	220.000	315	479	65	100	130	192	1.187	2.822	316	1.903	158	1.031
Konfidenz-Intervall	-	107.729 - 170.451		330 - 402		71 - 83		149 - 171		1.447 - 2.169		676 - 1.372		315 - 665	
Standardabweichung		43.839		50		9		16		505		486		244	

Tab. 34: Modernisierte Siedlungshäuser von 2019 - 2021

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

Siedlungshäuser, modernisiert															
		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	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr bis 1959															
Urkundenjahrgang 2021	1	**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		-		-		-		-		-		-		-	
Urkundenjahrgang 2020	6	**226.417**		**346**		**91**		**202**		**2.459**		**1.791**		**887**	
		160.000	377.500	242	502	72	144	119	393	1.951	2.833	1.409	2.233	511	1.237
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		81.501		91		27		103		351		333		284	
Urkundenjahrgang 2019	0	**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		-		-		-		-		-		-		-	

5.1.2 Indexreihen

Die Preisindizes spiegeln die durchschnittliche Preisentwicklung im Berichtsjahr 2021 wider. Dem Index für Neubauten als auch dem Index für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt die Basis 1989 bzw. 1988 zugrunde.

Bei den Neubauten im individuellen Wohnungsbau, bezieht sich der Index auf unterkellerte Objekte inklusive Garage bzw. Stellplatz. Da in diesem Bereichtsjahr lediglich zwei Kaufobjekte registriert worden sind, die für die Indexbildung „unterkellterte Neubauten“ herangezogen werden können, kann der Index für 2021 nicht ausgewiesen werden. Folglich wird die Indexwert aus dem Berichtsjahr 2020 weiter angehalten.

Abb. 21: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau
Neubauten - unterkellert

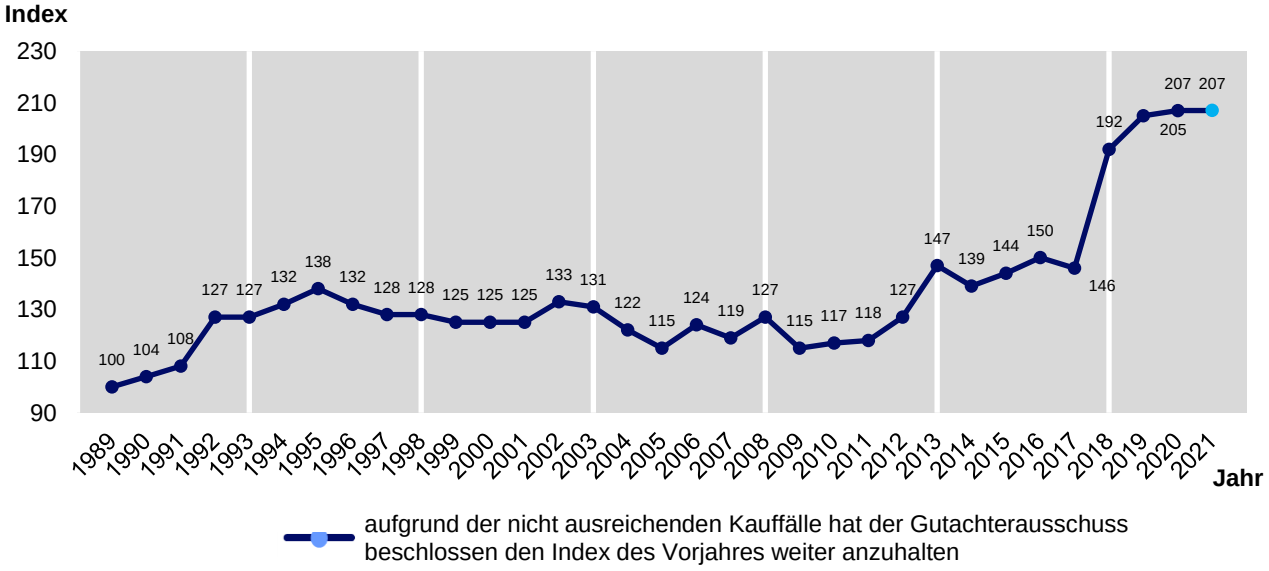
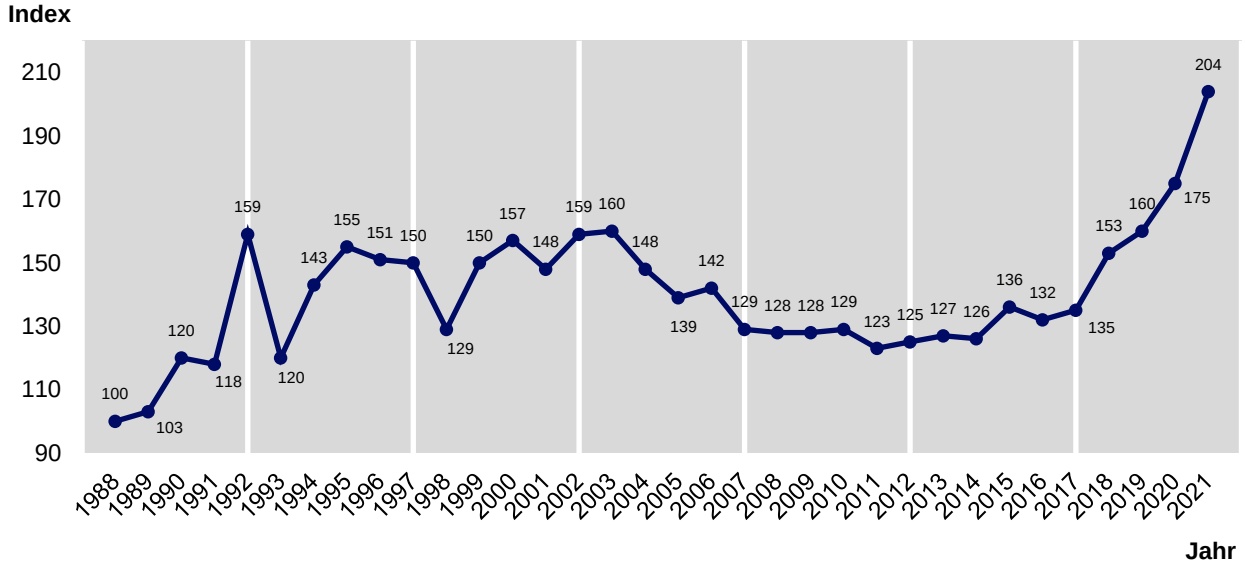


Abb. 22: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau
Bestandsimmobilien - Ein- und Zweifamilienhäuser



5.1.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Absatz 5 BauGB. Sie dienen der Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird in Kapitel 8.2 beschrieben. Dort sind ebenfalls weitere Details zu den Auswerteergebnissen zu finden.

Tab. 35 stellt die ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem Bodenrichtwertniveau von unter 310 €/m² dar.

Tab. 35: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
Einflussfaktor: vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
bis 150.000 €	1,64
größer 150.000 € bis 200.000 €	1,52
größer 200.000 € bis 250.000 €	1,36
größer 250.000 € bis 300.000 €	1,28
größer 300.000 € bis 350.000 €	1,19
größer 350.000 € bis 400.000 €	1,15
größer 400.000 € bis 450.000 €	1,12
größer 450.000 € bis 500.000 €	1,03
größer 500.000 €	0,91

Für Objekte die in einer Bodenrichtwertzone für ein- und zweigeschossige Bebauung mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert ab 310 €/m², liegen wurde folgender Zuschlag zum Sachwertfaktor ermittelt.

Tab. 36: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
Einflussfaktor: Bodenrichtwert

Bodenrichtwert Ein-/Zweigeschossig	Zuschlag zum Sachwertfaktor
ab 310 €/m²	0,16

Beispielrechnung Sachwertfaktor

Angaben zum Beispielobjekt	
vorläufiger Sachwert	330.000 €
Bodenrichtwert	320 €/m²

Berechnung des Sachwertfaktors		
Sachwertfaktor lt. Tab. 35		1,19
Zuschlag zum Sachwertfaktor lt. Tab. 36	+	0,16
Sachwertfaktor für das Beispielobjekt	=	**1,35**

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

Tab. 37: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2019 - 2021

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		%				Jahre	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Einfamilienhäuser, *freistehend*	30	**1,65**		**158**		**2.179**		**6,56**		**20,37**		**26,54**		**38**	
		-1,87	3,59	96	330	1.077	3.496	4,75	8,70	14,00	35,00	14,82	39,89	15	80
Konfidenz-Intervall	-	1,10 - 2,21		138 - 179		1.910 - 2.449		6,20 - 6,92		19,00 - 22,00		24,00 - 29,00		29 - 47	
Standardabweichung		1,49		55		722		0,96		4,17		7,18		23	
Einfamilienhäuser, *Reihen- und Doppelhäuser*	301	**2,33**		**124**		**2.350**		**7,41**		**18,24**		**26,02**		**59**	
		-1,34	5,69	60	215	804	4.898	5,65	8,81	15,00	24,00	11,36	53,80	14	80
Konfidenz-Intervall	-	2,18 - 2,48		121 - 127		2.281 - 2.420		7,32 - 7,51		18,00 - 18,00		25,00 - 27,00		57 - 62	
Standardabweichung		1,29		25		614		0,85		2,24		5,93		24	
Siedlungshäuser	31	**0,13**		**82**		**1.974**		**6,00**		**23,87**		**26,85**		**24**	
		-3,08	4,02	65	144	1.160	3.047	4,25	6,75	20,00	33,00	15,29	41,90	15	56
Konfidenz-Intervall	-	-0,46 - 0,71		76 - 88		1.792 - 2.157		5,80 - 6,21		23,00 - 25,00		25,00 - 29,00		20 - 28	
Standardabweichung		1,60		16		498		0,56		3,05		6,30		10	
Zweifamilienhäuser	23	**1,98**		**185**		**1.738**		**6,36**		**21,48**		**21,55**		**28**	
		-1,39	3,98	125	281	726	2.902	5,00	7,55	16,00	25,00	12,10	31,44	15	45
Konfidenz-Intervall	-	1,37 - 2,59		166 - 203		1.531 - 1.945		6,15 - 6,57		21,00 - 22,00		19,00 - 24,00		24 - 32	
Standardabweichung		1,42		43		479		0,48		2,19		5,08		9	

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 den gewerblichen Objekten wurde auf die letzten vier Berichtsjahre zurückgegriffen. In den nachfolgenden Tabellen werden die Geschäftsjahre 2021/2020 und 2020/2019 dargestellt.

