



Grundstücksmarktbericht 2023
für die Stadt Gelsenkirchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2023
Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Gelsenkirchen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

Rathaus Buer
45875 Gelsenkirchen
Telefon: 0209/169 42 83
Telefax: 0209/169 48 16
E-Mail: gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

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: Copter-Befliegung Stadt Gelsenkirchen.

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 2022,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Stichtag:

01. Januar 2023 (gemäß § 41 Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW)

Tag der Beratung und Beschlussfassung

24. Februar 2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	11
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3 Umsätze	14
3.1 Gesamtumsatz	14
3.2 Unbebaute Grundstücke	15
3.3 Bebaute Grundstücke	17
3.4 Wohnungseigentum	19
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	20
3.6 Sonstige	21
3.6.1 Teileigentum	21
3.6.2 Zwangsversteigerungen	21
4 Unbebaute Grundstücke	22
4.1 Individueller Wohnungsbau	23
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	23
4.3 Gewerbliche Bauflächen	24
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	27
4.6.1 Arrondierungsflächen	27
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 Durchschnittliche Kaufpreise	43
5.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	45
5.1.3 Indexreihen	46
5.1.4 Sachwertfaktoren	47
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	48
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser	49
5.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise	49
5.2.2 Liegenschaftszinssätze	53

6	Wohnungseigentum	54
6.1	Durchschnittliche Kaufpreise	55
6.1.1	Erstverkäufe aus Neubau und nach Umwandlung	55
6.1.2	Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	58
6.2	Indexreihen	59
6.3	Liegenschaftszinssätze	60
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	61
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	61
7.2	Erbbaurechte	62
7.2.1	Durchschnittspreise	62
7.2.2	Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten	63
8	Modellbeschreibung	64
8.1	Liegenschaftszinssätze	64
8.2	Sachwertfaktoren	64
8.3	Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten	67
8.4	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	69
9	Mietspiegel	72
9.1	Erläuterungen	72
9.2	Allgemeines	72
9.3	Anwendungsbereich des Mietspiegels	72
9.4	Ortsübliche Vergleichsmiete	72
9.5	Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle	73
9.5.1	Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen	73
9.5.2	Mietspannen	73
9.5.3	Merkmale des Normobjekts	73
9.6	Mietspiegeltabelle	74
9.7	Durchschnittliche Zu- und Abschläge	75
9.7.1	Gebäudezustand	75
9.7.2	Aufzug	75
9.7.3	Balkon/Loggia/Terrasse	75
9.7.4	Geschosslage	76
9.7.5	Tageslichtbad	76
9.7.6	Bodenbeläge	76
9.7.7	barrierearme Dusche	76
9.7.8	stufenfreier Zugang zur Wohnung	76
9.7.9	Modernisierung der Fenster	77
9.7.10	Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes	77
9.7.11	Modernisierung Bad und Innenausbau	77
9.7.12	Modernisierung der Heizungsanlage	77
9.7.13	Lageeinfluss	78
9.8	Beispielrechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	79

10 Kontakte und Adressen	80
10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen	80
10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	81
11 Anlagen	82
11.1 Kostenordnung gemäß VermWertKostT	82
11.1.1 Grundaufwand für Gutachten	82
11.1.2 Kosten sonstiger Aufgaben	84
11.2 Liegenschaftszinssätze - Übersicht	85
11.3 Vervielfältiger-Tabellen	86

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge	12
Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Kaufobjekte nach Teilmarkt	13
Abb. 3: Anteil am Geldumsatz 2022 in Mio. € nach Teilmärkten	14
Abb. 4: 5-Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz	14
Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2012 bis 2022	15
Abb. 6: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	16
Abb. 7: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	16
Abb. 8: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2012 bis 2022	17
Abb. 9: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	18
Abb. 10: Anzahl der bebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	18
Abb. 11: Gesamtumsatz des Wohnungseigentums von 2012 bis 2022	19
Abb. 12: Verteilung des Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke nach der baulichen Nutzungsart	22
Abb. 13: Verteilung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau	36
Abb. 14: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau	40
Abb. 15: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau	41
Abb. 16: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen	42
Abb. 17: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau Neubauten	46
Abb. 18: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau Bestandsimmobilien - Ein- und Zweifamilienhäuser	46
Abb. 19: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum 2022	54
Abb. 20: Preisindex für Eigentumswohnungen Erstverkäufe aus Neubau (nur Wohnungen)	59
Abb. 21: Preisindex für Eigentumswohnungen Bestandsimmobilien - Weiterverkauf	59
Abb. 22: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren	66
Abb. 23: Statistische Auswertung der Erbbaurechtskoeffizienten	67
Abb. 24: Statistische Auswertung der Erbbaugrundstückskoeffizienten	68

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Gliederung der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke 2022	15
Tab. 2: Gliederung der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke 2022	17
Tab. 3: Gliederung der Kaufobjekte für Wohnungseigentum 2022	19
Tab. 4: Gliederung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksobjekte 2022	20
Tab. 5: Gliederung der Grundstückskaufobjekte 2022	21
Tab. 6: Gliederung der Zwangsversteigerungen 2022	21
Tab. 7: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2022 für den individuellen Wohnungsbau	23
Tab. 8: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2022 für den Geschosswohnungsbau	23
Tab. 9: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2022 für die Wohn- und Geschäftsnutzung	24
Tab. 10: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2022 für gewerbliche Bauflächen	24
Tab. 11: Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen von 2017 - 2022	25
Tab. 12: Auswertung der Grundstückskaufobjekte für werdendes Bauland	26
Tab. 13: Arrondierung zu bebauten Grundstücken für den individuellen und Geschosswohnungsbau	27
Tab. 14: Arrondierung zu unbebauten Grundstücken für den individuellen und Geschosswohnungsbau	28
Tab. 15: Nicht bauliche Nutzbarkeit	29
Tab. 16: Gebietstypische Bodenrichtwerte	34
Tab. 17: Umrechnungskoeffizient für den Geschosswohnungsbau	37
Tab. 18: Umrechnungskoeffizient für die Geschäftslagen	38
Tab. 19: Bodenrichtwertzonen für gemischt genutzte Grundstücke in den Geschäftslagen	38
Tab. 20: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau	40
Tab. 21: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau	41
Tab. 22: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen	42
Tab. 23: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2001 - 2022	43
Tab. 24: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	47
Tab. 25: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	47
Tab. 26: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2020 - 2022	48
Tab. 27: Dreifamilienhäuser	49
Tab. 28: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil unter 20 % des Rohertrages	50
Tab. 29: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages	51
Tab. 30: Gewerblich genutzte Objekte	52
Tab. 31: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2020 - 2022	53
Tab. 32: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2020 - 2022	53
Tab. 33: Erstverkauf aus Neubauwohnungen	55
Tab. 34: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m ² für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau	55
Tab. 35: Erstverkauf aus Neubau - Reihenhäuser	56
Tab. 36: Erstverkauf nach Umwandlung	56
Tab. 37: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	60
Tab. 38: Erbbaurechtsbestellungen	61
Tab. 39: Erbbaurechte - Durchschnittspreise	62
Tab. 40: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins	62
Tab. 41: Erbbaurechtskoeffizienten	63
Tab. 42: Erbbaugrundstückskoeffizienten	63
Tab. 43: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren Zusammenfassung der Regressionsergebnisse	66
Tab. 44: Verwaltungskosten Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022	69
Tab. 45: Verwaltungskosten Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023	69
Tab. 46: Instandhaltungskosten Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022	70
Tab. 47: Instandhaltungskosten Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023	70
Tab. 48: Mietausfallwagnis Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022	71
Tab. 49: Mietausfallwagnis Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023	71
Tab. 50: Grundaufwand für Gutachten	82
Tab. 51: Berücksichtigung von Mehr- oder Minderaufwand für die Erstellung von Gutachten	83

Tab. 52: Zeitgebühr für Mehr- oder Minderaufwand	83
Tab. 53: Besondere Bodenrichtwerte	84
Tab. 54: Auskunft aus der Kaufpreissammlung	84
Tab. 55: Liegenschaftszinssätze - Übersicht	85

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

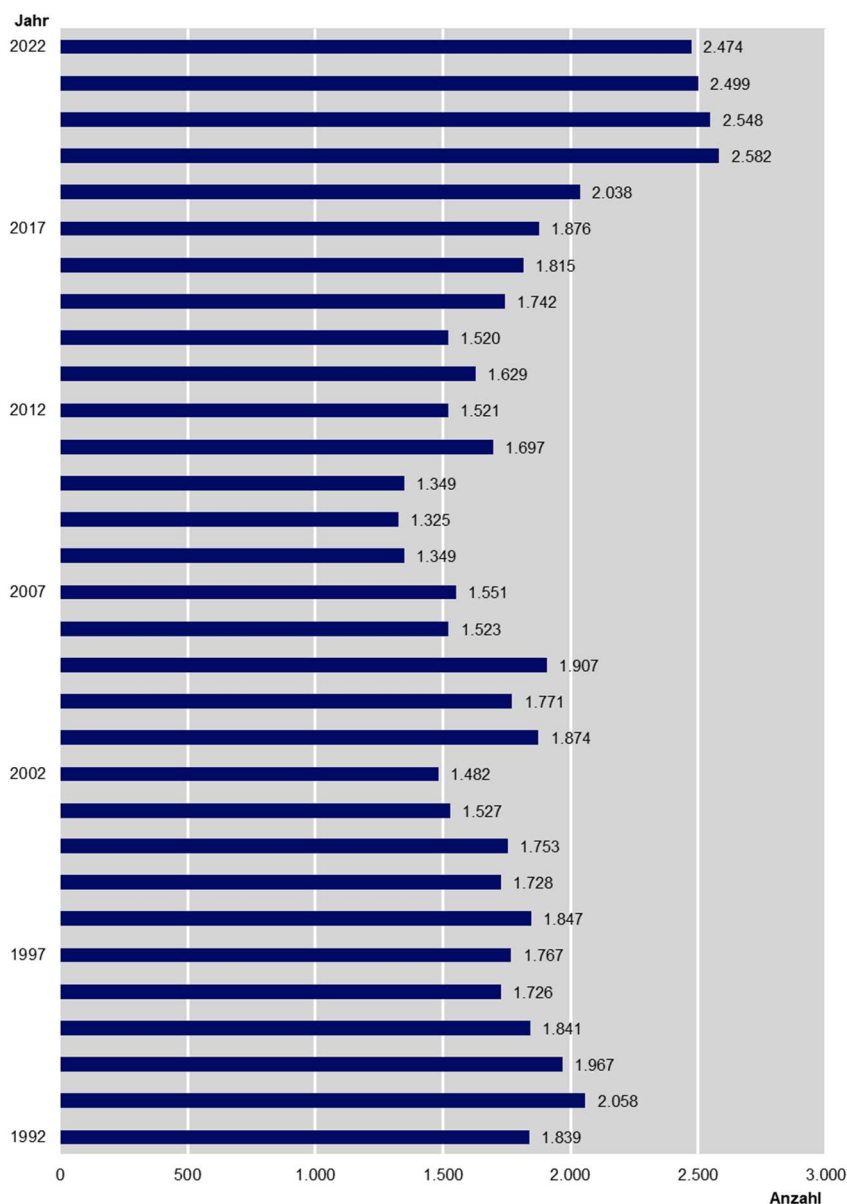
Bei den für das Jahr 2022 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2022 gemäß § 195 Abs. 1 Satz 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) insgesamt

2.474 Grundstückskaufverträge (inkl. Paketverkäufe¹)

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis **2.499** Verträge).

Abb. 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge



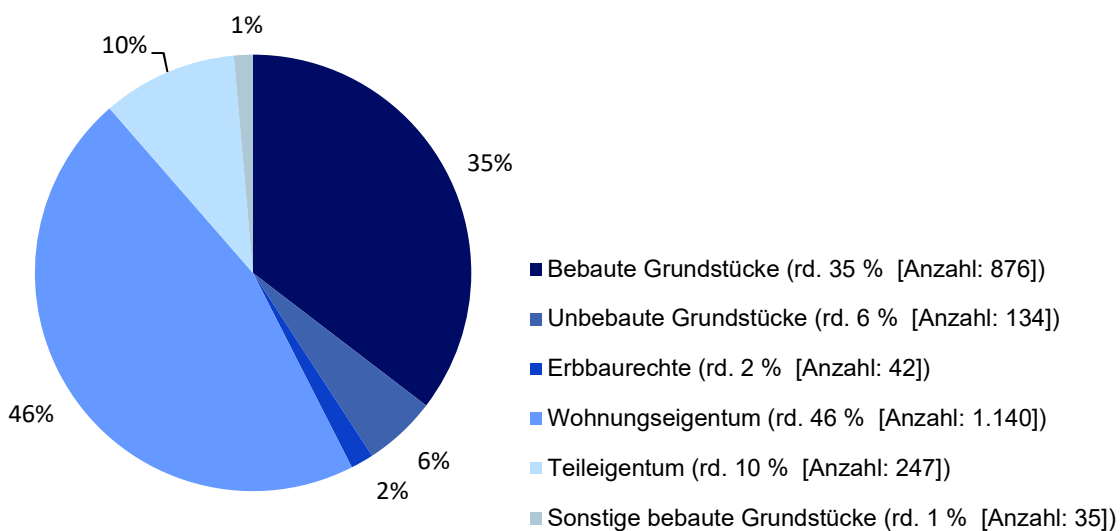
¹ Bei Paketverkäufen handelt es sich in der Regel um Kaufverträge, bei denen in einem Vertrag mehrere Objekte (i. d. R. Grundstücke) veräußert werden; diese Objekte bilden keine wirtschaftliche Einheit, sie können in völlig anderen Regionen, teilweise sogar im Ausland liegen. Der Gesamtkaufpreis setzt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

Rund 70 % der Grundstücksverkäufe oder 1.720 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.

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

- Bei rd. 35 % der Kaufobjekte handelte es sich um bebaute Grundstücke, die den Verkauf von Einfamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern inkludieren.
- Bei rd. 46 % der Kaufobjekte wurde Wohnungseigentum veräußert.
- Die verbleibenden Kaufobjekte segmentieren sich zu rd. 6 % auf den Teilmarkt unbebauter Grundstücke, zu rd. 2 % auf den Teilmarkt Erbbaurechte, zu rd. 10 % auf den Teilmarkt Teileigentum und zu 1 % 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 2022 basieren auf den statistischen Auswertungen sämtlicher Grundstückskaufobjekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Anfang Januar 2023 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2022 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und werden im Grundstücksmarktbericht 2024 berichtet.

Bei einem geringen Rückgang der Grundstückskaufobjekte wurden im Vergleich zum Vorjahr ein fallender Geldumsatz in Höhe von 12 % registriert. Der Geldumsatz ist von 646 Mio. € auf nunmehr 566 Mio. € gefallen. Die Gesamtgrundstücksfläche, die den Eigentümer wechselte lag bei 113 ha.

