



Grundstücksmarktbericht **2026** für die Stadt Gelsenkirchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025

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 (Kostentarif 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 2025,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Stichtag:

01. Januar 2026 (gemäß § 41 Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW)

Tag der Beratung und Beschlussfassung

24. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	11
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3 Umsätze	15
3.1 Unbebaute Grundstücke	15
3.2 Bebaute Grundstücke	18
3.3 Wohnungseigentum	22
3.4 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	24
3.5 Sonstige	25
3.5.1 Teileigentum	25
3.5.2 Zwangsversteigerungen	26
4 Unbebaute Grundstücke	28
4.1 Individueller Wohnungsbau	29
4.2 Geschosswohnungsbau	29
4.3 Gewerbliche Bauflächen	30
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	31
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	32
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	33
4.6.1 Arrondierungsflächen	33
4.6.2 Nicht bauliche Nutzbarkeit	35
4.7 Bodenrichtwerte	36
4.7.1 Definition	36
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	38
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	40
4.7.4 Wertigkeit der Erschließung	41
4.7.5 Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen	41
4.7.6 Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen	42
4.7.7 Umrechnungskoeffizienten	43
4.7.8 Indexreihen	45
5 Bebaute Grundstücke	49
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	49
5.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise	49
5.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	51
5.1.3 Indexreihen	51
5.1.4 Sachwertfaktoren	52
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	54
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser und Gewerbe	55
5.2.1 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	55
5.2.2 Indexreihen	55
5.2.3 Liegenschaftszinssätze	57

6	Wohnungseigentum	58
6.1	Durchschnittliche Kaufpreise	58
6.1.1	Erstverkäufe aus Neubau und nach Umwandlung	58
6.1.2	Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	61
6.2	Indexreihen	62
6.3	Liegenschaftszinssätze	62
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	63
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	63
7.2	Erbbaurechte	64
7.2.1	Durchschnittspreise	64
7.2.2	Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten	65
8	Modellbeschreibung	66
8.1	Liegenschaftszinssätze	66
8.2	Sachwertfaktoren	66
8.3	Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten	69
8.4	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	71
9	Mietspiegel	73
9.1	Erläuterungen	73
9.2	Allgemeines	73
9.3	Anwendungsbereich des Mietspiegels	73
9.4	Ortsübliche Vergleichsmiete	73
9.5	Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle	74
9.5.1	Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen	74
9.5.2	Mietspannen	74
9.5.3	Merkmale des Normobjekts	74
9.6	Mietspiegeltabelle	75
9.7	Durchschnittliche Zu- und Abschläge	76
9.7.1	Balkon/Loggia/Terrasse	76
9.7.2	Geschosslage	76
9.7.3	Tageslichtbad	76
9.7.4	Bodenbeläge	77
9.7.5	Stufenfreier Zugang zur Wohnung und barrierefreie Dusche	77
9.7.6	Modernisierung der Fenster	77
9.7.7	Modernisierung der Wärmedämmung der Außenwände des Gebäudes	77
9.7.8	Modernisierung Bad	77
9.7.9	Modernisierung der Heizungsanlage	78
9.7.10	Lageeinfluss	79
9.8	Beispielrechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	81
10	Kontakte und Adressen	82
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen	82

10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	83
11	Anlagen	84
11.1	Kostenordnung gemäß VermWertKostT	84
11.1.1	Grundaufwand für Gutachten	84
11.1.2	Kosten sonstiger Aufgaben	86
11.2	Liegenschaftszinssätze - Übersicht	87
11.3	Vervielfältiger-Tabellen	89

Abbildungsverzeichnis**Seite**

Abb. 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge	12
Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Kaufobjekte nach Teilmarkt	13
Abb. 3: Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz	14
Abb. 4: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2017 bis 2025	17
Abb. 5: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2017 bis 2025	20
Abb. 6: Anzahl Kaufobjekte bebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	20
Abb. 7: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	21
Abb. 8: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	23
Abb. 9: Verteilung des Geldumsatzes in Mio. € für unbebaute Grundstücke nach der baulichen Nutzungsart	28
Abb. 10: Verteilung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau	42
Abb. 11: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau	46
Abb. 12: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau	47
Abb. 13: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen	48
Abb. 14: Preisindex für den indiv. Wohnungsbau - Bestandsimmobilien - Ein- und Zweifamilienhäuser	51
Abb. 15: Preisindex Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus	55
Abb. 16: Preisindex für Eigentumswohnungen Bestandsimmobilien - Weiterverkauf	62
Abb. 17: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren	68
Abb. 18: Statistische Auswertung der Erbbaurechtskoeffizienten	69
Abb. 19: Statistische Auswertung der Erbbaugrundstückskoeffizienten	70

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1: Anzahl der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke im Jahresvergleich	15
Tab. 2: Geld- und Flächenumsatz der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke im Jahresvergleich	16
Tab. 3: Anzahl der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke im Jahresvergleich	18
Tab. 4: Geld- und Flächenumsatz der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke im Jahresvergleich	19
Tab. 5: Anzahl der Kaufobjekte für Wohnungseigentum im Jahresvergleich	22
Tab. 6: Geldumsatz der Kaufobjekte für Wohnungseigentum im Jahresvergleich	22
Tab. 7: Anzahl der Kauffälle für Erbbaurechte- und Erbbaugrundstücke im Jahresvergleich	24
Tab. 8: Geldumsatz der Kauffälle für Erbbaurechte- und Erbbaugrundstücke	24
Tab. 9: Anzahl und Geldumsatz von Teileigentumsverkäufen im Jahresvergleich	25
Tab. 10: Anzahl der Zwangsversteigerungen in der Jahresübersicht	26
Tab. 11: Verhältnis der Kaufpreise zu den Verkehrswerten bei Zwangsversteigerungen 2025	27
Tab. 12: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2025 für den individuellen Wohnungsbau	29
Tab. 13: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2025 für den Geschosswohnungsbau	29
Tab. 14: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2025 für gewerbliche Bauflächen	30
Tab. 15: Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen von 2025	31
Tab. 16: Auswertung der Grundstückskaufobjekte für werdendes Bauland	32
Tab. 17: Arrondierung zu bebauten Grundstücken für den individuellen und Geschosswohnungsbau	33
Tab. 18: Arrondierung zu unbebauten Grundstücken für den individuellen und Geschosswohnungsbau	34
Tab. 19: Nicht bauliche Nutzbarkeit	35
Tab. 20: Gebietstypische Bodenrichtwerte	40
Tab. 21: Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau (lt. WertR 2006)	43
Tab. 22: Umrechnungskoeffizienten für die Geschäftslagen	44
Tab. 23: Bodenrichtwertzonen für gemischt genutzte Grundstücke in den Geschäftslagen	44
Tab. 24: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau	46
Tab. 25: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau	47
Tab. 26: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen	48
Tab. 27: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2001 - 2025	49
Tab. 28: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
Tab. 29: Einflussfaktor: Immobilienrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
Tab. 30: Einflussfaktor: Gebäudestandardstufe	52
Tab. 31: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	53
Tab. 32: Einflussfaktor: Immobilienrichtwert für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	53
Tab. 33: Einflussfaktor: Gebäudestandardstufe	53
Tab. 34: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2023 - 2025	54
Tab. 35: Gewerblich genutzte Objekte	56
Tab. 36: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2023 - 2025	57
Tab. 37: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2023 - 2025	57
Tab. 38: Erstverkauf aus Neubau	58
Tab. 39: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m ² für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau	58
Tab. 40: Erstverkauf nach Umwandlung	59
Tab. 41: Durchschnittliche Kaufpreise und Mieten von Garagen und Stellplätzen	60
Tab. 42: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Kauffälle aus 2025	62
Tab. 43: Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau	63
Tab. 44: Erbbaurechte – Durchschnittspreise individueller Wohnungsbau	64
Tab. 45: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins individueller Wohnungsbau	64
Tab. 46: Erbbaurechtskoeffizienten	65
Tab. 47: Erbbaugrundstückskoeffizienten	65
Tab. 48: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren - Zusammenfassung der Regressionsergebnisse	68
Tab. 49: Verwaltungskosten Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025	71
Tab. 50: Verwaltungskosten Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2026	71
Tab. 51: Instandhaltungskosten Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025	72

Tab. 52: Instandhaltungskosten Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2026	72
Tab. 53: Mietausfallwagnis Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025	72
Tab. 54: Mietausfallwagnis Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2026	72
Tab. 55: Grundaufwand für Gutachten	84
Tab. 56: Berücksichtigung von Mehr- oder Minderaufwand für die Erstellung von Gutachten	85
Tab. 57: Zeitgebühr für Mehr- oder Minderaufwand	85
Tab. 58: Besondere Bodenrichtwerte	86
Tab. 59: Auskunft aus der Kaufpreissammlung	86
Tab. 60: Liegenschaftszinssätze – Übersicht	87

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

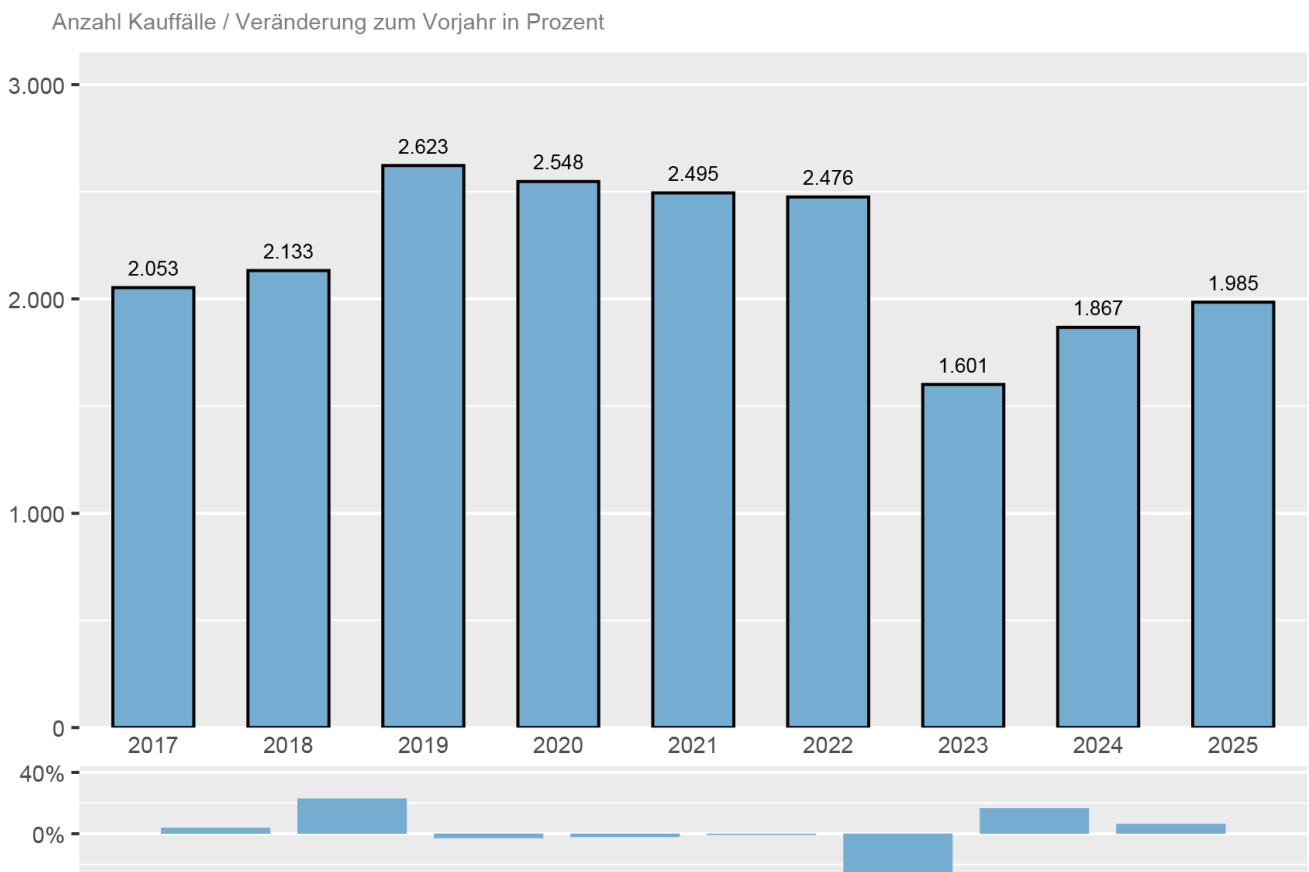
Die in diesem Abschnitt genannten Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2025 basieren auf den statistischen Auswertungen sämtlicher Grundstückskaufobjekte, die bis Mitte Februar 2026 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2025 und dem 31.12.2025 notariell beurkundet worden sind. 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 2025 gemäß § 195 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.985 Grundstückskaufverträge (inkl. Paketverkäufe¹)

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis **1.867** Verträge).

Abb. 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

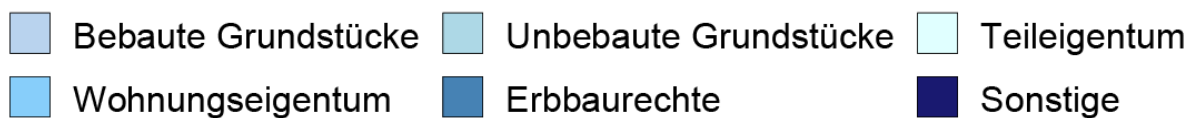
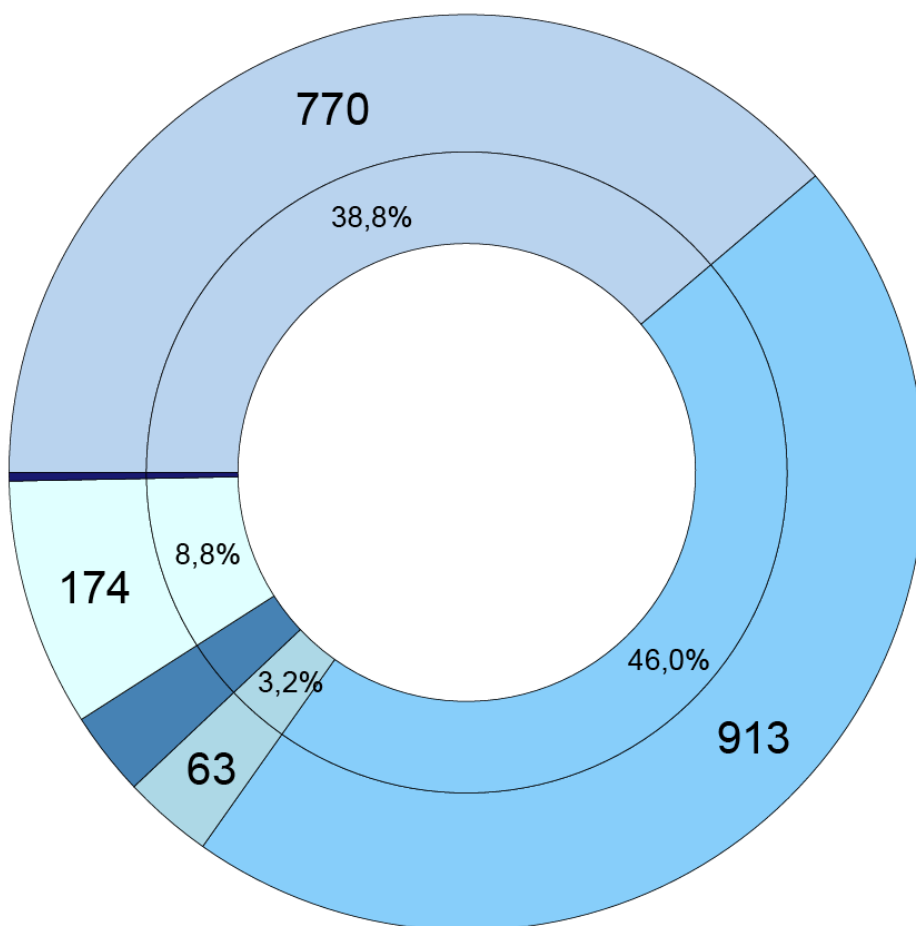


¹ Bei Paketverkäufen handelt es sich in der Regel um Kaufverträge, bei denen in einem Vertrag mehrere Objekte (i. d. R. Grundstücke) veräußert werden; diese Objekte bilden keine wirtschaftliche Einheit, sie können in völlig anderen Regionen, teilweise sogar im Ausland liegen. Der Gesamtkaufpreis setzt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

In der folgenden Grafik wird der jeweilige Teilmarkt für die Grundstücke betrachtet, so ergibt sich folgende Verteilung:

- Bei rd. 39 % der Kaufobjekte handelte es sich um bebaute Grundstücke, die den Verkauf von Einfamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern inkludieren.
- Bei rd. 46 % der Kaufobjekte wurde Wohnungseigentum veräußert.
- Die verbleibenden Kaufobjekte liegen bei rd. 15 % Marktanteil.

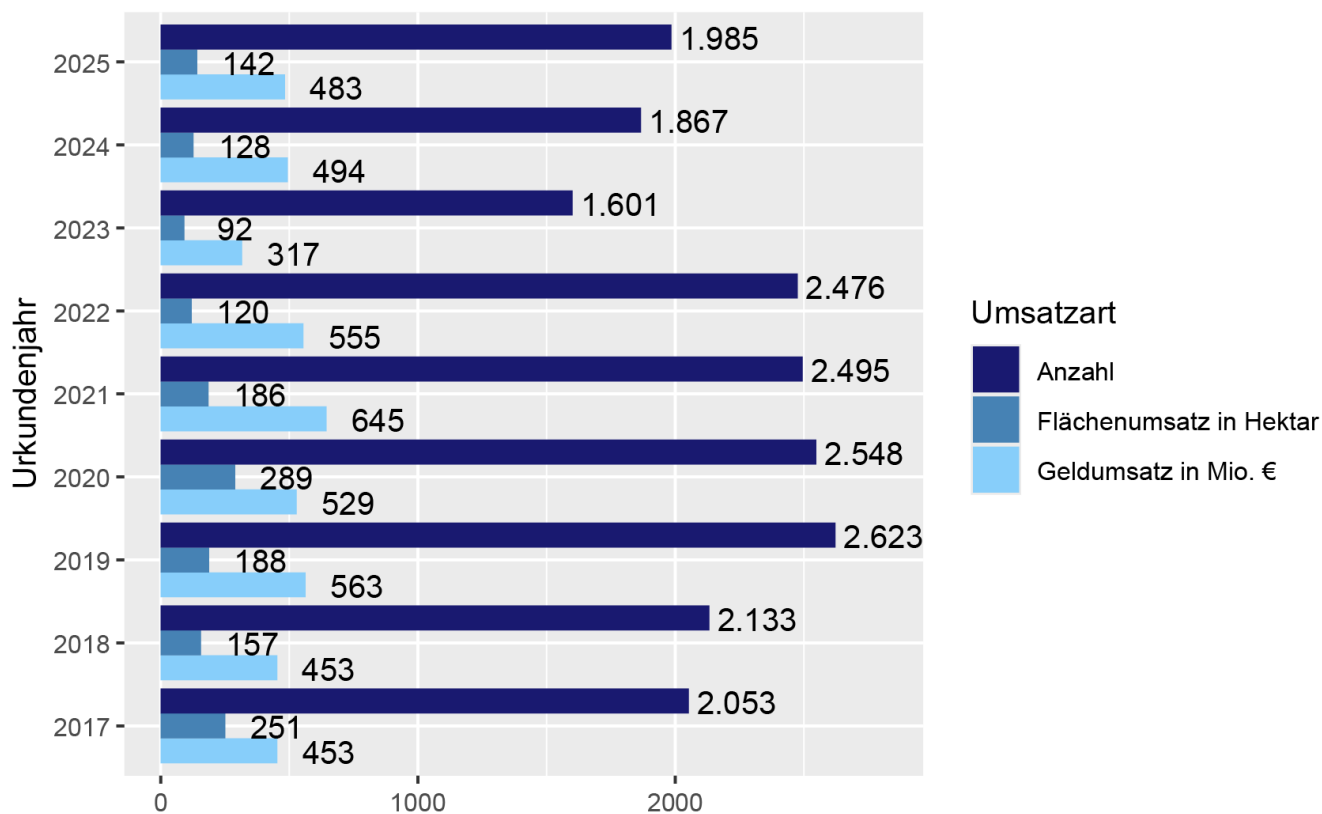
Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Kaufobjekte nach Teilmarkt



Trotz eines leichten Anstiegs der Zahl von Grundstückskaufobjekten wurde im Vergleich zum Vorjahr ein leicht rückgängiger Geldumsatz in Höhe von 2 % registriert. Der Geldumsatz ist von 494 Mio. € auf nunmehr 483 Mio. € gefallen. Die Gesamtfläche der Grundstücke, die den Eigentümer wechselte, lag bei 142 ha.

Abb. 3: Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz

Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz



3 Umsätze

Rund 65 % der Grundstücksverkäufe bzw. 1.336 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen hinsichtlich des Gesamtkaufpreises und der Grundstücksfläche herangezogen werden. Damit lag der Anteil der geeigneten Fälle auf dem Vorjahresniveau. Diese **geeigneten Kauffälle** werden ab diesem Abschnitt näher ausgewertet. 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.

3.1 Unbebaute Grundstücke

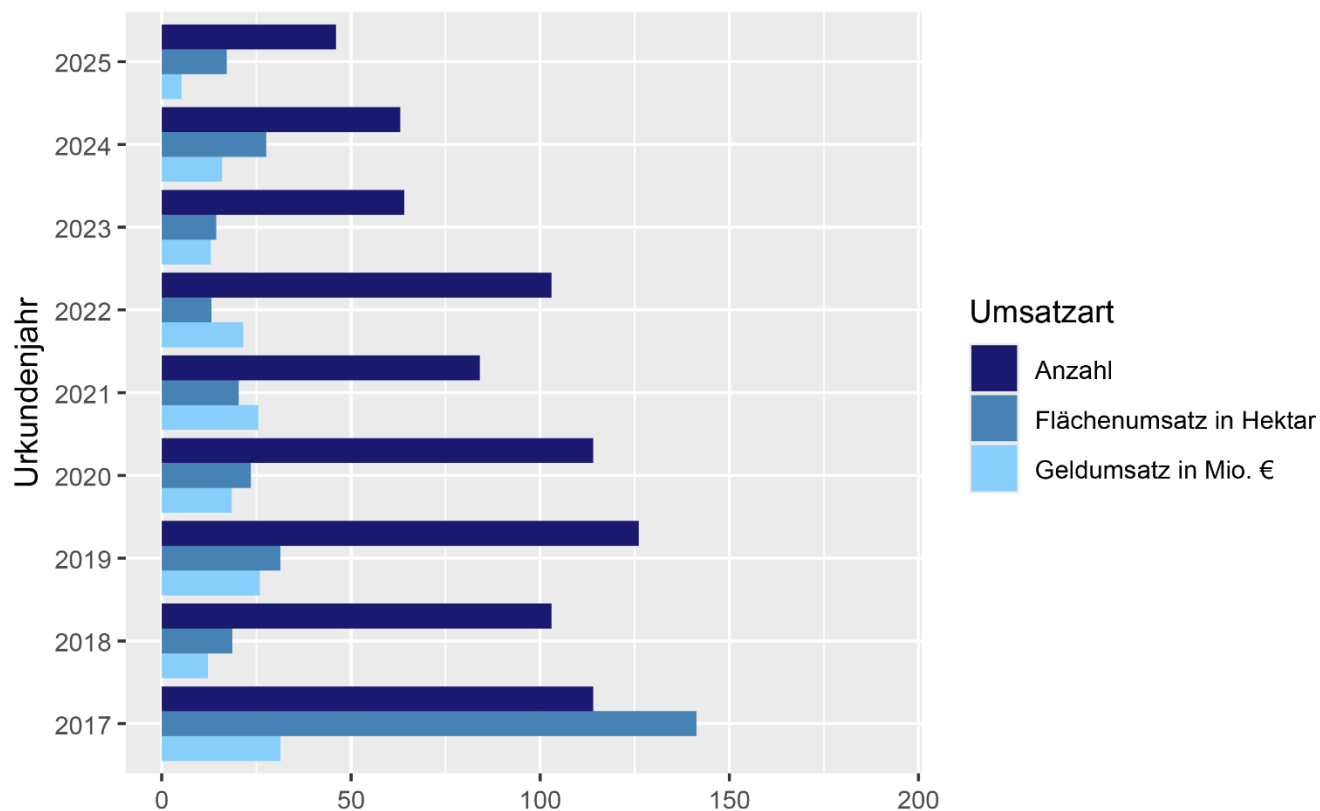
Bei den unbebauten Grundstücken wurden 46 geeignete Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 5 Mio. € verzeichnet. Aus den folgenden Tabellen können sowohl die absoluten Werte der Anzahl von Kauffällen, des Flächen- und Geldumsatzes als auch die Veränderung zu den Vorjahren entnommen werden.

Tab. 1: Anzahl der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl Verkäufe nach Teilmarkt									
individuelle Bauweise	41	49	66	56	30	57	11	11	3
Geschosswohnungsbau	11	11	12	3	14	5	9	3	7
klassisches Gewerbe	10	6	18	9	16	10	9	4	0
tertiäres Gewerbe	0	0	0	1	1	0	1	2	0
Nichtbauland	52	37	30	45	23	31	34	43	36
	114	103	126	114	84	103	64	63	46

Tab. 2: Geld- und Flächenumsatz der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt									
individuelle Bauweise	9,31	6,55	8,30	8,19	4,71	9,40	1,44	5,93	0,65
Geschosswohnungsbau	4,18	4,34	3,39	1,97	11,75	3,20	2,60	2,67	2,42
klassisches Gewerbe	17,86	1,23	14,20	4,66	7,54	8,31	7,30	1,31	0,00
tertiäres Gewerbe	0,00	0,00	0,00	1,35	0,07	0,00	0,50	2,79	0,00
Nichtbauland	0,00	0,00	0,00	2,26	1,37	0,61	1,08	3,17	2,07
	31,34	12,12	25,89	18,43	25,44	21,51	12,92	15,87	5,15
Flächenumsatz in Hektar nach Teilmarkt									
individuelle Bauweise	4,03	3,24	3,40	2,90	1,68	3,21	0,40	1,59	0,16
Geschosswohnungsbau	2,17	2,31	1,99	1,03	5,31	1,49	1,22	0,60	0,78
klassisches Gewerbe	24,08	2,61	17,19	5,06	9,13	7,19	6,05	1,52	0,00
tertiäres Gewerbe	0,00	0,00	0,00	1,00	0,06	0,00	0,23	0,86	0,00
Nichtbauland	111,01	10,48	8,69	13,52	4,15	1,26	6,48	22,99	16,19
	141,28	18,65	31,28	23,51	20,33	13,16	14,38	27,56	17,13

Abb. 4: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2017 bis 2025

3.2 Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 558 geeignete Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 279 Mio. € verzeichnet. Aus den folgenden Tabellen können sowohl die absoluten Werte der Anzahl von Kauffällen, des Flächen- und Geldumsatzes als auch die Veränderung zu den Vorjahren entnommen werden.

Tab. 3: Anzahl der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl nach Teilmarkt									
individuelle Bauweise	413	456	396	451	277	261	216	277	274
Geschosswohnungsbau	321	369	377	298	372	324	214	261	233
klassisches Gewerbe	27	8	19	17	19	11	7	10	18
tertiäres Gewerbe	22	9	14	7	18	12	7	8	11
sonstige Gebäude	17	11	22	14	21	16	22	22	22
	800	853	828	787	707	624	466	578	558

Tab. 4: Geld- und Flächenumsatz der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt									
individuelle Bauweise	79,28	91,27	90,74	115,57	81,96	84,58	64,98	83,05	89,37
Geschosswohnungsbau	100,33	135,19	154,38	146,63	226,03	172,07	94,72	113,06	116,53
klassisches Gewerbe	41,41	3,08	21,09	29,16	33,91	17,50	4,84	11,93	50,80
tertiäres Gewerbe	22,93	8,23	41,67	11,20	31,41	35,36	13,20	13,81	19,39
sonstige Gebäude	11,19	3,51	0,49	0,34	3,57	2,42	3,02	5,33	2,85
	255,13	241,29	308,37	302,90	376,88	311,94	180,77	227,17	278,94
Flächenumsatz in Hektar nach Teilmarkt									
individuelle Bauweise	17,66	21,35	18,14	19,66	13,43	12,22	11,54	13,15	13,07
Geschosswohnungsbau	20,08	24,19	24,49	20,92	28,88	23,58	14,55	17,26	17,79
klassisches Gewerbe	22,40	1,31	19,13	11,98	35,52	7,15	2,83	5,99	22,17
tertiäres Gewerbe	8,69	5,44	11,30	2,48	7,88	4,55	1,19	1,35	4,35
sonstige Gebäude	0,75	0,50	0,55	0,59	6,39	1,08	0,62	7,88	1,65
	69,60	52,78	73,60	55,63	92,10	48,57	30,74	45,63	59,02

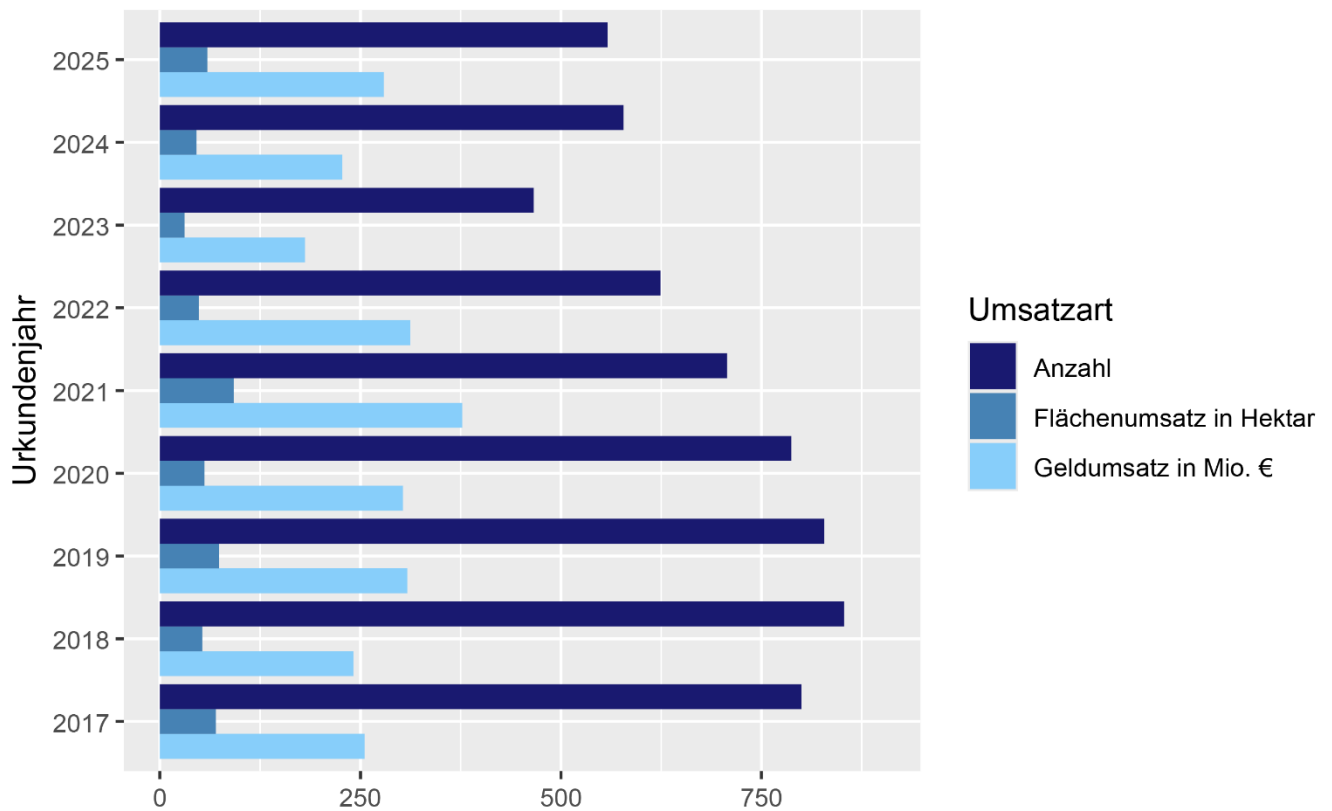
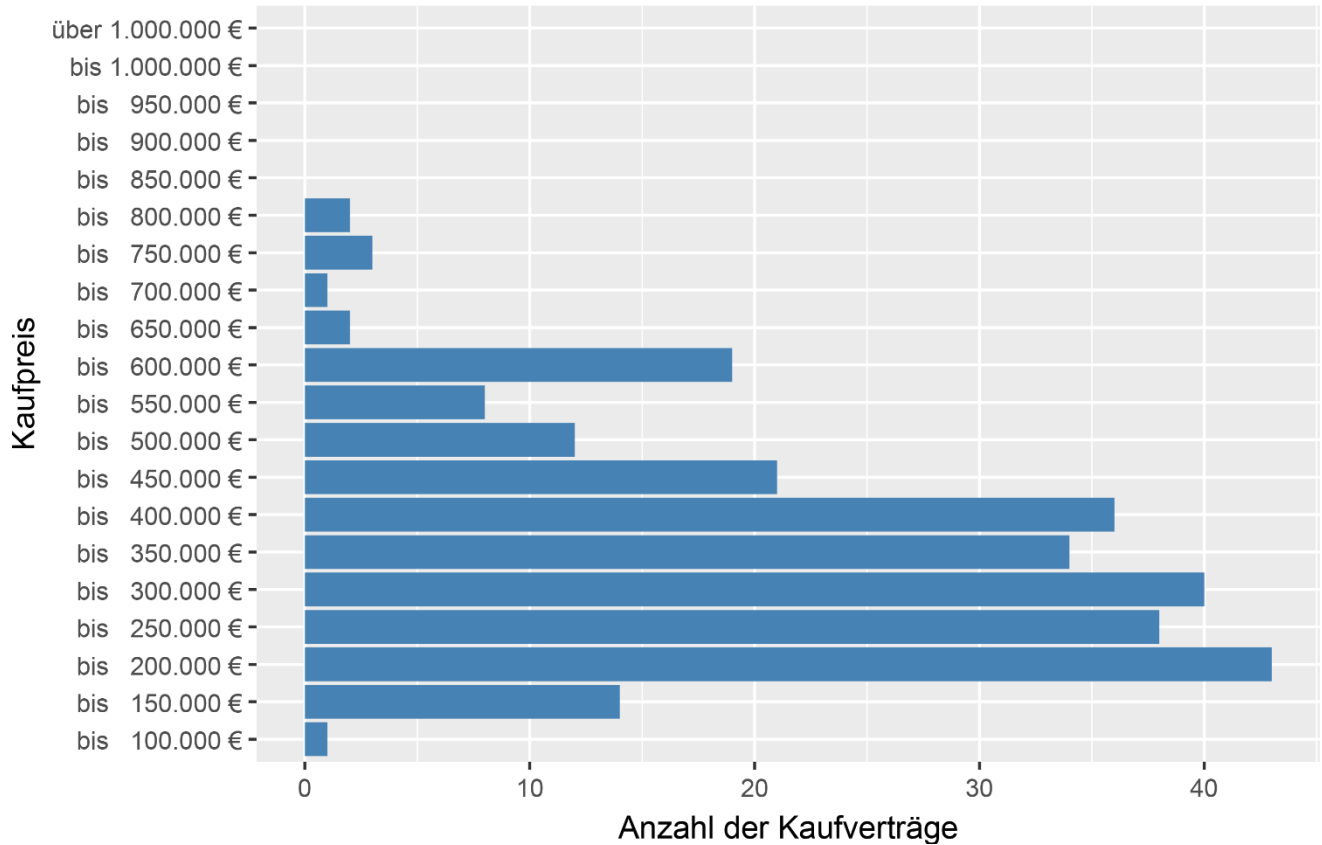
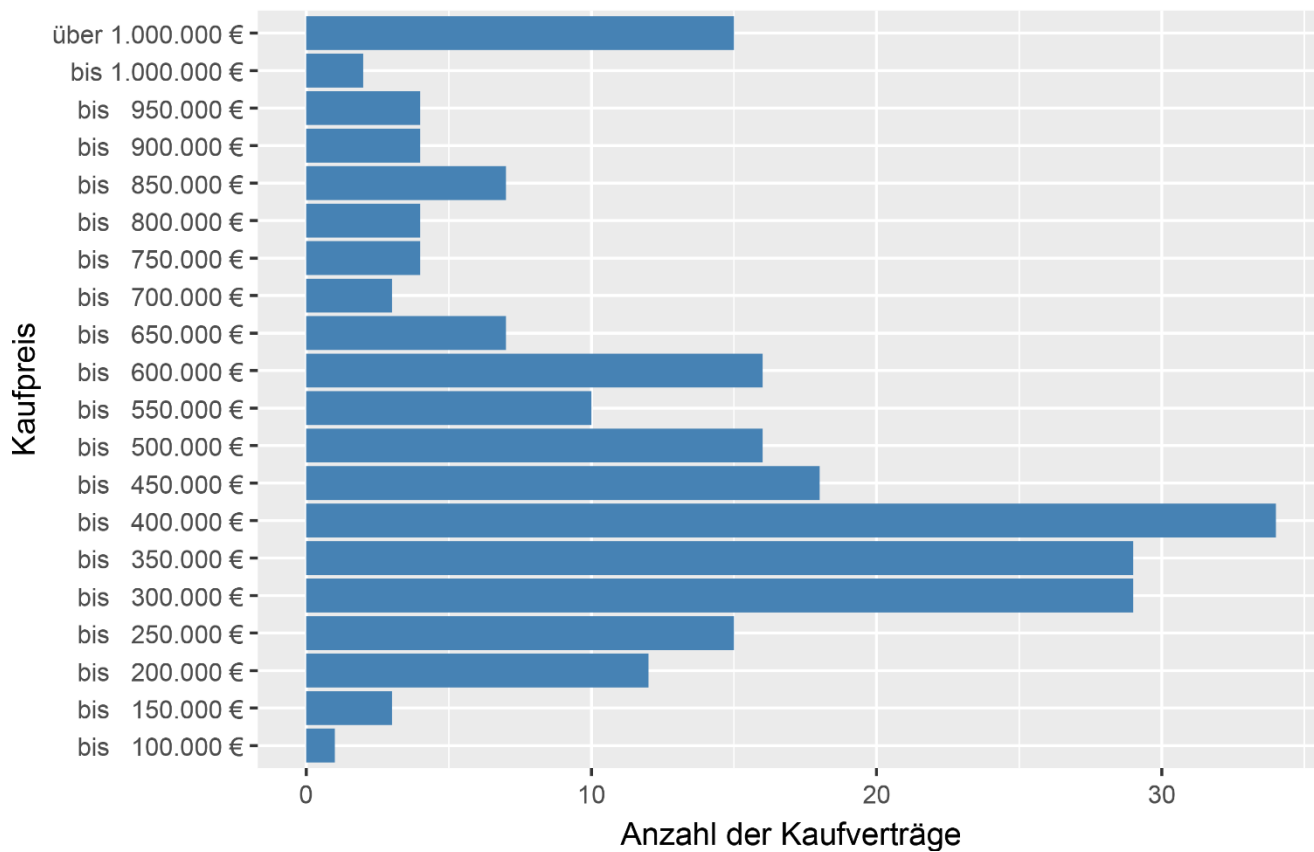
Abb. 5: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2017 bis 2025**Abb. 6: Anzahl Kaufobjekte bebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau**

Abb. 7: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

3.3 Wohnungseigentum

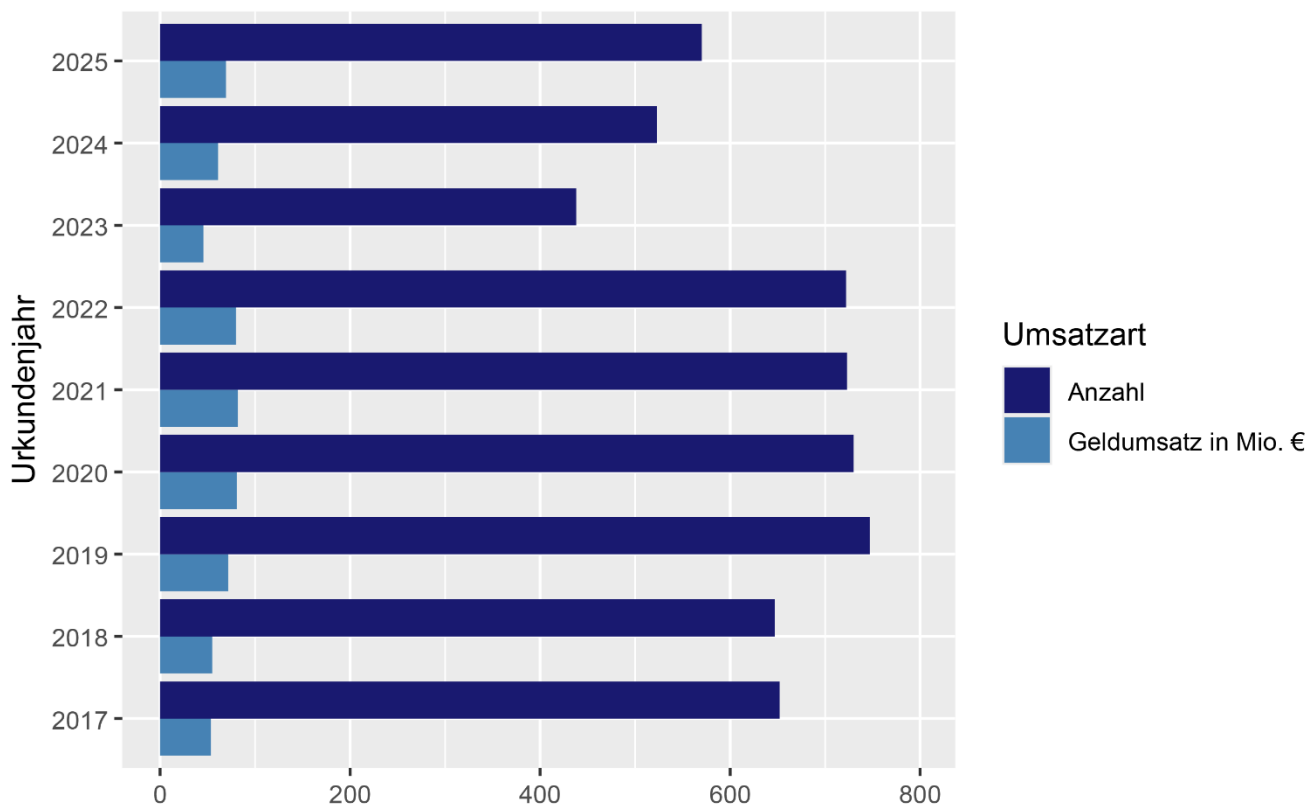
Auf dem Wohnungseigentumsmarkt wurden 570 geeignete Kauffälle registriert. Bei den Kaufsummen wurde ein Geldumsatz von rd. 69 Mio. € verzeichnet. Aus den folgenden Tabellen können sowohl die absoluten Werte der Anzahl von Kauffällen und des Geldumsatzes als auch die Veränderung zu den Vorjahren entnommen werden.

Tab. 5: Anzahl der Kaufobjekte für Wohnungseigentum im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl nach Teilmarkt									
Erstverkauf aus Neubau	66	50	68	93	61	26	13	13	15
Weiterverkauf	584	595	643	604	649	659	420	460	481
Erstverkauf aus Umwandlung	2	2	36	33	13	37	5	50	74
	652	647	747	730	723	722	438	523	570

Tab. 6: Geldumsatz der Kaufobjekte für Wohnungseigentum im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt									
Erstverkauf aus Neubau	16,69	13,47	20,35	27,95	17,99	9,65	5,14	4,84	4,89
Weiterverkauf	36,57	40,95	47,91	48,78	62,13	64,92	39,37	49,36	53,72
Erstverkauf aus Umwandlung	0,16	0,40	3,50	4,05	1,71	5,26	1,01	6,74	10,69
	53,42	54,83	71,75	80,79	81,83	79,83	45,52	60,93	69,30

Abb. 8: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

3.4 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Bei den Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken wurden 47 geeignete Kauffälle registriert.

Tab. 7: Anzahl der Kauffälle für Erbbaurechte- und Erbbaugrundstücke im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl									
Erbbaugrundstücke	14	12	14	4	12	2	1	3	6
Erbbaurecht	29	31	33	39	36	30	13	20	25
Wohnungserbbaurecht	21	15	22	31	17	21	17	27	16
Teileigentumserbbaurecht	0	0	0	0	1	1	1	0	0
	64	58	69	74	66	54	32	50	47

Im zurückliegenden Jahr wurde eine Erbbaurechtsbestellung für den individuellen Wohnungsmarkt registriert.

Tab. 8: Geldumsatz der Kauffälle für Erbbaurechte- und Erbbaugrundstücke

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt									
Erbbaugrundstücke	1,94	2,12	2,91	4,01	2,03	0,52	0,23	1,58	0,85
Erbbaurecht	6,33	8,09	8,38	11,96	8,83	9,14	3,03	5,20	7,64
Wohnungserbbaurecht	1,64	1,23	1,96	2,32	1,80	2,44	1,69	2,30	2,02
Teileigentumserbbaurecht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00
	9,91	11,43	13,24	18,29	12,67	12,11	4,95	9,08	10,51

3.5 Sonstige

3.5.1 Teileigentum

Bei den sonstigen Grundstücken wurden 107 geeignete Kauffälle registriert.

Tab. 9: Anzahl und Geldumsatz von Teileigentumsverkäufen im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl									
	25	22	68	86	189	186	82	68	107
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Geldumsatz in Mio €									
	1,31	2,47	2,14	2,22	6,96	5,90	0,92	2,33	4,07

3.5.2 Zwangsversteigerungen

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

Tab. 10: Anzahl der Zwangsversteigerungen in der Jahresübersicht

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
unbebaute Grundstücke	0	0	0	1	2	0	0	0	1
bebaute Grundstücke	33	16	8	4	4	7	10	5	8
Wohnungseigentum	65	32	32	15	27	47	26	11	16
Teileigentum	1	0	2	1	3	11	0	1	1
Erbbaurechte	4	1	2	0	1	1	0	1	1
Gesamtanzahl	103	49	44	21	37	66	36	18	27

Hinweis: Es wurden nur Kauffälle ausgewertet, bei denen Kaufpreis und Verkehrswert bekannt waren.

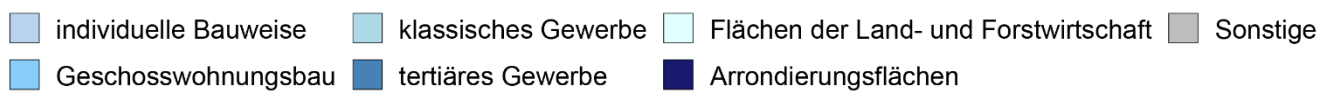
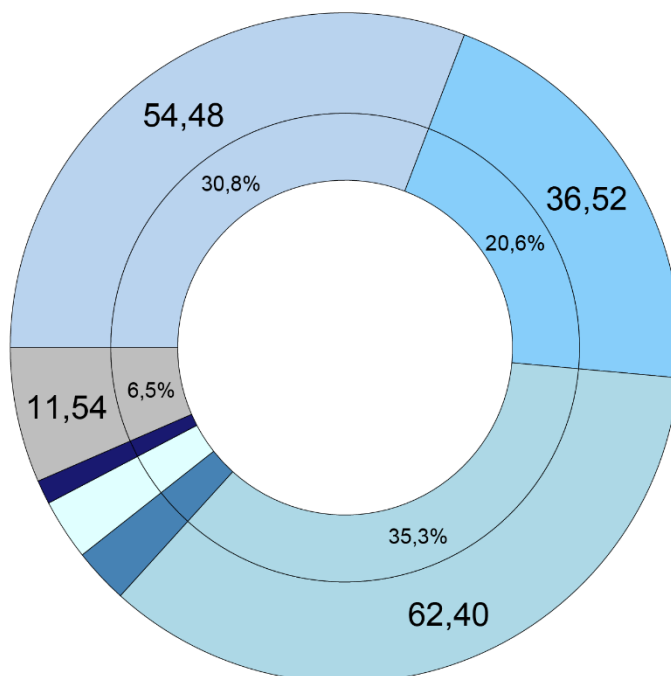
Tab. 11: Verhältnis der Kaufpreise zu den Verkehrswerten bei Zwangsversteigerungen 2025

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
unbebaute Grundstücke	0.00	0.00	0.00	0.91	2.54	0.00	0.00	0.00	0.00
bebaute Grundstücke	0.95	1.76	1.30	1.48	1.95	2.20	1.26	1.42	0.94
Wohnungseigentum	0.85	0.95	1.73	2.54	1.99	1.27	1.12	1.06	0.98
Teileigentum	0.62	0.00	2.70	0.85	2.05	1.00	0.00	0.00	1.50
Erbbaurechte	0.54	0.70	0.71	0.00	1.01	0.71	0.00	0.00	0.04
Summe	0.74	1.14	1.61	1.45	1.91	1.29	1.19	1.24	0.87

4 Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 46 geeignete Grundstückskaufobjekte über unbebaute Grundstücke registriert, die rd. 1,5 % vom Gesamtumsatz erwirtschafteten. Sowohl der Geld- als auch der Flächenumsatz sind gefallen.