Gruppe der Dreifamilienhäuser

Insgesamt wurden in den letzten zwei Berichtsjahren 51 Dreifamilienhäuser verkauft. Die davon auswertbaren Kaufobjekte flossen in die Berechnungen für die nachfolgende Tabelle ein.

Tab. 38: Dreifamilienhäuser

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

Dreifamilienhäuser											
		Ø ber. GKP €		**Ø Gfl** m²		**Ø Wfl** m²		**Ø ber. KP** € je m²-Wfl		**Ø Gebäudepreis** € je m²-Wfl	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Alle Baujahre											
Urkundenjahr 2021 - 2020	9	**245.222**		**389**		**222**		**1.119**		**854**	
		150.000	348.000	59	880	149	320	714	1.509	528	1.390
Konfidenz-Intervall	-	189.045 - 301.399		191 - 587		180 - 264		921 - 1.317		652 - 1.056	
Standardabweichung		73.083		257		55		257		263	
Urkundenjahr 2020 - 2019	20	**299.975**		**578**		**266**		**1.153**		**861**	
		150.000	625.000	203	1.402	203	460	643	2.706	401	2.029
Konfidenz-Intervall	-	243.159 - 356.791		424 - 732		237 - 295		926 - 1.380		679 - 1.043	
Standardabweichung		121.398		329		61		484		389	

Gruppe der Mehrfamilienhäuser

Bei den Mehrfamilienhäusern 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 % des Rohertrages und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil über 20 % des Rohertrages.

Tab. 39: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil unter 20 % des Rohertrages

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

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages											
		Ø ber. GKP €		**Ø Gfl** m²		**Ø Wnfl** m²		**Ø ber. KP** € je m²-Wfl		**Ø Gebäudepreis** € je m²-Wfl	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr ab 1966											
Urkundenjahr 2021-2020	3	**440.333**		**499**		**482**		**924**		**752**	
		329.000	520.000	343	695	340	613	848	968	732	786
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-	
Standardabweichung		99.360		179		137		66		30	
Urkundenjahr 2020-2019	10	**470.432**		**769**		**550**		**908**		**658**	
		300.000	970.320	265	1.941	275	1.284	516	1.142	279	946
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-	
Standardabweichung		238.927		497		316		231		234	
Baujahr 1950 - 1965											
Urkundenjahr 2021-2020	29	**458.055**		**615**		**533**		**915**		**702**	
		145.000	1.170.000	244	1.884	210	1.602	380	1.766	165	1.584
Konfidenz-Intervall	-	377.005 - 539.105		446 - 784		423 - 643		804 - 1.026		599 - 805	
Standardabweichung		213.077		445		289		291		270	
Urkundenjahr 2020-2019	54	**380.822**		**629**		**517**		**777**		**583**	
		165.000	1.200.000	145	4.693	210	1.664	363	1.273	165	1.116
Konfidenz-Intervall	-	325.115 - 436.529		460 - 798		432 - 602		717 - 837		525 - 641	
Standardabweichung		204.095		619		310		218		214	
Baujahr bis 1949											
Urkundenjahr 2021-2020	43	**329.791**		**543**		**430**		**797**		**574**	
		100.000	739.500	172	1.896	135	1.066	269	1.849	-98	1.552
Konfidenz-Intervall	-	286.637 - 372.944				437 - 649				378 - 482	
Standardabweichung		140.220				345				168	
Urkundenjahr 2020-2019	47	**266.285**		**473**		**406**		**658**		**464**	
		85.000	619.500	166	1.206	186	724	241	1.234	78	931
Konfidenz-Intervall	-	233.349 - 299.221		397 - 549		373 - 439		596 - 720		409 - 519	
Standardabweichung		112.175		259		114		211		188	

Tab. 40: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages

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

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages		Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wnfl m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl		Ø Gebäudepreis € je m²-Wfl		Ø gew. Mietanteil %	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr ab 1966													
Urkundenjahr 2021-2020	1	**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		-		-		-		-		-		-	
Urkundenjahr 2020-2019	1	**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		-		-		-		-		-		-	
Baujahr 1950-1965													
Urkundenjahr 2021-2020	11	**560.864**		**923**		**555**		**1.176**		**885**		**49**	
		122.000	2.300.000	91	4.952	233	1.138	238	5.602	118	4.246	22	100
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		611.207		1.370		244		1.510		1.165		25	
Urkundenjahr 2020-2019	16	**487.734**		**750**		**619**		**941**		**685**		**43**	
		122.000	2.300.000	91	4.952	233	1.138	238	5.602	118	4.246	22	100
Konfidenz-Intervall	-	215.766 - 759.703		136 - 1.364		475 - 763		264 - 1.618		163 - 1.207		32 - 54	
Standardabweichung		510.392		1.152		271		1.270		979		20	
Baujahr bis 1949													
Urkundenjahr 2021-2020	15	**311.200**		**526**		**511**		**636**		**439**		**37**	
		65.000	605.000	83	974	190	1.108	274	1.175	68	1.005	22	60
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-		-	
Standardabweichung		149.451		250		225		260		262		11	
Urkundenjahr 2020-2019	11	**277.955**		**611**		**512**		**561**		**317**		**38**	
		130.000	772.500	323	1.033	270	1.108	274	1.279	68	944	21	60
Konfidenz-Intervall	-	156.529 - 399.380		458 - 764		364 - 660		368 - 754		150 - 484		31 - 45	
Standardabweichung		180.744		228		221		287		248		11	

Gruppe der gewerblich genutzten Objekte

Bei den gewerblich genutzten Objekten wird zwischen Bürogebäude o.ä., Industrie- und Gewerbeobjekte und, aufgrund der sich zu einem wichtigen Teilmarkt im Gelsenkirchener Grundstücksmarkt entwickelten Bereich der Einzelhandels- und Warenhäuser, differenziert. In die Auswertung werden vier Berichtsjahre einbezogen.

Tab. 41: Gewerblich genutzte Objekte

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

Gewerblich genutzte Objekte		Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Nfl m²		Ø ber. KP € je m² Nfl		Ø Gebäudepreis € je m² Nfl	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser											
Urkundenjahr 2021 - 2018	11	**1.439.182**		**2.961**		**1.102**		**1.029**		**811**	
		59.000	6.150.000	112	22.064	135	4.135	160	2.796	39	2.264
Konfidenz-Intervall	-	157.074 - 2.721.289		-1.380 - 7.302		274 - 1.930		535 - 1.523		386 - 1.236	
Standardabweichung		1.908.440		6.462		1.233		736		633	
Einzelhandel- und Warenhäuser											
Urkundenjahr 2021 - 2018	11	**2.509.320**		**4.902**		**1.610**		**1.574**		**1.108**	
		600.000	11.600.000	852	9.774	616	2.570	274	4.514	70	2.822
Konfidenz-Intervall	-	-		-		-		-		-	
Standardabweichung		3.166.233		2.724		757		1.350		938	
Gewerbe- und Industrieobjekte											
Urkundenjahr 2021 - 2018	8	**636.157**		**4.085**		**1.437**		**550**		**379**	
		210.000	1.667.000	707	13.593	163	4.185	277	1.288	120	1.006
Konfidenz-Intervall	-	271.881 - 1.000.432		722 - 7.448		444 - 2.430		284 - 816		152 - 606	
Standardabweichung		435.725		4.023		1.188		318		271	

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 2019 bis 2021 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser die nachfolgende Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 42: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser –Kauffälle aus 2019 - 2021

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

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser																
		Ø LSZ		**Ø Wfl**		**Ø ber. KP**		**Ø Miete**		**Ø Bew. Kosten**		**Ø REF**		**Ø RND**	
		%		m²		€ je m² Wfl		€ je m² Wfl		%				Jahre	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Dreifamilienhäuser	14	**3,25**		**246**		**1.171**		**5,44**		**25,50**		**16,35**		**33**	
		1,02	4,87	149	320	651	2.706	4,29	7,00	20,00	29,00	12,19	31,29	15	46
Konfidenz-Intervall	-	2,50 - 4,01		217 - 276		879 - 1.463		5,03 - 5,85		24,00 - 27,00		13,46 - 19,24		28 - 38	
Standardabweichung		1,30		51		506		0,71		2,59		5,00		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	80	**4,37**		**468**		**797**		**5,12**		**28,83**		**12,31**		**28**	
		1,71	7,13	135	1.602	464	1.273	4,19	6,32	22,00	34,00	8,05	17,79	13	56
Konfidenz-Intervall	-	4,08 - 4,65		417 - 520		756 - 839		5,02 - 5,23		28,26 - 29,39		11,79 - 12,82		26 - 30	
Standardabweichung		1,28		231		186		0,48		2,54		2,31		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	19	**5,24**		**558**		**789**		**5,08**		**27,89**		**11,75**		**28**	
		2,67	7,97	233	962	414	1.288	4,36	6,02	21,00	33,00	7,21	16,58	15	48
Konfidenz-Intervall	-	4,47 - 6,01		453 - 663		647 - 932		4,89 - 5,27		26,23 - 29,56		10,40 - 13,10		23 - 32	
Standardabweichung		1,59		218		296		0,39		3,45		2,81		10	