Abb. 4: 5-Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz

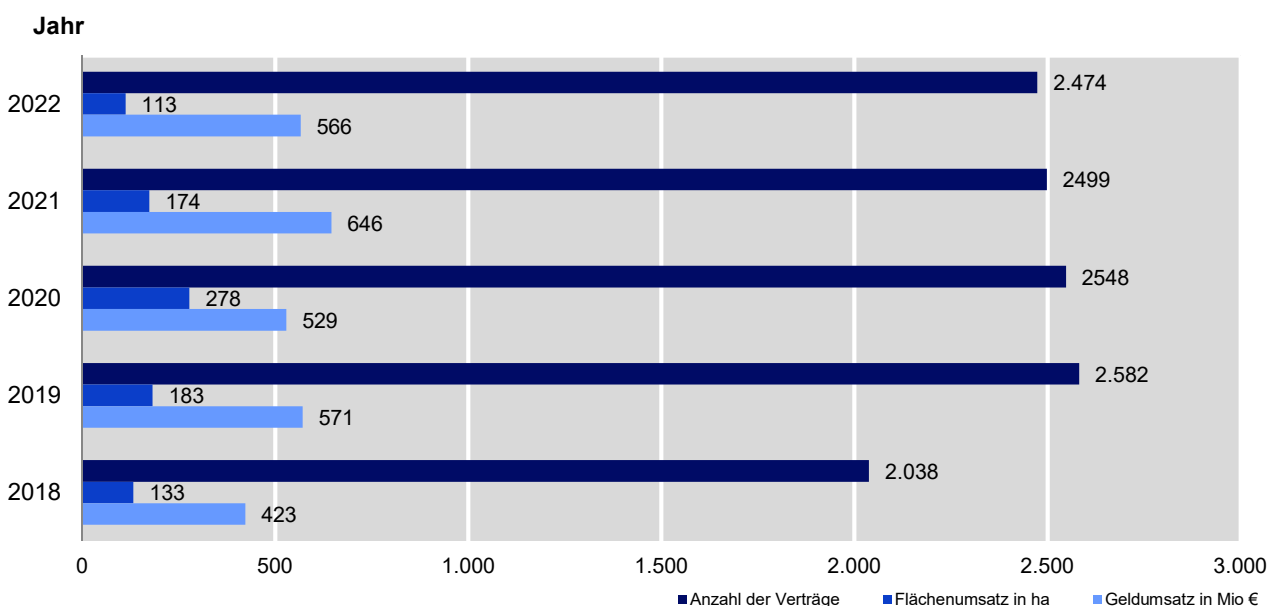
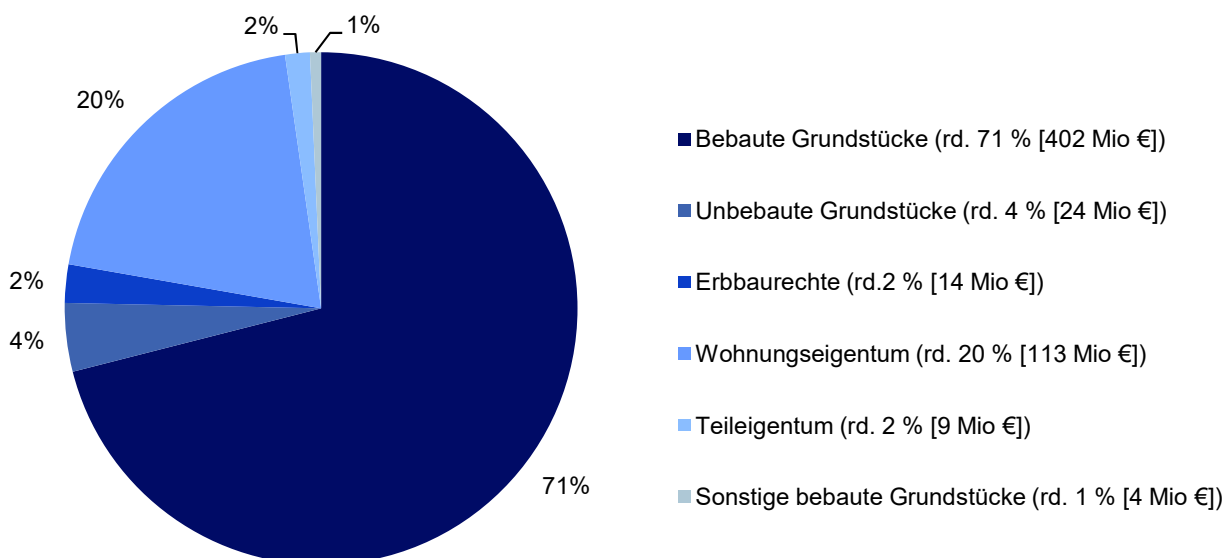


Abb. 3: Anteil am Geldumsatz 2022 in Mio. € nach Teilmärkten



3.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken stiegen die Beurkundungen gegenüber 2021 von 113 auf nunmehr 127 registrierte Beurkundungen. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatzrückgang von rd. 7 Mio. € auf nunmehr rd. 23 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 2022
 Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

unbebaute Grundstücke	Anzahl		Flächenumsatz in ha		V_p	Geldumsatz in Mio. €		V_p
	2022	2021	2022	2021		2022	2021	
individuelle Bauweise	60	37	3,54	3,29	0,1	9,53	7,46	0,3
Geschosswohnungsbau	9	13	1,74	3,49	-0,5	3,72	8,69	-0,6
Wohn- und Geschäftsnutzung	2	4	0,09	1,96	-1,0	0,06	3,03	-1,0
Gewerbe - Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	0	2	-	-	-	-	-	-
Gewerbe und Industrie	12	18	8,10	14,62	-0,4	8,60	8,89	0,0
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	3	4	2,68	1,10	1,4	0,01	0,05	-0,8
Arrondierungen	19	17	0,78	0,67	0,2	0,57	0,54	0,1
werdendes Bauland	1	2	-	-	-	-	-	-
nicht baulich nutzbar*	21	16	0,87	6,44	-0,9	0,73	1,31	-0,4
Insgesamt	127	113	17,80	31,57	-0,4	23,22	29,97	-0,2

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

Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2012 bis 2022

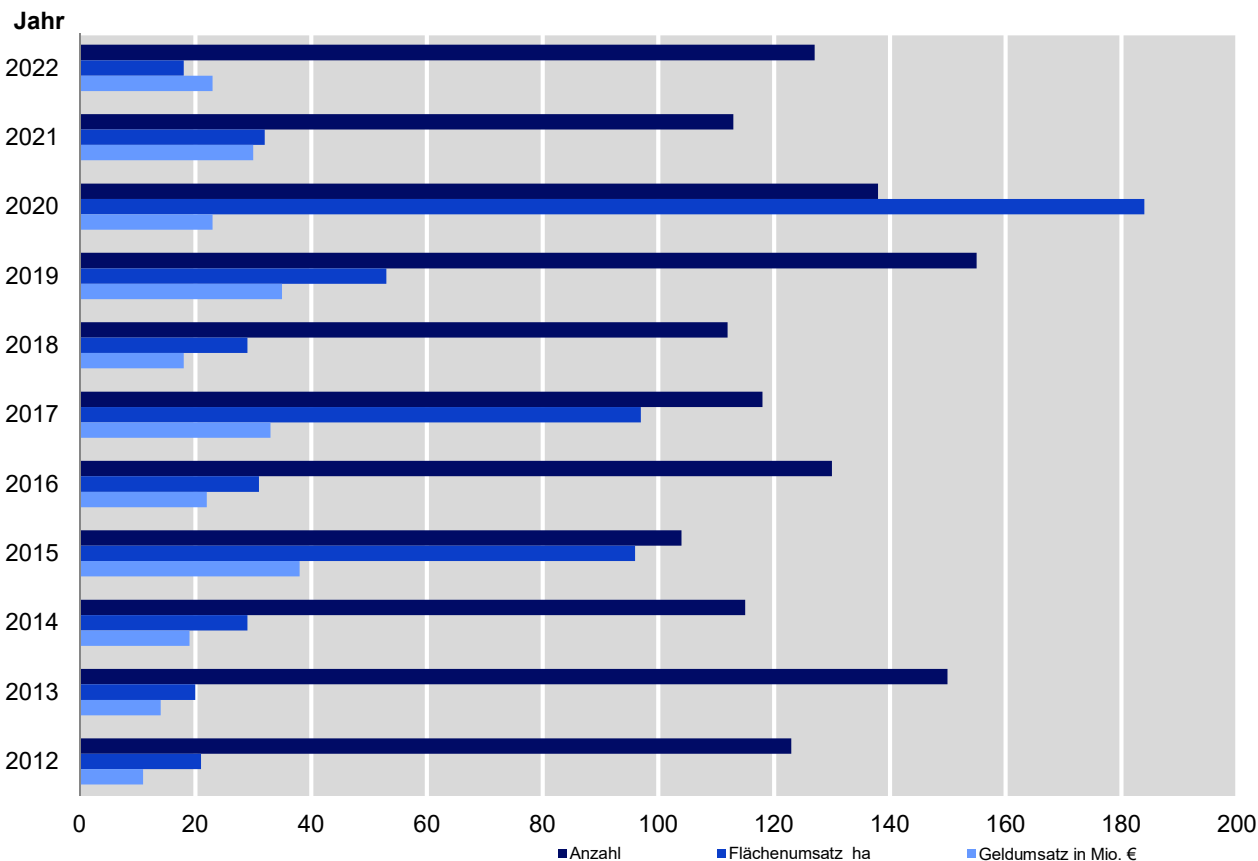


Abb. 6: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

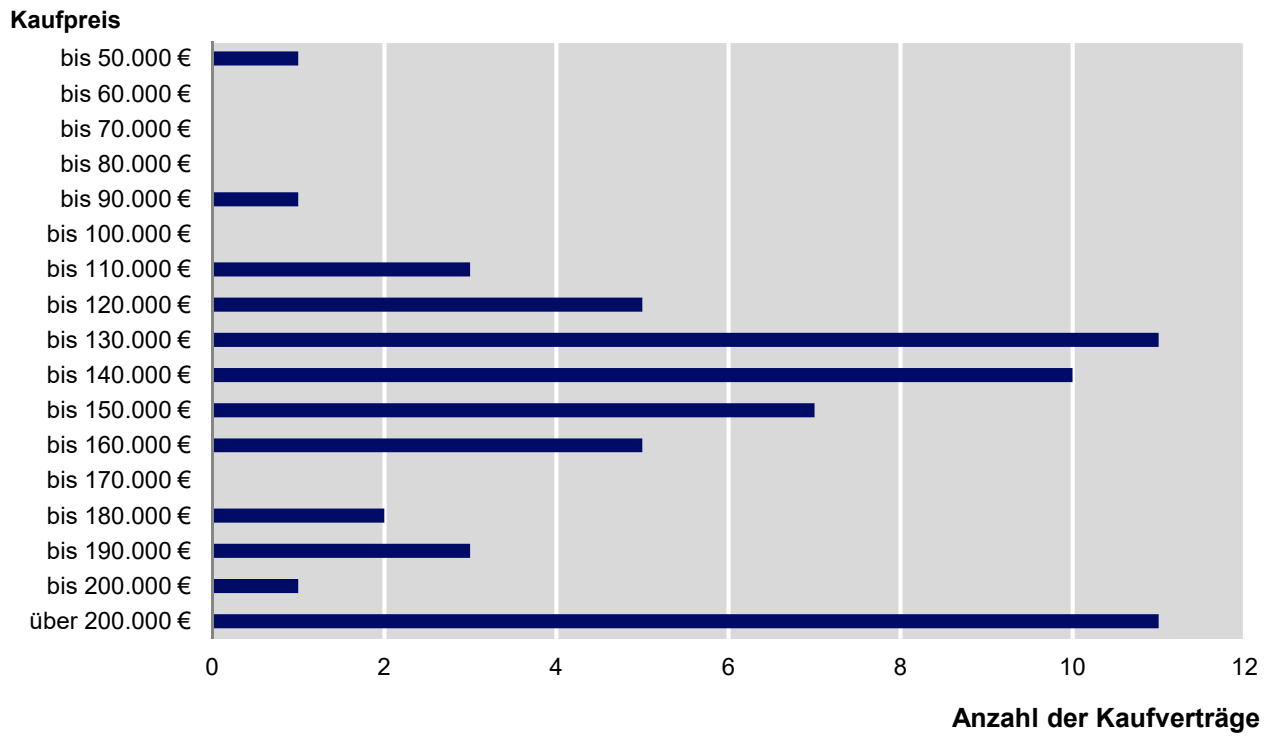
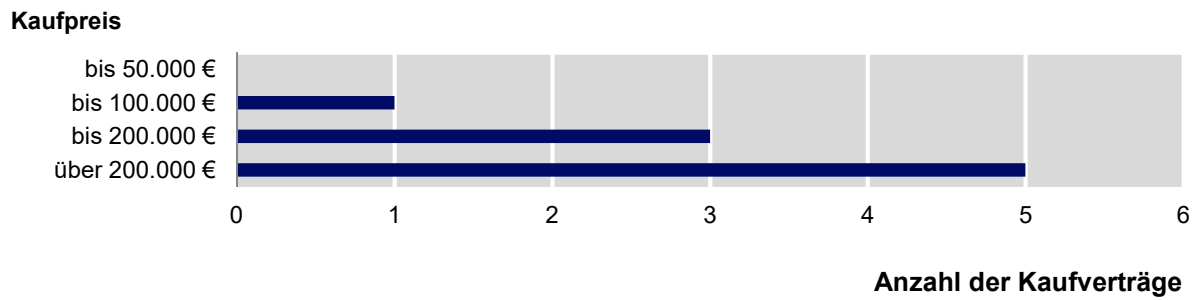


Abb. 7: Anzahl der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau



3.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufobjekte über bebaute Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr von 959 auf 876 Beurkundungen verringert. Der Geldumsatz ist gegenüber 2021 auf rd. 397 Mio. € gesunken. Ebenso zeigt sich ein Rückgang der umgesetzten Fläche gegenüber dem Vorjahr.

Tab. 2: Gliederung der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke 2022
Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

bebaute Grundstücke	Anzahl		Flächenumsatz in ha		V _p	Geldumsatz in Mio. €		V _p
	2022	2021	2022	2021		2022	2021	
Ein- und Zweifamilienhäuser	375	395	17,54	20,07	-0,1	117,03	102,89	0,1
Drei- und Mehrfamilienhäuser	442	502	34,91	40,51	-0,1	213,21	283,38	-0,2
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	10	11	2,29	4,22	-0,5	18,71	14,59	0,3
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	17	13	20,99	54,07	-0,6	23,64	29,73	-0,2
sonstige bebaute Grundstücke*	32	38	5,66	12,27	-0,5	24,20	26,80	-0,1
Insgesamt	876	959	81,39	131,14	-0,4	396,79	457,39	-0,1

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

Abb. 8: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2012 bis 2022

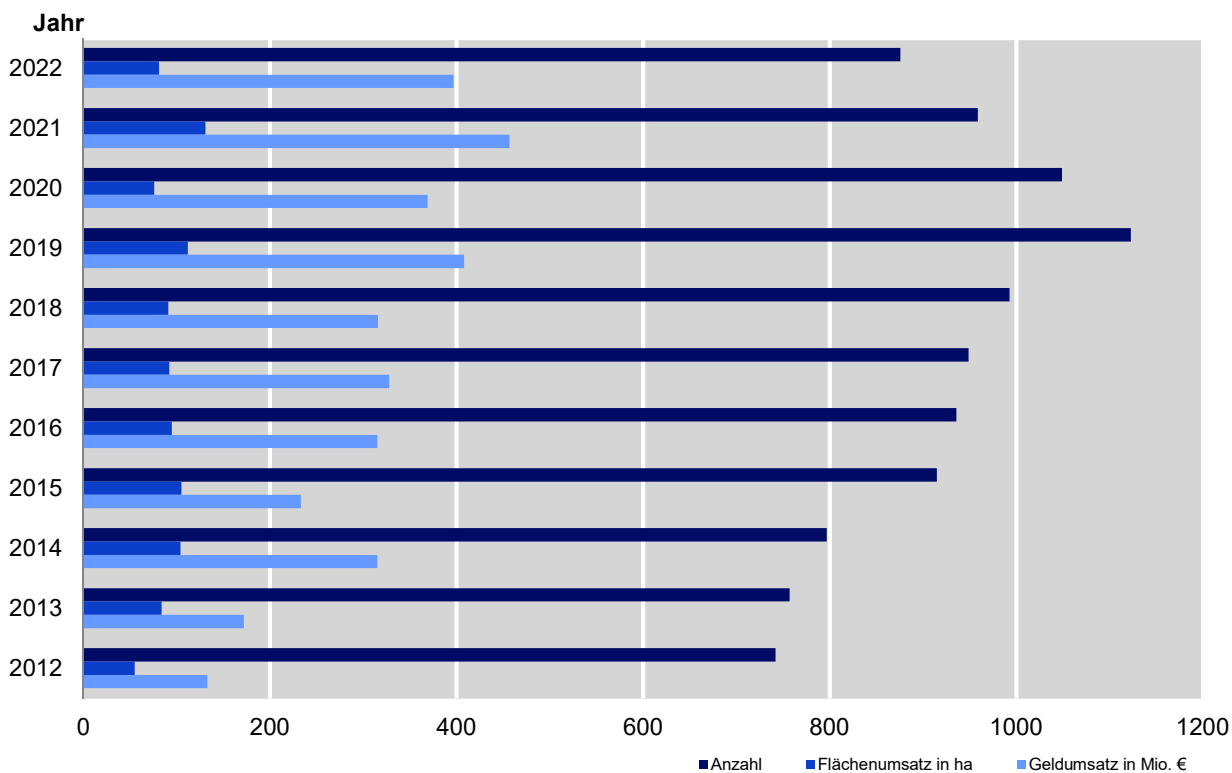


Abb. 10: Anzahl der bebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Kaufpreis

