

forum KomWoB AG Methoden am
01.07.2009 in Mönchengladbach

Die Ermittlung der Eigentumsquote in der Stadt Gelsenkirchen



Erhebungsmethoden

- Mikrozensus
 - 1%ige Stichprobe der Haushalte
 - Anpassungsschichten (33)
 - Vierjahresrhythmus (zuletzt 2006)
 - bewohnte Wohnungen
- Grundsteuerdatei
Datenbasis: Einheitswertbescheid des Finanzamtes (§19 Bewertungsgesetz)



Grundstücksarten (§75 Bewertungsgesetz)

- Mietwohngrundstücke
- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- EFH (inkl. ETW)
- ZFH
- sonstige bebaute Grundstücke



Daten aus der Grundsteuerdatei

Microsoft Excel - Eigentumsquote 08.06.2008 mit Stadtteilen und Eigentümern.xls

Frage hier eingeben

Arial 10

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Rollen	Besitzverhältnis	Grundstücksart	Strasse	HI	HNr Zu	Ortsteil			
1	106302	Wohnu	Aufsteigend sortieren	Abbendiekhof	h		Ückendorf			
2	128240	Wohnu	Absteigend sortieren	Abbendiekhof	h		Ückendorf			
3	145173	Wohnu	(Alle)	Abbendiekhof	h		Ückendorf			
4	148988	unbek	(Top 10...)	Abbendiekhof	h		Ückendorf			
5	150962	Normal	(Benutzerdefiniert...)	Abbendiekhof	k		Ückendorf			
6	112728	Wohnu	Erbbaurecht	Abbendiekhof	m		Ückendorf			
7	121018	Wohnu	Gebäude auf fremdem Grund- und Boden	Abbendiekhof	m		Ückendorf			
8	121018	Wohnu	Grund- und Boden mit fremdem Gebäude	Abbendiekhof	m		Ückendorf			
9	121018	Wohnu	Normalfall	Abbendiekhof	m		Ückendorf			
10	145500	Wohnu	Geschäftsgrundstück	Abbendiekhof	m		Ückendorf			
11	145830	unbek	Mietwohngrundstück	Abbendiekhof	m		Ückendorf			
12	123687	Normal	sonstiges bebautes Grundst	Abbendiekhof	m		Ückendorf			
13	134883	Normalfall	unbebautes Grundstück	Abbendiekhof	o		Ückendorf			
14	152550	unbekannt	unbekannt	Abbendiekhof	c		Ückendorf			
15	147689	Normalfall	Zweifamilienhaus (Leere)	Abbendiekhof	d		Ückendorf			
16	140937	unbekannt	(Nichtleere)	Abbendiekhof	g		Ückendorf			
17	131422	Normalfall	Einfamilienhaus	Abbendiekhof	t		Ückendorf			
18	134691	Wohnungs- und / oder Teileigentum	Einfamilienhaus	Abbendieksweg	s		Ückendorf			
19	134691	Wohnungs- und / oder Teileigentum	Zweifamilienhaus	Abbendieksweg	s		Ückendorf			
20	103051	Normalfall	Einfamilienhaus	Abbendieksweg	v		Ückendorf			
21	119162	Normalfall	Mietwohngrundstück	Abbendieksweg	b		Ückendorf			
22	121109	Normalfall	Zweifamilienhaus	Abbendieksweg	n		Ückendorf			
23	115286	Normalfall	Mietwohngrundstück	Abbendieksweg	l		Ückendorf			
24	116909	Wohnungs- und / oder Teileigentum	Einfamilienhaus	Abbendieksweg	ö		Ückendorf			
25	118130	Wohnungs- und / oder Teileigentum	Einfamilienhaus	Abbendieksweg	ö		Ückendorf			
26	118131	Wohnungs- und / oder Teileigentum	Einfamilienhaus	Abbendieksweg	ö		Ückendorf			
27	140308	unbekannt	unbekannt	Abbendieksweg	ö		Ückendorf			
28	125557	Normalfall	Mietwohngrundstück	Abbendieksweg	ä		Ückendorf			
29	110316	Normalfall	Zweifamilienhaus	Abbendieksweg	q		Ückendorf			
30	112305	Normalfall	Mietwohngrundstück	Abbendieksweg	w		Ückendorf			
31	156365	Normalfall	Einfamilienhaus	Abbendieksweg	x		Ückendorf			
32	127783	Normalfall	Zweifamilienhaus	Abbendieksweg	d		Ückendorf			

Hinweise | Original | bearbeitet | ETW GB mFG | bearbeitet oD u G | Gebührenakten G | Auswert