Abb. 9: Verteilung des Geldumsatzes in Mio. € für unbebaute Grundstücke nach der baulichen Nutzungsart



4.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 3 geeignete Verkäufe von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken registriert, von denen 3 zur weiteren Auswertung herangezogen werden konnten. Daraus ergab sich eine mittlere Grundstücksfläche von 510 m² und ein durchschnittlicher Kaufpreis von 354 €/m².

Tab. 12: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2025 für den individuellen Wohnungsbau
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m²		Ø Gfl m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Individueller Wohnungsbau							
Urkundenjahr 2025	3	214.000		354		510	
		47.000	450.000	300	498	142	786
Urkundenjahr 2024	8	161.000		299		532	
		92.000	236.500	180	741	205	786

4.2 Geschosswohnungsbau

Im zurückliegenden Jahr lagen insgesamt 7 geeignete Kauffälle vor, von denen 5 zur weiteren Auswertung herangezogen werden konnten. Für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus liegt der bereinigte Kaufpreis bei rd. 256 €/m².

Tab. 13: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2025 für den Geschosswohnungsbau
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m²		Ø Gfl m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Geschosswohnungsbau							
Urkundenjahr 2025	7	233.000		256		1.061	
		104.000	343.000	176	444	476	1.851
Urkundenjahr 2024	3	859.000		360		1.995	
		100.000	1.733.000	174	658	574	2.775

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Tab. 14: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2025 für gewerbliche Bauflächen
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m²		Ø Gfl m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
gewerbliche Bauflächen							
Urkundenjahr 2025	./.	./.		./.		./.	
Urkundenjahr 2024	6	329.000		92		3.785	
		223.000	396.000	71	147	2.613	4.867

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im zurückliegenden Jahr wurden bei den landwirtschaftlichen Flächen keine geeignete Kauffälle registriert. Bei den forstwirtschaftlichen Flächen wurde ein geeigneter Kauffall verzeichnet

Tab. 15: Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen von 2025
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m²		Ø Gfl m²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
		land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2025)					
Ackerland/Grünland	./.	./.		./.		./.	
Wald	<3			rd. 1,8 (inkl. Aufwuchs)			

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach § 3 (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 Gemeinsamen Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Nach § 3 (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 sind.

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.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten keine geeigneten Kauffälle für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland verzeichnet werden. Nachfolgend wurden die geeigneten Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen aus den Jahren 2015 bis 2025 ausgewertet.

Tab. 16: Auswertung der Grundstückskaufobjekte für werdendes Bauland
Vergleich Anzahl - Geldumsatz - Flächenumsatz - bereinigter Kaufpreis - Verhältnis Bauland

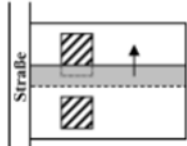
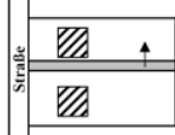
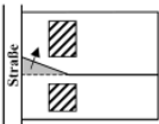
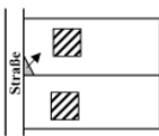
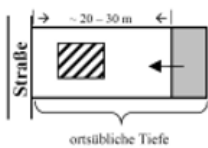
werdendes Bauland (2015-2025)	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Ø ber. Kaufpreis €/m ²	Verhältnis Bauland %
Rohbauland	10	7,34	124	60 %
Bauerwartungsland	5	7,51	64	39 %
Insgesamt	15	14,85	-	-

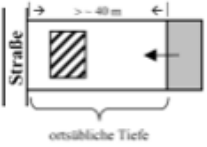
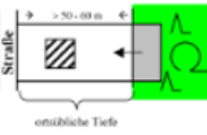
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Arrondierungsflächen

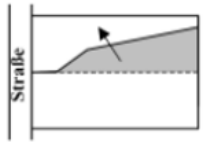
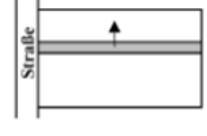
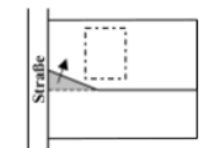
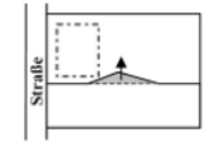
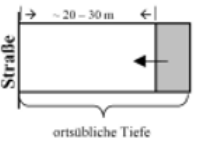
Der nachfolgenden Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten geeigneten Kaufpreise für unselbstständige Teilflächen aus den Jahren 2010 bis 2025 zugrunde. Die Bodenpreise wurden in Relation zu den maßgeblichen Bodenrichtwerten gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise und Preisspannen in Prozent vom jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert.

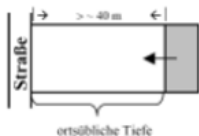
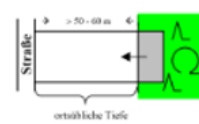
**Tab. 17: Arrondierung zu bebauten Grundstücken
für den individuellen und Geschosswohnungsbau**

Art der Arrondierungsfläche	Anzahl	Verhältnis zum ebf. Bodenrichtwert		Beispiel
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken		Durchschnitt	Preisspanne (Minimum/Maximum)	
1a) Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Beseitigung eines baurechtswidrigen Zustandes (eigenständig nutzbar) 1b) baurechtlich notwendige Flächen und Flächen zur baulichen Erweiterung (nicht eigenständig nutzbar)	39	91 %	36 % - 140 %	 
1c) seitlich gelegene Flächen, als Stellplatz geeignet (eigenständig nutzbar) 1d) unmaßgebliche Teilflächen, nicht als Stellplatz nutzbar (nicht eigenständig nutzbar)	45	52 %	6 % - 100 %	 
1e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	37	24 %	2 % - 67 %	

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

**Tab. 18: Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
für den individuellen und Geschosswohnungsbau**

Art der Arrondierungsfläche	Anzahl	Verhältnis zum Bodenrichtwert		Beispiel
		Durchschnitt	Preisspanne (Minimum/Maximum)	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken				
2a) Flächen, die eine Bebaubarkeit ermöglichen oder wesentlich verbessern (eigenständig nutzbar)	12	103 %	17 % - 180 %	
2b) Flächen, die eine Bebaubarkeit ermöglichen oder wesentlich verbessern (nicht eigenständig nutzbar)				
2c) seitlich gelegene Flächen, als Stellplatz geeignet (eigenständig nutzbar)	21	67 %	10 % - 133 %	
2d) unmaßgebliche Teilfläche, nicht als Stellplatz geeignet (nicht eigenständig nutzbar)				
2e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	7	28 %	13 % - 44 %	

2f) Garten und Hinterland bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland			
2g) Garten und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	Keine ausreichende Anzahl von Kauffällen		

4.6.2 Nicht bauliche Nutzbarkeit

Nachfolgender Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten geeigneten Kaufpreise für baulich nicht nutzbare Flächen aus den Jahren 2017 bis 2025 zugrunde, die gruppiert ausgewertet werden konnten.

Tab. 19: Nicht bauliche Nutzbarkeit
Vergleich Anzahl - Geldumsatz - Flächenumsatz - Ø Kaufpreis

nicht bauliche Nutzbarkeit (2017-2025)	Anzahl	Geldumsatz €	Flächenumsatz m²	Ø Kaufpreis €/m²
Fläche für Ver- und Entsorgung	19	1.529.653	212.401	10
öffentliche Grünfläche	4	37.522	5.205	24
Parkplatz, Stellplatz (einzeln)	14	74.305	602	135
Parkplatz, Stellplatz (Anlage)	16	284.349	6.689	105
private Garten- u. Erholungsflächen (Nutzgarten mit und ohne Gartenhaus)	64	399.242	22.489	18
Insgesamt	117	2.325.071	247.386	

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, Geschlosszahl, Baulandtiefe oder Grundstücksfläche innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Die Position der Bodenrichtwertzahl in der jeweiligen Zone gibt in der Regel die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks an. Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen müssen durch Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert berücksichtigt werden. Der Bodenrichtwert bezieht sich mit Ausnahme der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen auf baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. In bebauten Gebieten ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 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 den Kategorien Gewerbe, Mischnutzung und Geschosswohnungsbau und indiv. Wohnungsbau 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 gemäß 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 (Hausgärten, 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.

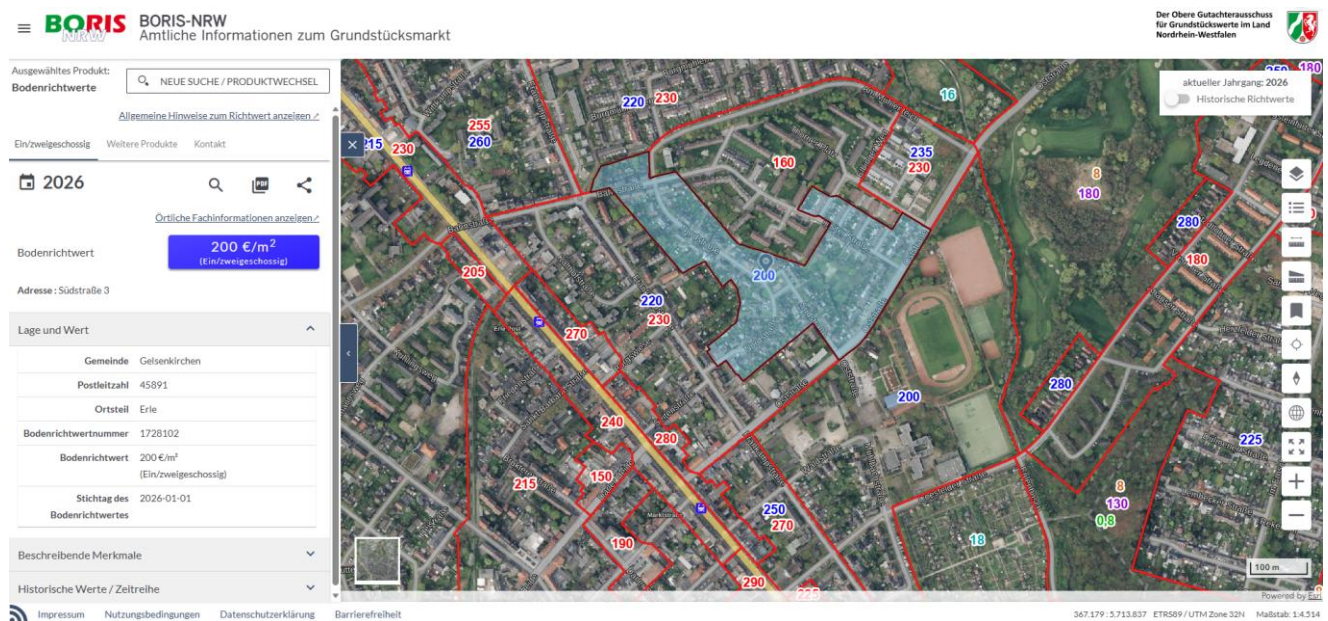
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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.

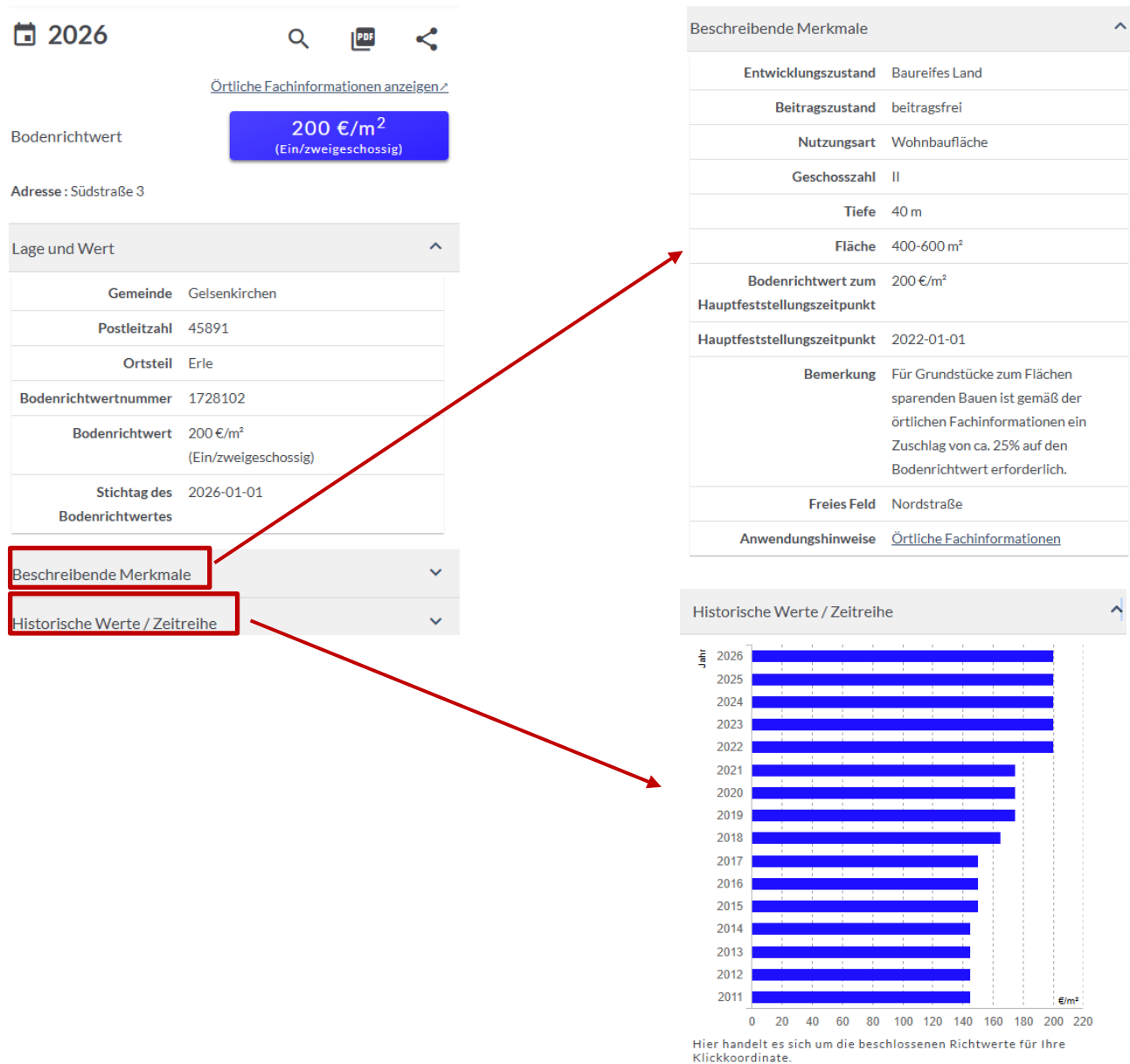
Die einzelnen Bodenrichtwerte werden in BORIS wie folgt dargestellt:

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



Beispiel der Richtwertdetails für ein- und zweigeschossige Bebauung



4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 24.02.2026 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. 20: 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	200
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m²</i>	410	280	225
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m²</i>	410	290	240
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>	320	225	190
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. **30 €/m²**. Folglich wird der Wert der Erschließungsbeitragsfreiheit für das Jahr 2025 mit rd. **55 €/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 **18 €/m²** beziffert werden.

4.7.5 Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Individuelle Bauweise

Die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus lagen über Bodenrichtwertniveau.

Die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die sich gegenüber dem Vorjahr verringert hat (3 / Vorjahr: 9), verteilt sich auf 3 Bodenrichtwertzonen des individuellen Wohnungsbaus.

Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis und auf Grundlage weiterer Auswertungen beschlossen, die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus punktuell anzuheben.

Geschosswohnungsbau

7 geeignete Kaufverträge für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus und gemischt genutzter Flächen (Wohn- und Geschäftshäuser) lagen über dem Bodenrichtwertniveau des zurückliegenden Jahres. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis und auf Grundlage weiterer Auswertungen beschlossen, die Bodenrichtwerte des Geschosswohnungsbaus anzuheben.

Gewerbe und Industrie

Des Weiteren wurden keine Verkäufe gewerblicher Bauflächen registriert. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte gewerblicher Bauflächen nicht anzuheben.

Landwirtschaftliche Flächen

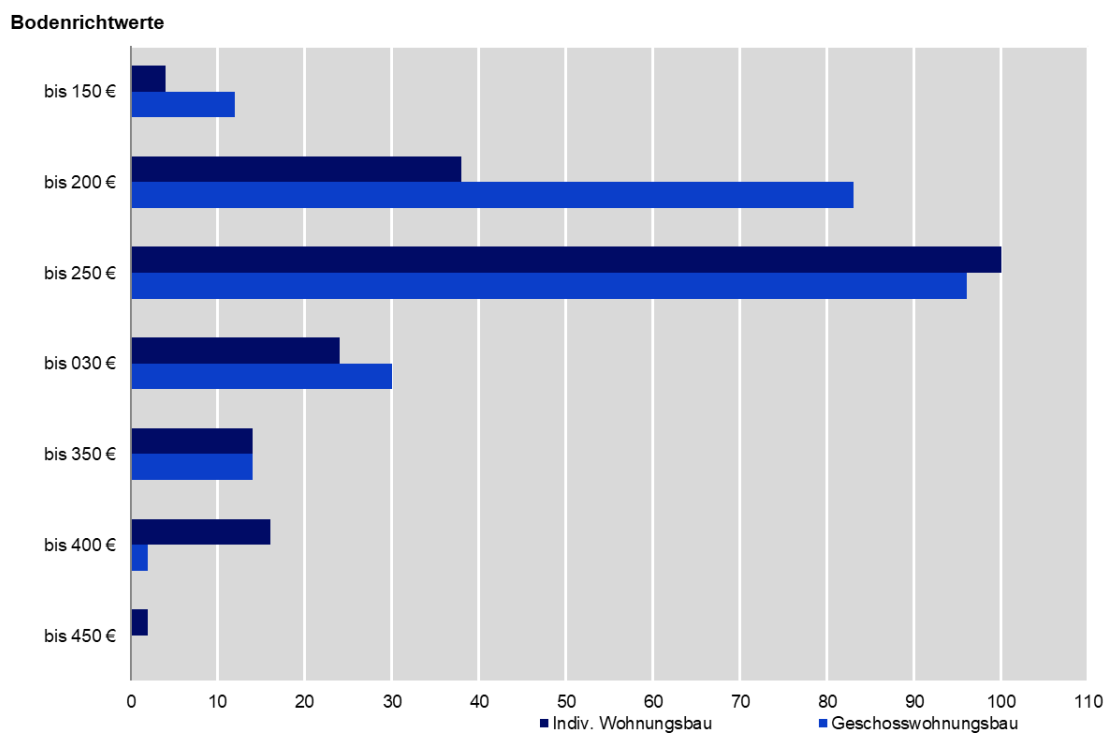
Der Gutachterausschuss konnte keine Kaufpreise im vergangenen Geschäftsjahr von landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet verzeichnen. Der Gutachterausschuss hat daher beschlossen die Bodenrichtwerte im gesamten Stadtgebiet nicht zu verändern.

Forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreise von forstwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet und in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Gutachterausschüsse analysiert. Auf dieser Basis hat der Gutachterausschuss beschlossen die Bodenrichtwerte im gesamten Stadtgebiet nicht zu verändern.

4.7.6 Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen

**Abb. 10: 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 300-800 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 20 % auf den Bodenrichtwert erforderlich.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Tiefe von 50 m und gelten für Bauland und notwendige Garagengrundstücke und Stellplatzflächen. Für hausnahes Garten- und Hinterland ab einer Tiefe von 50 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 Interpolation berechnen.

Tab. 21: Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau (lt. WertR 2006)

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

Hinweis:

Die Ermittlung der GFZ erfolgt auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1990 i. V. m. der Landesbauordnung 1984.

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. 22: Umrechnungskoeffizienten 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. 23: 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
Schalker Straße	2306200
Bochumer Straße	2807201
Ückendorfer Straße	2805200
Feldhauser Straße	110200

Zonennummerierung

Bereich	Nummer	Nutzung	Veränderung
2	6	1	4
		2	0
			1

Bereiche:

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

Nutzung:

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

4.7.8 Indexreihen

Entsprechend § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

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:

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

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

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

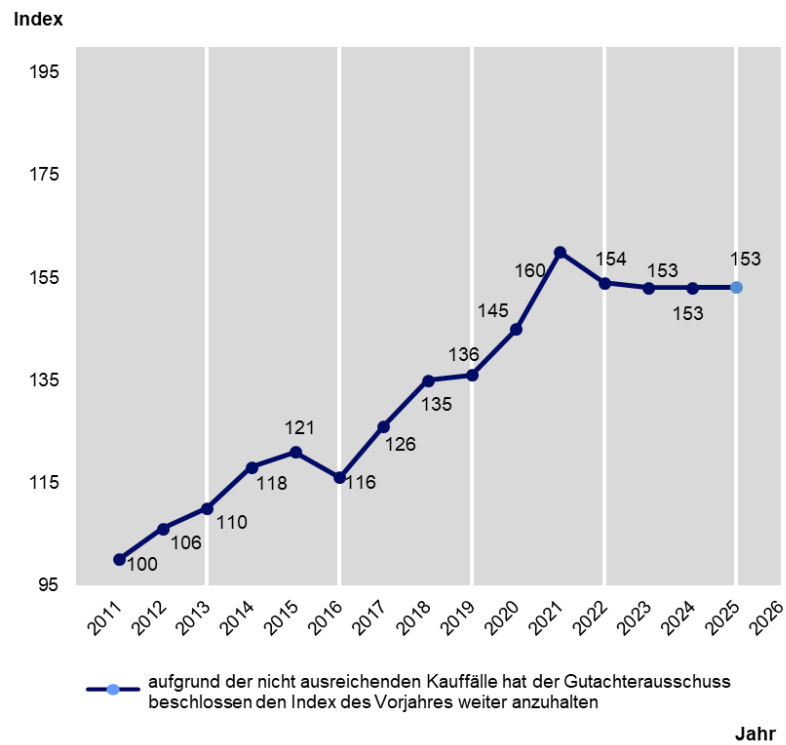
Indexreihe 2011 = 100:

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

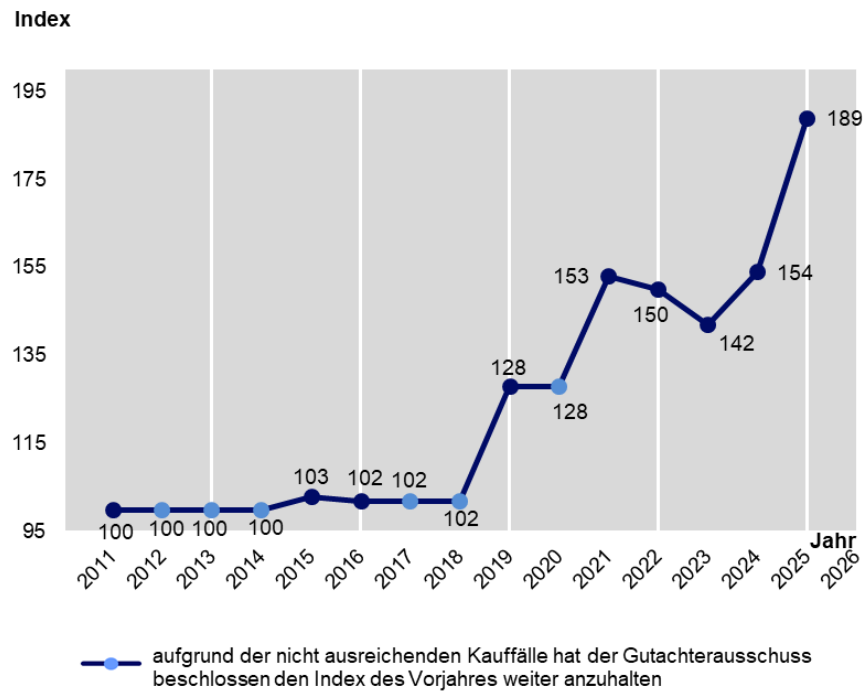
$$\text{Indizierter Vergleichskaufpreis 2011 (s. oben)} = \text{rd. } 98.000 \text{ €}$$

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

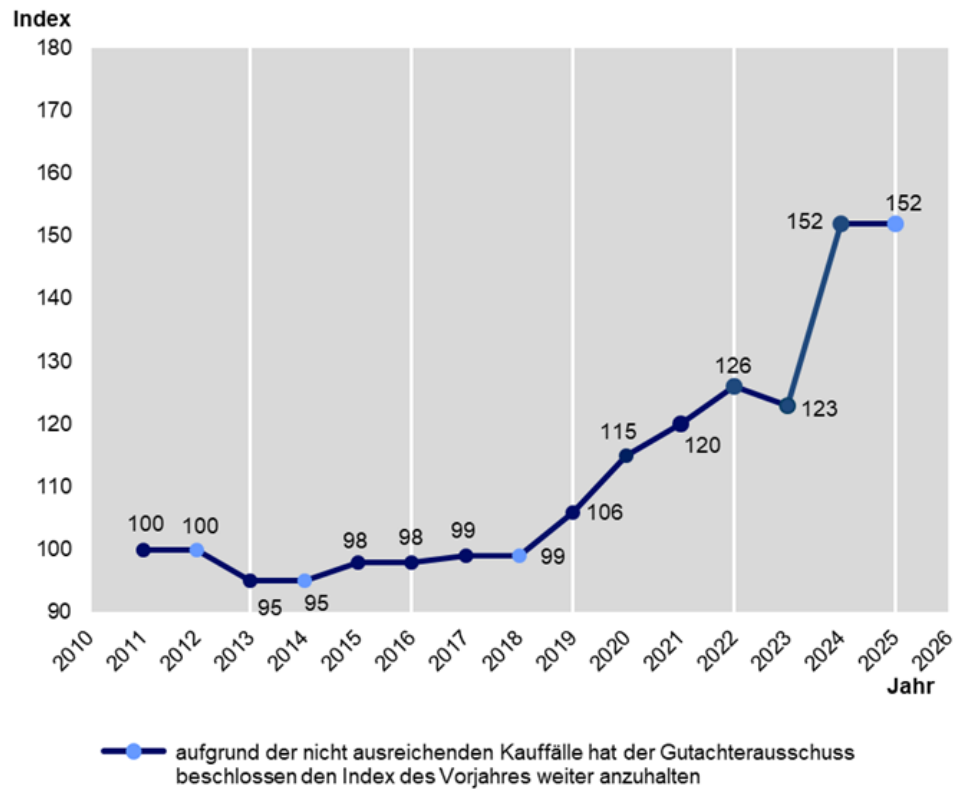
Die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen führen zu den auf den folgenden Seiten dargestellten Ergebnissen.

Abb. 11: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau**Tab. 24: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau**

Index				Index			
Jahr	1990	2000	2011	Jahr	1990	2000	2011
1990	100	-	-	2008	-	100	-
1991	102	-	-	2009	-	99	-
1992	109	-	-	2010	-	96	-
1993	120	-	-	2011	-	95	100
1994	132	-	-	2012	-	-	106
1995	138	-	-	2013	-	-	110
1996	137	-	-	2014	-	-	118
1997	136	-	-	2015	-	-	121
1998	139	-	-	2016	-	-	116
1999	145	-	-	2017	-	-	126
2000	149	100	-	2018	-	-	135
2001	-	100	-	2019	-	-	135
2002	-	100	-	2020	-	-	136
2003	-	99	-	2021	-	-	160
2004	-	98	-	2022	-	-	154
2005	-	97	-	2023	-	-	153
2006	-	96	-	2024	-	-	153
2007	-	98	-	2025	-	-	(153)

Abb. 12: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau**Tab. 25: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau**

Index		Index	
Jahr	1990	Jahr	2011
1990	100	2008	-
1991	100	2009	-
1992	113	2010	-
1993	128	2011	100
1994	134	2012	100
1995	134	2013	100
1996	138	2014	100
1997	141	2015	103
1998	142	2016	102
1999	147	2017	102
2000	153	2018	102
2001	153	2019	128
2002	152	2020	128
2003	155	2021	153
2004	157	2022	150
2005	157	2023	142
2006	156	2024	154
2007	155	2025	(189)

Abb. 13: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen**Tab. 26: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen**

Index			Index		
Jahr	1990		Jahr	1990	2011
1990	100		2008	299	-
1991	121		2009	298	-
1992	149		2010	297	-
1993	169		2011	287	100
1994	180		2012	-	100
1995	189		2013	-	95
1996	200		2014	-	95
1997	231		2015	-	98
1998	268		2016	-	98
1999	281		2017	-	99
2000	290		2018	-	99
2001	303		2019	-	106
2002	306		2020	-	115
2003	306		2021	-	120
2004	306		2022	-	126
2005	307		2023	-	123
2006	309		2024	-	152
2007	306		2025	-	(152)

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise

Neubauten

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 19 (Vorjahr 9) Kauffälle von Neubauten (unterkellert) erfasst und ausgewertet.

Tab. 27: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2001 - 2025
Vergleich Wohnfläche - Bruttogrundfläche - Gebäudepreis - bereinigter Kaufpreis

Neubauten	Ø Wfl	Ø BGF	Ø Gebäudepreis	Ø Gebäudepreis	Ø ber. KP	Anzahl der Kauffälle
	m²	m²	€ je m² Wfl	€ je m² BGF	€ je m² Wfl	
2001	131	259	1.423	717	1.860	65
2002	120	261	1.474	675	1.973	102
2003	123	255	1.325	634	1.949	92
2004	123	251	1.273	622	1.811	83
2005	131	256	1.128	569	1.717	105
2006	122	261	1.223	564	1.841	54
2007	119	254	1.190	546	1.776	30
2008	117	258	1.320	585	1.893	21
2009	121	232	1.208	635	1.715	31
2010	135	253	1.201	627	1.741	63
2011	139	254	1.215	663	1.753	58
2012	130	242	1.404	763	1.886	68
2013	131	227	1.715	991	2.194	33
2014	131	281	1.658	801	2.072	74
2015	126	289	1.624	721	2.140	116
2016	120	280	1.668	716	2.226	85
2017	129	245	1.704	936	2.177	66
2018	138	270	2.179	1.120	2.855	29
2019	119	257	2.439	1.173	3.045	50
2020	130	251	2.578	1.369	3.083	91
2021	128	215	3.815	2.264	4.517	3
2022	133	248	4.034	2.163	4.586	<5
2023	140	225	2.822	1.719	3.399	7
2024	141	214	2.958	1.937	3.427	9
2025	142	264	3.382	1.875	3.903	19

Durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsimmobilien

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis einschl. 2023 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswerteergebnisse 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 650 m² und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 130 m² zugrunde gelegt worden.

Altersklasse	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2023
Ø-Gesamtkaufpreis	373.000 €	412.000 €	451.000 €	473.000 €

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 400 m² und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110 m² zugrunde gelegt worden.

Altersklasse	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2009	2010 - 2023
Ø-Gesamtkaufpreis	306.000 €	339.000 €	369.000 €	388.000 €

Reihenmittelhäuser

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

Altersklasse	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2009	2010 – 2023
Ø-Gesamtkaufpreis	295.000 €	327.000 €	355.000 €	374.000 €

Detaillierte Auswerteergebnisse 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 2025 wurden die Kaufpreise von Garagen ermittelt, die im Zusammenhang mit Wohngebäuden des individuellen Wohnungsbaus verkauft wurden. Bei der Auswertung von 77 Kauffällen ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 12.500 € (Median 10.000 €). Die Standardabweichung lag bei rd. 10.000 €. Eine Unterteilung nach Baujahresgruppen konnte aufgrund der Stichprobe nicht vorgenommen werden.

5.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum Stichtag 01.01.2026 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 Indizes für Bestandsimmobilien des individuellen Wohnungsbaus sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung ist die Bezugseinheit genormter Kaufpreis pro m² Wohn/Nutzfläche des Gebäudes. Die Indizes dienen in der Regel der zeitlichen Anpassung von Vergleichswerten und berücksichtigen im Zeitverlauf eintretende Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Abb. 14: Preisindex für den indiv. Wohnungsbau - Bestandsimmobilien - Ein- und Zweifamilienhäuser

Index (2017 = 100)			
Jahr	Wert	Jahr	Wert
2017	100,0	2022	158,6
2018	100,0	2023	151,3
2019	110,6	2024	146,2
2020	121,6	2025	159,4
2021	137,1		

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 Auswerteergebnissen zu finden.

Die folgenden Tabellen stellen die ermittelten Sachwertfaktoren aus den Jahren 2023 bis 2025 in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem bestimmten Immobilienrichtwertniveau, einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten und der Gebäudeart freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Anlage 4 ImmoWertV dar.

Tab. 28: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Einflussfaktor: vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
bis 150.000 €	1,60
150.001 € bis 200.000 €	1,42
200.001 € bis 250.000 €	1,32
250.001 € bis 300.000 €	1,25
300.001 € bis 350.000 €	1,18
350.001 € bis 500.000 €	1,11
größer 500.000	0,95

In Abhängigkeit der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb einer Immobilienrichtwertzone des Stadtgebietes Gelsenkirchen wurden folgende Zu-/Abschläge zum Sachwertfaktor ermittelt. Die Immobilienrichtwerte lassen sich unter www.boris.nrw.de einsehen.

Tab. 29: Einflussfaktor: Immobilienrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

IRW-Zone	Zu-/Abschlag	IRW-Zone	Zu-/Abschlag
2.900	-0,03	3.350	0,01
3.000	-0,02	3.400	0,02
3.050	-0,01	3.450	0,02
3.100	-0,01	3.500	0,03
3.150	0,00	3.550	0,03
3.200	0,00	3.600	0,03
3.250	0,00	3.650	0,04
3.300	0,01	3.700	0,04

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

Tab. 30: Einflussfaktor: Gebäudestandardstufe

Gebäudestandardstufe	Abschlag zum Sachwertfaktor
bis 2,4	-0,12

Die folgenden Tabellen stellen die ermittelten Sachwertfaktoren aus den Jahren 2023 bis 2025 in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem bestimmten Immobilienrichtwertniveau, einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten und der Gebäudeart Doppelhaushälfte und Reihenhäuser gemäß Anlage 4 ImmoWertV dar.

Tab. 31: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Einflussfaktor: vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
bis 150.000 €	1,61
150.001 € bis 200.000 €	1,43
200.001 € bis 250.000 €	1,33
250.001 € bis 300.000 €	1,26
300.001 € bis 350.000 €	1,19
350.001 € bis 500.000 €	1,12
größer 500.000	0,96

In Abhängigkeit der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb einer Immobilienrichtwertzone des Stadtgebietes Gelsenkirchen wurden folgende Zu-/Abschläge zum Sachwertfaktor ermittelt. Die Immobilienrichtwerte lassen sich unter www.boris.nrw.de einsehen.

Tab. 32: Einflussfaktor: Immobilienrichtwert für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

IRW-Zone	Zu-/Abschlag	IRW-Zone	Zu-/Abschlag
2.800	-0,04	3.200	0,00
2.900	-0,03	3.250	0,00
2.950	-0,02	3.300	0,01
3.000	-0,02	3.350	0,01
3.050	-0,01	3.400	0,02
3.100	-0,01	3.450	0,02
3.150	-0,01	3.500/3.550	0,03

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

Tab. 33: Einflussfaktor: Gebäudestandardstufe

Gebäudestandardstufe	Abschlag zum Sachwertfaktor
bis 2,4	-0,12

Beispielrechnung Sachwertfaktor:

<i>Angaben zum Beispielobjekt (Gebäudestandardstufe 2,2; Reihenhäuser)</i>		
vorläufiger Sachwert		275.000 €
Immobilienrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes		2.800 €/m²
<i>Berechnung des Sachwertfaktors</i>		
	Sachwertfaktor lt. Tab.31	1,26
	Abschlag vom Sachwertfaktor lt. Tab. 32 -	0,04
	Abschlag zum Sachwertfaktor lt. Tab. 33 -	0,12
	Sachwertfaktor für das Beispielobjekt =	<u>1,10</u>

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben.

Tab. 34: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2023 - 2025

Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete -

Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor – Restnutzungsdauer

Einfamilienhäuser		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
(freistehend)	Liegenschaftszins [%]	38	0,7	1,0	1,8	0,1 - 1,2	-2,9	3,7
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	38	162	162	46	147 - 177	90	268
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	38	2729	2748	676	2507 - 2951	1339	4678
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	38	7,49	7,25	1,20	7,09 - 7,88	5,68	10,62
	Bewirtschaftungskosten [%]	38	22	22	3	21 - 23	16	31
	Rohertragsvervielfältiger	38	31,5	31,0	7,7	29,0 - 34,0	18,0	53,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	38	33	28	17	27 - 38	15	70
Einfamilienhäuser		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
(Reihen- Doppelhäuser)	Liegenschaftszins [%]	238	0,5	0,7	1,6	0,3 - 0,7	-3,3	4,1
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	238	117	116	30	113 - 121	45	214
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	238	2593	2570	631	2513 - 2674	1111	4837
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	238	7,48	7,27	1,08	7,34 - 7,62	5,81	10,56
	Bewirtschaftungskosten [%]	238	23	23	3	22 - 23	16	33
	Rohertragsvervielfältiger	238	29,7	29,0	5,8	29,0 - 30,4	15,0	47,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	238	35	32	17	33 - 38	15	77
Siedlungshäuser		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
	Liegenschaftszins [%]	19	-0,3	0,4	2,4	-1,4 - 0,9	-5,8	3,3
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	19	77	76	11	72 - 83	61	100
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	19	2271	2260	619	1973 - 2569	1190	3738
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	19	6,74	6,64	0,79	6,36 - 7,12	5,54	8,21
	Bewirtschaftungskosten [%]	19	25	25	3	24 - 26	21	30
	Rohertragsvervielfältiger	19	28,6	29,0	8,7	24,4 - 32,8	17,0	55,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	19	25	21	9	20 - 29	15	39
Zweifamilienhäuser		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
	Liegenschaftszins [%]	46	1,2	1,2	2,0	0,6 - 1,8	-3,6	5,6
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	46	176	171	47	162 - 190	100	320
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	46	1938	1886	492	1792 - 2084	1018	2910
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	46	7,24	7,18	0,74	7,02 - 7,46	5,65	8,96
	Bewirtschaftungskosten [%]	46	24	24	3	23 - 25	18	29
	Rohertragsvervielfältiger	46	23,2	22,5	5,6	21,6 - 24,9	13,0	35,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	46	28	24	12	25 - 32	13	57

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser und Gewerbe

5.2.1 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2026 Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser 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 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 Mehrfamilienhaus	
Baujahr	1974
Wohn-/Nutzfläche	500 m ²
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Jahresrohertrag	75 €/m ²

Immobilien-Preis-Kalkulator

Die Anwendung BORIS-NRW ist um das Instrument des Immobilienpreiskalkulators ergänzt worden. Mit diesem 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.

5.2.2 Indexreihen

Die Indizes für Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung ist die Bezugseinheit genormter Kaufpreis pro m² Wohn/Nutzfläche des Gebäudes. Die Indizes dienen in der Regel der zeitlichen Anpassung von Vergleichswerten und berücksichtigen im Zeitverlauf eintretende Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Abb. 15: Preisindex Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus

Index (2017 = 100)			
Jahr	Wert	Jahr	Wert
2017	100,0	2022	180,6
2018	117,1	2023	158,1
2019	124,1	2024	148,2
2020	126,5	2025	148,7
2021	169,1		

Gruppe der gewerblich genutzten Objekte

Bei den gewerblich genutzten Objekten wird zwischen Bürogebäuden o. ä., Gewerbe- und Industrieobjekten und Einzelhandels- und Warenhäusern differenziert. Letztere haben sich zu einem wichtigen Teilmarkt im Gelsenkirchener Grundstücksmarkt entwickelt. In die Auswertung werden die vier Berichtsjahre 2022 bis 2025 einbezogen.

Tab. 35: Gewerblich genutzte Objekte
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche
- Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis

gewerblich genutzte Objekte								
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Nfl m²		Ø ber. KP € je m² Nfl	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser								
Urkundenjahr 2022 - 2025	8	5.299.000	2.708	2.676	2.015			
		630.000 15.145.000	458 4.907	100 10.001	615 3.025			
Standardabweichung		5.804.000	1.914	3.315	801			
Einzelhandels- und Warenhäuser								
Urkundenjahr 2022 - 2025	8	2.887.000	4.601	3.656	1.327			
		120.000 11.350.000	214 21.103	70 19.720	294 2.277			
Standardabweichung		3.9447.000	7.070	6.706	645			
Gewerbe- und Industrieobjekte								
Urkundenjahr 2022 - 2025	12	1.940.000	8.353	4.071	373			
		130.000 7.500.000	793 38.710	619 12.024	67 813			
Standardabweichung		2.345.000	10.424	3.369	276			

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie der Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2023 bis 2025 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Objekte die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 36: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2023 - 2025
Vergleich Anzahl - Liegenschaftzinssatz - Wohnfläche / Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete -
Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Dreifamilienhäuser		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
	Liegenschaftszins [%]	22	1,6	1,9	1,9	0,7 - 2,4	-1,6	5,0
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	22	236	228	44	217 - 255	149	312
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	22	1452	1492	329	1306 - 1598	809	1976
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	22	6,08	6,23	0,63	5,80 - 6,36	4,92	7,05
	Bewirtschaftungskosten [%]	22	28	29	2	27 - 29	24	32
	Rohertragsvervielfältiger	22	20,0	19,5	4,2	18,1 - 21,8	12,0	27,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	22	31	28	10	26 - 35	15	51
MFH		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
gewerblicher Anteil	Liegenschaftszins [%]	195	3,4	3,6	2,0	3,1 - 3,7	-2,1	9,6
bis 20 % des Rohertrages	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	195	497	444	223	466 - 529	190	1462
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	195	983	917	303	940 - 1025	462	2662
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	195	6,03	5,98	0,86	5,91 - 6,16	4,23	13,06
	Bewirtschaftungskosten [%]	195	30	30	3	29 - 30	14	40
	Rohertragsvervielfältiger	195	13,5	13,0	3,5	13,0 - 14,0	7,0	34,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	195	27	26	11	26 - 29	13	60
MFH		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
gewerblicher Anteil über	Liegenschaftszins [%]	17	5,8	5,5	1,6	5,0 - 6,6	3,1	9,3
20 % - 80 % des Rohertrages	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	17	767	777	352	586 - 948	342	1455
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	17	945	915	374	753 - 1137	485	1913
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	17	6,92	6,79	1,84	5,98 - 7,87	4,79	11,19
	Bewirtschaftungskosten [%]	17	24	24	5	22 - 27	15	32
	Rohertragsvervielfältiger	17	11,2	11,0	2,4	10,0 - 12,5	8,0	16,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	17	30	28	14	22 - 37	16	66

Tab. 37: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2023 - 2025
Vergleich Anzahl - Liegenschaftzinssatz - Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete -
Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor – Restnutzungsdauer

gewerblich genutzte		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
Objekte	Liegenschaftszins [%]	7	5,7	5,8	1,4	4,4 - 7,1	3,9	7,6
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	7	3189	2135	3338	102 - 6277	220	10001
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	7	1516	1515	781	794 - 2239	606	3008
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	7	10,55	12,04	3,40	7,40 - 13,70	5,81	14,29
	Bewirtschaftungskosten [%]	7	16	16	2	14 - 18	13	19
	Rohertragsvervielfältiger	7	11,7	11,0	3,9	8,1 - 15,3	8,0	20,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	7	28	20	21	8 - 47	16	75

6 Wohnungseigentum

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

Im Jahr 2025 sind 570 geeignete Kaufverträge von Eigentumswohnungen eingegangen. Im aktuellen Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufobjekte gegenüber Vorjahr gestiegen.

6.1 Durchschnittliche Kaufpreise

6.1.1 Erstverkäufe aus Neubau und nach Umwandlung

Erstverkäufe aus Neubau

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten 15 registrierte Erstverkäufe ausgewertet werden.

Tab. 38: Erstverkauf aus Neubau
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 2025	15	336.500	95	3.546		
		200.000 670.000	63 179		2.931 4.006	
Standardabweichung		119.914	34		295	
Urkundenjahrgang 2024	13	376.500	106	3.549		
		199.000 551.000	63 153		2.721 4.018	
Standardabweichung		99.630	31		407	

Für das Jahr 2025 lässt sich der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Erstverkäufe aus Neubau auf 3.546 €/m² Wohnfläche beziffern. Dieser Wert beinhaltet keine Reihenhäuser in Form von Wohnungseigentum.

Tab. 39: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m²
für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau

Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø ber. KP € je m² Wfl		Anzahl der Kauffälle	Ø ber. KP € je m² Wfl		Anzahl der Kauffälle
Jahr		Jahr		Jahr			Jahr		
1988	1.139	1998	1.919	2008	1.836	6	2018	2.921	23
1989	1.187	1999	1.909	2009	1.811	19	2019	3.330	37
1990	1.278	2000	1.927	2010	1.817	17	2020	3.418	18
1991	1.419	2001	1.926	2011	1.713	67	2021	3.232	29
1992	1.464	2002	1.751	2012	1.808	64	2022	3.525	25
1993	1.738	2003	1.639	2013	2.339	16	2023	3.760	13
1994	1.770	2004	1.558	2014	2.569	37	2024	3.549	13
1995	1.833	2005	1.736	2015	2.583	32	2025	3.546	15
1996	1.946	2006	1.753	2016	2.644	19			
1997	1.939	2007	1.951	2017	2.687	66			

Erstverkäufe nach Umwandlung

Hierzu zählen alle Mietwohnungen verschiedener Altersgruppen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen), die im Berichtsjahr 2025 in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert wurden.

Tab. 40: Erstverkauf nach Umwandlung

Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Erstverkauf aus Umwandlung						
n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohnungen						
Urkundenjahrgang 2025	74	147.000	69	2.156		
		30.000 250.000	33 118	766 4.715		
Standardabweichung		50.200	15	722		
Urkundenjahrgang 2024	38	136.000	71	2.024		
		30.000 365.000	41 98	429 2.844		
Standardabweichung		57.500	26	627		

Durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsimmobilien - Weiterverkauf

Diese Gruppe umfasst das Preisniveau von weiterverkauften Eigentumswohnungen, die bis einschl. 2023 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswerteergebnisse 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	1.410 €/m²	1.480 €/m²	1.600 €/m²
Altersklasse	1975 - 1994	1995 – 2010	2010 – 2023
Ø-Kaufpreis	1.780 €/m²	2.100 €/m²	2.180 €/m²

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

Für die Jahre 2017 bis 2025 wurden die Kaufpreise von Garagen und Stellplätzen im Teilmarkt Teileigentum ermittelt. Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden aufgeteilt in Erst- und Weiterverkauf.

Tab. 41: Durchschnittliche Kaufpreise und Mieten von Garagen und Stellplätzen

Erstverkauf	Anzahl	Mittelwert	Std.-Abw.
Garage	26	15.500 €	3.000 €
Stellplatz	16	8.000 €	1.400 €
Tiefgaragenstellplatz	55	16.500€	3.800 €
Weiterverkauf	Anzahl	Mittelwert	Std.-Abw.
Garage	187	8.500 €	4.100 €
Stellplatz	3	4.500 €	2.300 €
Tiefgaragenstellplatz	141	12.000 €	6.300 €
Mieten	Mittelwert pro Monat		
Garagen	60 €		
Tiefgaragenstellplatz	75 €		
Carport	30 €		
Stellplatz	25 €		

6.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum Stichtag 01.01.2026 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	70 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. Mit diesem kann aus den veröffentlichten Immobilienrichtwerten und den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten sowie 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

Die Indizes für Bestandsimmobilien des Wohnungseigentums sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet innerhalb des Indexteilmarktes. Basis für die Ermittlung ist die Bezugseinheit genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche des Gebäudes. Die Indizes dienen in der Regel der zeitlichen Anpassung von Vergleichswerten und berücksichtigen im Zeitverlauf eintretende Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

**Abb. 16: 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
2023	142,9
2024	153,0
2025	165,8

6.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben.

Tab. 42: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Kauffälle aus 2025
Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete -
Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor – Restnutzungsdauer

selbstgenutztes		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
Wohnungseigentum	Liegenschaftszins [%]	142	2,1	2,0	1,4	1,9 - 2,3	0,0	6,4
	Wohnfläche [m ²]	142	78	78	22	74 - 82	32	175
	bereinigter Kaufpreis [€/m ²]	142	1469	1380	513	1384 - 1554	541	3734
	Monatlicher Rohertrag [€/m ²]	142	6,34	6,14	0,73	6,22 - 6,46	5,30	10,45
	Bewirtschaftungskosten [%]	142	29	29	4	28 - 29	17	37
	Rohertragsvervielfältiger	142	19,2	18,0	5,5	18,3 - 20,1	8,0	35,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	142	35	32	13	33 - 37	13	80
vermietetes		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
Wohnungseigentum	Liegenschaftszins [%]	61	2,6	2,3	1,5	2,2 - 3,0	0,0	7,1
	Wohnfläche [m ²]	61	68	66	20	63 - 73	28	131
	bereinigter Kaufpreis [€/m ²]	61	1316	1342	543	1177 - 1455	441	2824
	Monatlicher Rohertrag [€/m ²]	61	6,29	6,08	0,77	6,10 - 6,49	5,30	8,40
	Bewirtschaftungskosten [%]	61	30	30	4	29 - 31	21	40
	Rohertragsvervielfältiger	61	17,1	18,0	5,5	15,7 - 18,5	7,0	29,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	61	33	28	16	29 - 37	13	80

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Für die vergangenen Jahre konnten lokale Erbbaugrundstückskoeffizienten und Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet werden (siehe Kapitel 7.2.2).

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2025 wurde eine neue Erbbaurechtsbestellung für den individuellen Wohnungsbau registriert. Nachfolgend sind die Erbbaurechtsbestellungen seit 2006 dargestellt.

Tab. 43: Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau
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	-	-
2023	1	0,06	3,61
2024	0	-	-
2025	1	0,10	3,61

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 von der Restlaufzeit wiedergibt. Ausgewertet wurden Kauffälle, für die detaillierte Informationen vorlagen.

Tab. 44: Erbbaurechte – Durchschnittspreise individueller Wohnungsbau

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

Erbbaurechte															
n		Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		Ø Wfl m²		Ø BGF m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Gebäudepreis € je m² Wfl € je m² BGF			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
alle Baujahre															
Urkundenjahrgang 2025	4	272.000		604		123		214		2.151		1.621		954	
		192.000	320.000	228	1.344	31	94	151	303	1.957	2.592	1.225	2.230	762	1.057
Standardabweichung		56.500		503		158		65		299		535		16	
Urkundenjahrgang 2024	9	212.000		403		133		291		1.558		898		413	
		115.000	355.000	202	680	90	190	189	399	115.000	355.000	202	680	90	190
Standardabweichung		82.000		198		35		111		614		548		267	

Tab. 45: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins individueller Wohnungsbau

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

Erbbaurechte 2024 und 2025													
n	Ø ber. GKP €		Ø Gfl m²		tatsächlicher Erbbauzinssatz						Ø Restlaufzeit in Jahren		
	Min	Max	Min	Max	€/ Jahr		€ je m² Gfl / Jahr		jährlich in %		Min	Max	Max
ab 40 Jahre	9	222.000		329		1.468		5,28		2,,1		56	
		115.000	355.000	202	633	800	2.016	2,55	9,61	0,82	3,5	41	81
bis 40 Jahre	4	249.500		769		603		0,6		0,2		28	
		192.000	320.000	375	1.344	58	1.995	0,15	1,48	0,07	0,51	24	38

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 Auswertung wurden 20 Verkäufe bebauter Erbbaurechte aus den Jahren 2023 bis 2025 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 zugrunde gelegte Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist im Kapitel 8.3 beschrieben. Im Ergebnis liegen die Kaufpreise für bebaute Erbbaurechte im Durchschnitt 30 % 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. 46: Erbbaurechtskoeffizienten

Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Max.
0,70	0,07	0,55	0,79

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 ImmoWertV an.

Im Rahmen einer Auswertung wurden 58 Verkäufe von Erbbaugrundstücken aus den Jahren 2017 bis 2025 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. 47: Erbbaugrundstückskoeffizienten

Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Max.
1,0	0,17	0,73	1,49

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)

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Ergänzende Hinweise zur Ableitung bietet das Ertragswertmodell der AGVGA.NRW.

Die im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle der Jahre 2023 bis 2025 (bei ETW nur 2025) ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV. Abweichungen vom Mietspiegel (außerhalb der Wertspanne) wurden angeglichen. Für die meist nicht vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (10 %) angesetzt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde laut ImmoWertV Anlage 1 angesetzt. Bei der Auswertung wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von mehr als 12 Jahren und einem Gebäudealter größer zwei Jahre berücksichtigt.

8.2 Sachwertfaktoren

Laut § 21 ImmoWertV werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten und unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 4 der Verordnung ermittelt. Ergänzende Hinweise zur Ableitung bietet das Sachwertmodell der AGVGA.NRW.

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 auf das Jahr 2025 normierte Kaufpreis mit dem Stichtag 01.01.2026 enthält ein für ein Ein- und Zweifamilienhaus typisches Nebengebäude wie Garage/Stellplatz/Carport. Wertanteile von für Ein- und Zweifamilienhäuser 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 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (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.

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 2021 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 (Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasanschluss (alternativ Fernwärmeanschluss)) berücksichtigt.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Bodenwert

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

Grundstücksfläche

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

Statistische Auswertung

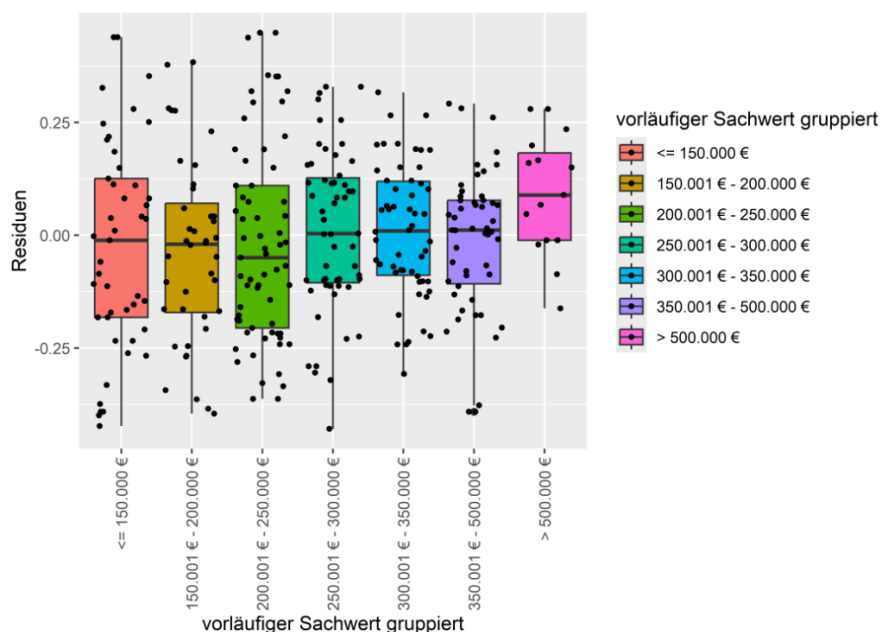
Es wurden 512 Kauffälle mit folgenden Eigenschaften in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2023 - 2025
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Denkmalschutz: Nein
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre
- Gebäudealter > Jahre

Die Sachwertfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Gebäudeart, Wohnfläche, Gebäudestandard, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Immobilienrichtwert, Verkaufsjahr). Ein signifikanter Einfluss auf den Sachwertfaktor konnte lediglich bei den Größen vorläufiger Sachwert, Immobilienrichtwert, Gebäudestandard und Verkaufsjahr festgestellt werden. Die in den Tabellen ausgewiesenen Marktanpassungsfaktoren sind bereits mithilfe der Ergebnisse aus der Regression auf das Verkaufsjahr 2025 abgestellt worden. Die Variable Immobilienrichtwerte wurde als lineare Variable, die übrigen Variablen wurden als kategoriale Variablen in die Regressionsgleichung eingebracht.

Abb. 17: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren

Boxplot nach gruppiertem vorläufigen Sachwert



Tab. 48: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren

- Zusammenfassung der Regressionsergebnisse

Bestimmtheitsmaß	adjustiertes Bestimmtheitsmaß	Standardfehler
0,41	0,40	0,19

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 nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV und 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.

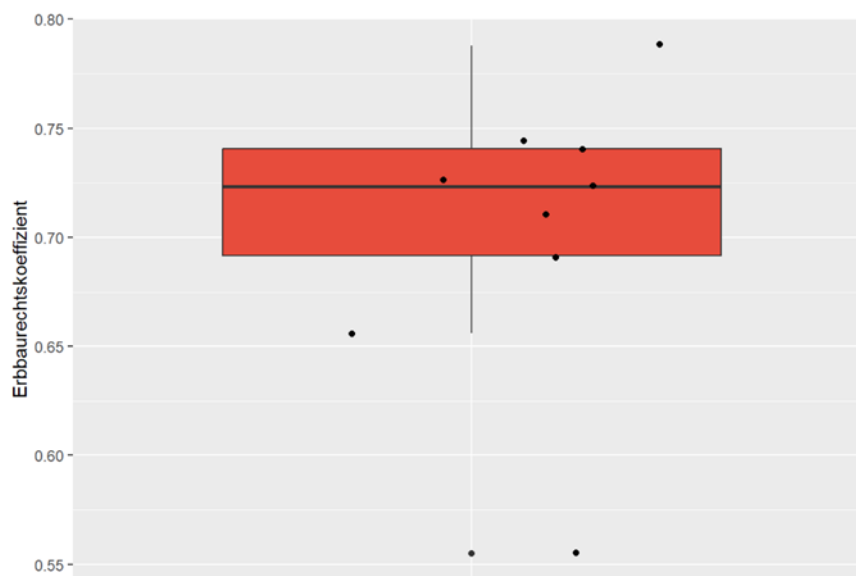
Es wurden 10 Kauffälle mit folgenden Eigenschaften in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2023 - 2025
- 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.

Erbbaurechtskoeffizient = vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) / fiktives Volleigentum

Abb. 18: 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.

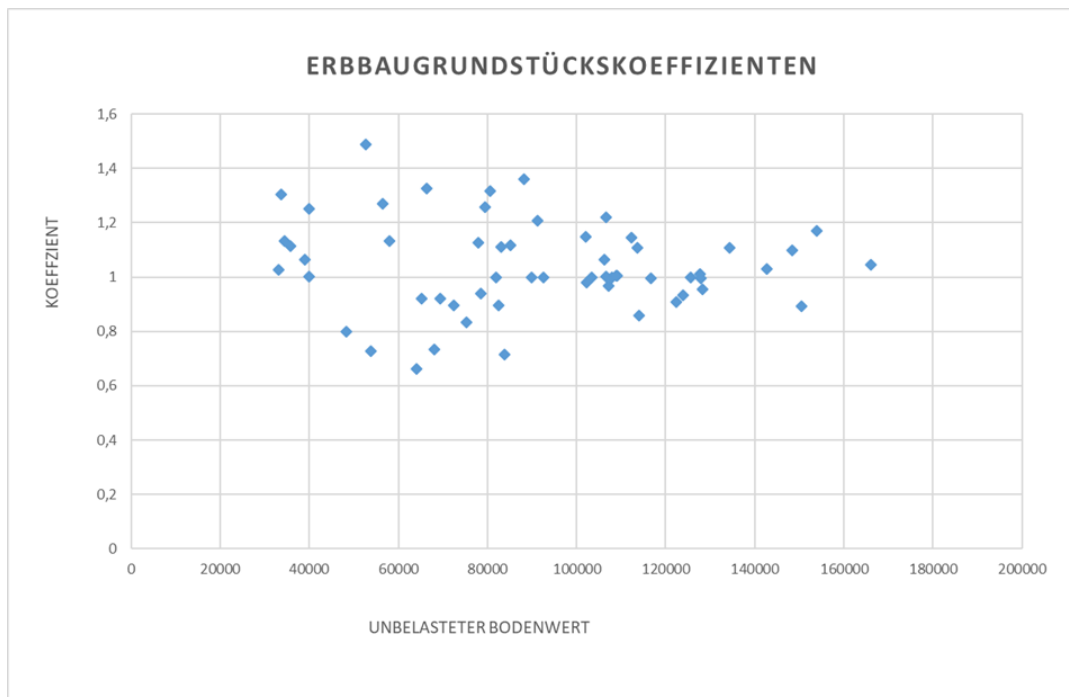
Es wurden 58 Kauffälle mit folgenden Eigenschaften in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2017 - 2025
- 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.

Erbbaugrundstückskoeffizient = vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) / unbelasteter Bodenwert

Abb. 19: Statistische Auswertung der Erbbaugrundstückskoeffizienten



8.4 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der ImmoWertV. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III.

Die Modellansätze der ImmoWertV sehen hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten für Einstellplätze keine Differenzierung unterschiedlicher Arten vor.

a) Verwaltungskosten (vgl. § 26 II. BV)

Tab. 49: Verwaltungskosten
Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

je Wohnung	359 €
bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	
je Wohnungseigentum	429 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	47 €
bei gewerblichen Objekten	3 % des Jahresrohertrages

Tab. 50: Verwaltungskosten
Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2026

je Wohnung	367 €
bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	
je Wohnungseigentum	439 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	48 €
bei gewerblichen Objekten	3 % des Jahresrohertrages

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

Tab. 51: Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

je bezugsfertige Wohnung	14,00 € 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 ähnlichem Einstellplatz	106,00 €

Tab. 52: Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2026

je bezugsfertige Wohnung	14,40 € 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 ähnlichem Einstellplatz	108,00 €

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

Tab. 53: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

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

Tab. 54: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2026

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 2026 basiert auf Mietdaten aus einem Betrachtungszeitraums von sechs Jahren. Der Mietspiegel gilt für Mietwohnungen im gesamten Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Die Tabellenwerte beziehen sich auf bestimmte Normobjekte. Einzelne Abweichungen können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Gemäß § 4 der Mietspiegelverordnung sind die Erstellung und Anpassung 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 2026 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 und 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 vier 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/betrachtet 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:

- Die Wohnung liegt in folgenden REGE-Bezirken: Bulmke-Hüllen-West, Erle-Ost, Erle-West, Erle-Süd, Feldmark-Ost, Hassel-Süd, Horst-West, Resser Mark, Rotthausen-West und Schalke-Ost
- die Wohnung liegt im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes
- Tageslichtbad vorhanden (Badezimmer mit vorhandenem Fenster)
- die Wohnung wurde ohne Fußbodenbelag vermietet oder ist mit Bodenbelägen einfacher Qualität ausgestattet
- die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse
- der Zugang zur Wohnung ist nicht stufenfrei gestaltet und die Dusche ist nicht barrierefrei realisiert
- die Fenster der Wohnung wurden in den vergangenen 30 Jahren nicht modernisiert
- in den vergangenen 30 Jahren erfolgte keine umfassende Wärmedämmung der Außenwände des Gebäudes
- das Bad wurde in den vergangenen 30 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. Weitere Merkmale konnten entweder aufgrund einer geringen Datenlage nicht untersucht werden oder erwiesen sich als nicht signifikant.

9.6 Mietspiegeltabelle

			Wohnungsgrößen			
			A	B	C	D
			bis 40 m ²	> 40 m ² bis 60 m ²	> 60 m ² bis 100 m ²	> 100 m ²
			Mittelwert			
			Spanne			
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,50 5,84 - 7,11	5,90 5,25 - 6,52	5,65 5,02 - 6,29	5,30 4,66 - 5,93
	II	1949 bis 1956	6,70 6,04 - 7,32	6,10 5,45 - 6,72	5,85 5,22 - 6,49	5,50 4,87 - 6,14
	III	1957 bis 1965	6,85 6,22 - 7,50	6,25 5,63 - 6,90	6,05 5,40 - 6,67	5,70 5,05 - 6,32
	IV	1966 bis 1981	7,05 6,39 - 7,66	6,45 5,80 - 7,07	6,20 5,57 - 6,84	5,85 5,21 - 6,48
	V	1982 bis 1995	7,35 6,72 - 8,00	6,75 6,13 - 7,41	6,55 5,90 - 7,18	6,20 5,54 - 6,82
	VI	1996 bis 2006	8,40 7,78 - 9,06	7,85 7,19 - 8,46	7,60 6,96 - 8,23	7,25 6,60 - 7,88
	VII	2007 bis 2016	9,60 8,96 - 10,24	9,00 8,37 - 9,65	8,80 8,14 - 9,42	8,40 7,78 - 9,06
	VIII	ab 2017	10,65 9,99 - 11,27	10,05 9,40 - 10,67	9,80 9,16 - 10,44	9,45 8,81 - 10,09

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 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	-0,33 €/m ²

9.7.2 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	-0,06 €/m ²
1.-2. Obergeschoss	0,00 €/m ²
3.-4. Obergeschoss	-0,21 €/m ²
ab dem 5. Obergeschoss	-0,35 €/m ²
Dachgeschoss	+0,08 €/m ²

9.7.3 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	-0,46 €/m ²

9.7.4 Bodenbeläge

Das Normobjekt wird ohne Bodenbeläge vermietet oder ist mit Bodenbelägen einfacher Qualität ausgestattet. Für eine Wohnung, die inklusive eines hochwertigen Bodenbelags vermietet wird, gilt folgender Zuschlag:

Bodenbeläge	Ab-, Zuschlag
ohne Bodenbeläge oder Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	0,00 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+0,34 €/m ²

9.7.5 Stufenfreier Zugang zur Wohnung und barrierefreie Dusche

Das Normobjekt ist nicht mit einem stufenfreien Zugang zur Wohnung und barrierefreiem Zugang zur Dusche oder Badewanne ausgestattet. Für eine Wohnung, bei der ein stufenfreier Zugang und ein barrierefreier Zugang zur Dusche oder Badewanne gewährleistet ist, gilt folgender Zuschlag:

Barrierefreiheit	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m ²
Ja	+0,48 €/m ²

9.7.6 Modernisierung der Fenster

In dem Normobjekt wurden die Fenster in den vergangenen 30 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Fenster in den vergangenen 10 bzw. 30 Jahren modernisiert wurden, gelten folgende Zuschläge:

Modernisierung der Fenster	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 30 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,30 €/m ²
in den letzten 30 Jahren modernisiert	+0,06 €/m ²

9.7.7 Modernisierung der Wärmedämmung der Außenwände des Gebäudes

Die Wärmedämmung der Außenwände des Gebäudes, in der das Normobjekt liegt, wurde in den vergangenen 30 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung in einem Gebäude, an welchem in den vergangenen 30 Jahren eine Modernisierung der Wärmedämmung der Außenwände vorgenommen wurde, gelten folgende Zuschläge:

Wärmedämmung der Außenwände	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 30 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 30 Jahren modernisiert	+0,16 €/m ²

9.7.8 Modernisierung Bad

In dem Normobjekt wurde das Bad in den vergangenen 30 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der das Bad in den vergangenen 10 bzw. 30 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung des Badezimmers	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 30 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,82 €/m ²
in den letzten 30 Jahren modernisiert	+0,30 €/m ²

9.7.9 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	+0,31 €/m ²

9.7.10 Lageeinfluss

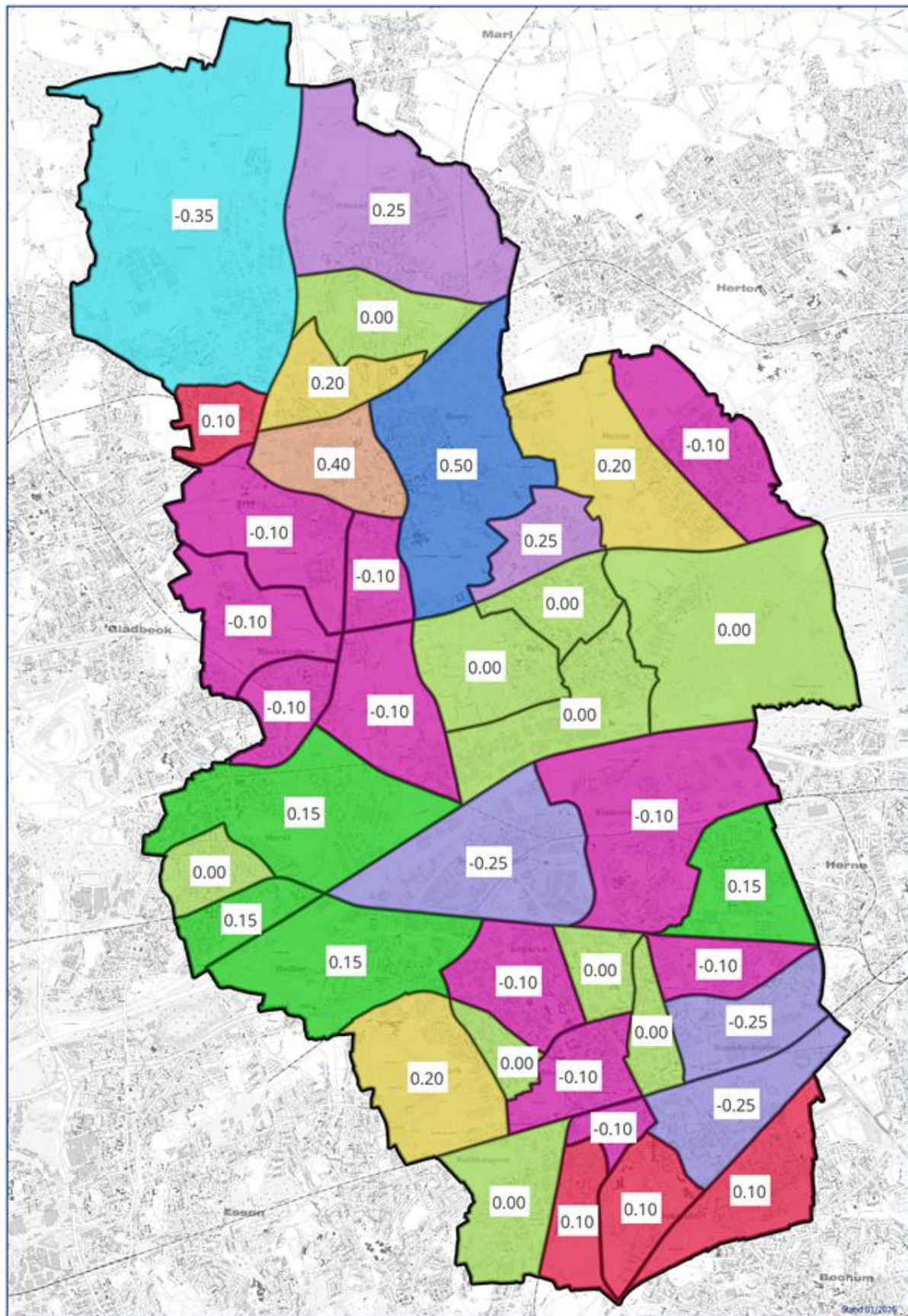
Die Gelsenkirchener Stadtteile können in noch kleinräumigere Bereiche mit der Bezeichnung „REGE-Bezirke“ unterteilt werden. Die Grenzen der REGE-Bezirke orientieren sich weitestgehend an großen Verkehrsachsen. Ein Stadtteil besteht aus einem bis fünf REGE-Bezirken. Insgesamt umfasst das Stadtgebiet 40 REGE-Bezirke, für welche ein Lageeinfluss ermittelt werden konnte.

Für eine Wohnung in folgenden REGE-Bezirken ergeben sich keine Zu- bzw. Abschläge in der Mietspiegeltabelle: Bulmke-Hüllen-West, Erle-Ost, Erle-West, Erle-Süd, Feldmark-Ost, Hassel-Süd, Horst-West, Resser Mark, Rotthausen-West, Schalke-Ost.

Für eine Wohnung in folgenden REGE-Bezirken ergeben sich Zu- oder Abschläge in der Mietspiegeltabelle:

REGE-Bezirk	Anpassung
Altstadt	-0,10 €/m ²
Beckhausen-Nordwest	-0,10 €/m ²
Beckhausen-Ost	-0,10 €/m ²
Beckhausen-West	-0,10 €/m ²
Bismarck-Ost	+0,15 €/m ²
Bismarck-West	-0,10 €/m ²
Buer-Nord	+0,20 €/m ²
Buer-Ost	+0,50 €/m ²
Buer-Süd	-0,10 €/m ²
Buer-Süd/West	-0,10 €/m ²
Buer-Zentrum	+0,40 €/m ²
Bulmke-Hüllen-Nord	-0,10 €/m ²
Bulmke-Hüllen-Süd	-0,25 €/m ²
Bulmke-Hüllen-West	0,00 €/m ²
Erle-Nord	+0,25 €/m ²
Erle-Ost	0,00 €/m ²
Erle-Süd	0,00 €/m ²
Erle-West	0,00 €/m ²
Feldmark-Ost	0,00 €/m ²
Feldmark-West	+0,20 €/m ²

REGE-Bezirk	Anpassung
Hassel-Nord	+0,25 €/m ²
Hassel-Süd	0,00 €/m ²
Heßler	+0,15 €/m ²
Horst-Nord	+0,15 €/m ²
Horst-Süd	+0,15 €/m ²
Horst-West	0,00 €/m ²
Neustadt	-0,10 €/m ²
Resse-Ost	-0,10 €/m ²
Resser Mark	0,00 €/m ²
Resse-West	+0,20 €/m ²
Rotthausen-Ost	+0,10 €/m ²
Rotthausen-West	0,00 €/m ²
Schalke-Nord	-0,25 €/m ²
Schalke-Ost	0,00 €/m ²
Schalke-West	-0,10 €/m ²
Scholven-Nord	-0,35 €/m ²
Scholven-Süd	+0,10 €/m ²
Ückendorf-Nord	-0,25 €/m ²
Ückendorf-Süd/Ost	+0,10 €/m ²
Ückendorf-West	+0,10 €/m ²



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	-0,35 €/m ²
Modernisierung der Fenster: innerhalb der vergangenen 30 Jahre	+0,30 €/m ²
Modernisierung Bad: innerhalb der vergangenen 30 Jahre	+0,82 €/m ²
Legееinfluss: REGE-Bezirk Bismark-West	-0,10 €/m ²
Summe der Zu- und Abschläge:	+0,67 €/m ²

Miete für die genannte Beispielwohnung laut Mietspiegeltabelle	
Mittelwert	6,20
Spannen-Untergrenze	5,57
Spannen-Obergrenze	6,84

Ergebnis Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel	
Errechneter Wert	6,87 €/m²
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(6,20 €/m ² + 0,67 €/m ²)
Spannen-Untergrenze	6,24 €/m²
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(5,57 €/m ² + 0,67 €/m ²)
Spannen-Obergrenze	7,51 €/m²
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(6,84 €/m ² + 0,67 €/m ²)

Herausgeber:
Stadt Gelsenkirchen

Stand:
01.01.2026

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)

Dipl.-Ing. Christoph Warmbrunn (Stellvertreter)

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Klaus Hartmann (Vermessung)

Dipl.-Ing. Christian Hecker (Vermessung)

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

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Ullrich Linke (Vermessung)

Dipl.-Ing. Uwe Schrader (Architekt)

Dr.-Ing. Christian Schramm (Architekt, Stadtplaner)

Dipl.-Ing. Peter Winkelmann (Immobilienkaufmann)

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

Dipl.-Sachverständiger Christian Kik (Immobiliensachverständiger)

Dipl.-Ing. Ricardo Boksteen (Immobilienmakler)

Dipl.-Sachverständiger Michael Oberholz (Immobiliensachverständiger)

Dipl.-Ing. Gabriele Leps (Architektin, Immobiliensachverständige)

Dipl.-Ing. Markus Gebhardt (Architekt, Immobiliensachverständiger)

Immobilienkaufmann Dennis von Schamann (Immobiliensachverständiger)

Ehrenamtliche Gutachterin der Finanzbehörde

Frau Neslihan Yigit

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. 55: Grundaufwand für Gutachten

Tarifstelle 5.1.1 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich
5.1.1	Grundaufwand
	▪ über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken ▪ über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken ▪ über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderen Vermögensvor- und Nachteilen ▪ bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten
	Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objektes, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- und Pachtwertes zu bestimmen. Der Grundaufwand ergibt sich wie folgt:
Wert	Gebühr
a) bis 1 Mio. €	0,2 % vom Wert zzgl. 1.400 €
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. 56: 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 Wertermittlungstichtage 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. 57: Zeitgebühr für Mehr- oder Minderaufwand
 § 2 Absatz 7 der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW

Paragraph	
§ 2 Absatz 7	Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 27 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. 58: 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: 27 €

Tab. 59: 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 27 €
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. 60: Liegenschaftszinssätze – Übersicht

selbstgenutztes		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
Wohnungseigentum	Liegenschaftszins [%]	142	2,1	2,0	1,4	1,9 - 2,3	0,0	6,4
	Wohnfläche [m²]	142	78	78	22	74 - 82	32	175
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	142	1469	1380	513	1384 - 1554	541	3734
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	142	6,34	6,14	0,73	6,22 - 6,46	5,30	10,45
	Bewirtschaftungskosten [%]	142	29	29	4	28 - 29	17	37
	Rohertragsvervielfältiger	142	19,2	18,0	5,5	18,3 - 20,1	8,0	35,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	142	35	32	13	33 - 37	13	80
vermietetes		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
Wohnungseigentum	Liegenschaftszins [%]	61	2,6	2,3	1,5	2,2 - 3,0	0,0	7,1
	Wohnfläche [m²]	61	68	66	20	63 - 73	28	131
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	61	1316	1342	543	1177 - 1455	441	2824
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	61	6,29	6,08	0,77	6,10 - 6,49	5,30	8,40
	Bewirtschaftungskosten [%]	61	30	30	4	29 - 31	21	40
	Rohertragsvervielfältiger	61	17,1	18,0	5,5	15,7 - 18,5	7,0	29,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	61	33	28	16	29 - 37	13	80

Dreifamilienhäuser		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
	Liegenschaftszins [%]	22	1,6	1,9	1,9	0,7 - 2,4	-1,6	5,0
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	22	236	228	44	217 - 255	149	312
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	22	1452	1492	329	1306 - 1598	809	1976
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	22	6,08	6,23	0,63	5,80 - 6,36	4,92	7,05
	Bewirtschaftungskosten [%]	22	28	29	2	27 - 29	24	32
	Rohertragsvervielfältiger	22	20,0	19,5	4,2	18,1 - 21,8	12,0	27,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	22	31	28	10	26 - 35	15	51
MFH		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	Liegenschaftszins [%]	195	3,4	3,6	2,0	3,1 - 3,7	-2,1	9,6
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	195	497	444	223	466 - 529	190	1462
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	195	983	917	303	940 - 1025	462	2662
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	195	6,03	5,98	0,86	5,91 - 6,16	4,23	13,06
	Bewirtschaftungskosten [%]	195	30	30	3	29 - 30	14	40
	Rohertragsvervielfältiger	195	13,5	13,0	3,5	13,0 - 14,0	7,0	34,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	195	27	26	11	26 - 29	13	60
MFH		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
gewerblicher Anteil über 20 % - 80 % des Rohertrages	Liegenschaftszins [%]	17	5,8	5,5	1,6	5,0 - 6,6	3,1	9,3
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	17	767	777	352	586 - 948	342	1455
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	17	945	915	374	753 - 1137	485	1913
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	17	6,92	6,79	1,84	5,98 - 7,87	4,79	11,19
	Bewirtschaftungskosten [%]	17	24	24	5	22 - 27	15	32
	Rohertragsvervielfältiger	17	11,2	11,0	2,4	10,0 - 12,5	8,0	16,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	17	30	28	14	22 - 37	16	66

gewerblich genutzte Objekte		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
	Liegenschaftszins [%]	7	5,7	5,8	1,4	4,4 - 7,1	3,9	7,6
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	7	3189	2135	3338	102 - 6277	220	10001
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	7	1516	1515	781	794 - 2239	606	3008
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	7	10,55	12,04	3,40	7,40 - 13,70	5,81	14,29
	Bewirtschaftungskosten [%]	7	16	16	2	14 - 18	13	19
	Rohertragsvervielfältiger	7	11,7	11,0	3,9	8,1 - 15,3	8,0	20,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	7	28	20	21	8 - 47	16	75

Einfamilienhäuser		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
(freistehend)	Liegenschaftszins [%]	38	0,7	1,0	1,8	0,1 - 1,2	-2,9	3,7
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	38	162	162	46	147 - 177	90	268
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	38	2729	2748	676	2507 - 2951	1339	4678
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	38	7,49	7,25	1,20	7,09 - 7,88	5,68	10,62
	Bewirtschaftungskosten [%]	38	22	22	3	21 - 23	16	31
	Rohertragsvielfältiger	38	31,5	31,0	7,7	29,0 - 34,0	18,0	53,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	38	33	28	17	27 - 38	15	70
Einfamilienhäuser		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
(Reihen- Doppelhäuser)	Liegenschaftszins [%]	238	0,5	0,7	1,6	0,3 - 0,7	-3,3	4,1
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	238	117	116	30	113 - 121	45	214
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	238	2593	2570	631	2513 - 2674	1111	4837
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	238	7,48	7,27	1,08	7,34 - 7,62	5,81	10,56
	Bewirtschaftungskosten [%]	238	23	23	3	22 - 23	16	33
	Rohertragsvielfältiger	238	29,7	29,0	5,8	29,0 - 30,4	15,0	47,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	238	35	32	17	33 - 38	15	77
Siedlungshäuser		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
	Liegenschaftszins [%]	19	-0,3	0,4	2,4	-1,4 - 0,9	-5,8	3,3
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	19	77	76	11	72 - 83	61	100
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	19	2271	2260	619	1973 - 2569	1190	3738
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	19	6,74	6,64	0,79	6,36 - 7,12	5,54	8,21
	Bewirtschaftungskosten [%]	19	25	25	3	24 - 26	21	30
	Rohertragsvielfältiger	19	28,6	29,0	8,7	24,4 - 32,8	17,0	55,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	19	25	21	9	20 - 29	15	39
Zweifamilienhäuser		Anzahl	Mittelwert	Median	St.Abweichung	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
	Liegenschaftszins [%]	46	1,2	1,2	2,0	0,6 - 1,8	-3,6	5,6
	Wohn-/Nutzfläche gesamt [m²]	46	176	171	47	162 - 190	100	320
	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	46	1938	1886	492	1792 - 2084	1018	2910
	Monatlicher Rohertrag [€/m²]	46	7,24	7,18	0,74	7,02 - 7,46	5,65	8,96
	Bewirtschaftungskosten [%]	46	24	24	3	23 - 25	18	29
	Rohertragsvielfältiger	46	23,2	22,5	5,6	21,6 - 24,9	13,0	35,0
	Restnutzungsdauer [Jahre]	46	28	24	12	25 - 32	13	57

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

www.boris.nrw.de