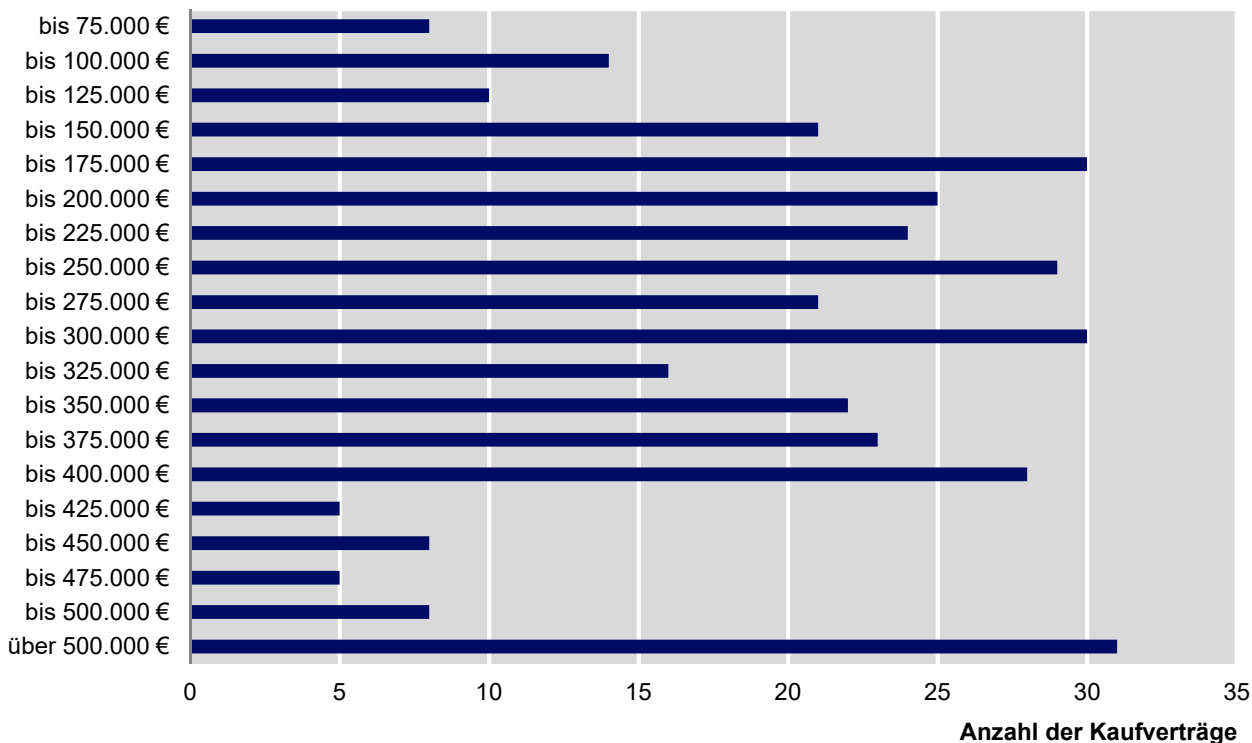
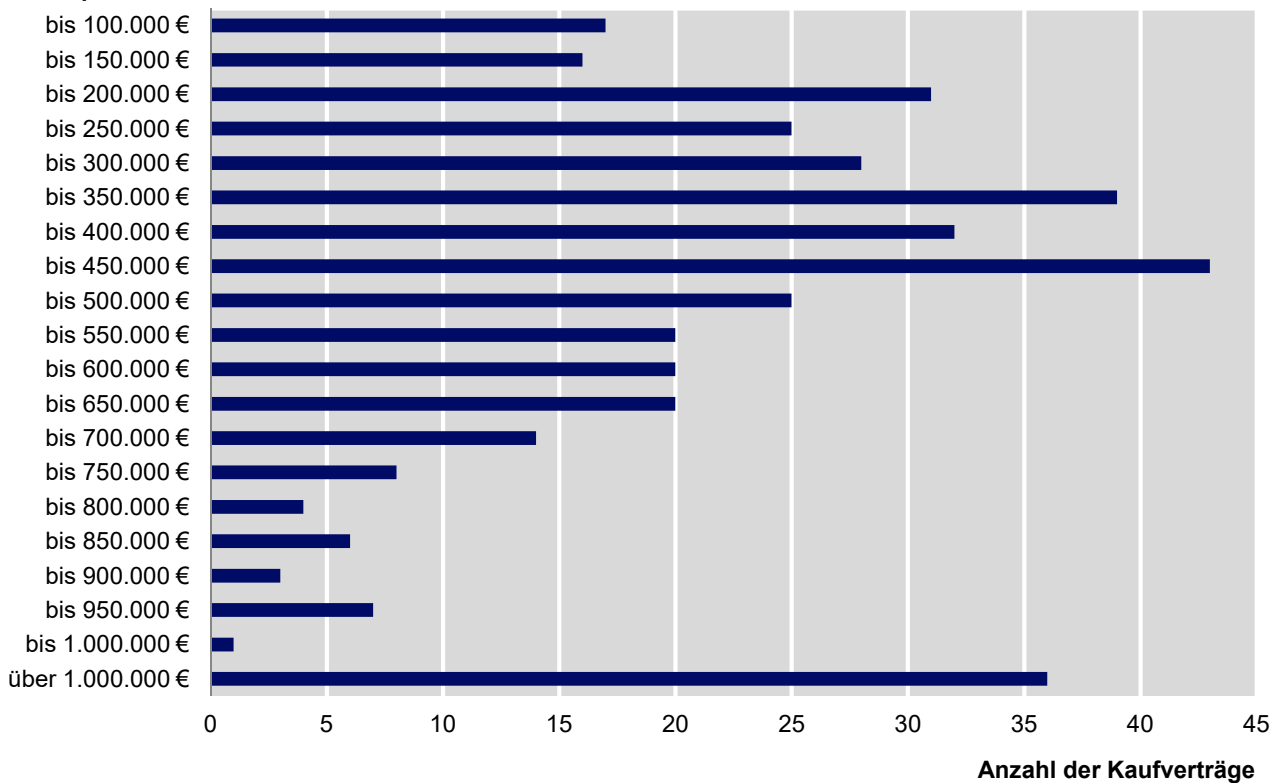


Abb. 9: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Kaufpreis



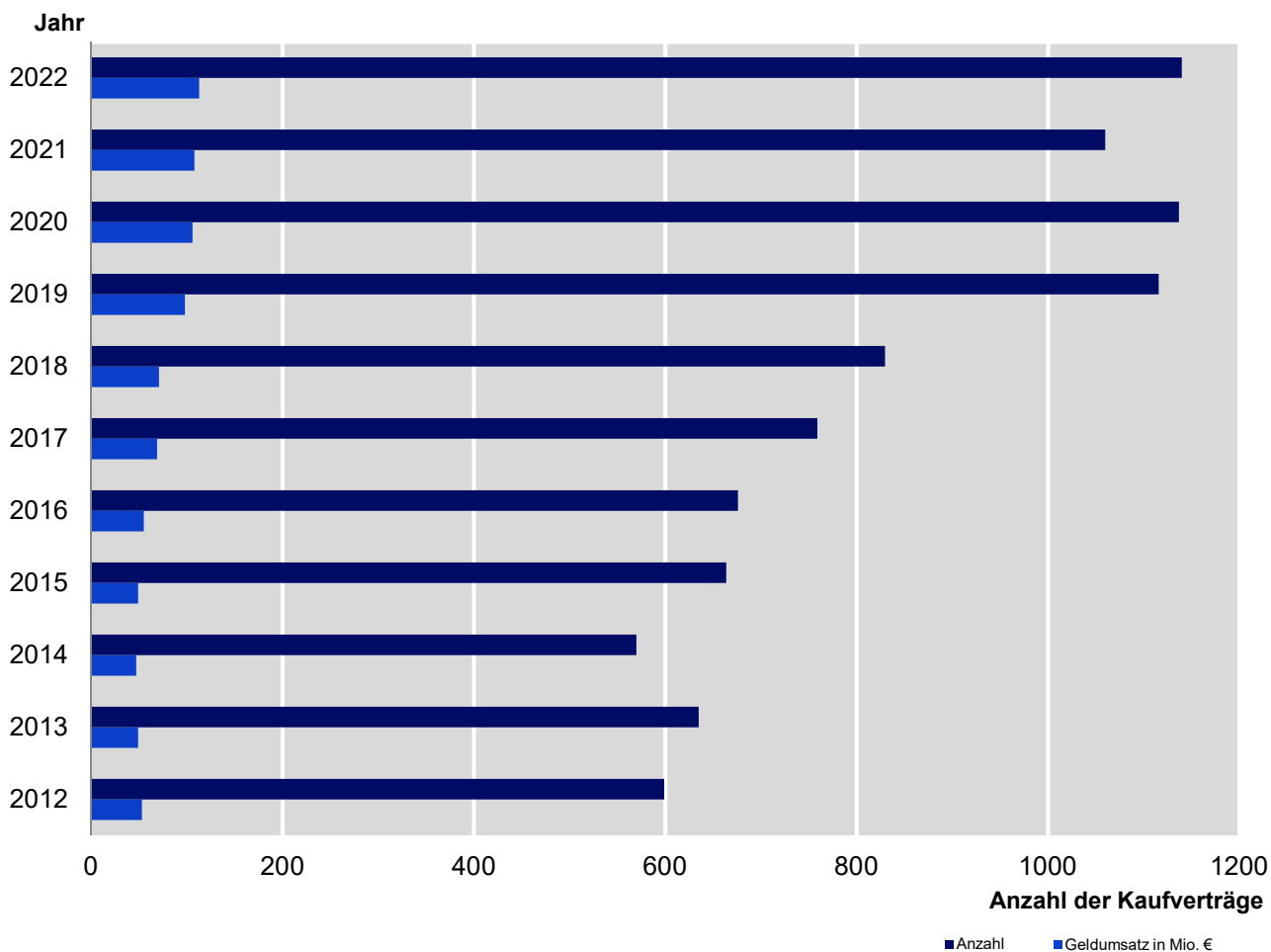
3.4 Wohnungseigentum

Auf dem Wohnungseigentumsmarkt sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um knapp 8 % gestiegen. Der Geldumsatz, der durch Weiterverkäufe generiert wurde, ist trotz rückläufigen Vertragszahlen um rd. 1 % gestiegen. Der Geldumsatz ist im Vergleich zu 2021 leicht gestiegen.

Tab. 3: Gliederung der Kaufobjekte für Wohnungseigentum 2022
Vergleich Anzahl - Geldumsatz

Wohnungseigentum	Anzahl		Geldumsatz in Mio. €		V _p
	2022	2021	2022	2021	
Erstverkäufe aus Neubau	27	62	10,28	18,58	-0,4
Weiterverkäufe	950	957	86,90	85,71	0,0
Erstverkäufe aus Umwandlung	39	21	5,41	2,35	1,3
nicht klassifiziert/ungeeignet	124	20	10,56	1,83	4,8
Insgesamt	1140	1060	113,15	108,47	0,0

Abb. 11: Gesamtumsatz des Wohnungseigentums von 2012 bis 2022



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Tab. 4: Gliederung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksobjekte 2022
Vergleich Anzahl - Flächenumsatz - Geldumsatz

Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke	Anzahl		Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2021	2022	2021	V _p	2022	2021	V _p
Erbbaugrundstücke	3	14	0,7	0,8	-0,1	0,52	2,03	-0,7
Erbbaurechte								
Erbbaurecht	42	48	7,5	6,3	0,2	13,65	10,51	0,3
Wohnungserbbaurecht	30	20	-	-	-	3,37	1,89	0,8
Teilerbbaurecht	2	1	-	-	-	-	-	-

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

3.6 Sonstige

3.6.1 Teileigentum

Tab. 5: Gliederung der Grundstückskaufobjekte 2022
Vergleich Anzahl - Geldumsatz

Teileigentum	Anzahl		Geldumsatz in Mio. €		V _p
	2022	2021	2022	2021	
Erstverkäufe	22	58	2,28	1,43	0,6
Weiterverkäufe	108	156	5,66	14,11	-0,6
Erstverkäufe nach Umwandlung	3	1	0,04	6,70	-
nicht klassifiziert	114	58	0,83	2,01	-0,6
Insgesamt	247	273	8,81	24,25	-0,6

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 2022

Vergleich Anzahl - Verkehrswert - tatsächlich gezahlter Kaufpreis - Verhältnis Zuschlagsgebot zu Verkehrswert

Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken	Anzahl		Verkehrswert in Mio. €		tats. gezahlter Kaufpreis in Mio. €		Verhältnis Kaufpreis zu Verkehrswert*	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Mehrfamilienhäuser	4	2	1,01	0,32	1,24	0,74	1,57	1,67
Ein- und Zweifamilienhäuser	2	2	0,63	-	0,47	-	0,74	-
Wohnungseigentum	47	27	2,10	0,69	2,43	1,06	1,63	2,20
Insgesamt	53	31	3,74	1,01	4,14	1,80		

In 2022 lagen nur wenige Zuschläge für Zwangsversteigerungen bei Ein- und Zweifamilien- sowie bei Mehrfamilienhäusern vor. Die meisten Zuschläge kamen im Teilmarkt Wohnungseigentum zustande.

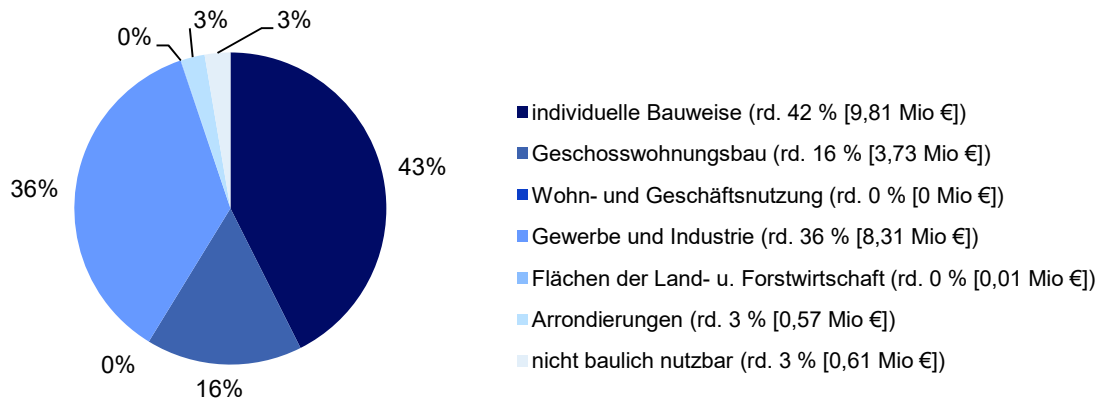
*) nur Kauffälle ausgewertet, bei denen Kaufpreis und Verkehrswert bekannt waren

4 Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 127 Grundstückskaufobjekte über unbebaute Grundstücke registriert, die rd. 5 % vom Gesamtumsatz erwirtschafteten. Sowohl der Geld- als auch der Flächenumsatz sind trotz einer steigenden Anzahl von Kauffällen gesunken.

Abb. 12: Verteilung des Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke nach der baulichen Nutzungsart

Verteilung des Gesamtumsatzes für unbebaute Grundstücke auf die Teilmärkte



4.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 56 Verkäufe von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken registriert. Daraus ergab sich eine mittlere Grundstücksfläche von 567 m² und ein durchschnittlicher Kaufpreis von 283 €/m².

Tab. 7: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2022 für den individuellen Wohnungsbau
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Individueller Wohnungsbau							
Urkundenjahr 2022	56	160.500		283		567	
		90.000	377.500	113	525	382	1.080
Urkundenjahr 2021	29	156.836		285		517	
		40.000	350.000	135	500	237	1.667

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau betreffen Grundstücke in dem Neubaugebiet „Stadtteilpark Hassel“. Vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die dann entweder deutlich über bzw. unter dem ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert veräußert werden. Es konnten 24 geeignete Kauffälle auf die Bodenrichtwerte abgestellt werden.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im zurückliegenden Jahr lagen insgesamt 5 Kauffälle vor, von denen 2 zur weiteren Auswertung herangezogen werden konnten. Für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus liegt der bereinigte Kaufpreis bei rd. 279 €/m².

Tab. 8: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2022 für den Geschosswohnungsbau
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Geschosswohnungsbau							
Urkundenjahr 2022	5	638.500		279		2.982	
		150.000	1.100.000	80	396	410	4.781
Urkundenjahr 2021	10	868.708		213		3.350	
		50.000	5.849.834	79	524	340	22.762

Für die Bodenrichtwerte des Geschosswohnungsbaus konnten 2 Kauffälle herangezogen werden.

Tab. 9: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2022 für die Wohn- und Geschäftsnutzung
Vergleich Anzahl - ber. Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohn- und Geschäftshäuser							
Urkundenjahr 2022	-	-	-	-	-	-	-
Urkundenjahr 2021	4	182.070	1.1513.760	90	203	2.023	7.892

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Für den Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ wurden im zurückliegenden Jahr 9 Verkäufe registriert.

Tab. 10: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2022 für gewerbliche Bauflächen
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gewerbliche Bauflächen							
Urkundenjahr 2022	9	60.500	2.916.500	52	175	759	20.021
Urkundenjahr 2021	10	55.000	1.696.420	46	134	552	24.232

Von den insgesamt 9 geeigneten Kauffällen wurden 8 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, keine Kauffälle registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle werden zur weiteren Auswertung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen Kauffälle aus den Jahren 2017-2022 zusammengefasst.

Tab. 11: Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen von 2017 - 2022
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2017-2022)							
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 2020-2022 konnten nur vereinzelt Kauffälle für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland verzeichnet werden. Nachfolgend wurden die Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen aus den Jahren 2012 bis 2022 ausgewertet.

Tab. 12: Auswertung der Grundstückskaufobjekte für werdendes Bauland
Vergleich Anzahl - Geldumsatz - Flächenumsatz - bereinigter Kaufpreis - Verhältnis Bauland

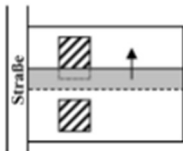
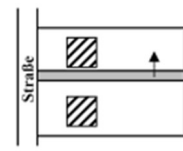
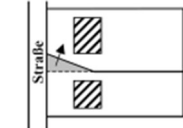
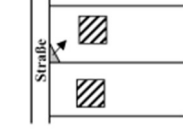
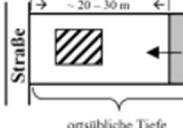
werdendes Bauland (2012-2022)	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha	Ø ber. Kaufpreis €/m ²	Verhältnis Bauland %
Rohbauland	38	2,0	29,54	103,41	72 %
Bauerwartungsland	5	0,30	4,93	70,12	41 %
Insgesamt	43	2,31	34,46	-	-

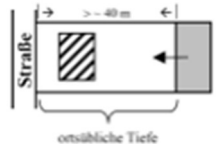
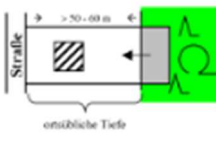
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Arrondierungsflächen

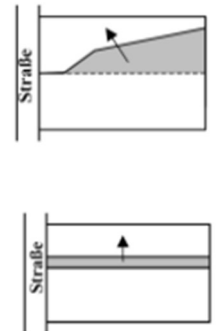
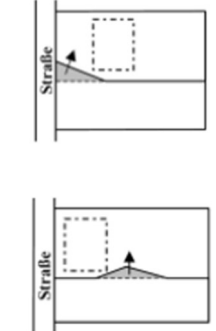
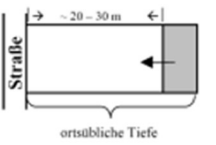
Nachfolgender Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise für unselbstständige Teilflächen aus den Jahren 2010 bis 2022 zugrunde. Die Bodenpreise wurden in Relation zu den maßgeblichen Bodenrichtwerten gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise und Preisspannen in % vom jeweiligen Bodenrichtwert.

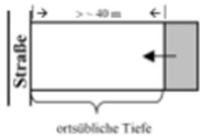
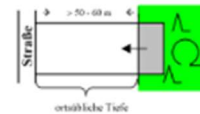
Tab. 13: Arrondierung zu bebauten Grundstücken für den individuellen und Geschosswohnungsbau

Art der Arrondierungsfläche	Anzahl	Verhältnis zum Bodenrichtwert		Beispiel
		Durchschnitt	Preisspanne (Minimum/Maximum)	
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken				
1a) Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Beseitigung eines baurechtswidrigen Zustandes (eigenständig nutzbar)	32	93 %	36 % - 130 %	
1b) baurechtlich notwendige Flächen und Flächen zur baulichen Erweiterung (nicht eigenständig nutzbar)				
1c) seitlich gelegene Flächen, als Stellplatz geeignet (eigenständig nutzbar)	35	55 %	6 % - 114 %	
1d) unmaßgebliche Teilflächen, nicht als Stellplatz nutzbar (nicht eigenständig nutzbar)				
1e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	33	24 %	2 % - 67 %	

<p>1f) Garten und Hinterland bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland</p>		
<p>1g) Garten und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen</p>	<p>keine ausreichende Anzahl von Kauffällen</p>	

Tab. 14: Arrondierung zu unbebauten Grundstücken für den individuellen und Geschosswohnungsbau

<p>Art der Arrondierungsfläche</p> <p>2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken</p>	<p>Anzahl</p>	<p>Verhältnis zum Bodenrichtwert</p> <p>Durchschnitt Preisspanne (Minimum/Maximum)</p>		<p>Beispiel</p>
<p>2a) Flächen, die eine Bebaubarkeit ermöglichen oder wesentlich verbessern (eigenständig nutzbar)</p> <p>2b) Flächen, die eine Bebaubarkeit ermöglichen oder wesentlich verbessern (nicht eigenständig nutzbar)</p>	<p>10</p>	<p>99 %</p>	<p>17 % - 180 %</p>	
<p>2c) seitlich gelegene Flächen, als Stellplatz geeignet (eigenständig nutzbar)</p> <p>2d) unmaßgebliche Teilfläche, nicht als Stellplatz geeignet (nicht eigenständig nutzbar)</p>	<p>16</p>	<p>68 %</p>	<p>16 % - 133 %</p>	
<p>2e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland</p>	<p>7</p>	<p>28 %</p>	<p>13 % - 44 %</p>	

<p>2f) Garten und Hinterland bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland</p>			
<p>2g) Garten und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Fläichen</p>		<p>Keine ausreichende Anzahl von Kauffällen</p>	

4.6.2 Nicht bauliche Nutzbarkeit

Nachfolgender Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise für baulich nicht nutzbare Fläichen aus den Jahren 2017 bis 2022 zugrunde.

Tab. 15: Nicht bauliche Nutzbarkeit
 Vergleich Anzahl - Geldumsatz - Fläichenumsatz - Ø Kaufpreis

nicht bauliche Nutzbarkeit (2017-2022)	Anzahl	Geldumsatz €	Fläichenumsatz m ²	Ø Kaufpreis €/m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	12	1.176.105	143.640	11
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)	34	209.700	12.574	16
Insgesamt	76	1.173.641	145.055	

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

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

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge. Es werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Bodenrichtwerte für 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 sonstige Flächen gebildet.

Bodenrichtwerte für öffentliche Grünflächen

Größere öffentliche Grünflächen werden als eigene Bodenrichtwertzonen in der Kategorie sonstige Flächen 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/Industrie/Sondergebiete	
Forstwirtschaft	
Landwirtschaft	
Außenbereich	
Sonstige Flächen	

Beispiel einer Detailkarte

BORIS-NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Bodenrichtwert
280 €/m²
(Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45891
Ortsteil	Erle
Bodenrichtwertnummer	1607101
Bodenrichtwert	280 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

366.692 - 5.715.230 ETRS89 / UTM Zone 32N Maßstab: 1:4.514

Beispiel der Richtwertdetails für ein- und zweigeschossige Bebauung

Bodenrichtwert
280 €/m²
(Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45891
Ortsteil	Erle
Bodenrichtwertnummer	1607101
Bodenrichtwert	280 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Fläche	400-600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen ist gemäß der örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Schievenstraße
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Historische Werte / Zeitreihe

Jahr	€/m ²
2011	200
2012	200
2013	200
2014	200
2015	200
2016	200
2017	200
2018	220
2019	230
2020	230
2021	230
2022	270
2023	280

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 24.02.2023 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. 16: Gebietstypische Bodenrichtwerte

baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m²</i>	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m²</i>	410	280	205
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m²</i>	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 <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	310	215	180
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80 % des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	400	235	205
baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung, ebf.	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung <i>(gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages)</i>	85	70	65
gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung <i>(Dienstleistung, Handel, Büro)</i>	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. **25 €/m²**. Folglich wird der Wert der Erschließungsbeitragsfreiheit für das Jahr 2022 mit rd. **50 €/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 **17 €/m²** beziffert werden.

4.7.5 Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Individuelle Bauweise

Die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus lagen auf dem Bodenrichtwertniveau.

Die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die sich gegenüber dem Vorjahr erhöht haben (56 / Vorjahr: 35), verteilen sich auf 13 Bodenrichtwertzonen des individuellen Wohnungsbaus.

Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus nicht anzuheben.

Geschosswohnungsbau

5 geeignete Kaufverträge für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus und gemischt genutzte Flächen (Wohn- und Geschäftshäuser) lagen i. M. auf dem Bodenrichtwertniveau des zurückliegenden Jahres. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte des Geschosswohnungsbaus nicht anzuheben.

Gewerbe und Industrie

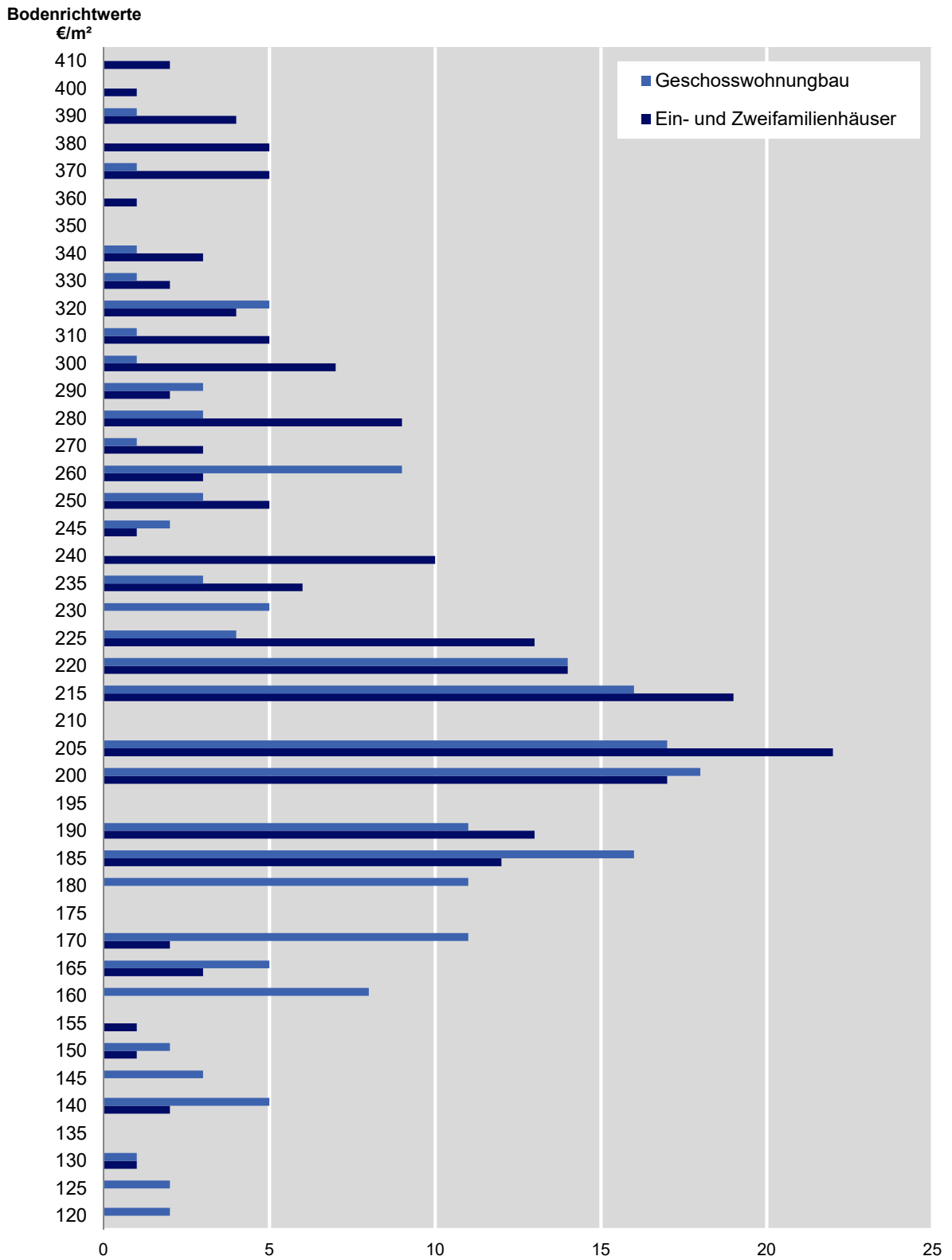
Des Weiteren wurden 9 Verkäufe gewerblicher Bauflächen registriert, die i. M. rd. 13 % über den letztjährigen Bodenrichtwerten lagen. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte gewerblicher Bauflächen im Bodenrichtwertniveau bis 65 € um 5 €/m² anzuheben.

Landwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreise von landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet und in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Gutachterausschüsse analysiert. Auf dieser Basis hat der Gutachterausschuss beschlossen die Bodenrichtwerte im gesamten Stadtgebiet von 6 €/m² auf 7 €/m² zu erhöhen.

4.7.6 Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Abb. 13: Verteilung der Bodenrichtwerte 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 25 % 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. 17: 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. 18: Umrechnungskoeffizient für die Geschäftslagen

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

Tab. 19: Bodenrichtwertzonen für gemischt genutzte Grundstücke in den Geschäftslagen

*) **Innenstadt / übrige Geschäftslagen**

Lage	Zonennummer
Innenstadt (Altstadt)	2604200, 2609201, 2610200, 2612200, 2614201, 2623200, 2624200, 2626200, 2627200
Buer	1342200, 1343200, 1344200, 1345200
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
Schalkers 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:

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

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

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

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:

$$\text{Index 2005} = 97; \text{Index 2011} = 95$$

$$\text{Vergleichskaufpreis 2005} = 100.000 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{indizierter Vergleichskaufpreis 2011: } 100.000 \text{ €} \times 95 / 97 = \text{rd. } 98.000 \text{ €}$$

Indexreihe 2011 = 100:

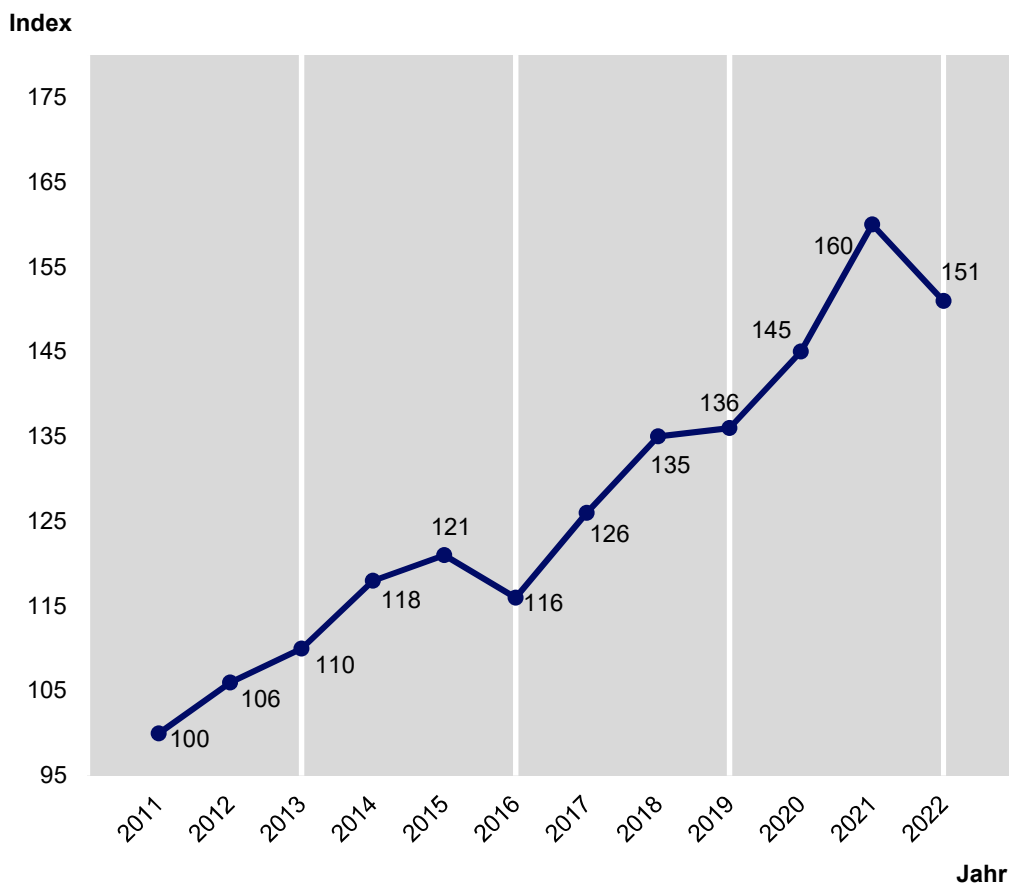
$$\text{Index 2011} = 100; \text{Index 2018} = 135$$

$$\text{Indizierter Vergleichskaufpreis 2011 (s. oben)} = \text{rd. } 98.000 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{indizierter Vergleichskaufpreis 2018: } 98.000 \times 135 / 100 = \underline{\underline{132.300 \text{ €}}}$$

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

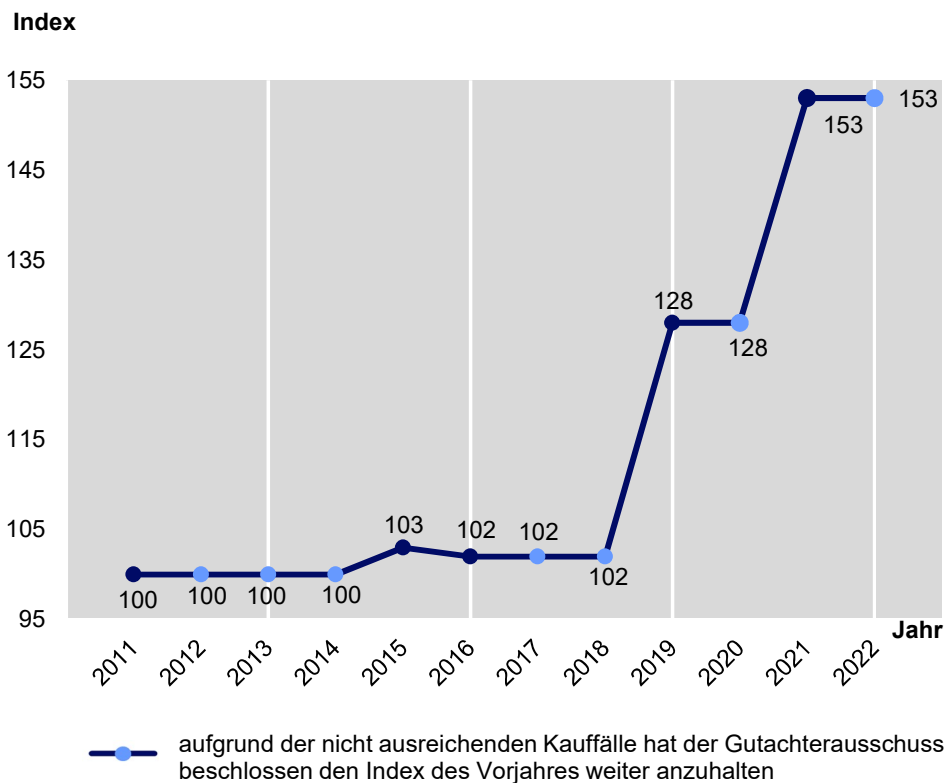
Abb. 14: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau



Tab. 20: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau

Jahr	Index			Jahr	Index		
	1990	2000	2011		1990	2000	2011
1990	100	-	-	2007	-	98	-
1991	102	-	-	2008	-	100	-
1992	109	-	-	2009	-	99	-
1993	120	-	-	2010	-	96	-
1994	132	-	-	2011	-	95	100
1995	138	-	-	2012	-	-	106
1996	137	-	-	2013	-	-	110
1997	136	-	-	2014	-	-	118
1998	139	-	-	2015	-	-	121
1999	145	-	-	2016	-	-	116
2000	149	100	-	2017	-	-	126
2001	-	100	-	2018	-	-	135
2002	-	100	-	2019	-	-	136
2003	-	99	-	2020	-	-	145
2004	-	98	-	2021	-	-	160
2005	-	97	-	2022	-	-	(151)
2006	-	96	-				

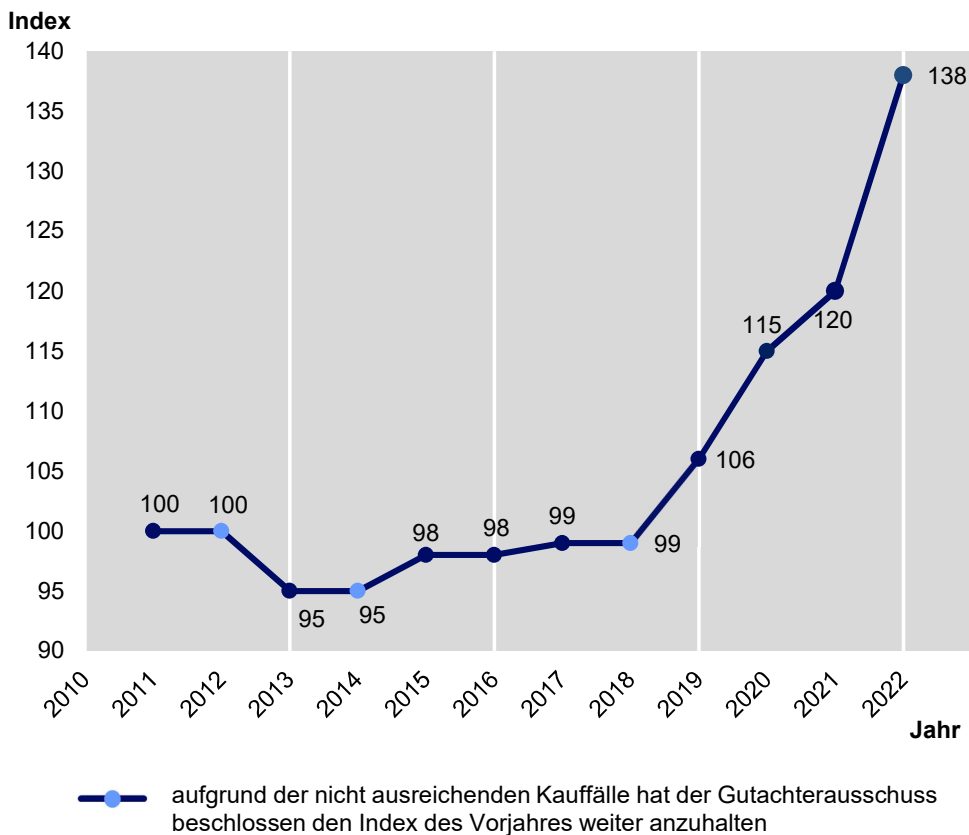
Abb. 15: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau



Tab. 21: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau

Index		Index		
Jahr	1990	Jahr	1990	2011
1990	100	2007	155	-
1991	100	2008	154	-
1992	113	2009	157	-
1993	128	2010	158	-
1994	134	2011	153	100
1995	134	2012	-	100
1996	138	2013	-	100
1997	141	2014	-	100
1998	142	2015	-	103
1999	147	2016	-	102
2000	153	2017	-	102
2001	153	2018	-	102
2002	152	2019	-	128
2003	155	2020	-	128
2004	157	2021	-	153
2005	157	2022	-	(153)
2006	156			

Abb. 16: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen



Tab. 22: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen

Jahr	Index	
	1990	2011
1990	100	-
1991	121	-
1992	149	-
1993	169	-
1994	180	-
1995	189	-
1996	200	-
1997	231	-
1998	268	-
1999	281	-
2000	290	-
2001	303	-
2002	306	-
2003	306	-
2004	306	-
2005	307	-
2006	309	-
2007	306	-
2008	299	-
2009	298	-
2010	297	-
2011	287	100
2012	-	100
2013	-	95
2014	-	95
2015	-	98
2016	-	98
2017	-	99
2018	-	99
2019	-	106
2020	-	115
2021	-	120
2022	-	(138)

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise

Neubauten

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt weniger als 5 (Vorjahr ebenfalls < 5) Kauffälle von Neubauten erfasst und ausgewertet.

Tab. 23: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2001 - 2022
Vergleich Wohnfläche - Bruttogrundfläche - Gebäudepreis - bereinigter Kaufpreis

Neubauten	Ø Wfl m ²	Ø BGF m ²	Ø Gebäudepreis € je m ² Wfl	Ø Gebäudepreis € je m ² BGF	Ø ber. KP € je m ² 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
2022	133	248	4.034	2.164	4.586

Durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsimmobilien

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis einschl. 2020 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswertergebnisse für freistehende Einfamilienhäuser als auch Reihen- und Doppelhäuser inklusive Bodenwert.

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m² und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 130 m².

Altersklasse	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2020
Ø Gesamtkaufpreis	369.000 €	411.000 €	446.000 €	472.000 €

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m² und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110 m².

Altersklasse	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2009	2010 - 2020
Ø Gesamtkaufpreis	306.000 €	341.000 €	370.000 €	390.000 €

Reihenmittelhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 150 bis 300 m² und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110 m².

Altersklasse	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2009	2010 - 2020
Ø Gesamtkaufpreis	281.000 €	314.000 €	340.000 €	359.000 €

Detaillierte Auswertergebnisse sind ab sofort individuell über den Immobilienpreiskalkulator der Gutachterausschüsse in NRW unter www.boris.nrw.de abrufbar.

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen

Für die Jahre 2017 bis 2022 wurden die Kaufpreise von Garagen ermittelt, die im Zusammenhang mit Wohngebäuden des individuellen Wohnungsbaus verkauft wurden. Bei der Auswertung von 28 Kauffällen ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 9.000 €. Die Standardabweichung lag bei rd. 3.000 €. Eine Unterteilung nach Baujahresgruppen konnte aufgrund der kleinen Stichprobe nicht vorgenommen werden.

5.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2023 Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und beschlossen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein Normobjekt im gesamten Stadtgebiet. Die Zonen der Immobilienrichtwerte sind in der Stadt Gelsenkirchen mit denen der Bodenrichtwerte identisch. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale mit ihren Umrechnungskoeffizienten in den örtlichen Fachinformationen unter www.boris.nrw.de bereitgestellt. Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen.

Normobjekt Doppelhaushälften und Reihenhäuser		Normobjekt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Baujahr	1983	Baujahr	1983
Wohnfläche	110 m ²	Wohnfläche	130 m ²
Unterkellerung	unterkellert	Unterkellerung	unterkellert
Ausstattung	mittel	Ausstattung	mittel
Baulandfläche	400 m ²	Baulandfläche	650 m ²
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Gebäudeart	Einfamilienhaus
Anbauweise	Doppelhaushälfte	Anbauweise	Einzelhaus

Immobilien-Preis-Kalkulator

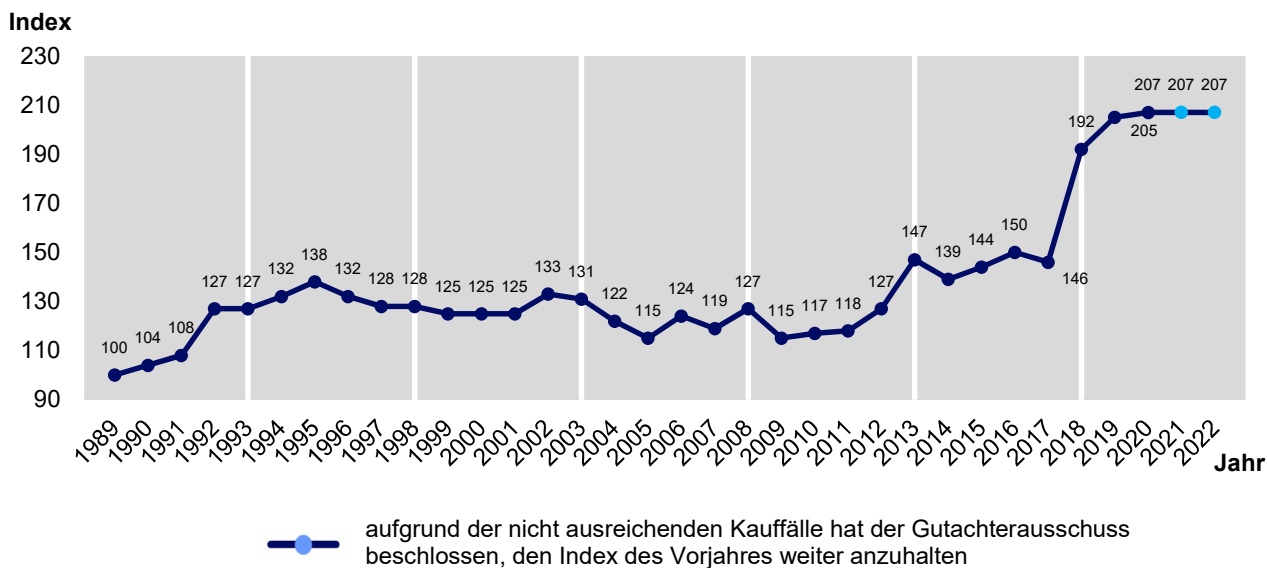
Die Anwendung BORIS-NRW ist um das Instrument des Immobilienpreiskalkulators ergänzt worden. Darüber kann aus den veröffentlichten Immobilienrichtwerten und den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten aus den örtlichen Fachinformationen interaktiv die Berechnung eines Vergleichswertes in €/m² für ein konkretes Wertermittlungsobjekt durchgeführt werden. Damit wird dem Nutzer die Möglichkeit gegeben, den Vergleichswert einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrundeliegenden Immobilienrichtwert zu bestimmen. Der über den Immobilienpreiskalkulator berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB dar. Dieser kann ausschließlich sachverständig im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens ermittelt werden.

5.1.3 Indexreihen

Die Preisindizes spiegeln die durchschnittliche Preisentwicklung im Berichtsjahr 2022 wider. Dem Index für Neubauten als auch dem Index für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt die Basis 1989 bzw. 1988 zugrunde.

Da in diesem Berichtsjahr weniger als fünf Kaufobjekte registriert worden sind, die für die Indexbildung herangezogen werden können, kann der Index für 2022 nicht ausgewiesen werden. Folglich wird die Indexwert aus dem Berichtsjahr 2021 weiter angehalten.

Abb. 17: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau Neubauten



Die Ermittlung der Indizes für Bestandsimmobilien von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt auf Basis des genormten Kaufpreises €/m² Wohnfläche ohne Garagen und/oder Stellplätze. Abweichungen der Indexzahlen zu den Vorjahrespublikationen können durch die Aktualisierung der Normierungskoeffizienten auf der Grundlage der um die aktuellen Kauffälle ergänzten Stichprobe entstehen. Der Index bezieht sich auf die in 5.1.2 näher beschriebenen Normobjekte.

Abb. 18: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau Bestandsimmobilien - Ein- und Zweifamilienhäuser

Index (2017 = 100)	
Jahr	Wert
2017	100,0
2018	100,0
2019	110,6
2020	121,6
2021	137,1
2022	158,6

5.1.4 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 Auswertergebnissen zu finden.

Tab. 24 stellt die ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem Bodenrichtwertniveau von unter 310 €/m² und einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten gemäß Anlage 4 ImmoWertV dar.

Tab. 24: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
Einflussfaktor: vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
bis 150.000 €	1,89
150.001 € bis 200.000 €	1,73
200.001 € bis 250.000 €	1,56
250.001 € bis 300.000 €	1,50
300.001 € bis 350.000 €	1,31
350.001 € bis 500.000 €	1,27
größer 500.000	1,04

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. 25: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
Einflussfaktor: Bodenrichtwert

Bodenrichtwert ein-/zweigeschossig	Zuschlag zum Sachwertfaktor
ab 310 €/m ²	0,14

Für Objekte mit einer Gebäudestandardstufe bis 2,4 Punkte gemäß Anlage 4 ImmoWertV wurde folgender Abschlag zum Sachwertfaktor ermittelt.

Gebäudestandardstufe	Abschlag zum Sachwertfaktor
bis 2,4	-0,22

Beispielrechnung Sachwertfaktor

Angaben zum Beispielobjekt (Gebäudestandardstufe 3,0)	
vorläufiger Sachwert	275.000 €
Bodenrichtwert	320 €/m ²
Berechnung des Sachwertfaktors	
Sachwertfaktor lt. Tab. 24	1,50
Zuschlag zum Sachwertfaktor lt. Tab. 25 +	0,14
Sachwertfaktor für das Beispielobjekt =	<u>1,64</u>

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.3 beschrieben.

Tab. 26: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2020 - 2022
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete -
 Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Miete € je m ² Wfl		Ø Bew.-Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Einfamilienhäuser, freistehend	36	0,94		182		2.417		6,43		20,31		29,79		33	
		-2,51	4,52	96	389	986	4.230	5,28	8,78	14,00	25,00	13,65	53,92	15	73
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	0,33 - 1,54		156 - 207		2.148 - 2.686		6,14 - 6,71		20,00 - 21,00		27,00 - 33,00		28 - 39	
<i>Standardabweichung</i>		1,79		75		794		0,85		2,32		9,11		17	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	274	1,81		123		2.434		7,23		19,00		27,51		54	
		-2,37	5,20	52	220	714	4.898	5,00	9,56	14,00	26,00	8,25	67,73	14	80
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	1,62 - 2,00		119 - 126		2.353 - 2.515		7,11 - 7,34		19,00 - 19,00		27,00 - 28,00		51 - 57	
<i>Standardabweichung</i>		1,59		28		681		0,95		2,63		7,51		24	
Siedlungshäuser	29	-0,17		84		2.073		6,07		23,62		27,75		24	
		-3,08	2,88	65	144	1.160	3.450	4,13	6,62	22,00	33,00	16,94	43,43	15	56
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-0,73 - 0,38		77 - 90		1.868 - 2.277		5,88 - 6,26		23,00 - 25,00		25,00 - 30,00		20 - 28	
<i>Standardabweichung</i>		1,46		16		538		0,50		2,78		6,65		10	
Zweifamilienhäuser	7	1,95		190		1.967		6,45		21,71		23,82		29	
		-0,23	4,46	160	226	969	2.902	6,04	7,55	18,00	23,00	12,50	33,85	15	45
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	0,63 - 3,28		163 - 217		1.368 - 2.566		5,96 - 6,93		20,00 - 23,00		17,00 - 30,00		19 - 40	
<i>Standardabweichung</i>		1,43		29		648		0,53		1,89		7,16		12	

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise

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 2022/2021 und 2021/2020 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. 27: Dreifamilienhäuser
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche
 - Wohnnutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Gebäudepreis

Dreifamilienhäuser											
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² Wfl		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Alle Baujahre											
Urkundenjahr 2022 - 2021	15	332.066		521		228		1.383		1.171	
		135.000	425.000	59	1116	84	320	587	2097	335	2.797
Standardabweichung		124.445		287		64		354		564	
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
Standardabweichung		73.083		257		55		257		263	

Gruppe der Mehrfamilienhäuser

Zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Veröffentlichungen folgt eine Unterscheidung zwischen Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil über 20 % des Rohertrages.

Tab. 28: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil unter 20 % des Rohertrages
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche
 - Wohnnutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Gebäudepreis

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages											
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wnfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² Wfl		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr ab 1966											
Urkundenjahr 2022 - 2021	14	712.071		754		618		1.114		905	
		300.000	1.345.000	373	1.051	391	1.260	662	1.594	361	1.493
<i>Standardabweichung</i>		269.404		294		240		253		271	
Urkundenjahr 2021 - 2020	3	440.333		499		482		924		752	
		329.000	520.000	343	695	340	613	848	968	732	786
<i>Standardabweichung</i>		99.360		179		137		66		30	
Baujahr 1950 - 1965											
Urkundenjahr 2022 - 2021	52	585.809		725		593		1.006		825	
		145.000	3.000.000	185	4.755	220	2.812	324	1.871	266	1.584
<i>Standardabweichung</i>		466284		716		570		343		321	
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
<i>Standardabweichung</i>		213.077		445		289		291		270	
Baujahr bis 1949											
Urkundenjahr 2022 - 2021	72	358.006		473		398		867		690	
		100.000	739.500	170	2.030	135	781	429	1.429	119	1.492
<i>Standardabweichung</i>		131.701		376		138		307		299	
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
<i>Standardabweichung</i>		140.220				345				168	

Tab. 29: Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnnutzfläche -
 bereinigter Kaufpreis - Gebäudepreis - gewichteter Mietanteil

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages													
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wnfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wnfl		Ø Gebäude- preis € je m ² Wnfl		Ø gew. Mietanteil %		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Baujahr ab 1950													
Urkundenjahr 2022 - 2021	5	582.000		494		509		1.098		919		38	
		473.000	635.000	307	783	331	647	594	1.167	459	1.015	23	56
<i>Standardabweichung</i>		64.977		184		107		115		88		17	
Urkundenjahr 2021 - 2020	16	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
<i>Standardabweichung</i>		611.207		1.370		244		1.510		1.165		25	
Baujahr bis 1949													
Urkundenjahr 2022 - 2021	12	355.273		440		480		755		552		25	
		65.000	605.000	83	1.038	190	758	342	1.175	154	1.004	16	32
<i>Standardabweichung</i>		153.468		524		188		265		277		7	
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
<i>Standardabweichung</i>		149.451		250		225		260		262		11	

Gruppe der gewerblich genutzten Objekte

Bei den gewerblich genutzten Objekten wird zwischen Bürogebäuden o.ä., Industrie- und Gewerbeobjekten und Einzelhandels- und Warenhäusern differenziert. Letztere haben sich zu einem wichtigen Teilmarkt im Gelsenkirchener Grundstücksmarkt entwickelt. In die Auswertung werden vier Berichtsjahre einbezogen.

Tab. 30: Gewerblich genutzte Objekte
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche
 - Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Gebäudepreis

gewerblich genutzte Objekte											
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Nfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Nfl		Ø Gebäudepreis € je m ² Nfl		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser											
Urkundenjahr 2022 - 2019	11	2.160.364		3.278		1.195		1.347		1.068	
		59.000	10.000.000	112	22.615	115	4.135	160	2.810	226	2.467
<i>Standardabweichung</i>		3.217.503		6.628		1.514		987		869	
Einzelhandels- und Warenhäuser											
Urkundenjahr 2022 - 2019	11	3.791.194		6.880		3.371		1.638		1.177	
		690.000	11.600.000	1.220	21.103	892	19.720	274	4.514	380	2.821
<i>Standardabweichung</i>		4.035.904		5.301		5.468		1.275		891	
Gewerbe- und Industrieobjekte											
Urkundenjahr 2022 - 2019	11	601.727		3.729		1.426		481		325	
		210.000	1.550.000	707	13.593	163	4.185	67	1.288	0	1.006
<i>Standardabweichung</i>		401.781		3.499		1.136		323		272	

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.3 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2022 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 31: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2020 - 2022
Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche / Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor – Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Miete € je m ² Wfl		Ø Bew.-Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Dreifamilienhaus	10	2,68		224		1.176		5,47		26,50		16,75		30	
		1,32	4,87	149	320	714	2.097	4,88	6,36	21,00	30,00	12,19	27,13	15	42
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	1,64 - 3,71		185 - 263		903 - 1.449		5,12 - 5,83		24,58 - 28,42		13,51 - 19,99		23 - 36	
<i>Standardabweichung</i>		1,44		54		381		0,50		2,68		4,53		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	73	3,89		505		951		5,31		28,11		14,15		31	
		1,11	7,26	135	1.602	422	2.159	4,21	8,50	17,00	34,00	7,40	23,72	15	76
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,51 - 4,27		449 - 562		872 - 1.031		5,15 - 5,47		27,43 - 28,79		13,31 - 15,00		29 - 34	
<i>Standardabweichung</i>		1,63		243		342		0,67		2,90		3,63		10	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	12	4,97		486		832		5,08		28,67		12,40		28	
		2,67	7,97	233	758	414	1.288	4,36	5,63	25,00	32,00	7,21	16,58	15	48
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,87 - 6,06		390 - 581		646 - 1.019		4,87 - 5,29		27,06 - 30,28		10,27 - 14,52		20 - 35	
<i>Standardabweichung</i>		1,72		151		294		0,33		2,53		3,35		11	

Tab. 32: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2020 - 2022
Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

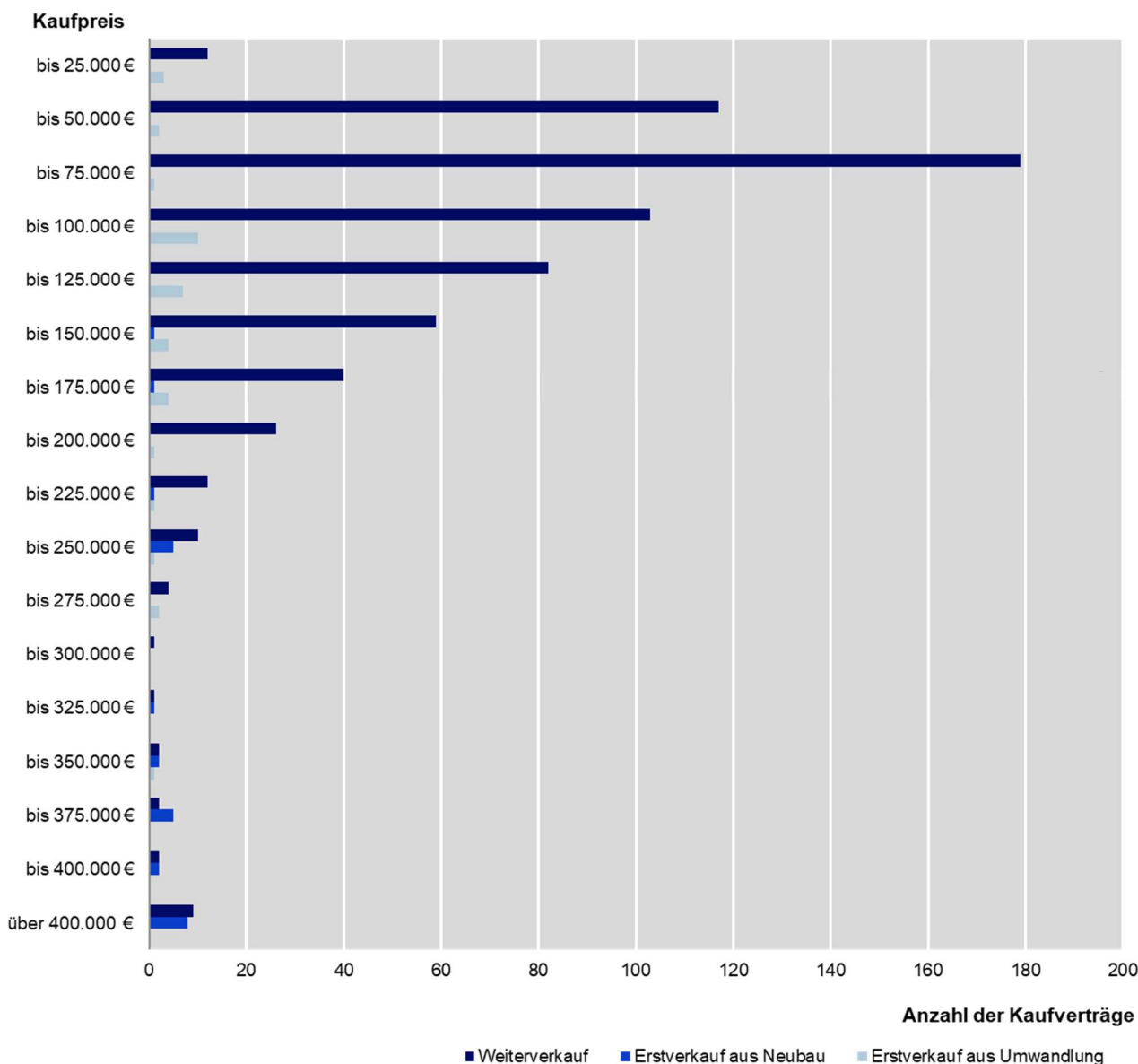
Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl / Nfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Miete € je m ² Wfl		Ø Bew.-Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
gewerblich genutzte Objekte	12	6,92		3.155		1.248		7,75		16,67		12,07		37	
		3,09	13,26	404	19.720	245	2.796	4,64	6,00	11,00	28,00	5,93	20,04	20	62
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	4,86 - 8,98		-241 - 6.550		640 - 1.856		4,73 - 10,76		13,49 - 19,84		9,42 - 14,72		29 - 45	
<i>Standardabweichung</i>		3,24		5.344		957		4,75		5,00		4,17		13	

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 2022 sind 1.141 Kaufobjekte über Eigentumswohnungen eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 728 Kaufobjekte geeignet. Im aktuellen Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufobjekte gegenüber dem Vorjahr mit 1.024 gestiegen. Knapp 63 % der Weiterverkäufe werden unter einem Gesamtkaufpreis von 100.000 € verkauft. Dahingegen werden 66 % der neugebauten Eigentumswohnungen über 355.000 € veräußert.

Abb. 19: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum 2022



6.1 Durchschnittliche Kaufpreise

6.1.1 Erstverkäufe aus Neubau und nach Umwandlung

Erstverkäufe aus Neubauten

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten 26 registrierte Erstverkäufe ausgewertet werden.

Tab. 33: Erstverkauf aus Neubauwohnungen
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

	n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohnungen							
Urkundenjahrgang 2022	25	371.892		105		3.525	
		143.000	659.000	45	180	1.525	4.095
<i>Standardabweichung</i>		154.906		39		476	
Urkundenjahrgang 2021	29	302.873		94		3.232	
		167.466	529.000	59	136	2.723	4.232
<i>Standardabweichung</i>		64.018		18		377	

Für das Jahr 2022 lässt sich der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Erstverkäufe aus Neubau auf 3.525 €/m² Wohnfläche beziffern. Dieser Wert beinhaltet keine Reihenhäuser in Form von Wohnungseigentum.

Tab. 34: 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	2022	3.525
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 wurde nur ein Reihenhäuser, das ohne weitere Grundstücksteilung als Wohnungseigentum übertragen wurde, verzeichnet. Da dieses sich von den oben angeführten Wohnungen in den wesentlichen Merkmalen unterscheidet, werden für diese Objektart eigene Durchschnittspreise ermittelt.

Tab. 35: Erstverkauf aus Neubau - Reihenhäuser
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Erstverkauf aus Neubau							
	n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Reihenhäuser							
Urkundenjahrgang 2022	1						
<i>Standardabweichung</i>							
Urkundenjahrgang 2021	28	279.823		142		1.973	
		246.562	332.652	120	145	1.700	2.463
<i>Standardabweichung</i>		20.294		8		190	

Erstverkäufe nach Umwandlung

Hierzu zählen alle Mietwohnungen verschiedener Altersgruppen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen), die im Berichtsjahr in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert wurden.

Tab. 36: Erstverkauf nach Umwandlung
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Erstverkauf aus Umwandlung							
	n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohnungen							
Urkundenjahrgang 2022	23	160.015		92		1.842	
		45.000	341.500	40	200	694	3.087
<i>Standardabweichung</i>		69.741		39		646	
Urkundenjahrgang 2021	5	104.700		57		1.844	
		50.000	137.500	50	63	1.000	2.408
<i>Standardabweichung</i>		44.242		5		771	

Durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsimmobilien - Weiterverkauf

Diese Gruppe umfasst das Preisniveau von weiterverkauften Eigentumswohnungen, die bis einschl. 2020 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswertergebnisse in Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) in verschiedenen Baujahresgruppen.

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

Altersklasse	bis 1919	1920 - 1949	1950 - 1974
Ø Kaufpreis	1.250 €/m ²	1.310 €/m ²	1.440 €/m ²
Altersklasse	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2020
Ø Kaufpreis	1.680 €/m ²	2.070 €/m ²	2.090 €/m ²

Detaillierte Auswertergebnisse sind ab sofort individuell über den Immobilienpreiskalkulator der Gutachterausschüsse in NRW unter www.boris.nrw.de abrufbar.

Durchschnittliche Kaufpreise von Garagen und Stellplätzen

Für die Jahre 2017 bis 2022 wurden die Kaufpreise von Garagen und Stellplätzen einschließlich Grundstücksanteil ermittelt. Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden aufgeteilt in die Teilmärkte Erst- und Weiterverkauf.

	Anzahl	Mittelwert	Std.-Abw.
Erstverkauf			
Garage	69	17.500 €	3.250 €
Stellplatz	34	8.000 €	1.800 €
Tiefgaragenstellplatz	88	17.000 €	2.350 €
Weiterverkauf			
Garage	130	8.500 €	4.000 €
Stellplatz	15	5.500 €	2.300 €
Tiefgaragenstellplatz	77	10.000 €	6.350 €

6.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2023 Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt im gesamten Stadtgebiet. Die Zonen der Immobilienrichtwerte sind in der Stadt Gelsenkirchen mit denen der Bodenrichtwerte identisch. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale mit ihren Umrechnungskoeffizienten in den örtlichen Fachinformationen unter www.boris.nrw.de bereitgestellt. Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen.

Normobjekt Wohnungseigentum	
Baujahr	1982
Vermietungssituation	unvermietet
Balkon/Terrasse	vorhanden
Wohnfläche	60 - 80 m ²
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	7 - 12
Ausstattung	mittel

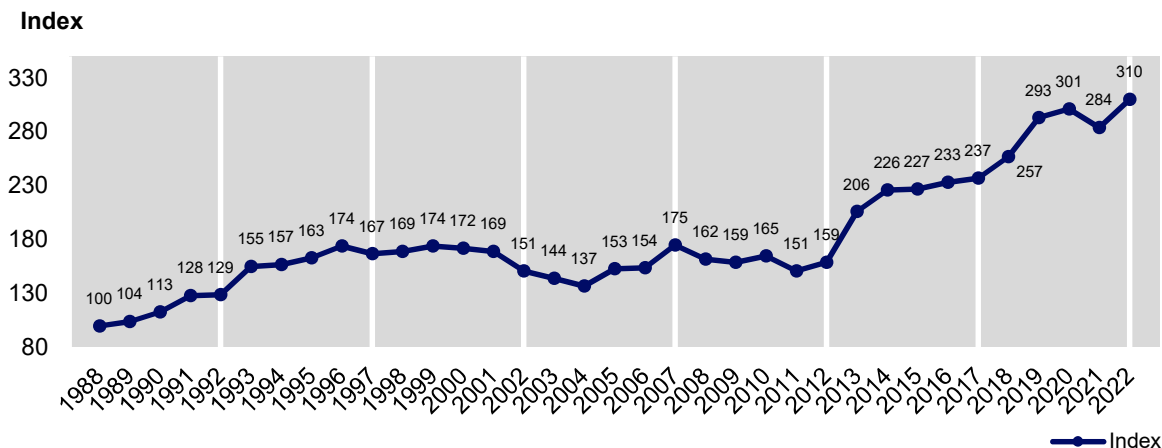
Immobilien-Preis-Kalkulator

Die Anwendung BORIS-NRW ist um das Instrument des Immobilienpreiskalkulators ergänzt worden. Darüber kann aus den veröffentlichten Immobilienrichtwerten und den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten aus den örtlichen Fachinformationen interaktiv die Berechnung eines Vergleichswertes in €/m² Wohnfläche für ein konkretes Wertermittlungsobjekt durchgeführt werden. Damit wird dem Nutzer die Möglichkeit gegeben, den Vergleichswert einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrundeliegenden Immobilienrichtwert zu bestimmen. Der über den Immobilienpreiskalkulator berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB dar. Dieser kann ausschließlich sachverständig im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens ermittelt werden.

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 nichtzutreffend.

**Abb. 20: Preisindex für Eigentumswohnungen
Erstverkäufe aus Neubau (nur Wohnungen)**



Die Ermittlung der Indizes für Bestandsimmobilien von Eigentumswohnungen erfolgt auf Basis des genormten Kaufpreises €/m² Wohnfläche ohne Garagen und/oder Stellplätze. Abweichungen der Indexzahlen zu den Vorjahrespublikationen können durch die Aktualisierung der Normierungskoeffizienten auf der Grundlage der um die aktuellen Kauffälle ergänzten Stichprobe entstehen. Der Index bezieht sich auf das in 6.1.2 näher beschriebenen Normobjekt.

**Abb. 21: Preisindex für Eigentumswohnungen
Bestandsimmobilien - Weiterverkauf**

Index (2017 = 100)	
Jahr	Wert
2017	100,0
2018	104,2
2019	110,7
2020	119,3
2021	140,5
2022	161,5

6.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.3 beschrieben.

Tab. 37: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete -
 Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kos- ten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
selbstgenutztes Wohnungseigentum	329	2,39		75		1.287		5,68		27,68		18,64		34	
		0,50	7,54	26	216	344	3.412	4,77	8,80	16,00	44,00	5,67	37,55	12	80
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,25 - 2,54		73 - 78		1.235 - 1.339		5,61 - 5,76		27 - 28		18 - 19		33 - 36	
<i>Standardabweichung</i>		1,30		24		479		0,65		4,07		5,54		13	
vermietetes Wohnungseigentum	156	2,85		67		1.124		5,61		28,86		16,34		33	
		0,56	6,15	26	147	472	3.081	4,17	8,79	19,00	42,00	8,41	35,31	14	80
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,62 - 3,07		64 - 70		1.046 - 1.202		5,49 - 5,72		28 - 30		15 - 17		30 - 35	
<i>Standardabweichung</i>		1,41		20		491		0,70		4,37		5,38		14	

7 Erbaurechte und Erbbaugrundstücke

In diesem Jahr konnten erstmalig lokale Erbbaugrundstückskoeffizienten und Erbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet werden (siehe Kapitel 7.2.2).

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

Da im Berichtsjahr keine neue Erbaurechtsbestellung für den individuellen Wohnungsbau registriert wurde, werden nachfolgend die Erbaurechtsbestellungen seit 2006 dargestellt.

Tab. 38: Erbaurechtsbestellungen
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	-	-
2022	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. 39: Erbbaurechte - Durchschnittspreise

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - Wohnfläche - Bruttogrundfläche - bereinigter Kaufpreis - Gebäudepreis

Erbbaurechte															
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		Ø Wfl m ²		Ø BGF m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Gebäudepreis € je m ² Wfl € je m ² BGF				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
alle Baujahre															
Urkundenjahrgang 2022	10	249.000		447		116		244		2.190		1.406		654	
		140.000	326.000	177	597	71	152	168	298	1.399	3.090	626	2.141	319	990
Standardabweichung		69.512		209		29		47		610		571		249	
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
Standardabweichung		68.154		146		26		64		570		500		338	

Tab. 40: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - tatsächlicher Erbbauzinssatz - Restlaufzeit

Erbbaurechte														
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m ²		tatsächlicher Erbbauzinssatz						Ø Restlaufzeit in Jahren			
	Min	Max	Min	Max	€/ Jahr		€ je m ² Gfl / Jahr		jährlich in %		Min	Max		
					Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages														
ab 60 Jahre	23	219.322		379		2.045		5,69		2,66		67		
		110.000	329.000	184	667	756	4.606	3,45	8,59	1,75	4,16	60	84	
zwischen 40 und 59 Jahren	20	242.250		402		1.284		3,72		1,70		54		
		105.000	399.500	175	890	447	2.232	1,33	6,38	0,65	3,19	48	59	
zwischen 20 und 39 Jahren	17	191.392		657		205		0,36		0,19		25		
		79.000	290.000	289	1.729	69	457	0,14	1,58	0,08	0,65	26	35	

7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Erbbaurechtskoeffizienten geben nach § 23 Abs. 2 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an.

Im Rahmen einer Ableitung wurden 30 Verkäufe bebauter Erbbaurechte aus den Jahren 2020 bis 2022 herangezogen. Dabei wurde für jeden Kauffall ein Sachwertfaktor auf Grundlage des unter 8.2 beschriebenen Modells errechnet und anschließend das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt. Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist im Kapitel 8.3 beschrieben. Im Ergebnis liegen die Kaufpreise für bebaute Erbbaurechte im Durchschnitt 15 % unter den Kaufpreisen des Normaleigentums. Wertrelevante Einflussfaktoren (z.B. Restlaufzeit) konnten nicht festgestellt werden. Vertragsbedingte Besonderheiten sind daher bei der Wahl des Erbbaurechtskoeffizienten im Einzelfall sachverständig zu berücksichtigen.

Tab. 41: Erbbaurechtskoeffizienten

Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Max.
0,85	0,23	0,47	1,33

Erbbaugrundstückskoeffizienten des individuellen Wohnungsbaus

Die Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 an.

Im Rahmen einer Ableitung wurden 59 Verkäufe von Erbbaugrundstücken aus den Jahren 2017 bis 2022 herangezogen. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke ermittelt (siehe 8.2). Es handelt sich hierbei um einen stark eingeschränkten Markt. Die Erbbaugrundstücke wurden ausschließlich durch die Erbbauberechtigten erworben. Im Ergebnis liegen die Kaufpreise der Erbbaugrundstücke im Durchschnitt auf dem Niveau der fiktiv unbelasteten Grundstücke. Wertrelevante Einflussfaktoren (z.B. Restlaufzeit) konnten nicht festgestellt werden. Vertragsbedingte Besonderheiten sind daher bei der Wahl des Erbbaugrundstückskoeffizienten im Einzelfall sachverständig zu berücksichtigen.

Tab. 42: Erbbaugrundstückskoeffizienten

Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Max.
1,0	0,16	0,64	1,36

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 2020 bis 2022 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 (10 %) angesetzt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt. Bei der Auswertung 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 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 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des Sachwertmodells der AGVGA NRW beschrieben.

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

Die Fläche eines Spitzbodens wird 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 pauschal auf 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 Werteeinfluss berücksichtigt und nicht die in der Regel anfallenden Kosten in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwert wird ungedämpft angesetzt und wird in der Regel entsprechend aus dem Bodenrichtwert abgeleitet (s. Pkt. 4.7 - Gesetzlicher Auftrag).

Grundstücksfläche

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

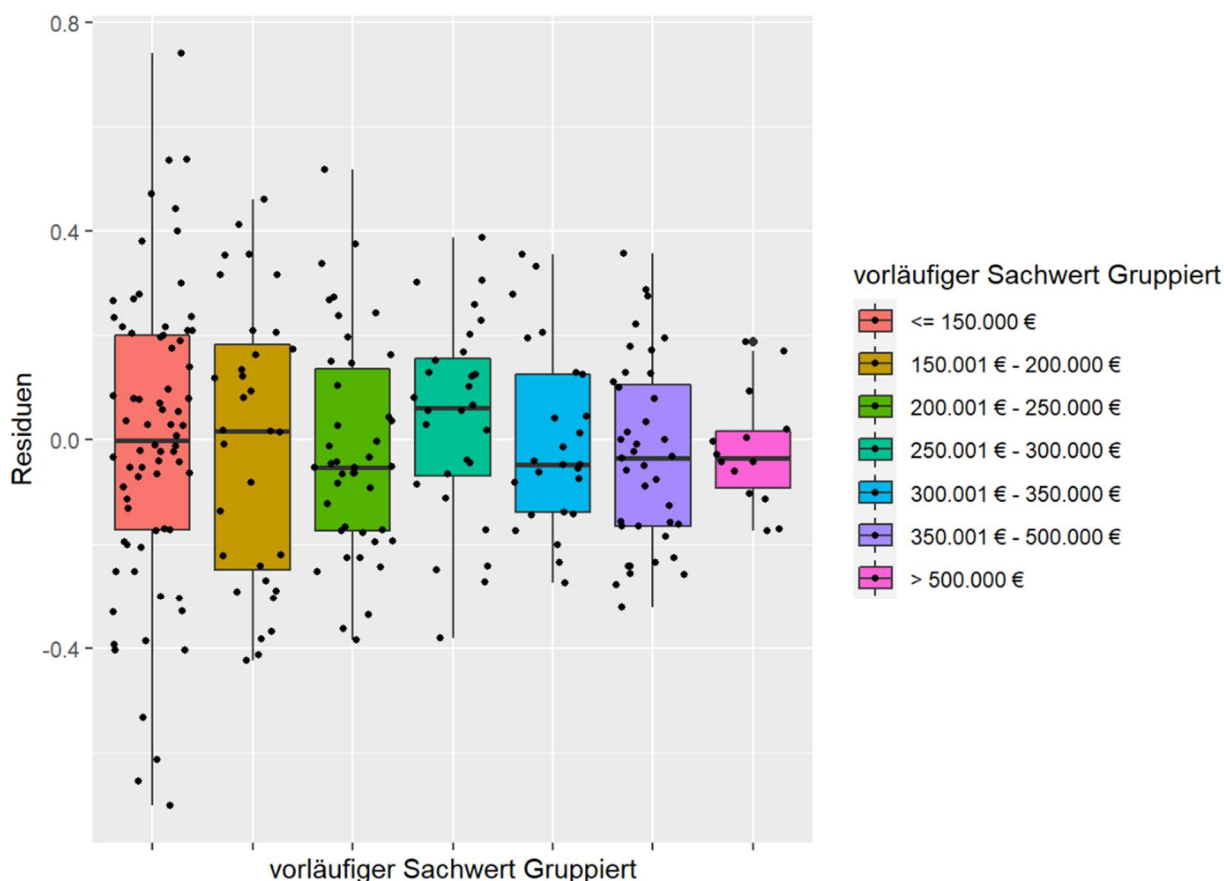
Statistische Auswertung

Kauffälle mit folgenden Eigenschaften wurden in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2020 - 2022
- Anzahl der Kauffälle: 250
- 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, Verkaufsjahr). 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 2022 abgestellt worden. Sämtliche Variablen wurden als kategoriale Variablen in die Regressionsgleichung eingebracht.

Abb. 22: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren
Boxplot nach gruppiertem vorläufigem Sachwert



Tab. 43: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren
Zusammenfassung der Regressionsergebnisse

Bestimmtheitsmaß	adjustiertes Bestimmtheitsmaß	Standardfehler
0,48	0,46	0,23

8.3 Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizienten

Die Erbbaurechtskoeffizienten werden nach den Grundsätzen der ImmoWertV, auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen ermittelt. Dabei wurde für jeden Kauffall ein Sachwertfaktor errechnet und anschließend das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt. 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 zugrundeliegenden Modellparameter werden unter Ziffer 8.2 beschrieben.

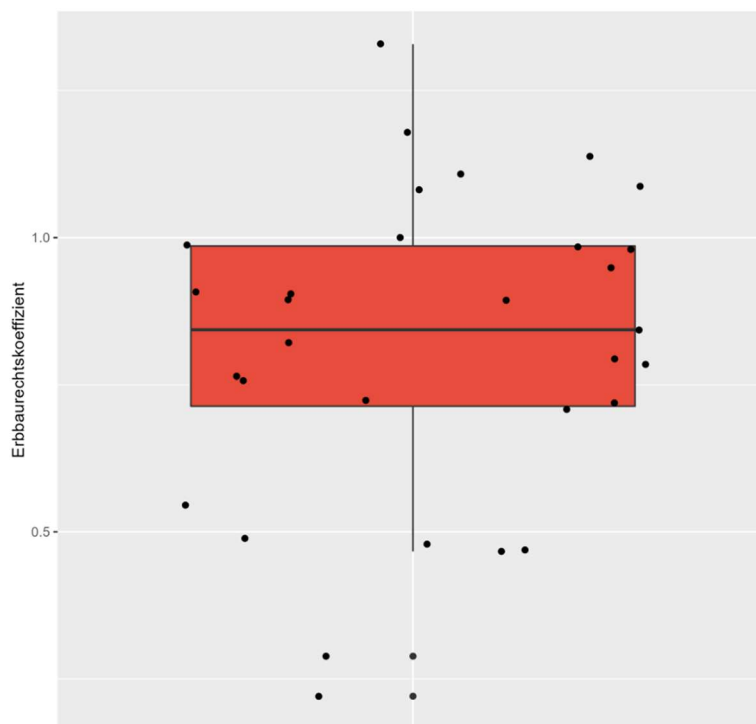
Kauffälle mit folgenden Eigenschaften wurden in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2020 - 2022
- Anzahl der Kauffälle: 30
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechts > 12 Jahre

Die Erbbaurechtskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (wie z.B. Restnutzungsdauer, Restlaufzeit Erbbaurecht, Gebäudeart, Baujahr, Bodenrichtwert, Verkaufsjahr). Signifikante Einflüsse konnten nicht festgestellt werden. Besonderheiten sind daher bei der Wahl des Erbbaurechtskoeffizienten im Einzelfall sachverständig zu berücksichtigen.

Koeffizient = vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) / fiktives Volleigentum

Abb. 23: Statistische Auswertung der Erbbaurechtskoeffizienten



Erbbaugrundstückskoeffizienten

Die Erbbaugrundstückskoeffizienten werden nach den Grundsätzen der ImmoWertV, auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen ermittelt. Dabei wurde für jeden Kauffall ein fiktiv unbelasteter Bodenwert errechnet und anschließend das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Wert des fiktiv unbelasteten Bodenwertes ermittelt.

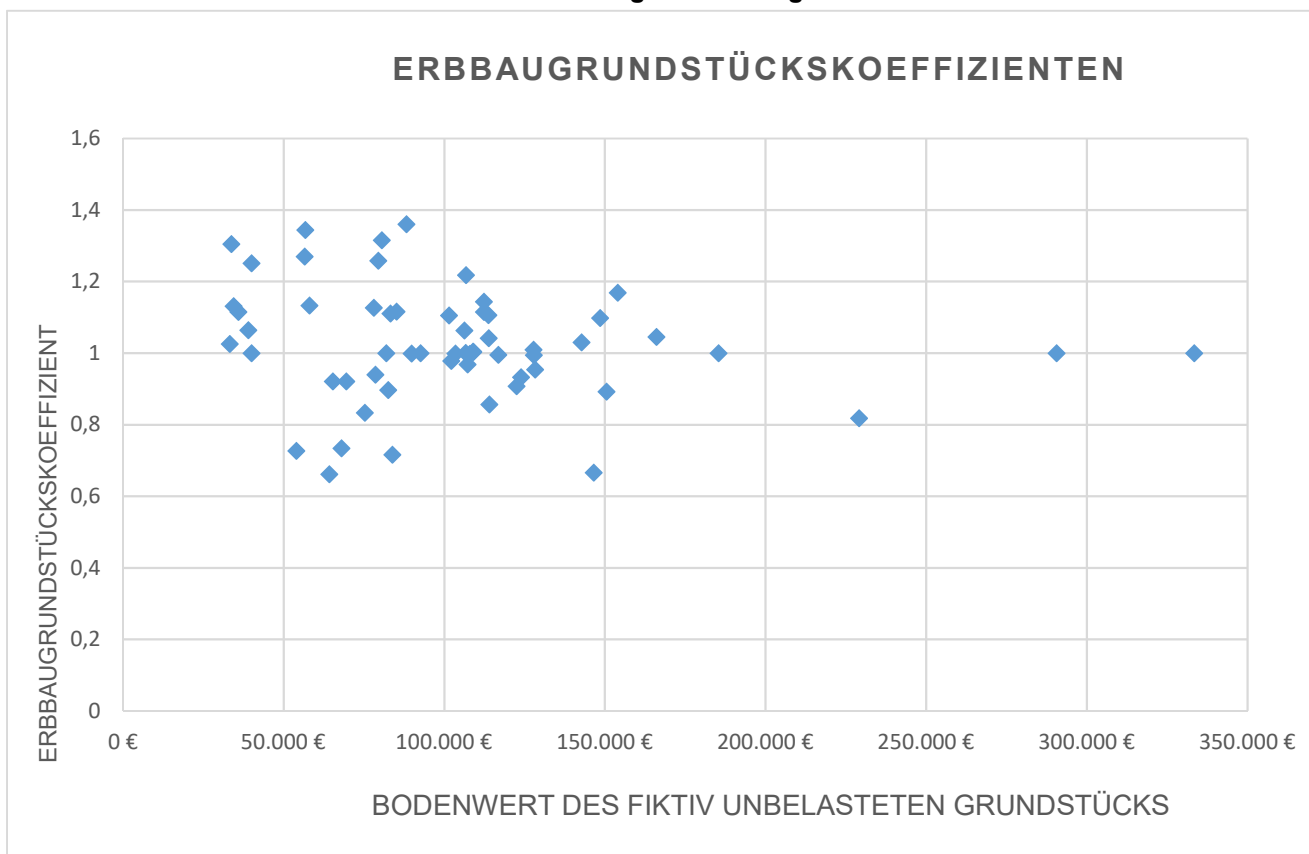
Kauffälle mit folgenden Eigenschaften wurden in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2017 - 2022
- Anzahl der Kauffälle: 59
- Grundstücksart: individueller Wohnungsbau

Die Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (wie z.B. Restnutzungsdauer, Restlaufzeit Erbbaurecht, Erbbaurechtsgeber). Signifikante Einflüsse konnten nicht festgestellt werden. Besonderheiten sind daher bei der Wahl des Erbbaugrundstückskoeffizienten im Einzelfall sachverständig zu berücksichtigen.

Koeffizient = vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) / unbelasteter Bodenwert

Abb. 24: Statistische Auswertung der Erbbaugrundstückskoeffizienten



8.4 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Grundlage der nachstehend genannten Werte für Bewirtschaftungskosten 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. 44: Verwaltungskosten
Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022**

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

**Tab. 45: Verwaltungskosten
Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023**

je Wohnung	344 €
bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	
je Wohnungseigentum	412 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	45 €
bei gewerblichen Objekten	3 % des Jahresrohertrages

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 darüberhinausgehende 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. 46: Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022**

je bezugsfertige Wohnung	12,20 € je m ² Wohnfläche
bei Gewerbeflächen	
▪ Büro, Praxen etc.	100 % der Wohnnutzung
▪ SB-Markt etc.	50 % der Wohnnutzung
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	30 % der Wohnnutzung
je Garage oder ähnlicher Einstellplatz	92,00 €

**Tab. 47: Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023**

je bezugsfertige Wohnung	13,50 € je m ² Wohnfläche
bei Gewerbeflächen	
▪ Büro, Praxen etc.	100 % der Wohnnutzung
▪ SB-Markt etc.	50 % der Wohnnutzung
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	30 % der Wohnnutzung
je Garage oder ähnlicher Einstellplatz	102,00 €

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

Tab. 48: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2 %	der Nettokaltmiete
bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung	4 %	der Nettokaltmiete

Tab. 49: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2 %	der Nettokaltmiete
bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung	4 %	der Nettokaltmiete

9 Mietspiegel

9.1 Erläuterungen

Der Mietspiegel 2022 basiert erstmalig auf Mietdaten aus einem Betrachtungszeitraum 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 geringen Datenlage nicht untersucht werden oder erwiesen sich als nicht signifikant.

9.6 Mietspiegeltabelle

		Wohnungsgrößen					
		A	B	C	D	E	
		bis 40 m ²	> 40 m ² bis 60 m ²	> 60 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 100 m ²	> 100 m ²	
		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 €/m ²
weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 €/m ²
durchgehend renoviert / gut erhalten	+0,20 €/m ²

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 €/m ²
vorhanden	+0,11 €/m ²

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 €/m ²
nicht vorhanden	-0,22 €/m ²

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 €/m ²
1-2. Obergeschoss	0,00 €/m ²
3-4. Obergeschoss	-0,12 €/m ²
ab dem 5. Obergeschoss	-0,15 €/m ²
Dachgeschoss	-0,06 €/m ²
Maisonettewohnung	+0,35 €/m ²

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 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	-0,17 €/m ²

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 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	-0,15 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+0,42 €/m ²

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 €/m ²
Ja	+0,14 €/m ²

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 €/m ²
Ja	+0,27 €/m ²

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 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,18 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+0,10 €/m ²

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 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,36 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+0,20 €/m ²

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 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,20 €/m ²

9.7.12 Modernisierung der Heizungsanlage

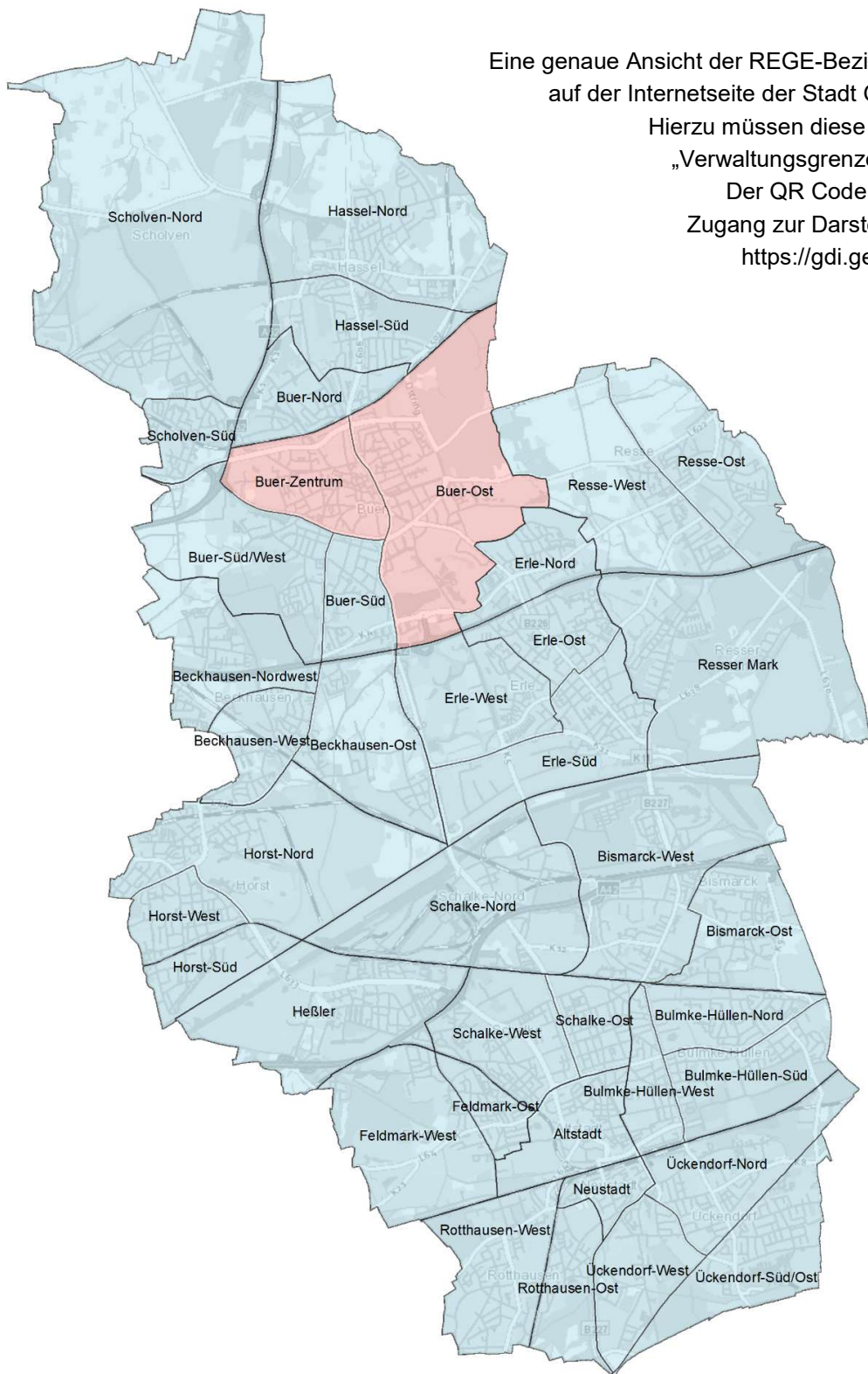
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung der Heizungsanlage	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,21 €/m ²

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 €/m ²
übriges Stadtgebiet	0,00 €/m ²



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 m ²	

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung	
Geschosslage: 5. Obergeschoss	-0,15 €/m ²
Aufzug: vorhanden	+0,11 €/m ²
Modernisierung der Fenster: innerhalb der vergangenen 20 Jahre	+0,10 €/m ²
Modernisierung Bad und Innenausbau : innerhalb der vergangenen 10 Jahre	+0,20 €/m ²
Summe der Zu- und Abschläge:	+0,26 €/m ²

Miete für die genannte Beispielwohnung laut Mietspiegeltabelle	
Mittelwert	5,75 €/m ²
Spannen-Untergrenze	5,37 €/m ²
Spannen-Obergrenze	6,13 €/m ²

Ergebnis Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel	
Errechneter Wert	6,01 €/m²
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(5,75 €/m ² + 0,26 €/m ²)
Spannen-Untergrenze	5,63 €/m²
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(5,37 €/m ² + 0,26 €/m ²)
Spannen-Obergrenze	6,39 €/m²
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(6,13 €/m ² + 0,26 €/m ²)

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 (Immobilienfachverständiger)

Dipl.-Ing. Ricardo Boksteen (Immobilienmakler)

Dipl.-SV Michael Oberholz (Immobilienfachverständiger)

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzbehörde

Dipl.-Finw. Almuth Kudies

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. 50: 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 zwölfwachen des jährlichen Miet- und Pachtwertes zu bestimmen. Der Grundaufwand ergibt sich wie folgt:

	Wert	Gebühr
a)	bis 1 Mio. €	0,2 % vom Wert zzgl. 1.400 €
b)	über 1. Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 % vom Wert zzgl. 2.400 €
c)	über 10 Mio. €	0,03 % vom Wert zzgl. 9.400 €

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. 51: 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 Gebühreinzuschlag 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. 52: Zeitgebühr für Mehr- oder Minderaufwand
 § 2 Absatz 7 der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW

Paragrah	
§ 2 Absatz 7	Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 25 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. 53: 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:	25 €

Tab. 54: 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	25 €
c)	anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen	keine Gebühr

11.2 Liegenschaftszinssätze - Übersicht

Tab. 55: Liegenschaftszinssätze - Übersicht

Liegenschaftszinssätze														
n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart														
selbstgenutztes Wohnungseigentum	329	2,39	75	1.287	5,68	27,68	18,64	34						
		0,50 7,54	26 216	344 3.412	4,77 8,80	16,00 44,00	5,67 37,55	12 80						
Konfidenz-Intervall	-	2,25 - 2,54	73 - 78	1235 - 1339	5,61 - 5,76	27 - 28	18 - 19	33 - 36						
Standardabweichung		1,30	24	479	0,65	4,07	5,54	13						
vermietetes Wohnungseigentum	156	2,85	67	1.124	5,61	28,86	16,34	33						
		0,56 6,15	26 147	472 3.081	4,17 8,79	19,00 42,00	8,41 35,31	14 80						
Konfidenz-Intervall	-	2,62 - 3,07	64 - 70	1046 - 1202	5,49 - 5,72	28 - 30	15 - 17	30 - 35						
Standardabweichung		1,41	20	491	0,70	4,37	5,38	14						
Einfamilienhäuser, freistehend	36	0,94	182	2.417	6,43	20,31	29,79	33						
		-2,51 4,52	96 389	986 4.230	5,28 8,78	14,00 25,00	13,65 53,92	15 73						
Konfidenz-Intervall	-	0,33 - 1,54	156 - 207	2.148 - 2.686	6,14 - 6,71	20,00 - 21,00	27,00 - 33,00	28 - 39						
Standardabweichung		1,79	75	794	0,85	2,32	9,11	17						
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	274	1,81	123	2.434	7,23	19,00	27,51	54						
		-2,37 5,20	52 220	714 4.898	5,00 9,56	14,00 26,00	8,25 67,73	14 80						
Konfidenz-Intervall	-	1,62 - 2,00	119 - 126	2.353 - 2.515	7,11 - 7,34	19,00 - 19,00	27,00 - 28,00	51 - 57						
Standardabweichung		1,59	28	681	0,95	2,63	7,51	24						
Siedlungshäuser	29	-0,17	84	2.073	6,07	23,62	27,75	24						
		-3,08 2,88	65 144	160 3.450	4,13 6,62	22,00 33,00	16,94 43,43	15 56						
Konfidenz-Intervall	-	-0,73 - 0,38	77 - 90	1868 - 2.277	5,88 - 6,26	23,00 - 25,00	25,00 - 30,00	20 - 28						
Standardabweichung		1,46	16	538	0,50	2,78	6,65	10						
Zweifamilienhäuser	7	1,95	190	1.967	6,45	21,71	23,82	29						
		-0,23 4,46	160 226	969 2.902	6,04 7,55	18,00 23,00	12,50 33,85	15 45						
Konfidenz-Intervall	-	0,63 - 3,28	163 - 217	1368 - 2.566	5,96 - 6,93	20,00 - 23,00	17,00 - 30,00	19 - 40						
Standardabweichung		1,43	29	648	0,53	1,89	7,16	12						
Dreifamilienhäuser	10	2,68	224	1.176	5,47	26,50	16,75	30						
		1,32 4,87	119 320	714 2.097	4,88 6,36	21,00 30,00	12,19 27,13	15 42						
Konfidenz-Intervall	-	1,64 - 3,71	185 - 263	903 - 1.449	5,12 - 5,83	24,58 - 28,42	13,51 - 19,99	23 - 36						
Standardabweichung		1,44	54	381	0,50	2,68	4,53	9						
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	73	3,89	505	951	5,31	28,11	14,15	31						
		1,11 7,26	135 1.602	422 2.159	4,21 8,50	17,00 34,00	7,40 23,72	15 76						
Konfidenz-Intervall	-	3,51 - 4,27	449 - 562	872 - 1.031	5,15 - 5,47	27,43 - 28,79	13,31 - 15,00	29 - 34						
Standardabweichung		1,63	243	342	0,67	2,90	3,63	10						
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	12	4,97	486	832	5,08	28,67	12,40	28						
		2,67 7,97	233 758	414 1.288	4,36 5,63	25,00 32,00	7,21 16,58	15 48						
Konfidenz-Intervall	-	3,87 - 6,06	390 - 581	646 - 1.019	4,87 - 5,29	27,06 - 30,28	10,27 - 14,52	20 - 35						
Standardabweichung		1,72	151	294	0,33	2,53	3,35	11						
gewerblich genutzte Objekte	12	6,92	3.155	1.248	7,75	16,67	12,07	37						
		3,09 13,26	404 19.720	245 2.796	4,64 6,00	11,00 28,00	5,93 20,04	20 62						
Konfidenz-Intervall	-	4,86 - 8,98	-241 - 6.550	640 - 1.856	4,73 - 10,76	13,49 - 19,84	9,42 - 14,72	29 - 45						
Standardabweichung		3,24	5.344	957	4,75	5,00	4,17	13						

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

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

www.boris.nrw.de