Zeichnen | AutoFormen

Start | Posteingang - ... | Eigentumsqu... | Mapped | G:\ | Microsoft Pow... | copernic | 07:05



Daten bereinigen bzw. „veredeln“

- Besitzverhältnis „Wohnungs- und/oder Teileigentum“ und Grundstücksart „EFH“ oder „ZFH“ = ETW
- Doppler bei den ETW entfernt
- Geschäftsgrundstücke, sonstige bebaute Grundstücke, unbebaute Grundstücke entfernt
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen



Beispiel für eine Bereinigung

The screenshot shows a Microsoft Excel spreadsheet with the following data:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	RollenNr	Besitzverhältnis	Grundstücksart	Strasse	HNr	HNr Zus	Ortsteil			
2	115495			Am Goldberg	x		Buer			
3	115499	Normalfall	Geschäftsgrundstück	Am Goldberg	x		Buer			
4	119820	Wohnungs- und / oder Teileigentum	Einfamilienhaus	Am Goldberg	x		Buer			
5	119820	Wohnungs- und / oder Teileigentum	Einfamilienhaus	Am Goldberg	x		Buer			
6	119820	Wohnungs- und / oder Teileigentum	Einfamilienhaus	Am Goldberg	x		Buer			
7	119820	Wohnungs- und / oder Teileigentum	Einfamilienhaus	Am Goldberg	x		Buer			
8	119820	Wohnungs- und / oder Teileigentum	sonstiges bebautes Grundstück	Am Goldberg	x		Buer			
9	119820	Wohnungs- und / oder Teileigentum	sonstiges bebautes Grundstück	Am Goldberg	x		Buer			
10	119820	Wohnungs- und / oder Teileigentum	sonstiges bebautes Grundstück	Am Goldberg	x		Buer			
11	119820	Wohnungs- und / oder Teileigentum	sonstiges bebautes Grundstück	Am Goldberg	x		Buer			
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
31										
32										

The taskbar at the bottom shows the Start button, several application icons, and the system tray with the time 07:20.



Weitere mögliche „Fehlerquellen“

- Mehrere unterschiedliche Besitzverhältnisse oder Grundstücksarten zu einem Gebäude
- Besitzverhältnis mit falscher Grundstücksart (z. B. „W u/o T“ mit „MFH“)
- Neubauten nicht erfasst
- Verkauf von Zechenhäusern
- ETW in Form von EFH
- Grund u. Boden mit fremden Gebäuden = ETW

Einige Ergebnisse

- 28.816 Datensätze auf 24.285 bereinigt
- Mikrozensus 2006
125.700 bewohnte Wohnungen, davon
18,1% selbst genutzt
- Grundsteuerdatei 2008
142.742 Wohnungen (Dez. 2007), davon
17% selbst genutzt (19,3% bei 125.700)
- Starkes Nord-Süd-Gefälle in GE
- Ca. 49% EZFH, 32% ETW, 16% MFH, 4%
gem. gen.

Gelsenkirchen im Vergleich

Eigentumsquoten* in NRW				
Region/Stadt	1993 (%)	2002 (%)	2006 (%)	Veränderung 2002-2006
Regierungsbezirk Düsseldorf				
**Krefeld, Kreis Kleve	39,4	45,4	44,4	-1,0
Kreis Wesel	41,3	43,9	45,6	1,7
Duisburg	17,7	21,6	23,4	1,8
Mülheim, Oberhausen	21,9	26,1	27,0	0,9
Essen	18,8	22	24,3	2,3
**M'gladbach, Kreis Viersen	42,8	43,6	43,8	0,2
Rhein-Kreis Neuss	44,3	45,8	42,9	-2,9
Düsseldorf	16,6	20,4	20,1	-0,3
Kreis Mettmann	37,2	39,4	39,9	0,5
Wuppertal	22,5	28,7	28,9	0,2
Remscheid, Solingen	27,3	29,9	31,4	1,5
Regierungsbezirk Köln				
**Aachen mit Kreis	32,4	35,2	33,1	-2,1
Kreise Düren, Heinsberg	54	55,3	54,2	-1,1
Rhein-Erft-Kreis, Kreis Euskirchen	54,5	54,3	55,4	1,1
Köln	20,1	23,4	25,6	2,2
**Leverkusen, bergische Kreise	43,8	46,4	45,2	-1,2
Bonn	25,6	32,1	31,8	-0,3
Rhein-Sieg-Kreis	53,3	53,9	55,3	1,4
Regierungsbezirk Münster				
**Münster, Kreise Coesfeld, Warendorf	42,5	46,1	43,5	-2,6
**Bottrop, Kreis Recklinghausen	31,3	36,2	34,4	-1,8
Gelsenkirchen	16,5	15,6	18,1	2,5
Kreise Borken, Steinfurt	58,6	61,7	56,1	-5,6
Regierungsbezirk Detmold				
Bielefeld	31,9	31,8	34,7	2,9
Kreise Gütersloh, Herford	46,8	52,9	50,2	-2,7
Kreise Minden-Lübbecke, Lippe	48,7	51,9	50,7	-1,2
Kreise Höxter, Paderborn	48,3	53,3	52,0	-1,3
Regierungsbezirk Arnsberg				
Herne, Bochum	23,5	24,5	27,5	3,0
Dortmund	20,4	23,3	22,5	-0,8
Hamm, Kreis Unna	36,1	39,6	39,0	-0,6
Kreis Soest, Hochsauerland	48,8	53,2	52,2	-1,0
**Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis	28,1	29,4	30,6	1,2
Märkischer Kreis	37,4	43	41,0	-2,0
Kreise Siegen, Olpe	51,4	53,6	54,5	0,9
NRW	35,1	39	38,6	-0,4