Tab. 43: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2019 - 2021

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

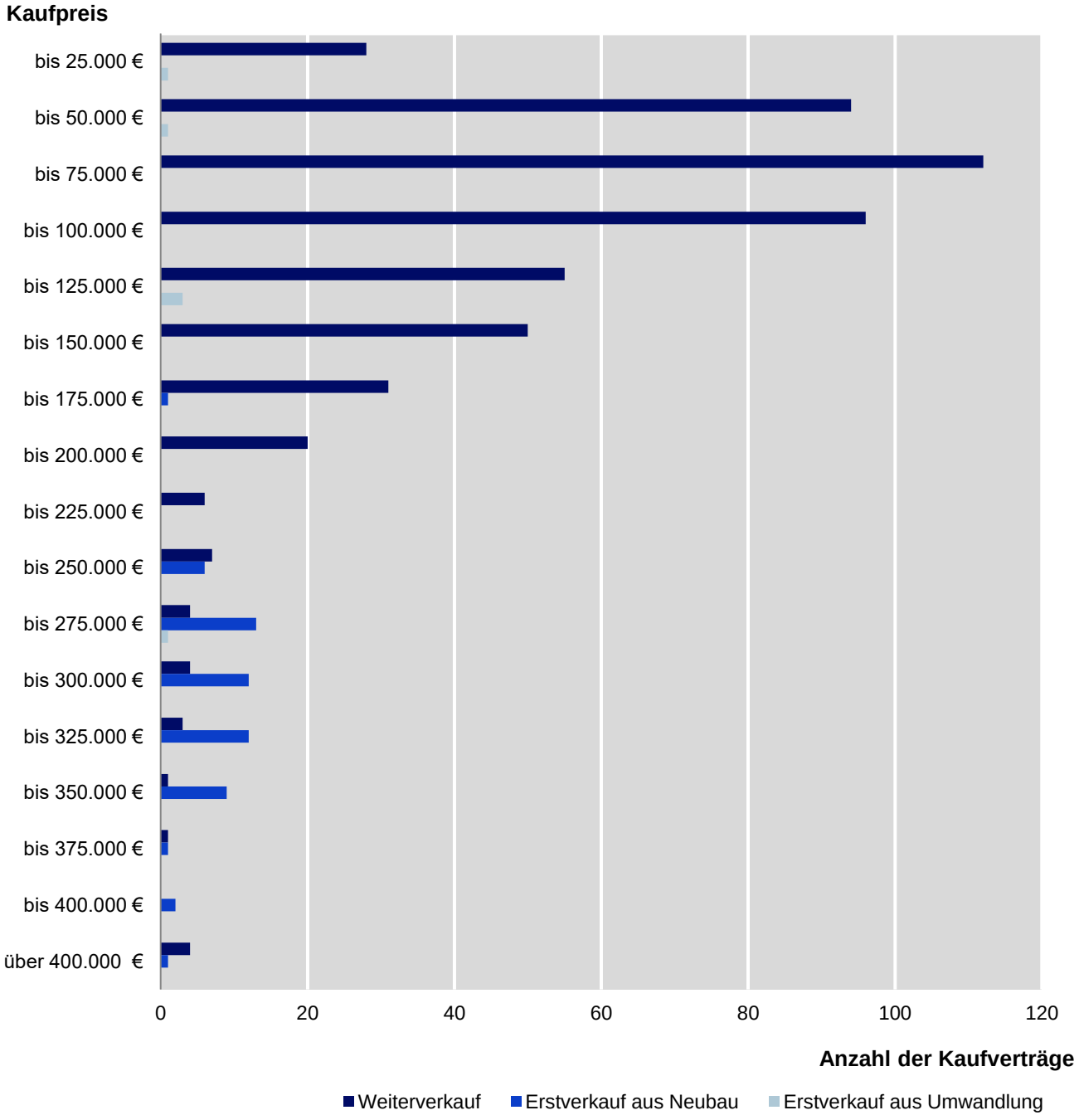
Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte															
		Ø LSZ		**Ø Wfl / Nfl**		**Ø ber. KP**		**Ø Miete**		**Ø Bew. Kosten**		**Ø REF**		**Ø RND**	
		%		m²		€ je m² Wfl		€ je m² Wfl		%				Jahre	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Gewerblich genutzte Objekte	11	**8,13**		**1.548**		**1.279**		**5,18**		**6,82**		**10,27**		**37**	
		3,16	13,26	234	4.135	274	2.796	4,64	5,92	0,00	28,00	6,11	15,40	19	62
Konfidenz-Intervall	-	6,29 - 9,97		729 - 2.367		680 - 1.878		4,74 - 5,63		-1,08 - 14,71		8,37 - 12,17		29 - 45	
Standardabweichung		2,74		1.219		892		0,66		11,75		2,83		12	

6 Wohnungseigentum

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

Im Jahr 2021 sind 1.024 Kaufobjekte über Eigentumswohnungen eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 558 Kaufobjekte geeignet. Im aktuellen Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufobjekte gegenüber dem Vorjahr mit 1.137 gesunken. Knapp 64 % der Weiterverkäufe werden unter einem Gesamtkaufpreis von 100.000 € verkauft. Dahingegen werden 54 % der neugebauten Eigentumswohnungen zwischen 225.000 € und 300.000 € und rund 44 % über einem Wert von 300.000 € veräußert.

Abb. 23: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum 2021



6.1 Durchschnittspreise

6.1.1 Erstverkäufe aus Neubau

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten 29 von 30 registrierten Erstverkäufen ausgewertet werden. Räumlich verteilen sich die Kaufobjekte der z.T. sehr hochwertig ausgestatteten Wohnungen auf die Bereiche „Eindeckerweg“, „Steinkuhle“ und „Johannes-Rau-Allee“.

Tab. 44: Erstverkauf aus Neubau - Wohnungen

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

		Ø ber. GKP €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohnungen							
Urkundenjahrgang 2021	29	**302.873**		**94**		**3.232**	
		167.466	529.000	59	136	2.723	4.232
Konfidenz-Intervall	-	278.522 - 327.224		87 - 101		3.089 - 3.375	
Standardabweichung		64.018		18		377	
Urkundenjahrgang 2020	18	**365.303**		**107**		**3.418**	
		261.500	601.441	60	149	3.029	4.375
Konfidenz-Intervall	-	325.305 - 405.301		97 - 117		3.251 - 3.586	
Standardabweichung		80.432		20		336	

Für das Jahr 2021 lässt sich der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Erstverkäufe aus Neubau auf 3.232 €/m² Wohnfläche beziffern. Dieser Wert beinhaltet keine Reihenhäuser in Form von Wohnungseigentum.

Tab. 45: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m²
für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Ø ber. KP € je m² Wfl	Jahr	Ø ber. KP € je m² Wfl	Jahr	Ø ber. KP € je m² Wfl	Jahr	Ø ber. KP € je m² Wfl
1988	1.139	**1998**	1.919	**2008**	1.836	**2018**	2.921
1989	1.187	**1999**	1.909	**2009**	1.811	**2019**	3.330
1990	1.278	**2000**	1.927	**2010**	1.817	**2020**	3.418
1991	1.419	**2001**	1.926	**2011**	1.713	**2021**	3.232
1992	1.464	**2002**	1.751	**2012**	1.808		
1993	1.738	**2003**	1.639	**2013**	2.339		
1994	1.770	**2004**	1.558	**2014**	2.569		
1995	1.833	**2005**	1.736	**2015**	2.583		
1996	1.946	**2006**	1.753	**2016**	2.644		
1997	1.939	**2007**	1.951	**2017**	2.687		

Neben den klassischen Eigentumswohnungen konnten 28 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.

Tab. 46: Erstverkauf aus Neubau - Reihenhäuser

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Erstverkauf aus Neubau							
		Ø ber. GKP €		**Ø Wfl** m²		**Ø ber. KP** € je m² Wfl	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Reihenhäuser							
Urkundenjahrgang 2021	28	**279.823**		**142**		**1.973**	
		246.562	332.652	120	145	1.700	2.463
Konfidenz-Intervall	-	271.954 - 287.692		139 - 145		1.899 - 2.046	
Standardabweichung		20.294		8		190	
Urkundenjahrgang 2020	74	**284.340**		**135**		**2.128**	
		243.510	376.490	110	145	1.721	2.952
Konfidenz-Intervall	-	277.691 - 290.989		132 - 137		2.067 - 2.189	
Standardabweichung		28.699		12		263	

6.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung

Hierzu zählen alle Mietwohnungen verschiedener Altersgruppen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen), die im Berichtsjahr in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert wurden. Von 17 Erstverkäufen nach Umwandlung konnten 5 Verkäufe weiter ausgewertet werden.

Tab. 47: Erstverkauf nach Umwandlung

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Ersterkauf aus Umwandlung							
		Ø ber. GKP €		**Ø Wfl** m²		**Ø ber. KP** € je m²-Wfl	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohnungen							
Urkundenjahrgang 2021	5	**104.700**		**57**		**1.844**	
		50.000	137.500	50	63	1.000	2.408
Konfidenz-Intervall	-	49.767 - 159.633		51 - 62		887 - 2.802	
Standardabweichung		44.242		5		771	
Urkundenjahrgang 2020	20	**104.153**		**65**		**1.524**	
		17.500	225.000	35	94	383	2.607
Konfidenz-Intervall	-	75.059 - 133.248		57 - 74		1.219 - 1.828	
Standardabweichung		62.166		18		650	

6.1.3 Weiterverkäufe

Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. 930 Fälle wurden registriert, davon flossen 496 Verkaufsfälle in die nachfolgende Auswertung ein.

Tab. 48: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen
Baujahresklasse ab 2001, 1986-2000, 1976-1985
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen							
		Ø ber. GKP €		**Ø Wfl** m²		**Ø ber. KP** € je m²-Wfl	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr ab 2001							
Urkundenjahrgang 2021	23	**202.413**		**94**		**2.079**	
		67.000	719.100	43	218	1.478	3.395
Konfidenz-Intervall	-	139.035 - 265.791		77 - 110		1.808 - 2.350	
Standardabweichung		146.562		38		627	
Urkundenjahrgang 2020	19	**161.370**		**94**		**1.712**	
		80.000	342.500	52	141	1.128	2.429
Konfidenz-Intervall	-	133.284 - 189.455		83 - 104		1.550 - 1.873	
Standardabweichung		58.270		22		336	
Baujahr 1986 - 2000							
Urkundenjahrgang 2021	21	**138.948**		**76**		**1.800**	
		69.000	380.000	48	108	932	3.519
Konfidenz-Intervall	-	108.589 - 169.307		70 - 82		1.529 - 2.071	
Standardabweichung		66.695		14		595	
Urkundenjahrgang 2020	21	**145.214**		**84**		**1.648**	
		65.000	430.000	50	176	1.078	2.443
Konfidenz-Intervall	-	107.124 - 183.304		70 - 98		1.487 - 1.809	
Standardabweichung		83.678		31		354	
Baujahr 1976 - 1985							
Urkundenjahrgang 2021	75	**99.967**		**78**		**1.259**	
		28.000	300.000	33	216	577	2.640
Konfidenz-Intervall	-	88.551 - 111.384		72 - 84		1.174 - 1.344	
Standardabweichung		49.621		25		369	
Urkundenjahrgang 2020	46	**94.662**		**76**		**1.204**	
		23.000	257.000	38	133	487	2.273
Konfidenz-Intervall	-	80.257 - 109.068		70 - 82		1.087 - 1.322	
Standardabweichung		48.509		20		396	