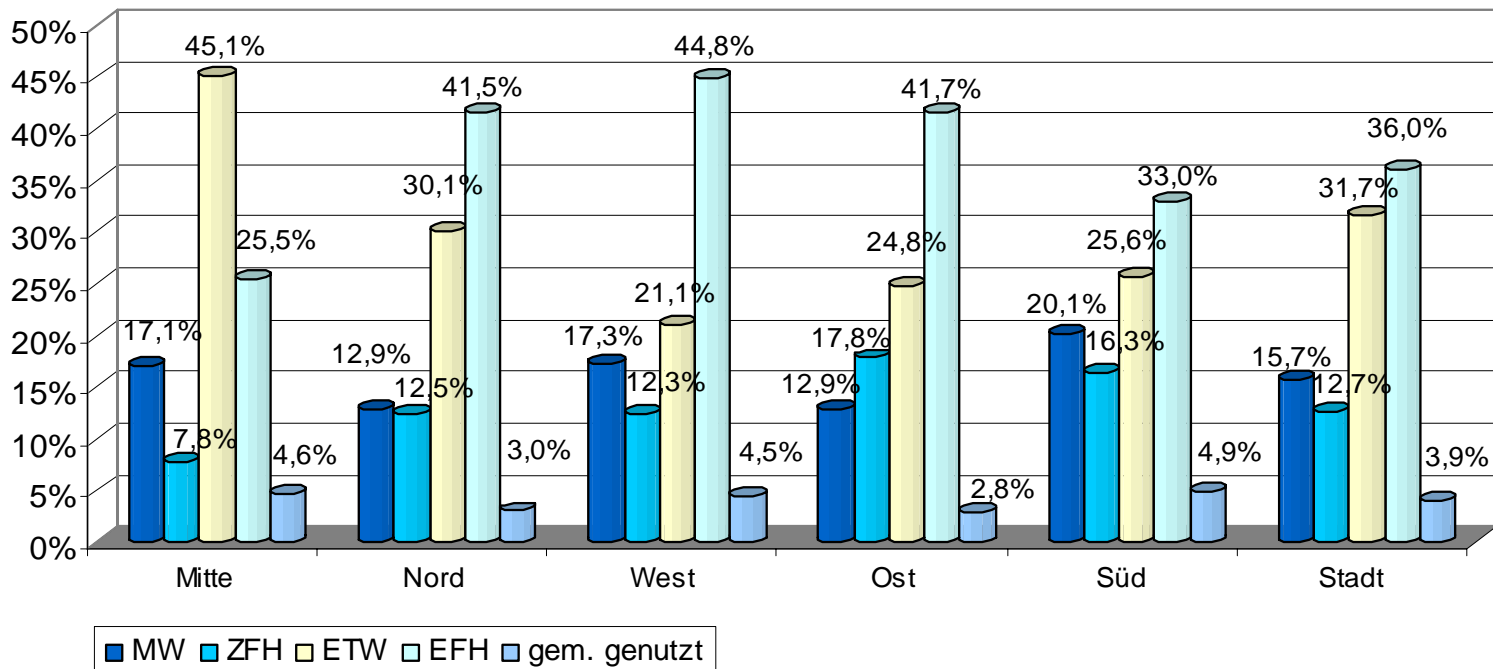
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993, Mikrozensus 2002, 2006)

* Die Eigentümerquote ist der Anteil der privaten Haushalte, die im Wohneigentum leben.