Tab. 49: Weiterverkauf von Eigentumswohnungen
Baujahresklassen: 1971-1975, 1961-1970, 1946-1960 und bis 1945

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen		Ø ber. GKP €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m²-Wfl	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Baujahr 1971 - 1975							
Urkundenjahrgang 2021	72	**96.836**		**73**		**1.269**	
		18.000	404.500	28	211	560	2.065
Konfidenz-Intervall	-	82.498 - 111.173		66 - 81		1.189 - 1.349	
Standardabweichung		61.013		31		341	
Urkundenjahrgang 2020	67	**68.241**		**68**		**991**	
		10.000	206.500	32	141	286	2.171
Konfidenz-Intervall	-	59.704 - 76.777		63 - 74		910 - 1.071	
Standardabweichung		34.996		22		330	
Baujahr 1961 - 1970							
Urkundenjahrgang 2021	68	**88.152**		**71**		**1.214**	
		12.500	255.000	26	123	140	2.360
Konfidenz-Intervall	-	77.517 - 98.787		67 - 75		1.109 - 1.318	
Standardabweichung		43.936		17		432	
Urkundenjahrgang 2020	70	**68.310**		**66**		**1.037**	
		7.000	202.500	20	128	156	3.375
Konfidenz-Intervall	-	59.674 - 76.947		61 - 71		929 - 1.145	
Standardabweichung		36.220		22		454	
Baujahr 1946 - 1960							
Urkundenjahrgang 2021	179	**66.063**		**62**		**1.035**	
		6.000	230.000	30	120	166	2.639
Konfidenz-Intervall	-	60.109 - 72.017		59 - 64		969 - 1.100	
Standardabweichung		40.367		20		444	
Urkundenjahrgang 2020	166	**57.033**		**64**		**846**	
		5.000	215.000	32	120	123	2.077
Konfidenz-Intervall	-	51.044 - 63.021		61 - 67		784 - 907	
Standardabweichung		39.076		19		401	
Baujahr bis 1945							
Urkundenjahrgang 2021	58	**88.786**		**76**		**1.117**	
		7.000	254.000	28	164	191	2.653
Konfidenz-Intervall	-	72.350 - 105.223		68 - 85		973 - 1.262	
Standardabweichung		62.511		32		549	
Urkundenjahrgang 2020	59	**76.367**		**74**		**971**	
		10.000	400.000	41	193	189	2.750
Konfidenz-Intervall	-	58.873 - 93.861		67 - 81		821 - 1.121	
Standardabweichung		67.130		26		575	

6.2 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.

Abb. 24: Preisindex für Eigentumswohnungen
Erstverkäufe aus Neubau (nur Wohnungen)

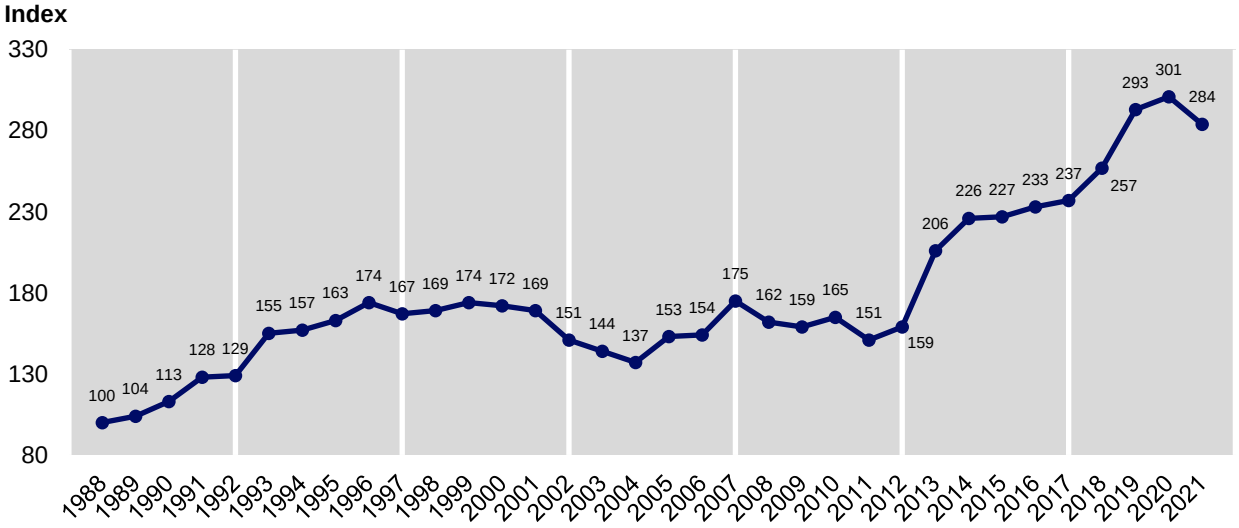
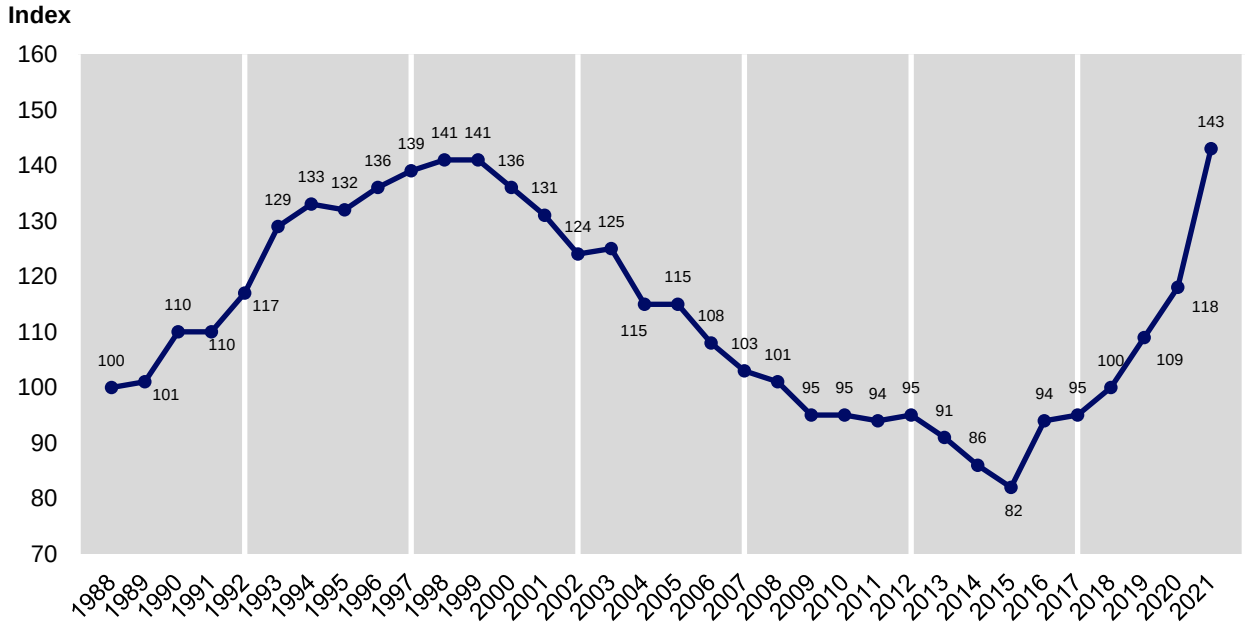


Abb. 25: Preisindex für Eigentumswohnungen
Weiterverkauf



6.3 Liegenschaftszinssätze

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

Tab. 50: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
		Ø LSZ		**Ø Wfl**		**Ø ber. KP**		**Ø Miete**		**Ø Bew. Kosten**		**Ø REF**		**Ø RND**	
		%		m²		€ je m² Wfl		€ je m² Wfl		%				Jahre	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	194	**2,54**		**74**		**1.155**		**5,41**		**28,70**		**17,60**		**33**	
		0,50	6,60	26	216	362	2.793	4,77	8,00	20,00	44,00	6,21	29,59	12	80
Konfidenz-Intervall	-	2,34 - 2,73		70 - 77		1.096 - 1.213		5,33 - 5,49		28 - 29		17 - 18		31 - 35	
Standardabweichung		1,36		26		411		0,56		4,20		5,13		13	
Vermietetes Wohnungseigentum	108	**3,30**		**65**		**1.024**		**5,41**		**29,75**		**15,45**		**32**	
		0,62	6,82	26	118	439	3.012	4,32	8,00	19,00	42,00	7,32	35,31	14	80
Konfidenz-Intervall	-	2,99 - 3,61		61 - 69		939 - 1.108		5,29 - 5,53		29 - 31		14 - 16		30 - 35	
Standardabweichung		1,63		19		443		0,63		4,69		5,13		14	

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

In diesem Jahr konnten erstmalig lokale Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet werden (siehe Kapitel 7.2.2). Für eine Ableitung von Erbbaurechtsgrundstücksfaktoren lag eine zu geringe Anzahl von Kauffällen vor. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat 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 Erbbaurechtsgrundstücksfaktoren 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 neue Erbbaurechtsbestellung registriert wurde, werden nachfolgend die Erbbaurechtsbestellungen seit 2006 dargestellt.

Tab. 51: Erbbaurechtsbestellungen
Vergleich: Anzahl - Flächenumsatz - Erbbauzinssatz

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Erbbauzinssatz %
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	-	-
2015	0	-	-
2016	0	-	-
2017	0	-	-
2018	0	-	-
2019	0	-	-
2020	1	-	-
2021	0	-	-

7.2 Erbbaurechte

7.2.1 Durchschnittspreise

Für die Erbbaurechte wurden zwei unterschiedliche Auswertungen durchgeführt. Zum einen eine Auswertung, die einen Überblick über die Durchschnittspreise gibt, zum anderen eine Auswertung, die den tatsächlich gezahlten Erbbauzins in Abhängigkeit der Restlaufzeit wiedergibt.

Tab. 52: Erbbaurechte - Durchschnittspreise

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

Erbbaurechte															
		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	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Alle Baujahre															
Urkundenjahrgang 2021	9	**219.063**		**327**		**113**		**218**		**1.971**		**1.411**		**772**	
		129.000	310.000	181	543	74	160	154	300	1.223	2.848	679	2.013	300	1.274
Konfidenz-Intervall	-	166.674 - 271.451		215 - 439		93 - 133		169 - 267		1.533 - 2.409		1.027 - 1.795		512 - 1.032	
Standardabweichung		68.154		146		26		64		570		500		338	
Urkundenjahrgang 2020	12	**229.264**		**461**		**115**		**246**		**1.971**		**1.257**		**602**	
		129.000	315.000	173	766	85	170	195	336	1.418	2.513	17	2.168	7	1.066
Konfidenz-Intervall	-	185.916 - 272.611		319 - 603		101 - 129		222 - 270		1.707 - 2.235		838 - 1.676		390 - 814	
Standardabweichung		68.224		223		22		38		415		659		333	

Tab. 53: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins

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

Erbbaurechte													
		Ø ber. GKP €		**Ø Gfl** m²		**tatsächlicher Erbbauzinssatz** € / jährl.		€ je m² Gfl / jährl.		jährlich in %		**Ø Restlaufzeit** in Jahren	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages													
über 60 Jahre	24	**219.063**		**318**		**1.680**		**5,53**		**2,63**		**67**	
		51.630	329.000	184	667	127	3.400	0,65	8,59	0,31	4,16	60	91
zwischen 40 und 59 Jahren	16	**219.800**		**451**		**1.179**		**2,84**		**1,29**		**54**	
		50.000	340.000	173	890	0	2.751	0,00	5,25	0,00	2,50	42	59
zwischen 20 und 39 Jahren	21	**159.056**		**664**		**597**		**1,39**		**0,75**		**25**	
		55.000	289.000	181	1.729	32	4.000	0,05	7,83	0,03	3,89	1	35

7.2.2 Erbbaurechtsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Erbbaurechtsfaktoren dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind.

Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Der Finanzmathematische Wert wird gemäß Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006 ermittelt und setzt sich aus dem beitragsfreien Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Sachwert des Gebäudes zusammen. Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren ist im Kapitel 8.3 beschrieben.

Tab. 54: Erbbaurechtsfaktoren
Einflussgröße: Finanzmathematischer Wert

Finanzmathematischer Wert	Marktanpassungsfaktor	Konfidenz-Intervall 95%	Standardabweichung
100.000 € bis 150.000 €	1,56	1,45 - 1,67	0,14
größer 150.000 € bis 200.000 €	1,26	1,07 - 1,45	0,31
größer 200.000 €	1,08	0,96 - 1,20	0,15

8 Modellbeschreibung

8.1 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken von wesentlicher Bedeutung. "Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden."

(§ 21 (2) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021).

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 2019 bis 2021 ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV. Größere Abweichungen vom Mietspiegel (<> 20 %) wurden angeglichen. Für die meist nicht vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25 %) angesetzt. 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 2 und 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 ein für ein Einfamilienhaus typisches Nebengebäude wie Garage/Stellplatz/Carport. 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.

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 die DIN. 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 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 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.

Dachgauben werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA NRW in Ansatz gebracht.

Hausanschlüsse werden mit einem Herstellungswert von 2.000 € pro Anschluss berücksichtigt (Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasanschluss (alternativ Fernwärmeanschluss)).

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 Werteinfluss 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.

Statistische Auswertung

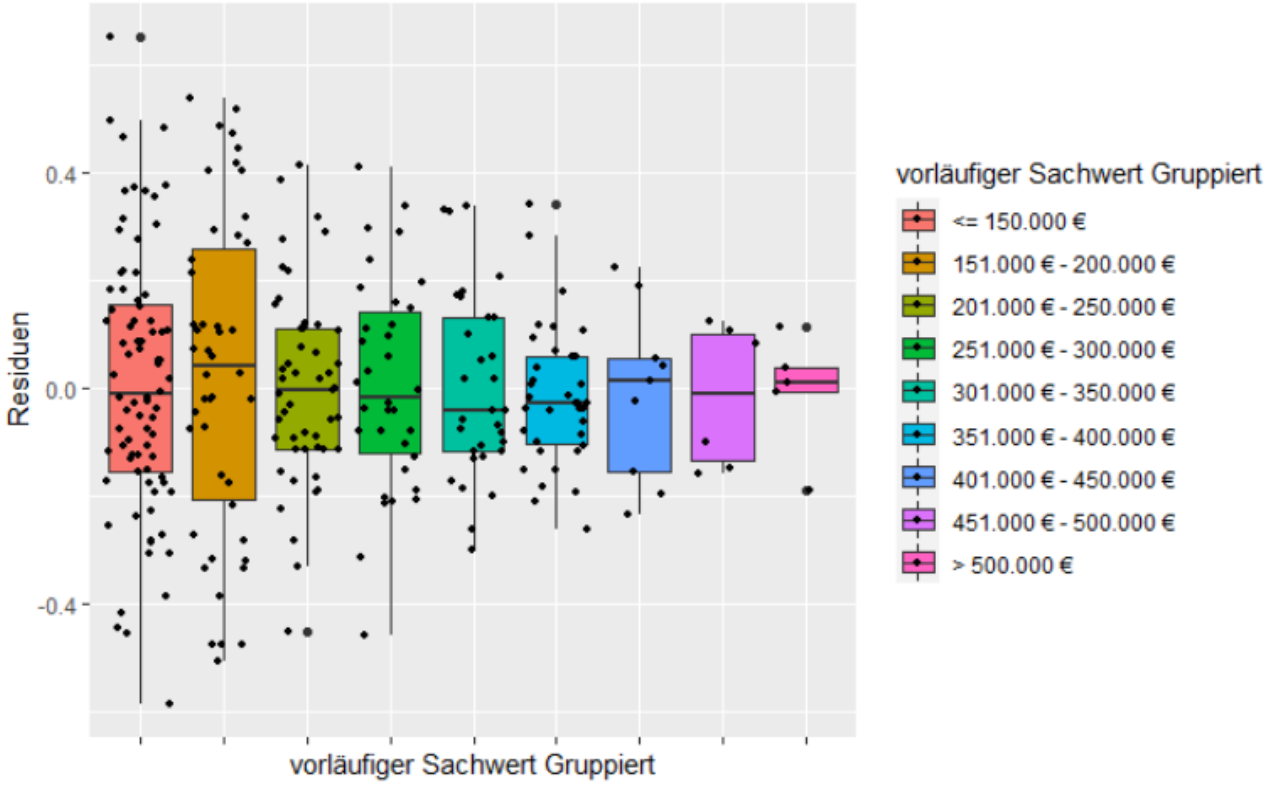
Kauffälle mit folgenden Eigenschaften wurden in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2019-2021
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Denkmalschutz: Nein
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre

Die Sachwertfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Gebäudeart, Wohnfläche, Gebäudestandard, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Verkaufssjahr). Ein signifikanter Einfluss auf den Sachwertfaktor konnte lediglich bei den Größen vorläufiger Sachwert, Bodenrichtwert und Verkaufsjahr festgestellt werden. Die in Tabelle 36 ausgewiesenen Marktanpassungsfaktoren sind bereits mithilfe der Ergebnisse aus der Regression auf das Verkaufsjahr 2021 abgestellt worden. Sämtliche Variablen wurden als kategoriale Variablen in die Regressionsgleichung eingebracht.

Abb. 26: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren

Boxplot nach gruppiertem vorläufigen Sachwert



Tab. 55: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren
Ergebnisse der Regessionsanalyse

Variable	Gruppe	Schätzwert	Standardabweichung	Konfidenz-Intervall 95% untere Grenze	Konfidenz-Intervall 95% obere Grenze
Intercept		1,284	0,042	1,202	1,367
Urkundenjahr	2019	-0,227	0,033	-0,293	-0,162
Urkundenjahr	2020	-0,121	0,033	-0,185	-0,057
vorl. Sachwert	bis 150.000 €	0,353	0,044	0,266	0,440
vorl. Sachwert	größer 150.000 € bis 200.000 €	0,233	0,049	0,137	0,329
vorl. Sachwert	größer 200.000 € bis 250.000 €	0,073	0,048	-0,022	0,168
vorl. Sachwert	größer 250.000 € bis 300.000 €	-0,095	0,053	-0,120	0,009
vorl. Sachwert	größer 300.000 € bis 350.000 €	-0,134	0,052	-0,237	-0,031
vorl. Sachwert	größer 350.000 € bis 400.000 €	-0,164	0,083	0,328	0,001
vorl. Sachwert	größer 450.000 € bis 500.000 €	-0,254	0,097	-0,445	-0,063
vorl. Sachwert	größer 500.000 €	-0,373	0,110	-0,589	-0,156
Bodenrichtwert	ab 310 €	0,161	0,064	0,036	0,287

Tab. 56: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren
Zusammenfassung der Regressionsergebnisse

Bestimmtheitsmaß	adjutiertes Bestimmtheitsmaß	Standardfehler
0,51	**0,49**	**0,21**

8.3 Erbbaurechtsfaktoren

Die Erbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen der Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006, auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt. Der finanzmathematische Wert setzt sich aus dem beitragsfreien Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Sachwert des Gebäudes zusammen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechenden Regelungen des Erbbauvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss (4.3.2.2.1 WertR 2006). Der Gebäudesachwert wird entsprechend dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen vom 11.07.2017 abgeleitet. Die zugrunde liegenden Modellparameter werden unter Ziffer 8.2 beschrieben.

Kauffälle mit folgenden Eigenschaften wurden in die Auswertung einbezogen:

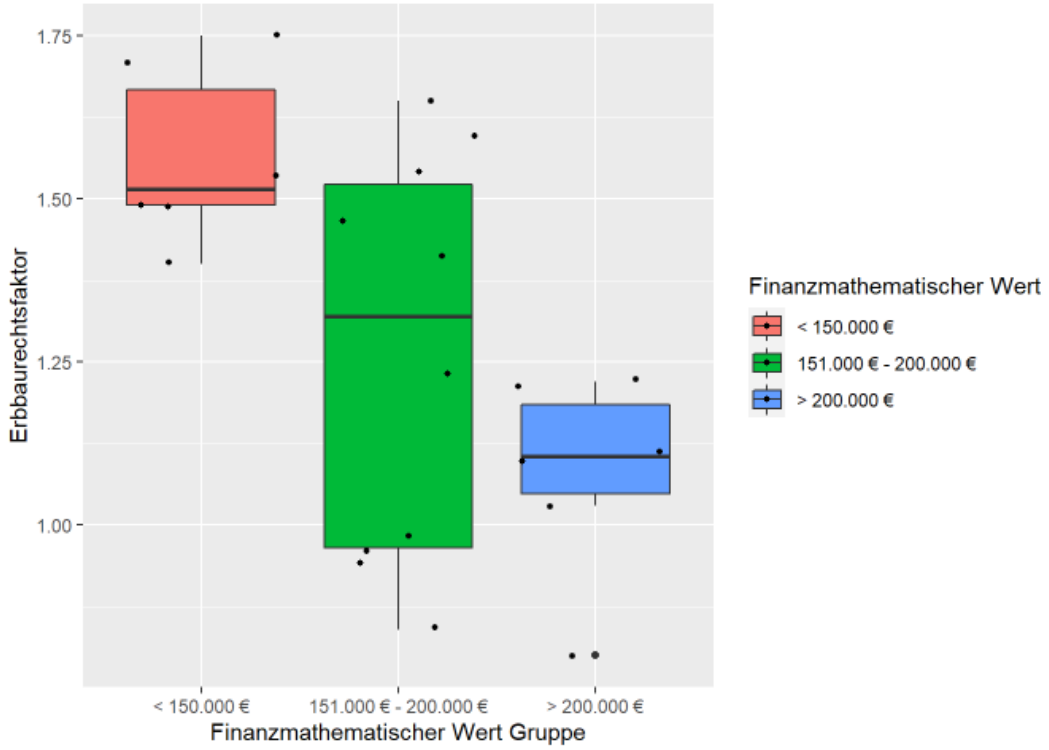
- Verkaufsjahr: 2017-2021
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechts > 12 Jahre
- Finanzmathematischer Wert > 100.000 €

Die Erbbaurechtsfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (Finanzmathematischer Wert, Restnutzungsdauer, Restlaufzeit Erbbaurecht, Gebäudeart, Baujahr, Bodenrichtwert, Verkaufssjahr). Ein signifikanter Einfluss auf den Sachwertfaktor konnte lediglich bei der Größe Finanzmathematischer Wert festgestellt werden. Anschließend wurde eine Unterteilung des Datenmaterials nach der Höhe des finanzmathematischen Werts mittels statistischer Methoden untersucht. Die im Rahmen dieser Untersuchung entstandene Gruppierung wurde als Grundlage für die Mittelbildung der Erbbaurechtsfaktoren benutzt.

Zur Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren konnten 22 Verkäufe von bebauten Erbbaurechten mit finanzmathematischen Werten zwischen 105.000 € und 335.000 € ausgewertet werden.

Abb. 27: Statistische Auswertung der Erbbaurechtsfaktoren

Boxplot nach gruppiertem vorläufigem Sachwert



8.4 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Grundlage der nachstehend genannten Werte für Bewirtschaftsungskosten[2] 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).

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

Tab. 57: Verwaltungskosten
Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021

je Wohnung bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	298 €	
je Wohnungseigentum	357 €	
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	39 €	
bei gewerblichen Objekten	3 %	des Jahresrohertrages

Tab. 58: Verwaltungskosten
Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022

je Wohnung bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	312 €	
je Wohnungseigentum	373 €	
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	41 €	
bei gewerblichen Objekten	3%	des Jahresrohertrages

[2] für Wertermittlungsstichtage bis zum 31.12.2021 gemäß der Ertragswertrichtlinie - Anlage 1 (Auszug)
für Wertermittlungssstichtage ab dem 01.01.2022 gemäß ImmoWertV 2021 – Anlage 3

a) 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.

Tab. 59: Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021

je bezugsfertige Wohnung	11,70 €	je m² Wohnfläche
bei Gewerbeflächen		
▪ Büro, Praxen etc.	100%	der Wohnnutzung
▪ SB-Markt etc.	50%	der Wohnnutzung
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	30%	der Wohnnutzung
je Garage	69,20 €	
je Carport	42,60 €	
je Tiefgaragenstellplatz	88,30 €	
je Stellplatz	26,60 €	

Tab. 60: Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022

je bezugsfertige Wohnung	12,20 €	je m² Wohnfläche
bei Gewerbeflächen		
▪ Büro, Praxen etc.	100%	der Wohnnutzung
▪ SB-Markt etc.	50%	der Wohnnutzung
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	30%	der Wohnnutzung
je Garage	72,30 €	
je Carport	44,50 €	
je Tiefgaragenstellplatz	92,30 €	
je Stellplatz	27,80 €	

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

Tab. 61: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2 %	der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken		
▪ Büro, Praxen etc.	4 %	der Nettokaltmiete
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	6 %	der Nettokaltmiete

Tab. 62: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2 %	der Nettokaltmiete
bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung	3 %	der Nettokaltmiete

9 Mietspiegel

9.1 Erläuterungen

Der Mietspiegel 2022 basiert erstmalig auf Mietdaten aus einem Betrachtungszeitraums von sechs Jahren. Abweichend zu vorherigen Veröffentlichungen erfolgt in der Mietpreistabelle keine Unterteilung mehr zwischen modernisierten und nicht modernisierten Wohnungen. Die Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen wurden verändert. Der Mietspiegel gilt für Mietwohnungen im gesamten Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Eine direkte Vergleichbarkeit der Tabellenwerte mit vorherigen Mietspiegeln ist somit nicht gegeben. Die Tabellenwerte beziehen sich auf bestimmte Normobjekte. Einzelne Abweichungen können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Gemäß § 4 der Mietspiegelreform vom 21. Oktober 2021 sind die Erstellung eines Mietspiegels und die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen in Grundzügen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation anzuzeigen und zu erläutern. Die gesonderte Dokumentation zu diesem Mietspiegel wird auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen veröffentlicht. Den Link finden Sie auf der letzten Seite dieses Mietspiegels.

9.2 Allgemeines

Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB. Der Mietspiegel stellt eine **Orientierungshilfe** für nicht preisgebundene Mieten dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Baujahr, Ausstattung und Beschaffenheit sowie sonstiger wohnwertbeeinflussender Merkmale der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.

9.3 Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt **nicht** für:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen)
- einzeln vermietete Zimmer in einem Wohnhaus
- untervermietete Wohnungen
- einzelne Wohnräume, die von mehreren Mietern genutzt werden (Wohngemeinschaft)
- Wohnungen ohne eigene Wohnungseingangstür

9.4 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die Angaben in der nachfolgenden Mietspiegeltabelle auf Seite 4 beziehen sich auf den 1. Januar 2022 und stellen eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne von § 558c BGB dar. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist eine Nettokaltmiete. Sie gibt an, welche Entgelte für Mietwohnungen in den vergangenen sechs Jahren für Wohnraum ohne Betriebskosten gezahlt wurden. Betriebskosten sind gemäß § 1 BetrKV (Betriebskostenverordnung) Kosten, die dem Eigentümer laufend entstehen. Hierzu gehören lt. § 2 u.a. Kostenarten wie Grundsteuer, Kosten für Frisch- und Abwasser, Heizungskosten, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Gebäudeversicherung.

9.5 Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

9.5.1 Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen

Das Alter und die Größe einer Wohnung bestimmen maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist acht Baualtersklassen und fünf Wohnungsgrößenklassen aus. Zur Einordnung ist neben der Wohnungsgröße das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

9.5.2 Mietspannen

Das Ausweisen von Spannen ist sinnvoll, weil nicht sämtliche Merkmale für die Miethöhe erhoben werden können. In den in der Tabelle dargestellten Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Lageunterschiede der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/ berücksichtigt wurden

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten als ortsüblich.

9.5.3 Merkmale des Normobjekts

Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte und Spannengrenzen spiegeln die Mieten des Normobjekts wider. Dabei handelt es sich um eine Wohnung, die folgende Merkmale aufweist:

- das Gebäude weist einen Unterhaltungszustand auf, bei dem lediglich einzelne
- Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind
- das Gebäude verfügt über keinen Aufzug
- die Wohnung liegt im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes
- Tageslichtbad vorhanden (Badezimmer mit vorhandenem Fenster)
- die Wohnung wurde ohne Fußbodenbelag vermietet
- die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse
- die Dusche ist nicht barrierearm gestaltet
- der Zugang zur Wohnung ist nicht stufenfrei gestaltet
- die Fenster der Wohnung wurden in den vergangenen 20 Jahren nicht modernisiert
- in den vergangenen 20 Jahren erfolgte keine umfassende Wärmedämmung des Gebäudes
- Bad und Innenausbau wurden in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert
- die Heizungsanlage wurde in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert

Sofern die oben genannten Merkmale von dem Normobjekt abweichen, sind die auf den Seiten 6 bis 8 ausgewiesenen Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Nicht vorhandene Merkmale konnten entweder aufgrund einer geringer Datenlage nicht untersucht werden oder erwiesen sich als nicht signifikant.

9.6 Mietspiegeltabelle

			Wohnungsgrößen				
			A bis 40 m²	**B** > 40 m² bis 60 m²	**C** > 60 m² bis 90 m²	**D** > 90 m² bis 100 m²	**E** > 100 m²
			Mittelwert Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	**I**	bis 1948	**6,05** 5,58 - 6,52	**5,65** 5,29 - 6,01	**5,60** 5,22 - 5,98	**5,60** 5,24 - 5,96	**5,35** 4,94 - 5,76
	II	1949 bis 1956	**5,90** 5,36 - 6,44	**5,55** 5,20 - 5,90	**5,50** 5,08 - 5,92	**5,45** 5,04 - 5,86	**5,20** 4,84 - 5,56
	III	1957 bis 1965	**6,00** 5,30 - 6,70	**5,65** 5,40 - 5,90	**5,60** 5,33 - 5,87	**5,55** 4,98 - 6,12	**5,30** 5,11 - 5,49
	IV	1966 bis 1981	**6,15** 5,45 - 6,85	**5,80** 5,51 - 6,09	**5,75** 5,37 - 6,13	**5,70** 5,25 - 6,15	**5,45** 5,15 - 5,75
	V	1982 bis 1995	**6,35** 5,65 - 7,05	**5,95** 5,25 - 6,65	**5,90** 5,45 - 6,35	**5,85** 5,50 - 6,20	**5,65** 4,95 - 6,35
	VI	1996 bis 2006	**7,30** 6,60 - 8,00	**6,95** 6,25 - 7,65	**6,85** 6,36 - 7,34	**6,85** 6,43 - 7,27	**6,60** 5,90 - 7,30
	VII	2007 bis 2016	**8,15** 7,45 - 8,85	**7,80** 7,45 - 8,15	**7,75** 7,49 - 8,01	**7,70** 7,41 - 7,99	**7,45** 6,75 - 8,15
	VIII	ab 2017	**8,35** 7,65 - 9,05	**7,95** 7,52 - 8,38	**7,90** 7,50 - 8,30	**7,85** 7,74 - 7,96	**7,65** 6,95 - 8,35

Bei der Baujahresklasse VIII - ab 2017 handelt es sich im Regelfall um Wohnungen, die erstmalig nach baulicher Fertigstellung bezogen wurden.

9.7 Durchschnittliche Zu- und Abschläge

Nachfolgende Merkmale stellten sich bei der Auswertung als signifikant dar und werden mit entsprechenden Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Durchschnittswerte. Die Zu- und Abschläge werden für die entsprechenden Merkmale sowohl bei dem Mittelwert als auch bei den entsprechenden Spannenwerten der Baualters- und Wohnungsgrößenklasse berücksichtigt (siehe Beispielrechnung). Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspiegelspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom errechneten Wert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

9.7.1 Gebäudezustand

Das Normobjekt liegt in Gebäuden, an denen einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind. Für Gebäude, die durchgehend renoviert und gut erhalten sind sowie für Gebäude, die sich in einem weitgehend erneuerungsbedürftigen Zustand befinden, ergeben sich folgende Zu- und Abschläge:

Gebäudezustand innen und außen	Ab-, Zuschlag
einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 €/m²
weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 €/m²
durchgehend renoviert / gut erhalten	+0,20 €/m²

9.7.2 Aufzug

Das Normobjekt befindet sich in einem Gebäude ohne Aufzug. Für eine Wohnung in einem Gebäude mit Aufzug gilt folgender Zuschlag:

Aufzug	Ab-, Zuschlag
nicht vorhanden	0,00 €/m²
vorhanden	+0,11 €/m²

9.7.3 Balkon/Loggia/Terrasse

Das Normobjekt verfügt über einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Bei Nichtvorhandensein gilt folgender Abschlag:

Balkon/Terrasse	Ab-, Zuschlag
vorhanden	0,00 €/m²
nicht vorhanden	-0,22 €/m²

9.7.4 Geschosslage

Das Normobjekt befindet sich im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes. Bei einer abweichenden Geschosslage gelten folgende Zu- oder Abschläge:

Geschosslage	Ab-, Zuschlag
Erdgeschoss	+0,04 €/m²
1-2. Obergeschoss	0,00 €/m²
3-4. Obergeschoss	-0,12 €/m²
ab dem 5. Obergeschoss	-0,15 €/m²
Dachgeschoss	-0,06 €/m²
Maisonettewohnung	+0,35 €/m²

9.7.5 Tageslichtbad

In dem Normobjekt befindet sich ein Tageslichtbad (Bad mit Fenster). Für eine Wohnung mit einem innenliegenden Badezimmer ohne Fenster gilt folgender Abschlag:

Badezimmerfenster	Ab-, Zuschlag
Tageslichtbad	0,00 €/m²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	-0,17 €/m²

9.7.6 Bodenbeläge

Das Normobjekt wird ohne Bodenbeläge vermietet. Für eine Wohnung, die inklusive eines Bodenbelags vermietet wird, gilt folgender Zu- oder Abschlag:

Bodenbeläge	Ab-, Zuschlag
ohne Bodenbeläge	0,00 €/m²
Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	-0,15 €/m²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+0,42 €/m²

9.7.7 Barrierearme Dusche

Das Normobjekt ist nicht mit einem barrierearmen Zugang zur Dusche oder Badewanne ausgestattet. Für eine Wohnung, bei der ein barrierearmer Zugang zur Dusche oder Badewanne gewährleistet ist, gilt folgender Zuschlag:

Barrierearme Dusche	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m²
Ja	+0,14 €/m²

9.7.8 Stufenfreier Zugang zur Wohnung

Das Normobjekt ist nur über eine oder mehrere Stufen erreichbar. Für eine Wohnung, zu der ein stufenfreier Zugang besteht, gilt folgender Zuschlag:

Stufenfreier Zugang zur Wohnung	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m²
Ja	+0,27 €/m²

9.7.9 Modernisierung der Fenster

In dem Normobjekt wurden die Fenster in den vergangenen 20 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Fenster in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren modernisiert wurden gelten folgende Zuschläge:

Modernisierung der Fenster	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	0,00 €/m²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,18 €/m²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+0,10 €/m²

9.7.10 Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

Die Wärmedämmung des Gebäudes, in der das Normobjekt liegt, wurde in den vergangenen 20 Jahren nicht umfassend modernisiert. Unter einer umfassenden Wärmedämmung des Gebäudes ist hier eine Wärmedämmung aller Außenwände, der Dachflächen oder der obersten Geschossdecke, sowie der Kellerdecke zu verstehen. Im Falle einer nur teilweise erfolgten Wärmedämmung des Gebäudes kann ein geminderter Zuschlag erfolgen. Für eine Wohnung in einem Gebäude, an welchem in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren eine umfassende Modernisierung der Wärmedämmung vorgenommen wurde gelten folgende Zuschläge:

Wärmedämmung	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	0,00 €/m²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,36 €/m²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+0,20 €/m²

9.7.11 Modernisierung Bad und Innenausbau

In dem Normobjekt wurden das Bad und der Innenausbau in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der das Bad und der Innenausbau in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung Bad und Innenausbau	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 €/m²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,20 €/m²

9.7.12 Modernisierung der Heizungsanlage

In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

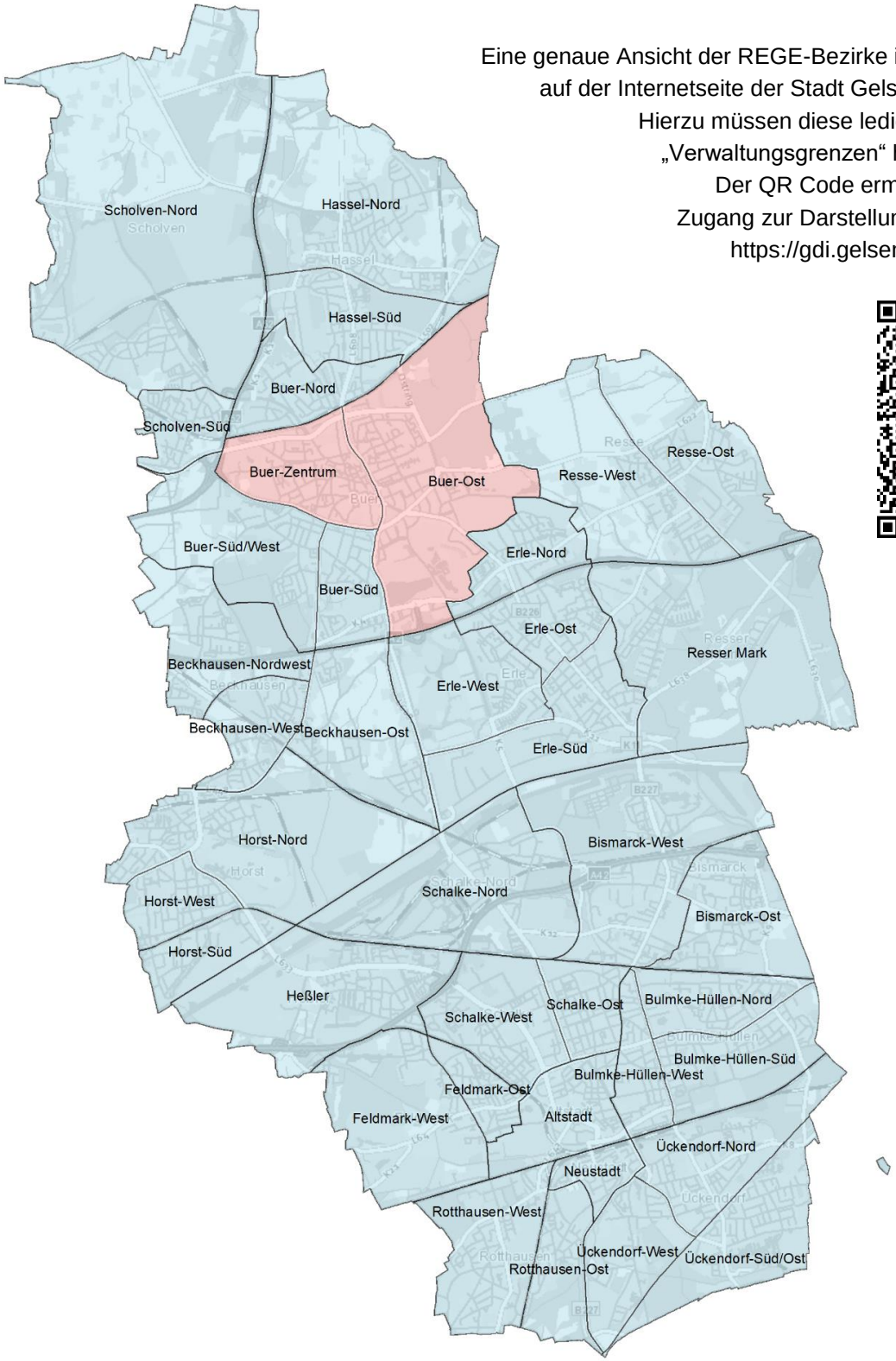
Modernisierung der Heizungsanlage	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 €/m²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,21 €/m²

9.7.13 Lageeinfluss

Gelsenkirchen ist unterhalb der Stadtteile in 40 kleinräumigere Bereiche (REGE-Bezirke) unterteilt. Die Grenzen der REGE-Bezirke orientieren sich weitestgehend an großen Verkehrsachsen. Ein Stadtteil besteht aus einem bis fünf REGE-Bezirken. Für zwei dieser REGE-Bezirke konnte ein Lageeinfluss ermittelt werden. Für eine Wohnung, die sich im REGE-Bezirk Buer-Zentrum oder Buer-Ost befindet, gilt folgender Zuschlag:

Stadtbezirk	Ab-, Zuschlag
Buer-Zentrum / Buer-Ost	+0,58 €/m²
übriges Stadtgebiet	0,00 €/m²

Eine genaue Ansicht der REGE-Bezirke ist über den Stadtplan auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen darstellbar. Hierzu müssen diese lediglich unter dem Punkt „Verwaltungsgrenzen“ hinzugeladen werden. Der QR Code ermöglicht einen direkten Zugang zur Darstellung der REGE-Bezirke. https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/



9.8 Beispielrechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung
Baujahr 1975, Wohnfläche 85 m²

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung	
Geschosslage: 5. Obergeschoss	-0,15 €/m²
Aufzug: vorhanden	+0,11 €/m²
Modernisierung der Fenster: innerhalb der vergangenen 20 Jahre	+0,10 €/m²
Modernisierung Bad und Innenausbau : innerhalb der vergangenen 10 Jahre	+0,20 €/m²
Summe der Zu- und Abschläge:	+0,26 €/m²

Miete für die genannte Beispielwohnung laut Mietspiegeltabelle	
Mittelwert	5,75 €/m²
Spannen-Untergrenze	5,37 €/m²
Spannen-Obergrenze	6,13 €/m²

Ergebnis Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel	
Errechneter Wert	**6,01 €/m²**
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(5,75 €/m² + 0,26 €/m²)
Spannen-Untergrenze	**5,63 €/m²**
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(5,37 €/m² + 0,26 €/m²)
Spannen-Obergrenze	**6,39 €/m²**
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(6,13 €/m² + 0,26 €/m²)

Herausgeber:
Stadt Gelsenkirchen

Stand:
01.01.2022

Link zum Mietspiegel und der dazugehörigen Dokumentation: https://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/bauen_und_wohnen/wohnungssuche/mietspiegel.aspx

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 (Vermessung)

Dipl.-Ing. Rudolf Lach (Vermessung)

Dipl.-Ing. Uwe Pott (Vermessung)

Dipl.-Ing. Christian Hecker (Vermessung)

Dipl.-Ing. Tim Mausbach- Judith (Vermessung)

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Thomas Große- Kreul (Architekt)

Rudolf Koch (Immobilienmakler)

Dipl.-Ing. Ullrich Linke (Vermessung)

Dipl.-Ing. Wolfgang Schön (Vermessung)

Dipl.-Ing. Uwe Schrader (Architekt)

Dr.-Ing Christian Schramm (Architekt, Stadtplaner)

Dipl.-Ing. Klaus Thelen (Vermessung)*

Dipl.-Ing. Peter Winkelmann (Immobilienkaufmann)

Dipl.-Ing.agr. Dirk Erdelmann (Landwirtschaftlicher Sachverständiger)

Dipl.-Sachverständiger Christian Kik (Immobiliensachverständiger)

Dipl.-Ing. Ricardo Boksteen (Immobilienmakler)

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzbehörde

Dipl. Finw. Almuth Kudies

Dipl. Finw. Ralf Hoge

Dipl.-Ing. Katharina Barwitzki

* 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)

Telefon: 0209/169 42 83
Fax 0209/169 48 16
E-Mail gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

Geschäftszeiten der Geschäftsstelle

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

Fr: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr

sowie nach besonderer Vereinbarung

11 Anlagen

11.1 Kostenordnung gemäß VermWertKostT

11.1.1 Grundaufwand für Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag kostenpflichtige 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 5 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT) - **Auszug**).

Tab. 63 Grundaufwand für Gutachten
Tarifstelle 5.1.1 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich
5.1.1	Grundaufwand

- 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

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objektes, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- und Pachtwertes zu bestimmen. Der Grundaufwand 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 €

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

Mit dem Grundaufwand 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.

.

Tab. 64: Berücksichtigung von Mehr- oder Minderaufwand für die Erstellung von Gutachten
Tarifstelle 5.1.2 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich
5.1.2.1	Führen
a)	gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
b)	besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
c)	aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
d)	weitere Wertermittlungsstichtage oder
e)	sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften
	zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.
5.1.2.2	Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Tarifstelle 5.1.1 betragen.

Tab. 65: Zeitgebühr für Mehr- oder Minderaufwand
§ 2 Absatz 7 der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW

Paragrah	
§ 2 Absatz 7	Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird.

11.1.2 Kosten sonstiger Aufgaben

Tab. 66: Besondere Bodenrichtwerte

Tarifstelle 5.2 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
5.2	Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs	
a)	in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte	keine Gebühr
b)	durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung Zeitgebühr gemäß Tarifstelle § 2 Absatz 7 (VermWertKostO) ▪ je angefangene Arbeitsviertelstunde:	23 €

Tab. 67: Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Tarifstelle 5.3 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
5.3.2.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für	
a)	nicht anonymisierte Kauffälle: 40 € Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall	
b)	anonymisierte Kauffälle: Zeitgebühr gemäß Tarifstelle § 2 Absatz 7 (VermWertKostO) ▪ je angefangene Arbeitsviertelstunde	23 €

11.2 Liegenschaftszinssätze - Übersicht

Tab. 68: Liegenschaftszinssätze - Übersicht

Liegenschaftszinssätze		Ø LSZ		Ø Wnfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø Bew. kosten		Ø REF		Ø RND	
		€		m²		€ je m² Wnfl		€ je m² Wnfl		€ je m² Wnfl		€ je m² Wnfl		Jahre	
	n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	194	**2,54**		**74**		**1.155**		**5,41**		**28,70**		**17,60**		**33**	
		0,50	6,60	26	216	362	2.793	4,77	8,00	20,00	44,00	6,21	29,59	12	80
Konfidenz-Intervall	-	2,34 - 2,73		70 - 77		1.096 - 1.213		5,33 - 5,49		28 - 29		17 - 18		31 - 35	
Standardabweichung		1,36		26		411		0,56		4,20		5,13		13	
Vermietetes Wohnungseigentum	108	**3,30**		**65**		**1.024**		**5,41**		**29,75**		**15,45**		**32**	
		0,62	6,82	26	118	439	3.012	4,32	8,00	19,00	42,00	7,32	35,31	14	80
Konfidenz-Intervall	-	2,99 - 3,61		61 - 69		939 - 1.108		5,29 - 5,53		29 - 31		14 - 16		30 - 35	
Standardabweichung		1,63		19		443		0,63		4,69		5,13		14	
Einfamilienhäuser, *freistehend*	30	**1,65**		**158**		**2.179**		**6,56**		**20,37**		**26,54**		**38**	
		-1,87	3,59	96	330	1.077	3.496	4,75	8,70	14,00	35,00	14,82	39,89	15	80
Konfidenz-Intervall	-	1,10 - 2,21		138 - 179		1.910 - 2.449		6,20 - 6,92		19,00 - 22,00		24,00 - 29,00		29 - 47	
Standardabweichung		1,49		55		722		0,96		4,17		7,18		23	
Einfamilienhäuser, *Reihen- und Doppelhäuser*	301	**2,33**		**124**		**2.350**		**7,41**		**18,24**		**26,02**		**59**	
		-1,34	5,69	60	215	804	4.898	5,65	8,81	15,00	24,00	11,36	53,80	14	80
Konfidenz-Intervall	-	2,18 - 2,48		121 - 127		2.281 - 2.420		7,32 - 7,51		18,00 - 18,00		25,00 - 27,00		57 - 62	
Standardabweichung		1,29		25		614		0,85		2,24		5,93		24	
Siedlungshäuser	31	**0,13**		**82**		**1.974**		**6,00**		**23,87**		**26,85**		**24**	
		-3,08	4,02	65	144	1.160	3.047	4,25	6,75	20,00	33,00	15,29	41,90	15	56
Konfidenz-Intervall	-	-0,46 - 0,71		76 - 88		1.792 - 2.157		5,80 - 6,21		23,00 - 25,00		25,00 - 29,00		20 - 28	
Standardabweichung		1,60		16		498		0,56		3,05		6,30		10	
Zweifamilienhäuser	23	**1,98**		**185**		**1.738**		**6,36**		**21,48**		**21,55**		**28**	
		-1,39	3,98	125	281	726	2.902	5,00	7,55	16,00	25,00	12,10	31,44	15	45
Konfidenz-Intervall	-	1,37 - 2,59		166 - 203		1.531 - 1.945		6,15 - 6,57		21,00 - 22,00		19,00 - 24,00		24 - 32	
Standardabweichung		1,42		43		479		0,48		2,19		5,08		9	
Dreifamilienhäuser	14	**3,25**		**246**		**1.171**		**5,44**		**25,50**		**16,35**		**33**	
		1,02	4,87	149	320	651	2.706	4,29	7,00	20,00	29,00	12,19	31,29	15	46
Konfidenz-Intervall	-	2,50 - 4,01		217 - 276		879 - 1.463		5,03 - 5,85		24,00 - 27,00		13,46 - 19,24		28 - 38	
Standardabweichung		1,30		51		506		0,71		2,59		5,00		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	80	**4,37**		**468**		**797**		**5,12**		**28,83**		**12,31**		**28**	
		1,71	7,13	135	1.602	464	1.273	4,19	6,32	22,00	34,00	8,05	17,79	13	56
Konfidenz-Intervall	-	4,08 - 4,65		417 - 520		756 - 839		5,02 - 5,23		28,26 - 29,39		11,79 - 12,82		26 - 30	
Standardabweichung		1,28		231		186		0,48		2,54		2,31		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	19	**5,24**		**558**		**789**		**5,08**		**27,89**		**11,75**		**28**	
		2,67	7,97	233	962	414	1.288	4,36	6,02	21,00	33,00	7,21	16,58	15	48
Konfidenz-Intervall	-	4,47 - 6,01		453 - 663		647 - 932		4,89 - 5,27		26,23 - 29,56		10,40 - 13,10		23 - 32	
Standardabweichung		1,59		218		296		0,39		3,45		2,81		10	
Gewerblich genutzte Objekte	11	**8,13**		**1.548**		**1.279**		**5,18**		**6,82**		**10,27**		**37**	
		3,16	13,26	234	4.135	274	2.796	4,64	5,92	0,00	28,00	6,11	15,40	19	62
Konfidenz-Intervall	-	6,29 - 9,97		729 - 2.367		680 - 1.878		4,74 - 5,63		-1,08 - 14,71		8,37 - 12,17		29 - 45	
Standardabweichung		2,74		1.219		892		0,66		11,75		2,83		12	

11.3 Vervielfältiger Tabellen

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

www.boris.nrw.de