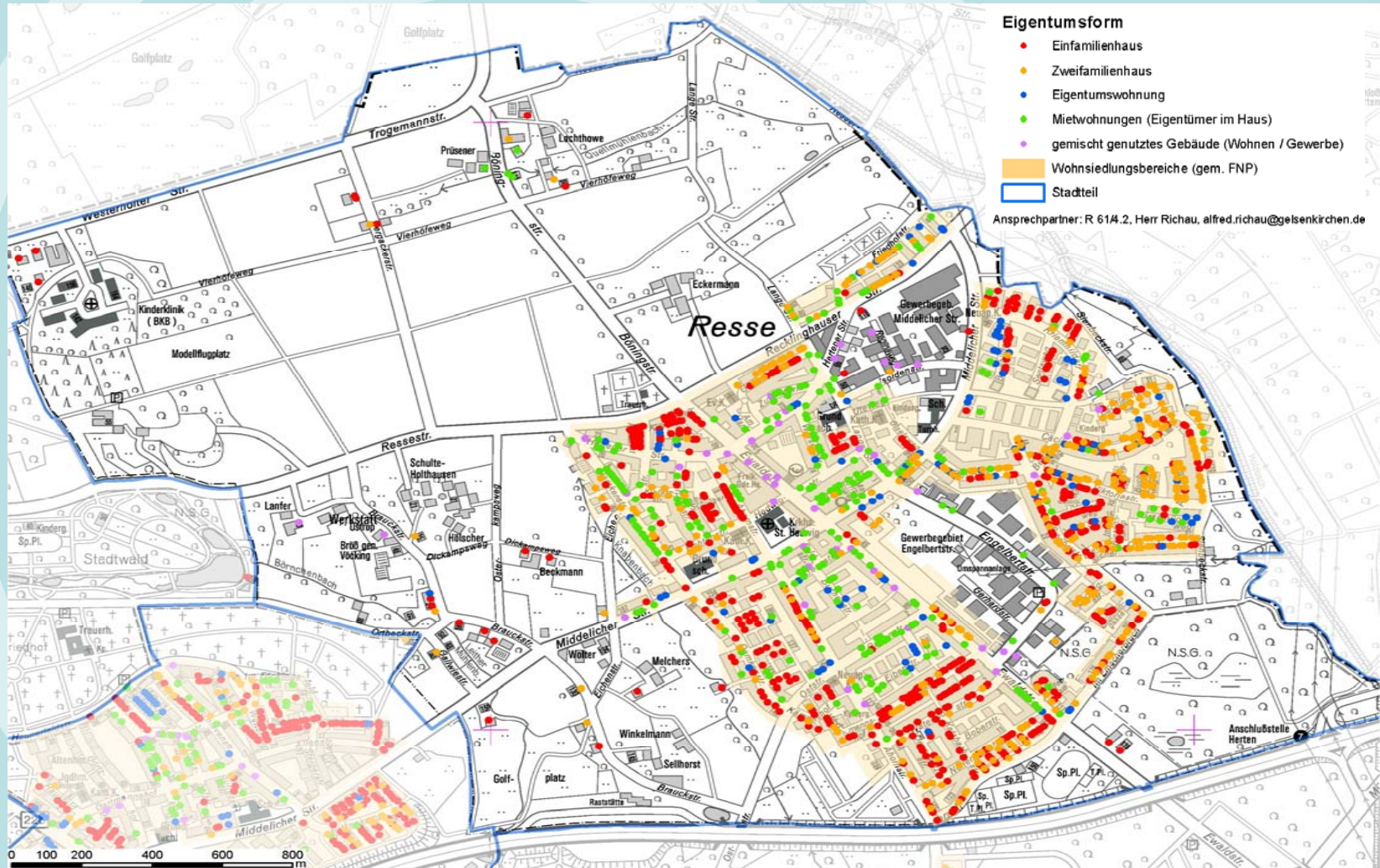
** In diesen Regionen vermischen sich – durch die Methode der Erhebung bedingt – städtischer mit denen ländlicher Wohnungsmärkte zu Durchschnittswerten, die man vorsichtig interpretieren muss.

Grafik 1

Aufteilung der selbst genutzten Wohnungen in den Stadtbezirken nach Grundstücksarten



Grafik 2



A large, light blue stylized letter 'G' is centered in the background of the slide. It is composed of several concentric, slightly offset curves that create a sense of depth and movement.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit