



Grundstücksmarktbericht 2024 (Update - inkl. Halbjahresbericht)
für die Stadt Gelsenkirchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktbericht 2024
Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Gelsenkirchen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

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

Druck

Stadt Gelsenkirchen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses richtet sich die Gebühr nach dem Zeitaufwand (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Titelbild: Copter-Befliegung Stadt Gelsenkirchen.

Lizenz

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen 2022,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Stichtag:

01. Januar 2024 (gemäß § 41 Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW)

Tag der Beratung und Beschlussfassung

22. Februar 2024

Update des Grundstücksmarktberichtes am 21.11.2024

Korrektur auf der Seite 22: Tab. 5

Korrektur auf der Seite 52: Abb. 15 Preisindex

Korrektur auf der Seite 47 und 49: Tab. 23 Bodenpreisindex und Tab. 25 Bodenpreisindex

ergänzende Hinweise auf der Seite 44

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	11
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3 Umsätze	14
3.1 Gesamtumsatz	14
3.2 Unbebaute Grundstücke	16
3.3 Bebaute Grundstücke	19
3.4 Wohnungseigentum	22
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	24
3.6 Sonstige	26
3.6.1 Teileigentum	26
3.6.2 Zwangsversteigerungen	27
4 Unbebaute Grundstücke	29
4.1 Individueller Wohnungsbau	30
4.2 Geschosswohnungsbau	30
4.3 Gewerbliche Bauflächen	31
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	32
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	33
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	34
4.6.1 Arrondierungsflächen	34
4.6.2 Nicht bauliche Nutzbarkeit	36
4.7 Bodenrichtwerte	37
4.7.1 Definition	37
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	39
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	41
4.7.4 Wertigkeit der Erschließung	42
4.7.5 Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen	42
4.7.6 Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen	43
4.7.7 Umrechnungskoeffizienten	44
4.7.8 Indexreihen	46
5 Bebaute Grundstücke	50
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	50
5.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise	50
5.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	52
5.1.3 Indexreihen	52
5.1.4 Sachwertfaktoren	53
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	55
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser und Gewerbe	56
5.2.1 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	56
5.2.2 Indexreihen	56

5.2.3	Liegenschaftszinssätze	58
6	Wohnungseigentum	59
6.1	Durchschnittliche Kaufpreise	60
6.1.1	Erstverkäufe aus Neubau und nach Umwandlung	60
6.1.2	Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	63
6.2	Indexreihen	64
6.3	Liegenschaftszinssätze	64
7	Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	65
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	65
7.2	Erbaurechte	66
7.2.1	Durchschnittspreise	66
7.2.2	Erbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten	67
8	Modellbeschreibung	68
8.1	Liegenschaftszinssätze	68
8.2	Sachwertfaktoren	68
8.3	Erbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten	71
8.4	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	73
9	Mietspiegel	75
9.1	Erläuterungen	75
9.2	Allgemeines	75
9.3	Anwendungsbereich des Mietspiegels	75
9.4	Ortsübliche Vergleichsmiete	75
9.5	Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle	76
9.5.1	Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen	76
9.5.2	Mietspannen	76
9.5.3	Merkmale des Normobjekts	76
9.6	Mietspiegeltabelle	77
9.7	Durchschnittliche Zu- und Abschläge	78
9.7.1	Gebäudezustand	78
9.7.2	Aufzug	78
9.7.3	Balkon/Loggia/Terrasse	78
9.7.4	Geschosslage	79
9.7.5	Tageslichtbad	79
9.7.6	Bodenbeläge	79
9.7.7	Barrierearme Dusche	79
9.7.8	Stufenfreier Zugang zur Wohnung	79
9.7.9	Modernisierung der Fenster	80
9.7.10	Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes	80
9.7.11	Modernisierung Bad und Innenausbau	80
9.7.12	Modernisierung der Heizungsanlage	80
9.7.13	Lageeinfluss	81

9.8	Beispielrechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	82
10	Kontakte und Adressen	83
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen	83
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	84
11	Anlagen	85
11.1	Kostenordnung gemäß VermWertKostT	85
11.1.1	Grundaufwand für Gutachten	85
11.1.2	Kosten sonstiger Aufgaben	87
11.2	Liegenschaftszinssätze - Übersicht	88
11.3	Vervielfältiger-Tabellen	90

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge	12
Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Kaufobjekte nach Teilmarkt	13
Abb. 3: Anteil am Geldumsatz 2023 in Mio. € nach Teilmärkten	14
Abb. 4: Anteile am Geldumsatz 2023 in Mio. € und Prozent nach Teilmärkten	15
Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2017 bis 2023	18
Abb. 6: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2017 bis 2023	21
Abb. 7: Anzahl Kaufobjekte bebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	21
Abb. 8: Anzahl der bebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	21
Abb. 9: Gesamtumsatz der Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum von 2017 bis 2023	23
Abb. 10: Verteilung des Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke nach der baulichen Nutzungsart	29
Abb. 11: Verteilung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau	43
Abb. 12: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau	47
Abb. 13: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau	48
Abb. 14: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen	49
Abb. 15: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Bestandsimmobilien - Ein- und Zweifamilienhäuser	52
Abb. 16: Preisindex für den Geschosswohnungsbau	56
Abb. 17: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum 2023	59
Abb. 18: Preisindex für Eigentumswohnungen Bestandsimmobilien - Weiterverkauf	64
Abb. 19: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren	70
Abb. 20: Statistische Auswertung der Erbbaurechtskoeffizienten	71
Abb. 21: Statistische Auswertung der Erbbaugrundstückskoeffizienten	72

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Anzahl der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke im Jahresvergleich	16
Tab. 2: Geld- und Flächenumsatz der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke im Jahresvergleich	17
Tab. 3: Anzahl der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke im Jahresvergleich	19
Tab. 4: Geld- und Flächenumsatz der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke im Jahresvergleich	20
Tab. 5: Gliederung der Kaufobjekte für Wohnungseigentum im Jahresvergleich	22
Tab. 6: Anzahl der Kauffälle für Erbbaurechte- und Erbbaugrundstücke im Jahresvergleich	24
Tab. 7: Geldumsatz der Kauffälle für Erbbaurechte- und Erbbaugrundstücke	25
Tab. 8: Anzahl und Geldumsatz von Teileigentumsverkäufen im Jahresvergleich	26
Tab. 9: Anzahl der Zwangsversteigerungen in der Jahresübersicht	27
Tab. 10: Verhältnis der Kaufpreise zu den Verkehrswerten bei Zwangsversteigerungen 2023	28
Tab. 11: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2023 für den individuellen Wohnungsbau	30
Tab. 12: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2023 für den Geschosswohnungsbau	30
Tab. 13: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2023 für gewerbliche Bauflächen	31
Tab. 14: Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen von 2017 - 2023	32
Tab. 15: Auswertung der Grundstückskaufobjekte für werdendes Bauland	33
Tab. 16: Arrondierung zu bebauten Grundstücken für den individuellen und Geschosswohnungsbau	34
Tab. 17: Arrondierung zu unbebauten Grundstücken für den individuellen und Geschosswohnungsbau	35
Tab. 18: Nicht bauliche Nutzbarkeit	36
Tab. 19: Gebietstypische Bodenrichtwerte	41
Tab. 20: Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau	44
Tab. 21: Umrechnungskoeffizienten für die Geschäftslagen	45
Tab. 22: Bodenrichtwertzonen für gemischt genutzte Grundstücke in den Geschäftslagen	45
Tab. 23: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau	47
Tab. 24: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau	48
Tab. 25: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen	49
Tab. 26: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2001 - 2023	50
Tab. 27: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	53
Tab. 28: Einflussfaktor: Immobilienrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	53
Tab. 29: Einflussfaktor: Gebäudestandardstufe	53
Tab. 30: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	54
Tab. 31: Einflussfaktor: Immobilienrichtwert für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	54
Tab. 32: Einflussfaktor: Gebäudestandardstufe	54
Tab. 33: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2021 - 2023	55
Tab. 34: Gewerblich genutzte Objekte	57
Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2021 - 2023	58
Tab. 36: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2021 - 2023	58
Tab. 37: Erstverkauf aus Neubauwohnungen	60
Tab. 38: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m ² für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau	60
Tab. 39: Erstverkauf nach Umwandlung	61
Tab. 40: Durchschnittliche Kaufpreise von Garagen und Stellplätzen	62
Tab. 41: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	64
Tab. 42: Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau	65
Tab. 43: Erbbaurechte – Durchschnittspreise individueller Wohnungsbau	66
Tab. 44: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins individueller Wohnungsbau	66
Tab. 45: Erbbaurechtskoeffizienten	67
Tab. 46: Erbbaugrundstückskoeffizienten	67
Tab. 47: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren - Zusammenfassung der Regressionsergebnisse	70
Tab. 48: Verwaltungskosten Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023	73
Tab. 49: Verwaltungskosten Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024	73
Tab. 50: Instandhaltungskosten Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023	74
Tab. 51: Instandhaltungskosten Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024	74

Tab. 52: Mietausfallwagnis Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023	74
Tab. 53: Mietausfallwagnis Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024	74
Tab. 54: Grundaufwand für Gutachten	85
Tab. 54: Berücksichtigung von Mehr- oder Minderaufwand für die Erstellung von Gutachten	86
Tab. 55: Zeitgebühr für Mehr- oder Minderaufwand	86
Tab. 56: Besondere Bodenrichtwerte	87
Tab. 57: Auskunft aus der Kaufpreissammlung	87
Tab. 59: Liegenschaftszinssätze - Übersicht	88

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	nicht vorhanden
/	keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt vorhanden
()	Aussagekraft eingeschränkt; Wert statistisch unsicher

Begriffe und Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
Ø	Mittelwert
Min	Minimalwert, kleinster Wert
Max	Maximalwert, höchster Wert
n	Anzahl
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizient
RND	Restnutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
RLZ	Restlaufzeit
K	Konfidenzintervall
VW	Verkehrswert
Wnfl	Wohnnutzfläche
Nfl	Nutzfläche
REF	Rohertragsfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
V _p	Prozentpunkte der Veränderung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten bzw. bebauten Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden müssen. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln ansässig.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

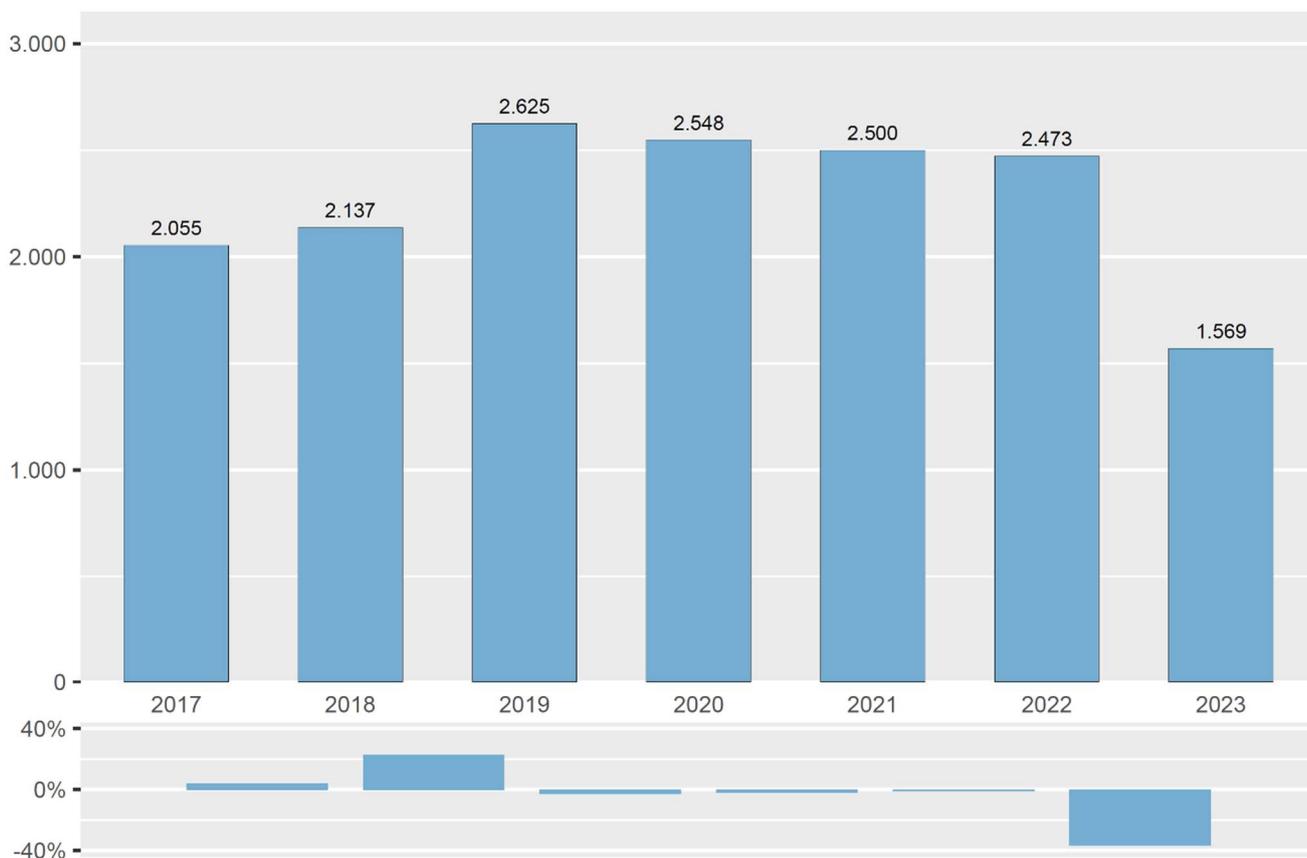
Bei den für das Jahr 2023 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2023 gemäß § 195 Abs. 1 Satz 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.569 Grundstückskaufverträge (inkl. Paketverkäufe¹)

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis **2.473** Verträge).

Abb. 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge



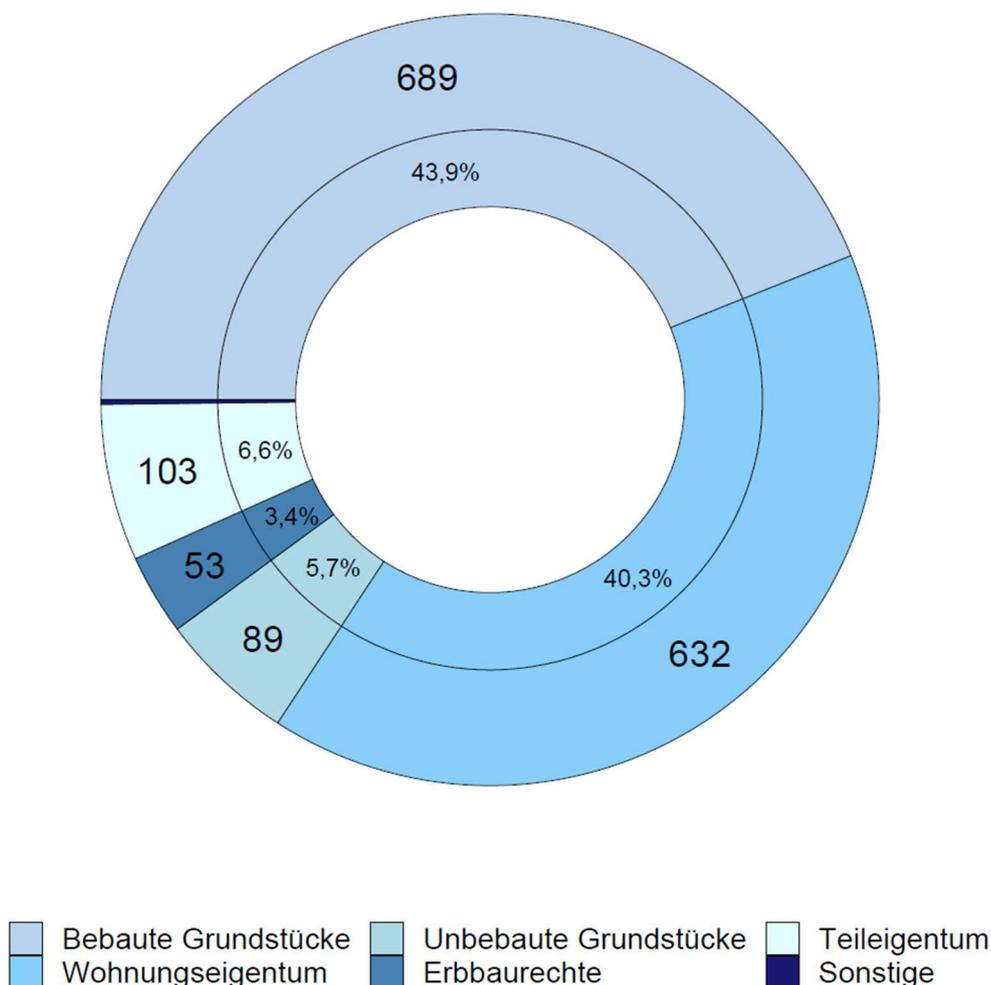
¹ Bei Paketverkäufen handelt es sich in der Regel um Kaufverträge, bei denen in einem Vertrag mehrere Objekte (i. d. R. Grundstücke) veräußert werden; diese Objekte bilden keine wirtschaftliche Einheit, sie können in völlig anderen Regionen, teilweise sogar im Ausland liegen. Der Gesamtkaufpreis setzt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

Rund 70 % der Grundstücksverkäufe bzw. 1.068 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen hinsichtlich des Gesamtkaufpreises und der Grundstücksfläche herangezogen werden. Diese geeigneten Kauffälle werden ab dem Abschnitt 3.2 näher ausgewertet. Damit lag der Teil der geeigneten Fälle auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Bei den übrigen Objekten handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten.

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

- Bei rd. 44 % der Kaufobjekte handelte es sich um bebaute Grundstücke, die den Verkauf von Einfamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern inkludieren.
- Bei rd. 40 % der Kaufobjekte wurde Wohnungseigentum veräußert.
- Die verbleibenden Kaufobjekte segmentieren sich zu rd. 6 % auf den Teilmarkt unbebauter Grundstücke, zu rd. 7 % auf den Teilmarkt Teileigentum und zu 4 % auf den Teilmarkt sonstige Grundstücke.

Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Kaufobjekte nach Teilmarkt



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die in diesem Abschnitt genannten Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2023 basieren auf den statistischen Auswertungen sämtlicher Grundstückskaufobjekte, die bis Mitte Januar 2024 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2023 und dem 31.12.2023 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich.

Bei einem geringen Rückgang der Zahl von Grundstückskaufobjekten wurde im Vergleich zum Vorjahr ein fallender Geldumsatz in Höhe von 43 % registriert. Der Geldumsatz ist von 559 Mio. € auf nunmehr 316 Mio. € gefallen. Die Gesamtgrundstücksfläche, die den Eigentümer wechselte, lag bei 100 ha.

Abb. 3: Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz

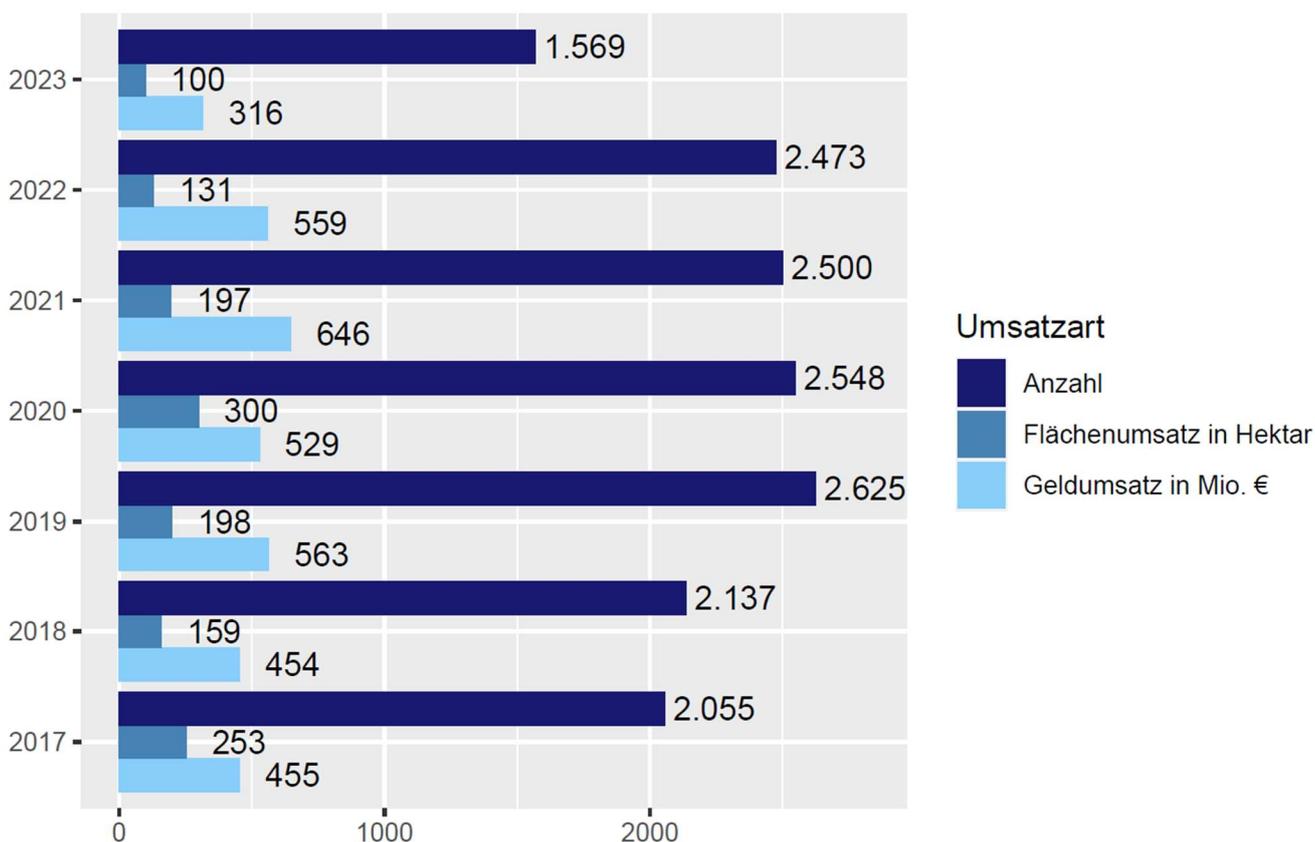
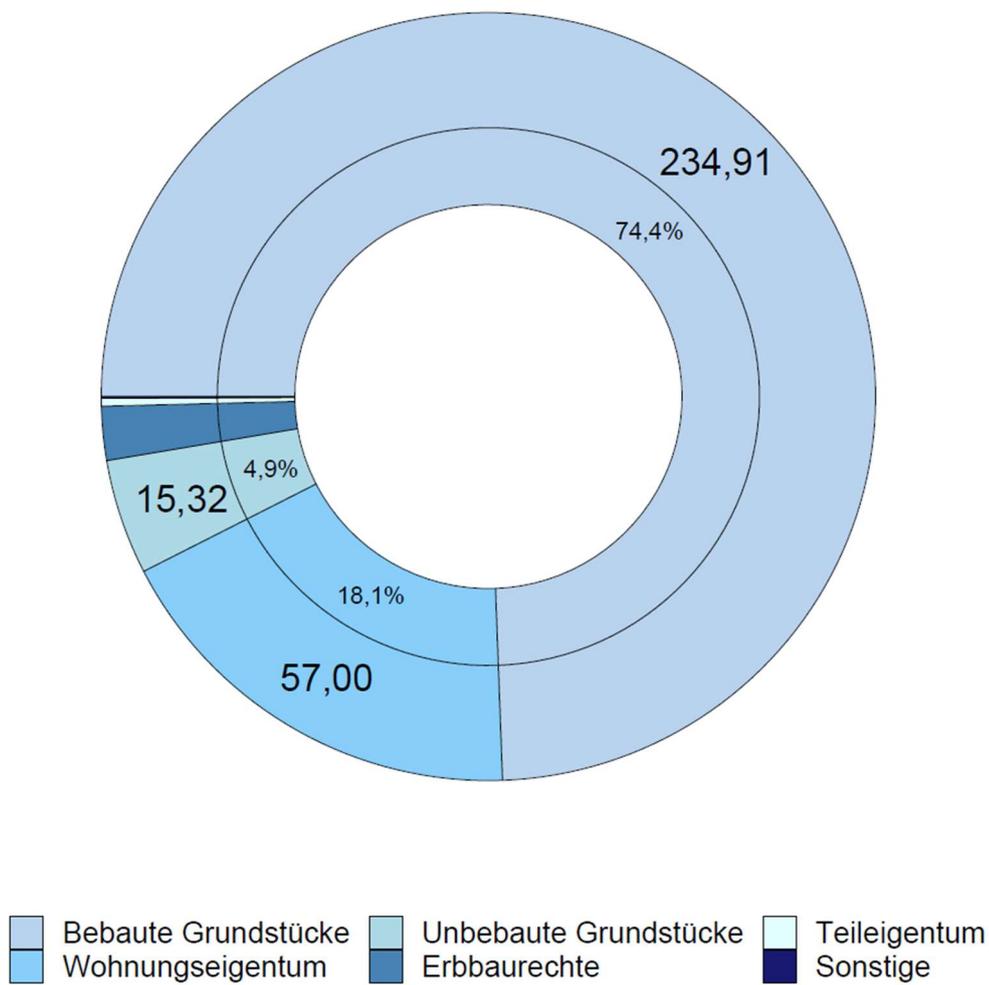


Abb. 4: Anteile am Geldumsatz 2023 in Mio. € und Prozent nach Teilmärkten



3.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken wurden 57 geeignete Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 12 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.

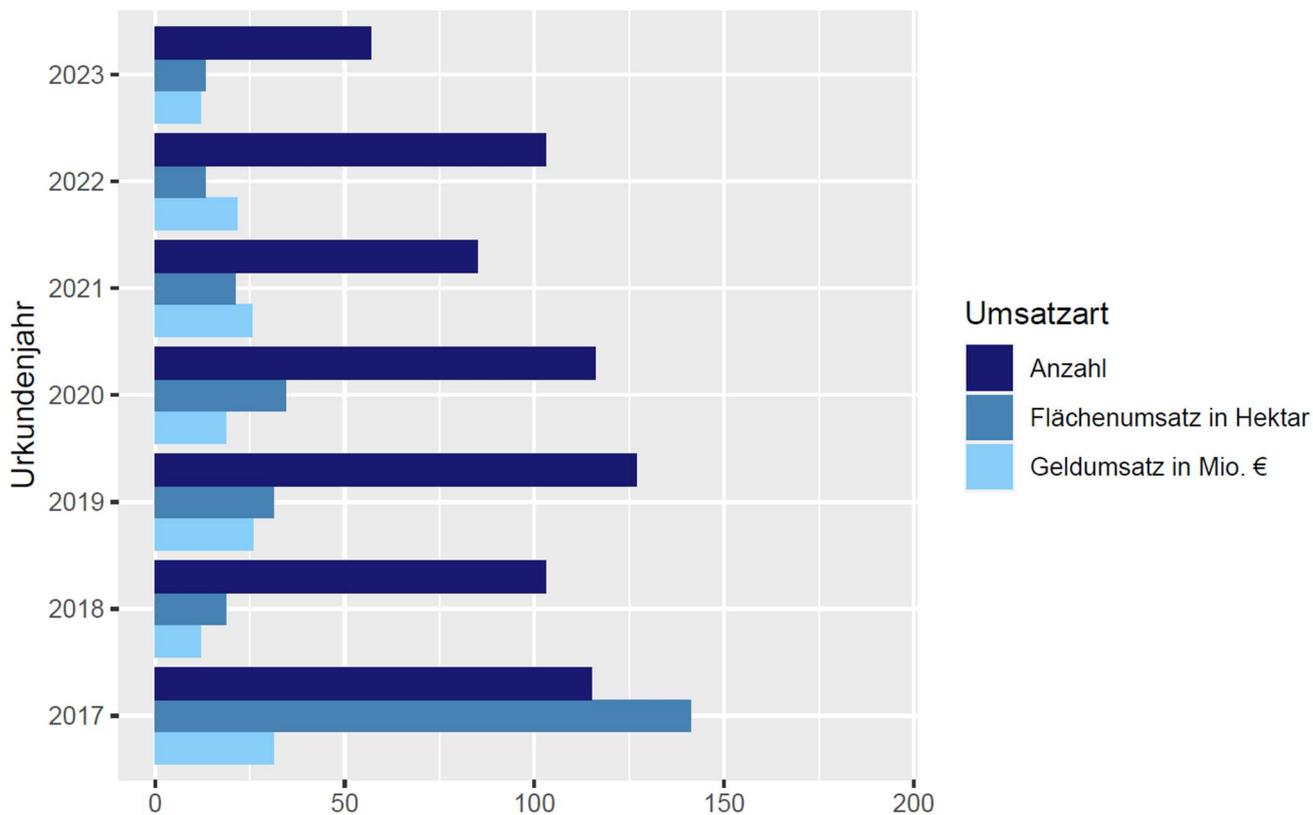
Tab. 1: Anzahl der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Verkäufe nach Teilmarkt							
individuelle Bauweise	41	49	66	56	30	56	7
Geschosswohnungsbau	11	11	12	3	14	5	8
klassisches Gewerbe	10	5	18	9	16	10	9
tertiäres Gewerbe	0	0	0	1	1	0	1
Nichtbauland	53	38	31	47	24	32	32
	115	103	127	116	85	103	57

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

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt							
individuelle Bauweise	9,31	6,55	8,30	8,19	4,71	9,28	1,15
Geschosswohnungsbau	4,18	4,34	3,39	1,97	11,75	3,20	2,05
klassisches Gewerbe	17,86	1,18	14,20	4,66	7,54	8,31	7,30
tertiäres Gewerbe	0,00	0,00	0,00	1,35	0,07	0,00	0,50
Nichtbauland	0,00	0,00	0,00	2,59	1,55	0,73	1,02
	31,34	12,07	25,89	18,76	25,61	21,51	12,02
Flächenumsatz in Hektar nach Teilmarkt							
individuelle Bauweise	4,03	3,24	3,40	2,90	1,68	3,18	0,32
Geschosswohnungsbau	2,17	2,31	1,99	1,03	5,31	1,49	1,03
klassisches Gewerbe	24,08	2,44	17,19	5,06	9,13	7,19	6,05
tertiäres Gewerbe	0,00	0,00	0,00	1,00	0,06	0,00	0,23
Nichtbauland	111,05	10,65	8,70	24,51	4,95	1,30	5,71
	141,32	18,65	31,29	34,51	21,12	13,16	13,34

Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2017 bis 2023



3.3 Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 469 geeignete Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 185 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
Anzahl nach Teilmarkt							
individuelle Bauweise	415	458	397	451	278	265	212
Geschosswohnungsbau	319	368	376	300	377	324	219
klassisches Gewerbe	27	8	17	14	17	12	7
tertiäres Gewerbe	25	13	16	10	20	13	9
sonstige Gebäude	16	11	23	13	19	16	22
	802	858	829	788	711	630	469

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

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt							
individuelle Bauweise	79,75	91,89	91,06	115,57	82,17	88,23	63,37
Geschosswohnungsbau	110,42	134,21	154,14	147,19	229,11	173,06	99,60
klassisches Gewerbe	39,74	2,93	20,88	21,74	32,86	18,21	4,84
tertiäres Gewerbe	26,18	10,44	41,89	18,62	32,46	35,57	13,99
sonstige Gebäude	0,46	3,51	0,73	0,22	1,41	2,66	3,47
	256,55	242,99	308,70	303,35	378,01	317,74	185,26
Flächenumsatz in Hektar nach Teilmarkt							
individuelle Bauweise	17,70	20,97	18,11	19,66	13,54	12,23	11,23
Geschosswohnungsbau	20,14	24,07	24,41	20,97	34,17	23,63	15,11
klassisches Gewerbe	24,24	2,03	19,00	11,50	35,40	7,37	2,83
tertiäres Gewerbe	8,96	5,64	11,42	2,96	8,01	4,57	1,24
sonstige Gebäude	0,32	0,50	0,63	0,57	1,18	1,34	0,78
	71,36	53,21	73,57	55,66	92,29	49,14	31,19

Abb. 6: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2017 bis 2023

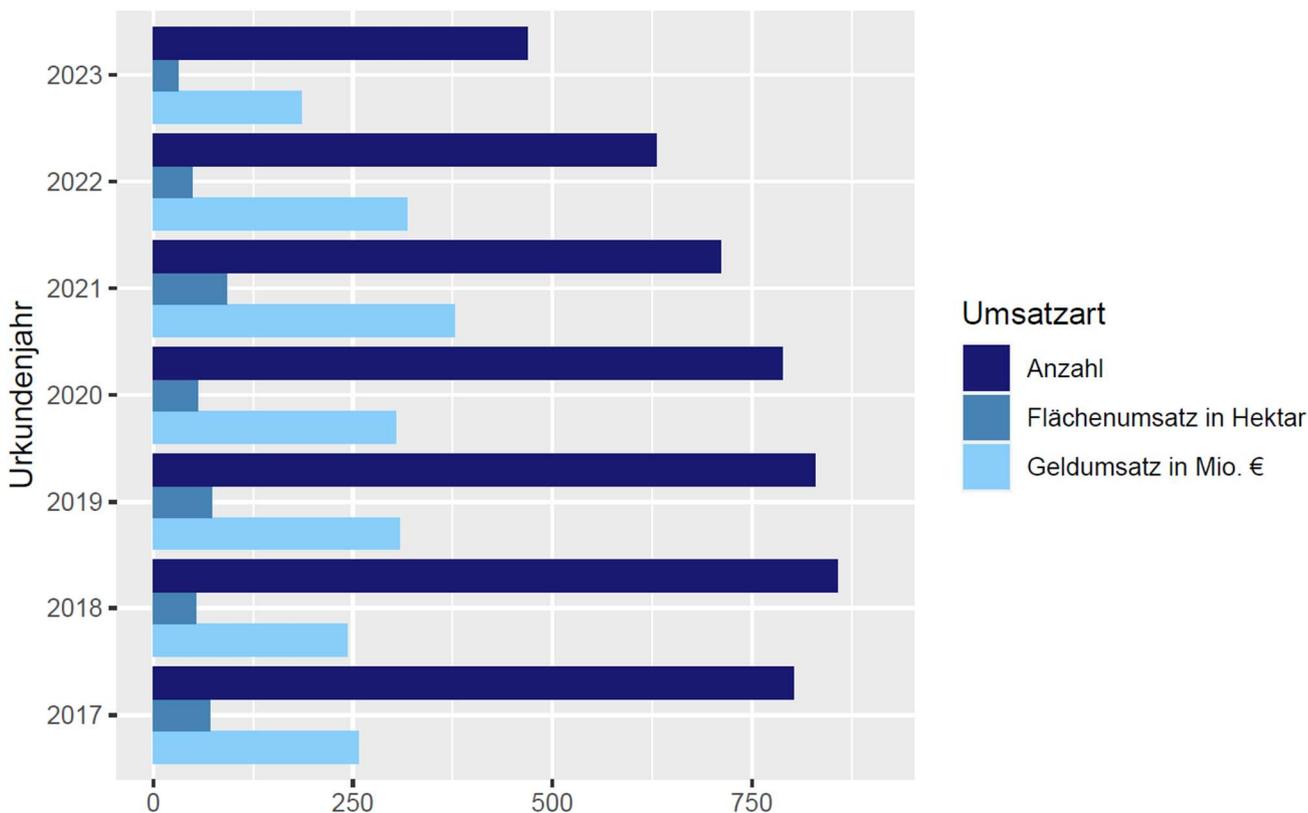
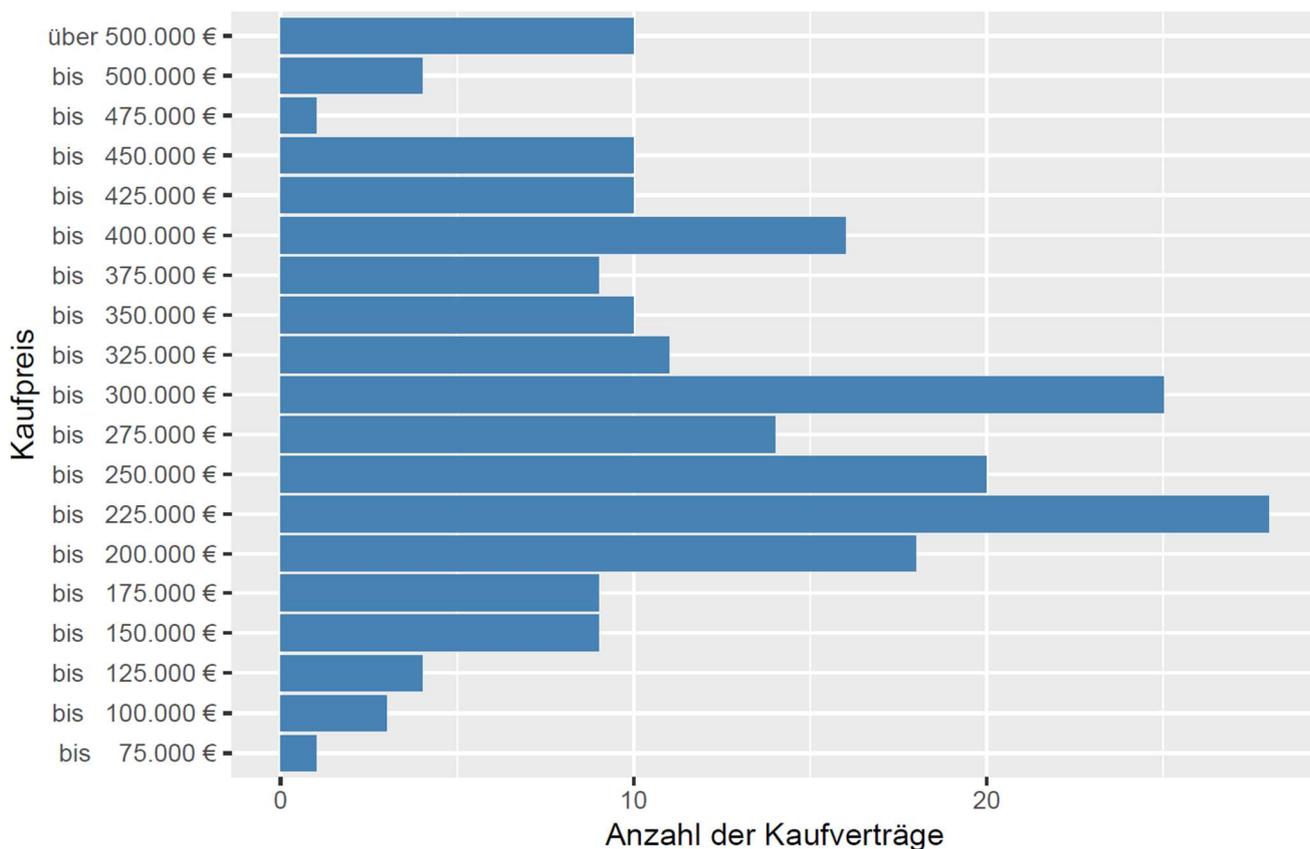


Abb. 7: Anzahl Kaufobjekte bebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau



3.4 Wohnungseigentum

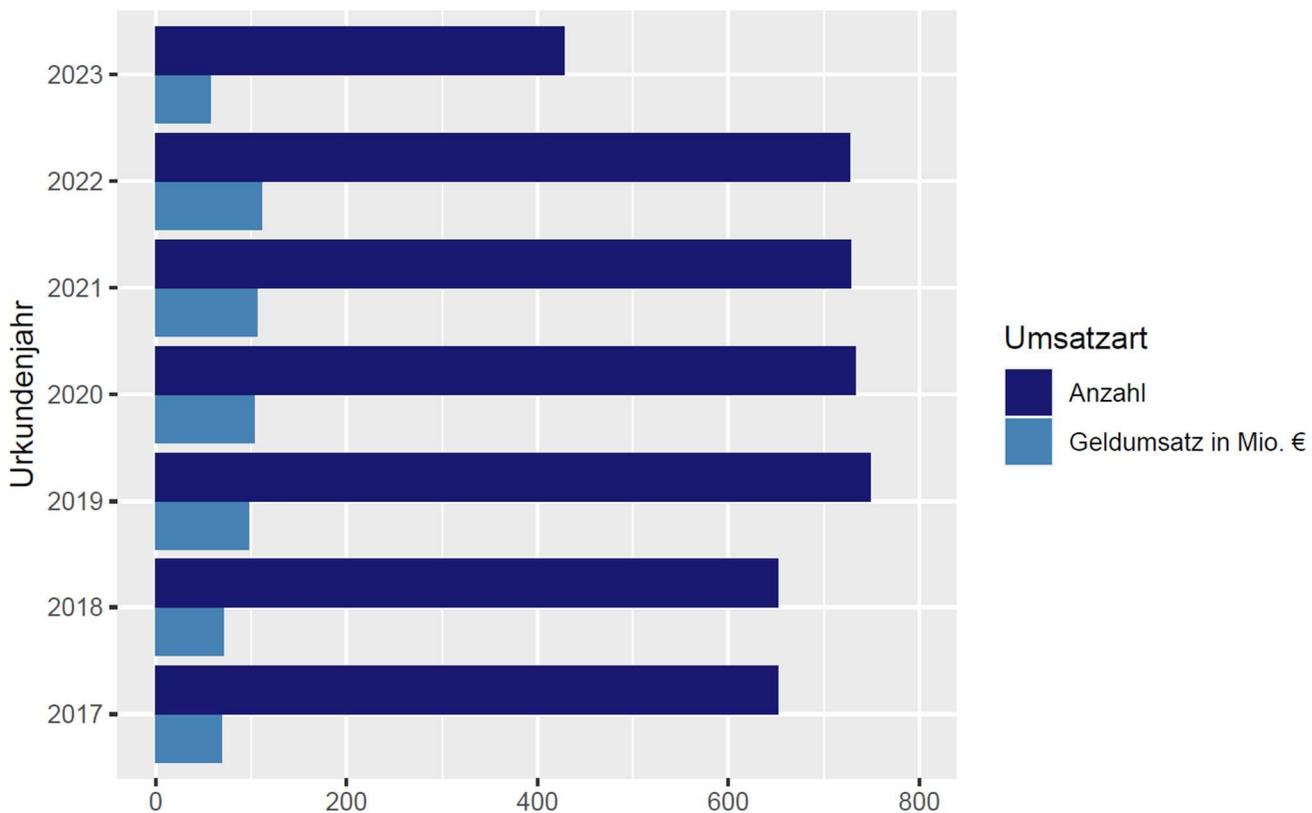
Auf dem Wohnungseigentumsmarkt wurden 428 geeignete Kauffälle registriert. Bei den Kaufsummen wurde ein Geldumsatz von rd. 57 Mio. € verzeichnet. Aus den folgenden Tabellen können sowohl die absoluten Werte der Anzahl von Kauffällen und des Geldumsatzes als auch die Veränderung zu den Vorjahren entnommen werden.

Tab. 5: Gliederung der Kaufobjekte für Wohnungseigentum im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl nach Teilmarkt							
Erstverkauf aus Neubau	66	50	69	93	61	26	13
Weiterverkauf	584	600	644	607	655	664	409
Erstverkauf aus Umwandlung	2	2	36	33	12	37	6
	652	652	749	733	728	727	428

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt							
Erstverkauf aus Neubau	16,69	13,47	20,58	27,95	17,99	9,67	5,14
Weiterverkauf	36,57	41,37	47,96	48,85	62,54	65,33	38,41
Erstverkauf aus Umwandlung	0,16	0,40	3,50	4,05	1,60	5,26	1,16
	53,42	55,24	72,04	80,85	82,13	80,26	44,71

Abb. 9: Gesamtumsatz der Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum von 2017 bis 2023



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Bei den Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken wurden 33 geeignete Kauffälle registriert.

Tab. 6: Anzahl der Kauffälle für Erbbaurechte- und Erbbaugrundstücke im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl							
Erbbaugrundstücke	16	13	6	1	5	2	2
Erbbaurecht	29	31	33	39	37	30	14
Wohnungserbbaurecht	21	14	23	31	18	22	16
Teileigentumserbbaurecht	0	0	0	0	1	1	1
	66	58	62	71	61	55	33

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

Tab. 7: Geldumsatz der Kauffälle für Erbbaurechte- und Erbbaugrundstücke

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt							
Erbbaugrundstücke	1,94	2,12	2,91	4,01	2,03	0,52	0,23
Erbbaurecht	6,33	8,09	8,38	11,96	9,07	9,14	3,31
Wohnungserbbaurecht	1,64	1,10	2,08	2,32	1,91	2,56	1,61
Teileigentumserbbaurecht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01
	9,91	11,31	13,37	18,29	13,02	12,23	5,15

3.6 Sonstige

3.6.1 Teileigentum

Bei den sonstigen Grundstücken wurden 81 geeignete Kauffälle registriert.

Tab. 8: Anzahl und Geldumsatz von Teileigentumsverkäufen im Jahresvergleich

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl							
	25	22	68	87	189	187	81
Geldumsatz in Mio €							
	1,31	2,47	2,13	2,22	6,94	6,47	0,84

3.6.2 Zwangsversteigerungen

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

Tab. 9: Anzahl der Zwangsversteigerungen in der Jahresübersicht

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	0	0	0	1	2	0	0
bebaute Grundstücke	33	16	8	4	4	7	10
Wohnungseigentum	65	32	32	15	27	47	24
Teileigentum	1	0	2	1	3	11	0
Erbbaurechte	4	1	2	0	1	1	0
Gesamtanzahl	103	49	44	21	37	66	34

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

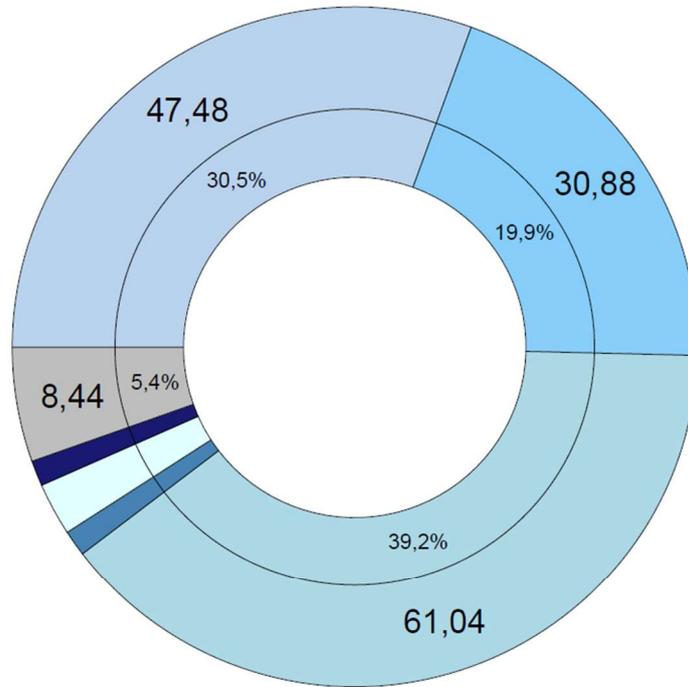
Tab. 10: Verhältnis der Kaufpreise zu den Verkehrswerten bei Zwangsversteigerungen 2023

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	0.00	0.00	0.00	0.91	2.54	0.00	0.00
bebaute Grundstücke	0.95	1.76	1.30	1.48	1.95	2.20	1.26
Wohnungseigentum	0.85	0.95	1.73	2.54	1.99	1.27	1.10
Teileigentum	0.62	0.00	2.70	0.85	2.05	1.00	0.00
Erbbaurechte	0.54	0.70	0.71	0.00	1.01	0.71	0.00
Summe	0.74	1.14	1.61	1.45	1.91	1.29	1.18

4 Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 57 geeignete Grundstückskaufobjekte über unbebaute Grundstücke registriert, die rd. 5 % vom Gesamtumsatz erwirtschafteten. Sowohl der Geld- als auch der Flächenumsatz sind gesunken.

Abb. 10: Verteilung des Geldumsatzes für unbebaute Grundstücke nach der baulichen Nutzungsart



- individuelle Bauweise
- klassisches Gewerbe
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Sonstige
- Geschosswohnungsbau
- tertiäres Gewerbe
- Arrondierungsflächen

4.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 7 geeignete Verkäufe von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken registriert. Von denen 5 zur weiteren Auswertung herangezogen werden konnten, daraus ergab sich eine mittlere Grundstücksfläche von 387 m² und ein durchschnittlicher Kaufpreis von 278 €/m².

Tab. 11: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2023 für den individuellen Wohnungsbau
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Individueller Wohnungsbau							
Urkundenjahr 2023	5	111.000		278		387	
		39.000	223.000	205	365	134	610
Urkundenjahr 2022	56	160.500		283		567	
		90.000	377.500	113	525	382	1.080

4.2 Geschosswohnungsbau

Im zurückliegenden Jahr lagen insgesamt 8 geeignete Kauffälle vor, von denen 7 zur weiteren Auswertung herangezogen werden konnten. Für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus liegt der bereinigte Kaufpreis bei rd. 206 €/m².

Tab. 12: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2023 für den Geschosswohnungsbau
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Geschosswohnungsbau							
Urkundenjahr 2023	7	180.000		206		898	
		77.000	350.000	132	390	451	2.132
Urkundenjahr 2022	5	638.500		279		2.982	
		150.000	1.100.000	80	396	410	4.781

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Für den Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ wurden im zurückliegenden Jahr 10 geeignete Verkäufe registriert.

Tab. 13: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2023 für gewerbliche Bauflächen
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
gewerbliche Bauflächen							
Urkundenjahr 2023	10	368.500		76		4.727	
		22.500	902.000	63	93	285	11.196
Urkundenjahr 2022	10	396.600		95		7.712	
		60.500	2.916.500	52	175	759	20.021

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im zurückliegenden Jahr wurden bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen Verkäufe unter 2.500 m² außer Betracht bleiben, ein geeigneter Kauffall registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle werden zur weiteren Auswertung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen Kauffälle aus den Jahren 2017-2023 zusammengefasst.

Tab. 14: Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen von 2017 - 2023
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2017-2022)							
Ackerland	9	162.349		5,20		32.833	
		9.821	580.000	2,50	8,40	2.325	102.617
Grünland	5	42.543		4,61		8.802	
		13.650	91.600	3,00	5,44	2.730	18.320
Wald	13	75.434		2,74		48.165	
		3.750	330.000	0,50	5,85	2.292	193.187

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

In den vergangenen Geschäftsjahren konnten nur vereinzelt Kauffälle für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland verzeichnet werden. Nachfolgend wurden die geeigneten Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen aus den Jahren 2015 bis 2023 ausgewertet.

Tab. 15: Auswertung der Grundstückskaufobjekte für werdendes Bauland
Vergleich Anzahl - Geldumsatz - Flächenumsatz - bereinigter Kaufpreis - Verhältnis Bauland

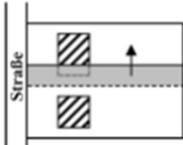
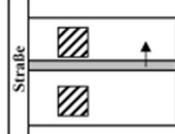
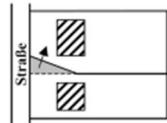
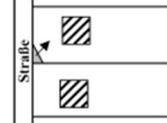
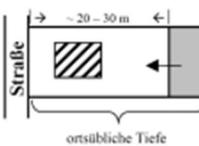
werdendes Bauland (2015-2023)	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Ø ber. Kaufpreis €/m²	Verhältnis Bauland %
Rohbauland	10	7,34	124	60 %
Bauerwartungsland	3	3,30	65	39 %
Insgesamt	13	10,64	-	-

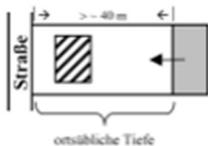
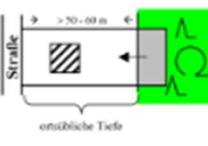
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Arrondierungsflächen

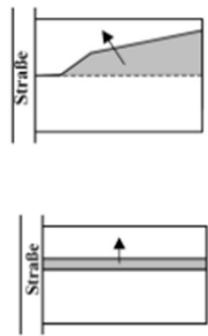
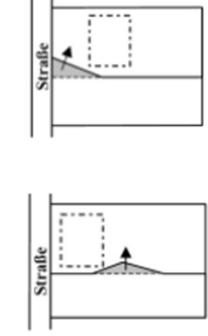
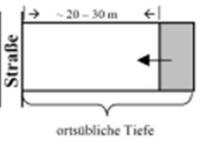
Der nachfolgenden Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten geeigneten Kaufpreise für unselbstständige Teilflächen aus den Jahren 2010 bis 2023 zugrunde. Die Bodenpreise wurden in Relation zu den maßgeblichen Bodenrichtwerten gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise und Preisspannen in % vom jeweiligen Bodenrichtwert.

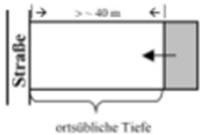
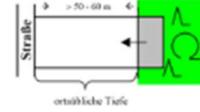
Tab. 16: Arrondierung zu bebauten Grundstücken für den individuellen und Geschosswohnungsbau

Art der Arrondierungsfläche	Anzahl	Verhältnis zum Bodenrichtwert		Beispiel
		Durchschnitt	Preisspanne (Minimum/Maximum)	
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken				
1a) Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Beseitigung eines baurechtswidrigen Zustandes (eigenständig nutzbar)	38	91 %	36 % - 140 %	
1b) baurechtlich notwendige Flächen und Flächen zur baulichen Erweiterung (nicht eigenständig nutzbar)				
1c) seitlich gelegene Flächen, als Stellplatz geeignet (eigenständig nutzbar)	41	52 %	6 % - 100 %	
1d) unmaßgebliche Teilflächen, nicht als Stellplatz nutzbar (nicht eigenständig nutzbar)				
1e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	36	24 %	2 % - 67 %	

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

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

<p>Art der Arrondierungsfläche</p> <p>2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken</p>	<p>Anzahl</p>	<p>Verhältnis zum Bodenrichtwert</p> <p>Durchschnitt Preisspanne (Minimum/Maximum)</p>		<p>Beispiel</p>
<p>2a) Flächen, die eine Bebaubarkeit ermöglichen oder wesentlich verbessern (eigenständig nutzbar)</p> <p>2b) Flächen, die eine Bebaubarkeit ermöglichen oder wesentlich verbessern (nicht eigenständig nutzbar)</p>	<p>12</p>	<p>103 %</p>	<p>17 % - 180 %</p>	
<p>2c) seitlich gelegene Flächen, als Stellplatz geeignet (eigenständig nutzbar)</p> <p>2d) unmaßgebliche Teilfläche, nicht als Stellplatz geeignet (nicht eigenständig nutzbar)</p>	<p>19</p>	<p>68 %</p>	<p>11 % - 133 %</p>	
<p>2e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland</p>	<p>7</p>	<p>28 %</p>	<p>13 % - 44 %</p>	

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

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 2023 zugrunde, die gruppiert ausgewertet werden konnten.

Tab. 18: Nicht bauliche Nutzbarkeit
 Vergleich Anzahl - Geldumsatz - Flächenumsatz - Ø Kaufpreis

<p>nicht bauliche Nutzbarkeit (2017-2023)</p>	<p>Anzahl</p>	<p>Geldumsatz €</p>	<p>Flächenumsatz m²</p>	<p>Ø Kaufpreis €/m²</p>
<p>Fläche für Ver- und Entsorgung</p>	<p>12</p>	<p>1.176.105</p>	<p>143.640</p>	<p>11</p>
<p>öffentliche Grünfläche</p>	<p>4</p>	<p>37.522</p>	<p>5.205</p>	<p>24</p>
<p>Parkplatz, Stellplatz (einzeln)</p>	<p>13</p>	<p>72.304</p>	<p>583</p>	<p>137</p>
<p>Parkplatz, Stellplatz (Anlage)</p>	<p>16</p>	<p>284.349</p>	<p>6.689</p>	<p>105</p>
<p>private Garten- u. Erholungsflächen (Nutzgarten mit und ohne Gartenhaus)</p>	<p>44</p>	<p>260.942</p>	<p>16.524</p>	<p>16</p>
<p>Insgesamt</p>	<p>89</p>	<p>1.831.222</p>	<p>172.641</p>	

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

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen

Größere Areale sind als eigene Bodenrichtwertzonen in der Kategorie sonstige Sondergebiete ausgewiesen. Kleinere Flächen (z. B. Spielplätze, Schulen und Kindertagesstätten in Wohngebieten o.ä.) sind 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 (Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung einzustufen und zu bewerten. Es wird angenommen, dass die Erschließung gesichert ist und ein Anschluss an einen öffentlichen Kanal besteht. Besondere Verhältnisse bei der erschließungstechnischen (z. B. Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung) und verkehrlichen Situation sind im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und können im Internet unter www.boris.nrw.de gebührenfrei eingesehen und als Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in NRW heruntergeladen werden.

Die einzelnen Bodenrichtwerte werden in BORIS wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert	
Art der baulichen Nutzung	Farbliche Darstellung
ein- und zweigeschossige Bauweise	
misch- oder mehrgeschossige Bauweise	
Gewerbe/Industrie/Sondergebiete	
Forstwirtschaft	
Landwirtschaft	
Außenbereich	
sonstige Flächen	

Beispiel einer Detailkarte

BORIS-NRW
Ämtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Ausgewähltes Produkt: **Bodenrichtwerte**

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Allegemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Ein-/zweigeschossig Misch-/Mehrgeschossig Weitere Produkt

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert
200 €/m²
(Ein-/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Hassel
Bodenrichtwertnummer	1037100
Bodenrichtwert	200 €/m ² (Ein-/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

Impressum Nutzungsbedingungen Datenschutzerklärung Barrierefreiheit

365.697 5.719.793 ETRS89 / UTM Zone 32N Maßstab: 1:9.028

Beispiel der Richtwertdetails für ein- und zweigeschossige Bebauung

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert
200 €/m²
(Ein-/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Hassel
Bodenrichtwertnummer	1037100
Bodenrichtwert	200 €/m ² (Ein-/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	40 m
Fläche	400-600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	200 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen ist gemäß der örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Bußmannstraße
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Historische Werte / Zeitreihe

Jahr	Wert (€/m ²)
2024	200
2023	195
2022	190
2021	185
2020	180
2019	175
2018	170
2017	165
2016	160
2015	155
2014	150
2013	145
2012	140
2011	135

Hier handelt es sich um die beschlossenen Richtwerte für Ihre Klickkoordinate.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 22.02.2024 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. 19: Gebietstypische Bodenrichtwerte

baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m²</i>	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m²</i>	410	280	205
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m²</i>	410	290	220
baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	310	215	180
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80 % des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	400	235	205
baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung, ebf.	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung <i>(gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages)</i>	85	70	65
gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung <i>(Dienstleistung, Handel, Büro)</i>	90	-	-

4.7.4 Wertigkeit der Erschließung

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

Eine Auswertung des Gutachterausschusses hat ergeben, dass in der Stadt Gelsenkirchen der Grunderwerb für zur Erschließung genutzte Flächen im Mittel rd. **25 €/m²** beträgt. Die Wertigkeit der technischen Erschließung beläuft sich auf rd. **25 €/m²**. Folglich wird der Wert der Erschließungsbeitragsfreiheit für das Jahr 2023 mit rd. **50 €/m²** ausgewiesen. Dieser gilt für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau. Zu beachten ist, dass diese Werte grundsätzlich nicht die tatsächlich anfallenden Erschließungskosten abbilden. Insbesondere bei Neubaugebieten können die Kosten unter Umständen deutlich über den hier ausgewiesenen Werten liegen.

Die Datengrundlage für die Ermittlung der Wertigkeit der Erschließung von gewerblichen Flächen ließ keine Differenzierung zwischen Grunderwerb und technischem Aufwand zu. Folglich kann für gewerblich genutzte Flächen die Wertigkeit der Erschließung mit einem Gesamtwert in Höhe von **17 €/m²** beziffert werden.

4.7.5 Tendenzen der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Individuelle Bauweise

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

Die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die sich gegenüber dem Vorjahr verringert hat (7 / Vorjahr: 56), verteilt sich auf 7 Bodenrichtwertzonen des individuellen Wohnungsbaus.

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

Geschosswohnungsbau

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

Gewerbe und Industrie

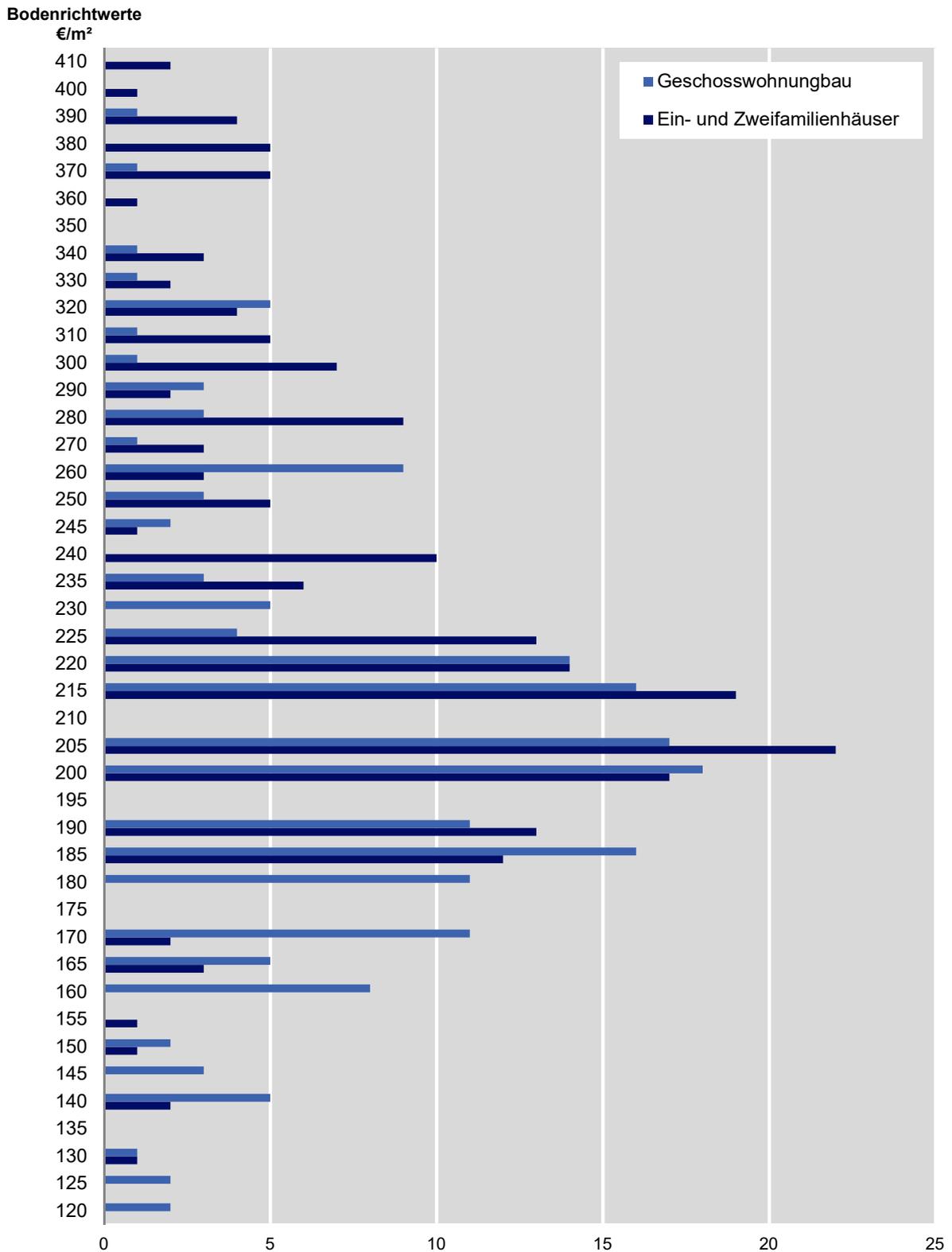
Des Weiteren wurden 10 Verkäufe gewerblicher Bauflächen registriert, die i. M. rd. 2 % unter den letztjährigen Bodenrichtwerten lagen. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte gewerblicher Bauflächen nicht anzuheben.

Landwirtschaftliche Flächen

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

4.7.6 Häufigkeitsverteilung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Abb. 11: Verteilung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau



4.7.7 Umrechnungskoeffizienten

Individuelle Bauweise

Für ein- und zweigeschossig bebaute, lagetypische Grundstücke der offenen Bauweise mit regelmäßigem Zuschnitt hat das Richtwertgrundstück in Wohngebieten eine Grundstücksfläche von 400-600 m². Bei abweichenden Größen, sowie bei unregelmäßigem Zuschnitt sind gegebenenfalls Zu- bzw. Abschläge vom Bodenrichtwert vorzunehmen.

Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist bei einer Fläche bis 300 m² ein Zuschlag von 25 % auf den Bodenrichtwert erforderlich.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Tiefe von 40 m und gelten für Bauland und notwendige Garagengrundstücke und Stellplatzflächen. Für hausnahes Garten- und Hinterland ab einer Tiefe von 40 m werden 25 % und für nicht notwendige Garagengrundstücke und Stellplatzflächen, Garagenhofflächen, Wegeflächen, Versorgungsflächen und sonstige Nebenflächen 50 % vom Bodenrichtwert angesetzt.

Misch- oder mehrgeschossige Bauweise (Geschäfts- und Mietwohnhäuser)

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

Tab. 20: 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. 21: 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. 22: 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
Schalken 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:

Index 2005 = 97; Index 2011 = 95

Vergleichskaufpreis 2005 = 100.000 €

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

Indexreihe 2011 = 100:

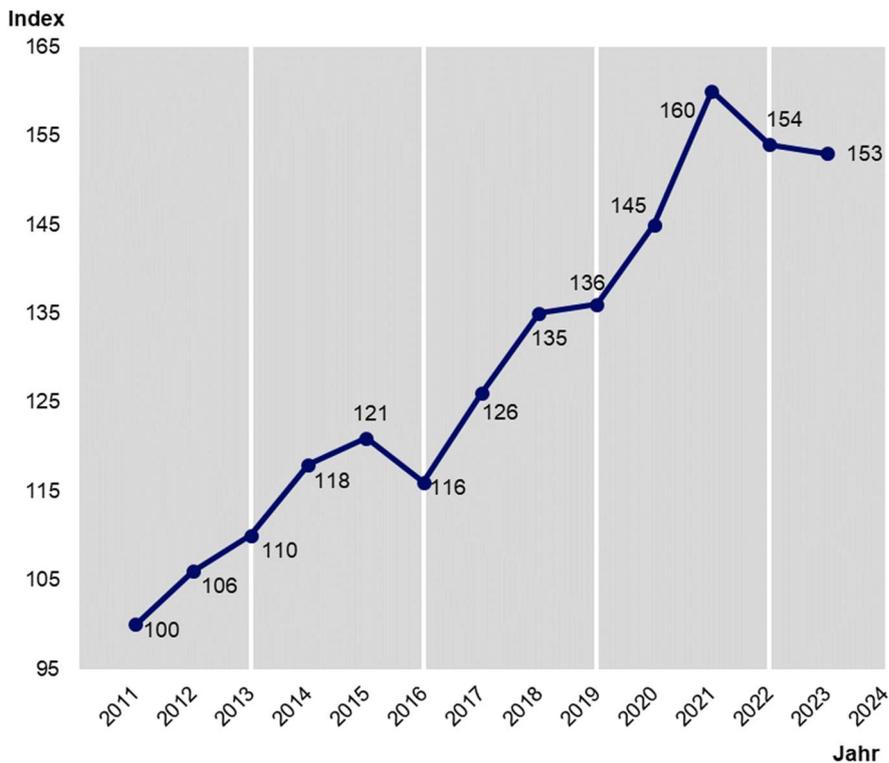
Index 2011 = 100; Index 2018 = 135

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

→ **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.

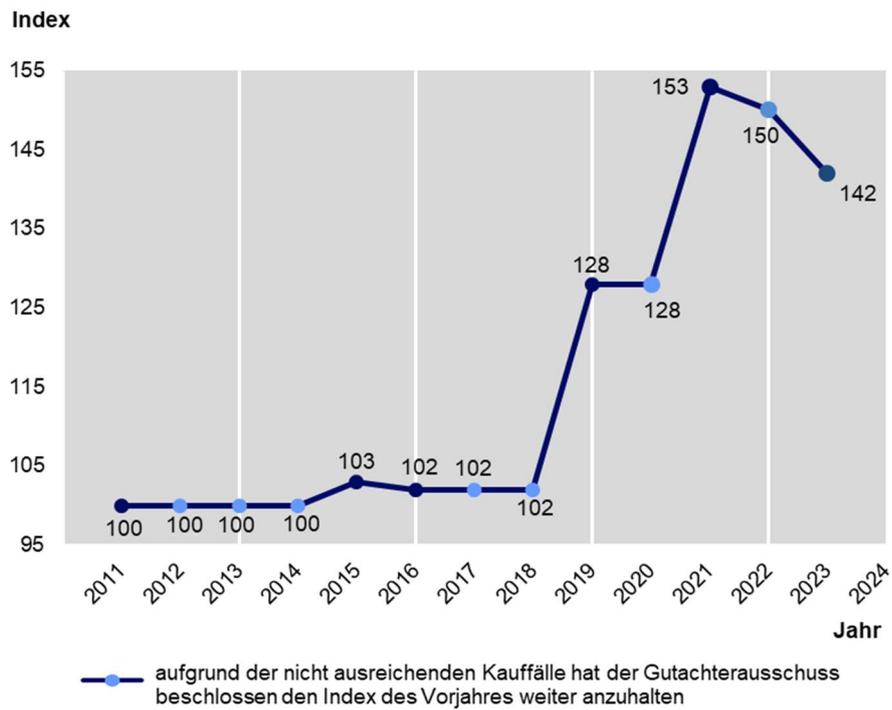
Abb. 12: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau



Tab. 23: 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	-	-	136
2002	-	100	-	2020	-	-	145
2003	-	99	-	2021	-	-	160
2004	-	98	-	2022	-	-	154
2005	-	97	-	2023	-	-	(153)
2006	-	96	-				
2007	-	98	-				

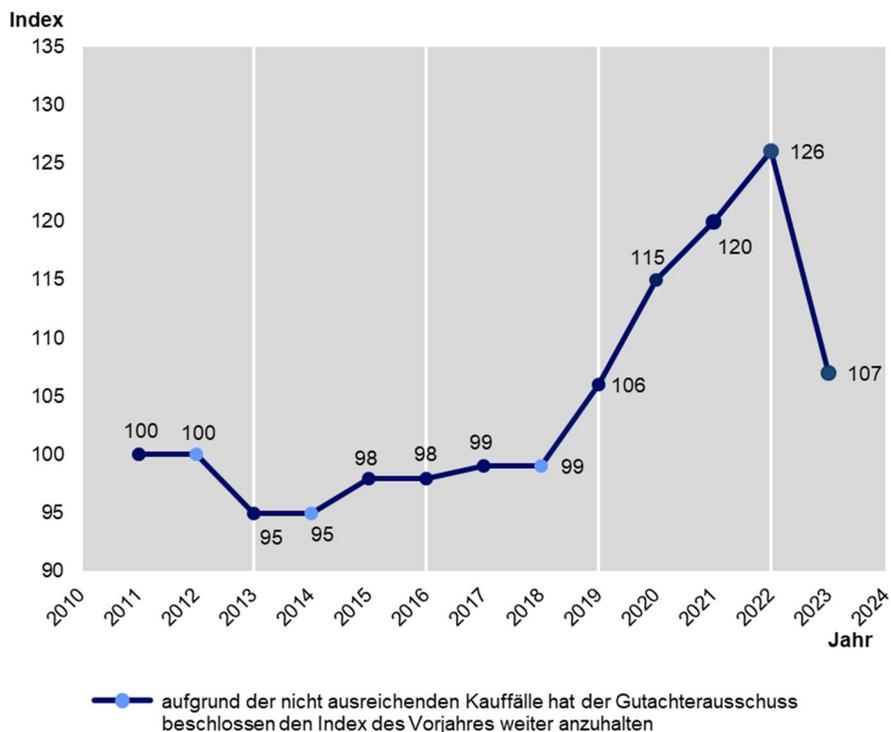
Abb. 13: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau



Tab. 24: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau

Jahr	Index	
	1990	2011
1990	100	-
1991	100	-
1992	113	-
1993	128	-
1994	134	-
1995	134	-
1996	138	-
1997	141	-
1998	142	-
1999	147	-
2000	153	-
2001	153	-
2002	152	-
2003	155	-
2004	157	-
2005	157	-
2006	156	-
2007	155	-
2008	154	-
2009	157	-
2010	158	-
2011	153	100
2012	-	100
2013	-	100
2014	-	100
2015	-	103
2016	-	102
2017	-	102
2018	-	102
2019	-	128
2020	-	128
2021	-	153
2022	-	150
2023	-	(142)

Abb. 14: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen



Tab. 25: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen

Jahr	Index	
	1990	2011
1990	100	-
1991	121	-
1992	149	-
1993	169	-
1994	180	-
1995	189	-
1996	200	-
1997	231	-
1998	268	-
1999	281	-
2000	290	-
2001	303	-
2002	306	-
2003	306	-
2004	306	-
2005	307	-
2006	309	-
2007	306	-
2008	299	-
2009	298	-
2010	297	-
2011	287	100
2012	-	100
2013	-	95
2014	-	95
2015	-	98
2016	-	98
2017	-	99
2018	-	99
2019	-	106
2020	-	115
2021	-	120
2022	-	126
2023	-	(107)

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise

Neubauten

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 7 (Vorjahr < 5) Kauffälle von Neubauten erfasst und ausgewertet.

Tab. 26: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2001 - 2023
Vergleich Wohnfläche - Bruttogrundfläche - Gebäudepreis - bereinigter Kaufpreis

Neubauten	Ø Wfl m ²	Ø BGF m ²	Ø Gebäudepreis € je m ² Wfl	Ø Gebäudepreis € je m ² BGF	Ø ber. KP € je m ² Wfl	Anzahl der Kauffälle
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

Durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsimmobilien

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis einschl. 2021 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 - 2021
Ø Gesamtkaufpreis	370.000 €	410.000 €	450.000 €	480.000 €

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 - 2021
Ø Gesamtkaufpreis	300.000 €	330.000 €	360.000 €	390.000 €

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 – 2021
Ø Gesamtkaufpreis	280.000 €	310.000 €	340.000 €	360.000 €

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 2023 wurden die Kaufpreise von Garagen ermittelt, die im Zusammenhang mit Wohngebäuden des individuellen Wohnungsbaus verkauft wurden. Bei der Auswertung von 39 Kauffällen ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 9.000 €. Die Standardabweichung lag bei rd. 3.000 €. Eine Unterteilung nach Baujahresgruppen konnte aufgrund der kleinen Stichprobe nicht vorgenommen werden.

5.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum Stichtag 01.01.2024 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. 15: Preisindex für den individuellen Wohnungsbau - Bestandsimmobilien - Ein- und Zweifamilienhäuser

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

5.1.4 Sachwertfaktoren

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

Die folgenden Tabellen stellen die ermittelten Sachwertfaktoren aus den Jahren 2021 bis 2023 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. 27: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Einflussfaktor: vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
bis 150.000 €	1,63
150.001 € bis 200.000 €	1,58
200.001 € bis 250.000 €	1,36
250.001 € bis 300.000 €	1,33
300.001 € bis 350.000 €	1,20
350.001 € bis 500.000 €	1,14
größer 500.000	0,92

In Abhängigkeit der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb einer Immobilienrichtwertzone des Stadtgebietes Gelsenkirchen wurden folgende Zu-/Abschläge zum Sachwertfaktor ermittelt.

Tab. 28: Einflussfaktor: Immobilienrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

IRW-Zone	Zu-/Abschlag
2.800	-0,07
2.850	-0,04
2.900	-0,03
2.950	-0,02
3.000	0,00
3.050	0,02
3.100	0,03
3.150	0,05
3.200	0,06
3.250	0,08
3.300	0,10
3.350	0,11
3.400	0,13

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

Tab. 29: Einflussfaktor: Gebäudestandardstufe

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

Die folgenden Tabellen stellen die ermittelten Sachwertfaktoren aus den Jahren 2021 bis 2023 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. 30: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Einflussfaktor: vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
bis 150.000 €	1,67
150.001 € bis 200.000 €	1,63
200.001 € bis 250.000 €	1,40
250.001 € bis 300.000 €	1,37
300.001 € bis 350.000 €	1,24
350.001 € bis 500.000 €	1,18
größer 500.000	0,96

In Abhängigkeit der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb einer Immobilienrichtwertzone des Stadtgebietes Gelsenkirchen wurden folgende Zu-/Abschläge zum Sachwertfaktor ermittelt.

Tab. 31: Einflussfaktor: Immobilienrichtwert für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

IRW-Zone	Zu-/Abschlag
2.700	-0,11
2.750	-0,08
2.800	-0,07
2.850	-0,05
2.900	-0,03
2.950	-0,02
3.000	0,00
3.050	0,02
3.100	0,04
3.150	0,05
3.200	0,07
3.250	0,09

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

Tab. 32: Einflussfaktor: Gebäudestandardstufe

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

Beispielrechnung Sachwertfaktor

Angaben zum Beispielobjekt (Gebäudestandardstufe 2,2; Reihenhaus)	
vorläufiger Sachwert	275.000 €
Immobilienrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes	2.700 €/m ²
Berechnung des Sachwertfaktors	
Sachwertfaktor lt. Tab.30	1,37
Abschlag vom Sachwertfaktor lt. Tab. 31	- 0,11
Abschlag zum Sachwertfaktor lt. Tab. 32	- 0,12
Sachwertfaktor für das Beispielobjekt	= <u>1,14</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. 33: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2021 - 2023
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete -
 Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau (2021 - 2023)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Miete € je m ² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Einfamilienhäuser, freistehend	32	0,3		169		3.016		6,59		21		36,7		33	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-3,3	4,5	54	220	986	8.124	5,21	11,56	13	29	13,7	68,6	15	78
<i>Standardabweichung</i>	-	1,9		62		1298		1,34		3		12,9		18	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	24	0,4		119		2.646		6,76		21		31,6		39	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-4,2	5,2	90	380	810	4.910	4,74	10,24	14	31	13,3	67,7	13	80
<i>Standardabweichung</i>	-	1,8		32		714		1,06		3		7,7		20	
Siedlungshäuser	24	-1,2		80		2.314		6,15		25		31,2		22	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-5,8	4,0	61	105	1.190	3.738	4,13	6,97	20	33	15,3	55,1	14	48
<i>Standardabweichung</i>	-	2,1		12		653		0,59		3		8,8		8	
Zweifamilienhäuser	34	1,0		179		1.965		6,18		24		25,5		27	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-2,3	5,2	107	281	969	4.455	3,89	8,24	17	32	12,5	44,3	15	71
<i>Standardabweichung</i>	-	1,9		41		739		0,75		3		8,2		11	

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser und Gewerbe

5.2.1 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2024 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 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 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. 16: Preisindex für den Geschosswohnungsbau

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

Gruppe der gewerblich genutzten Objekte

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

Tab. 34: 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 2023 - 2020	9	3.878.000		3.868		1.565		2.449	
		280.000	10.900.000	323	22.615	100	4.135	405	5.602
Standardabweichung		4.138.000		7.243		1.761		1.458	
Einzelhandels- und Warenhäuser									
Urkundenjahr 2023 - 2020	9	3.685.000		6.401		3.869		1.513	
		405.000	11.350.000	214	21.103	134	19.720	274	3.130
Standardabweichung		3.587.000		6.256		6.119		1.030	
Gewerbe- und Industrieobjekte									
Urkundenjahr 2023 - 2020	8	934.000		4.163		2.480		379	
		130.000	2.580.000	793	7.109	619	6.301	67	769
Standardabweichung		866.000		2.105		1.928		271	

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 2021 bis 2023 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Objekte die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2021 - 2023
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche / Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (2021 - 2023)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl/Nfl		Ø Miete € je m² Wfl/Nfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Dreifamilienhaus	16	2,5		224		1.363		5,67		27		19,0		32	
		0,6	4,6	149	320	809	2.578	4,88	8,24	17	31	13,7	35,1	20	51
Konfidenz-Intervall	-	1,8 - 3,2		201 - 247		1.106 - 1619		5,26 - 6,07		25 - 29		15,8 - 22,3		27 - 37	
Standardabweichung		1,3		44		482		0,76		4		6,1		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	143	3,3		503		1.013		5,37		29		15,0		30	
		0,0	8,4	135	1536	441	2.662	2,48	8,50	17	39	7,6	34,2	15	76
Konfidenz-Intervall	-	3,0 - 3,6		464 - 542		959 - 1068		5,27 - 5,47		28 - 30		14,4 - 15,6		29 - 32	
Standardabweichung		1,8		237		329		0,60		3		3,8		10	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	29	4,2		520		1.027		5,86		23		14,0		29	
		0,0	9,1	220	883	485	2.059	4,25	10,57	15	30	7,5	28,1	15	48
Konfidenz-Intervall	-	3,4 - 5,1		458 - 583		882 - 1171		5,43 - 6,29		22 - 24		12,3 - 15,7		25 - 32	
Standardabweichung		2,3		164		379		1,13		4		4,5		9	

Tab. 36: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2021 - 2023
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

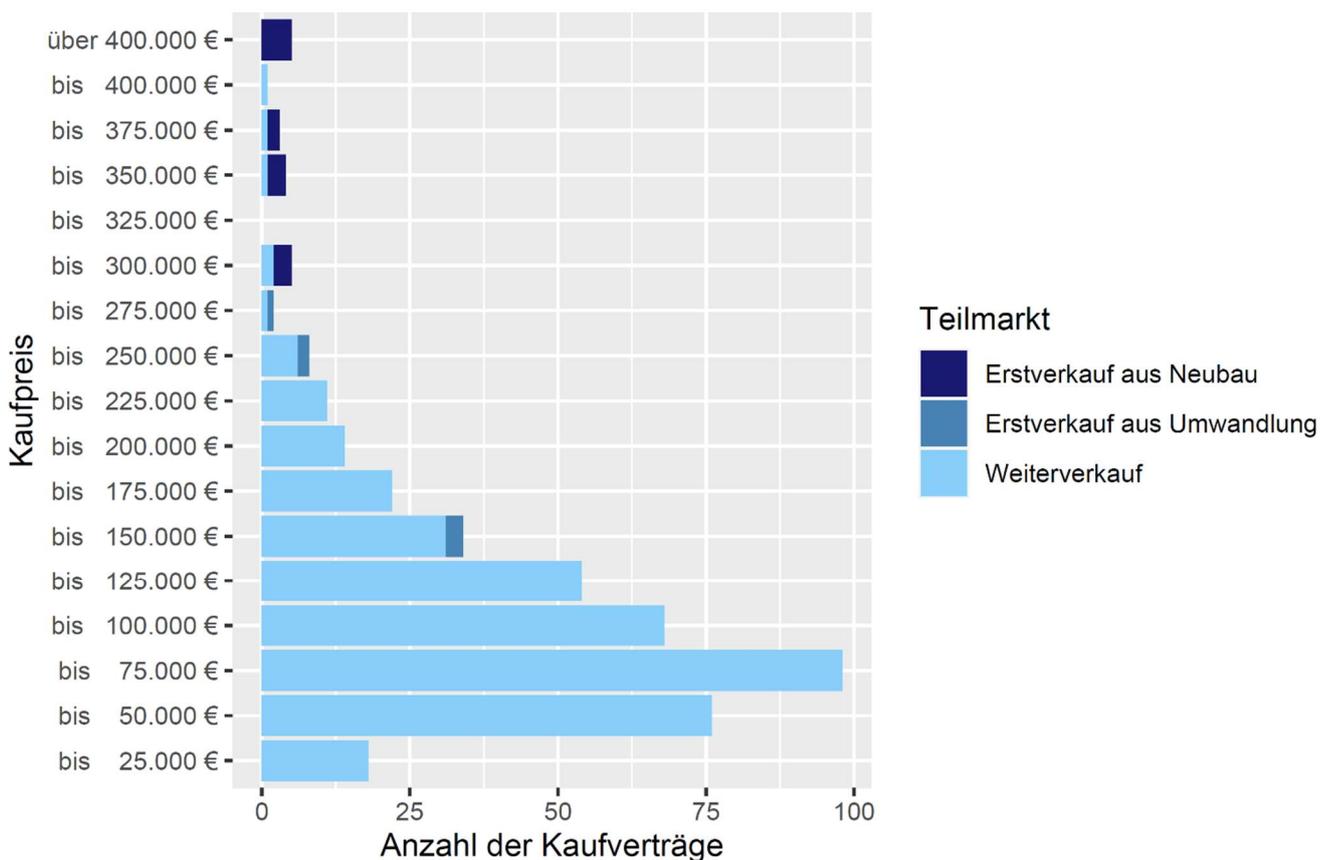
Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte (2021 - 2023)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø Nfl m²		Ø ber. KP € je m² Nfl		Ø Miete € je m² Nfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
gewerblich genutzte Objekte	11	6,8		3.765		990		6,34		17		12,1		32	
		2,1	13,3	404	19.720	245	2.387	1,98	10,83	10	26	5,9	20,0	20	49
Konfidenz-Intervall	-	4,3 - 9,3		60 - 7.470		452 - 1528		3,91 - 8,77		14 - 20		9,0 - 15,1		25 - 38	
Standardabweichung		3,8		5.514		801		3,62		5		4,6		10	

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 2023 sind 653 Kaufverträge von Eigentumswohnungen eingegangen. Im aktuellen Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufobjekte gegenüber 1.141 im Vorjahr stark gesunken. Knapp 63 % der Weiterverkäufe wurden unter einem Gesamtkaufpreis von 100.000 € verkauft.

Abb. 17: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum 2023



6.1 Durchschnittliche Kaufpreise

6.1.1 Erstverkäufe aus Neubau und nach Umwandlung

Erstverkäufe aus Neubauten

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten 13 registrierte Erstverkäufe ausgewertet werden.

Tab. 37: Erstverkauf aus Neubauwohnungen
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

	n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohnungen							
Urkundenjahrgang 2023	13	408.000		107		3.760	
		297.000	695.000	70	172	3.338	4.302
Standardabweichung		108.000		34		327	
Urkundenjahrgang 2022	25	372.000		105		3.525	
		143.000	659.000	45	180	1.525	4.095
Standardabweichung		154.906		39		476	

Für das Jahr 2023 lässt sich der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Erstverkäufe aus Neubau auf 3.760 €/m² Wohnfläche beziffern. Dieser Wert beinhaltet keine Reihenhäuser in Form von Wohnungseigentum.

Tab. 38: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m² für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Ø ber. KP € je m ² Wfl	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Ø ber. KP € je m ² Wfl	Anzahl der Kauffälle
2008	1.836	6	2018	2.921	23
2009	1.811	19	2019	3.330	37
2010	1.817	17	2020	3.418	18
2011	1.713	67	2021	3.232	29
2012	1.808	64	2022	3.525	25
2013	2.339	16	2023	3.760	13
2014	2.569	37			
2015	2.583	32			
2016	2.644	19			
2017	2.687	66			

Erstverkäufe nach Umwandlung

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

Tab. 39: Erstverkauf nach Umwandlung
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis

Erstverkauf aus Umwandlung							
	n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohnungen							
Urkundenjahrgang 2023	6	195.000		--		--	
		126.000	275.000	--	--	--	--
<i>Standardabweichung</i>		65.000		--		--	
Urkundenjahrgang 2022	23	160.000		92		1.842	
		45.000	342.000	40	200	694	3.087
<i>Standardabweichung</i>		70.000		39		646	

Durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsimmobilien - Weiterverkauf

Diese Gruppe umfasst das Preisniveau von weiterverkauften Eigentumswohnungen, die bis einschl. 2021 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	1.130 €/m ²	1.180 €/m ²	1.290 €/m ²
Altersklasse	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2021
Ø Kaufpreis	1.480 €/m ²	1.860 €/m ²	1.920 €/m ²

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

Für die Jahre 2017 bis 2023 wurden die Kaufpreise von Garagen und Stellplätzen einschließlich Grundstücksanteil ermittelt. Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden aufgeteilt in die Teilmärkte Erst- und Weiterverkauf.

Tab. 40: Durchschnittliche Kaufpreise von Garagen und Stellplätzen

	Anzahl	Mittelwert	Std.-Abw.
Erstverkauf			
Garage	69	17.500 €	3.300 €
Stellplatz	34	8.000 €	1.800 €
Tiefgaragenstellplatz	90	17.000 €	2.300 €
Weiterverkauf			
Garage	163	8.500 €	3.800 €
Stellplatz	16	6.000 €	2.200 €
Tiefgaragenstellplatz	79	10.000 €	6.300 €

6.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen.

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

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

Immobilien-Preis-Kalkulator

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

6.2 Indexreihen

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. 18: 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

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (2023)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Miete € je m ² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	113	2,2		75		1.334		6,04		29		18,2		33	
		0,0	5,5	30	128	530	2.664	5,17	8,73	19	40	8,5	31,5	14	65
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,0 - 2,5		71 - 79		1249 - 1419		5,92 - 6,16		29 - 30		17,2 - 19,2		31 - 36	
<i>Standardabweichung</i>	-	13		22		458		0,66		4		5,2		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	46	3,2		64		1.033		5,79		32		14,8		30	
		0,1	8,1	32	131	449	2.173	4,65	8,16	20	42	7,2	29,3	13	64
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1.143		5,59 - 5,99		30 - 33		13,4 - 16,2		26 - 34	
<i>Standardabweichung</i>	-	2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2023 wurde eine neue Erbbaurechtsbestellung für den individuellen Wohnungsbau registriert. Nachfolgend sind die Erbbaurechtsbestellungen seit 2006 dargestellt.

Tab. 42: 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

7.2 Erbbaurechte

7.2.1 Durchschnittspreise

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

Tab. 43: 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				
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
alle Baujahre															
Urkundenjahrgang 2023	4	222.000		377		128		234		1.820		1.297		727	
		160.000	299.000	145	558	98	209	144	399	899	2.702	454	1.896	238	1043
Standardabweichung		59.000		209		54		113		762		625		345	
Urkundenjahrgang 2022	10	249.000		447		116		244		2.190		1.406		654	
		140.000	326.000	177	597	71	152	168	298	1.399	3.090	626	2.141	319	990
Standardabweichung		68.000		209		29		64		610		571		249	

Tab. 44: Erbbaurechte - tatsächlich gezahlter Erbbauzins individueller Wohnungsbau
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - Grundstücksfläche - tatsächlicher Erbbauzinssatz - Restlaufzeit

Erbbaurechte													
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	
					Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages													
ab 40 Jahre	16	234.000		352		1.487		4,80		2,2		58	
		50.000	362.000	177	591	644	2.920	1,86	9,95	0,70	4,16	48	71
bis 40 Jahre	9	194.000		490		293		0,9		0,4		29	
		140.000	290.000	145	903	23	765	0,14	4,22	0,06	1,91	26	35

7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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

Im Rahmen einer Auswertung wurden 50 Verkäufe bebauter Erbbaurechte aus den Jahren 2021 bis 2023 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 25 % 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. 45: Erbbaurechtskoeffizienten

Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Max.
0,75	0,23	0,28	1,13

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 61 Verkäufe von Erbbaugrundstücken aus den Jahren 2017 bis 2023 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. 46: Erbbaugrundstückskoeffizienten

Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Max.
1,0	0,16	0,66	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 2021 bis 2023 (bei ETW nur 2023) 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 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 normierte Kaufpreis enthält ein für ein Einfamilienhaus typisches Nebengebäude wie Garage/Stellplatz/Carport. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu erfassen.

Normalherstellungskosten

Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein.

Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung werden aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet (Mischkalkulation, s. Sachwertmodell der AGVGA NRW Anlage 6).

Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als boG berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.

Bezugsmaßstab

Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des Sachwertmodells der AGVGA NRW beschrieben.

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

Die Fläche eines Spitzbodens wird nicht in die BGF eingerechnet (s. Sachwertmodell der AGVGA NRW Anlage 8).

Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 berücksichtigt. Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. Sachwertmodell der AGVGA NRW Anlage 5).

Baupreisindex

Der Baupreisindex ist der Bauleistungsindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, der vom Statistischen Bundesamt turnusmäßig veröffentlicht wird. Der derzeitige Index hat das Jahr 2015 zur Basis.

Baujahr/Alter

Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Kaufzeitpunkt und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA NRW ermittelt. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschaliert mit 7 % vom altersgeminderten Herstellungswert angesetzt.

Dachgauben werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA NRW in Ansatz gebracht. Hausanschlüsse werden mit einem Herstellungswert von 2.000 € pro Anschluss (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

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

Bodenwert

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

Grundstücksfläche

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

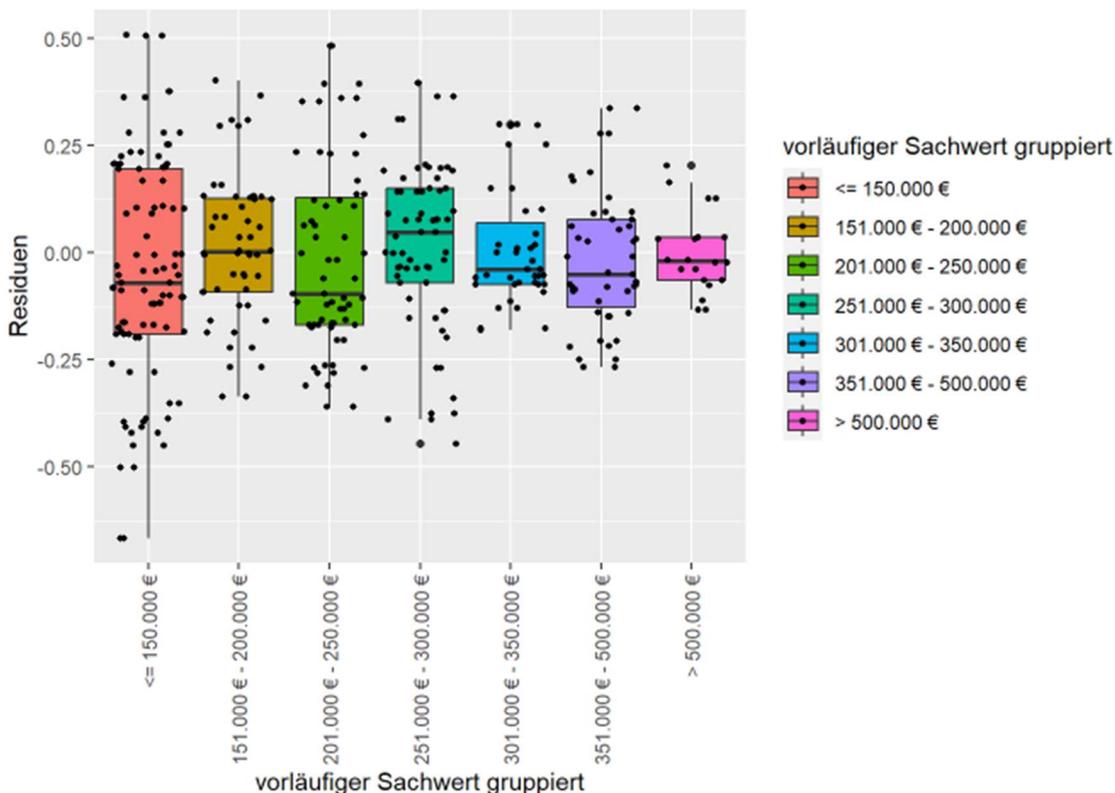
Statistische Auswertung

Es wurden 378 Kauffälle mit folgenden Eigenschaften in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2021 - 2023
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Denkmalschutz: Nein
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre

Die Sachwertfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Gebäudeart, Wohnfläche, Gebäudestandard, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Immobilienrichtwert, Verkaufsjahr). Ein signifikanter Einfluss auf den Sachwertfaktor konnte lediglich bei den Größen vorläufiger Sachwert, Immobilienrichtwert, Gebäudestandard und Verkaufsjahr festgestellt werden. Die Variable Immobilienrichtwerte wurde als lineare Variable, die übrigen Variablen wurden als kategoriale Variablen in die Regressionsgleichung eingebracht.

Abb. 19: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren
Boxplot nach gruppiertem vorläufigem Sachwert



Tab. 47: Statistische Auswertung der Sachwertfaktoren
- Zusammenfassung der Regressionsergebnisse

Bestimmtheitsmaß	adjustiertes Bestimmtheitsmaß	Standardfehler
0,45	0,43	0,21

8.3 Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizienten

Die Erbbaurechtskoeffizienten werden nach den Grundsätzen der ImmoWertV, auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen ermittelt. Dabei wurde für jeden Kauffall ein Sachwertfaktor errechnet und anschließend das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt. Der Gebäudesachwert wird entsprechend dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen vom 11.07.2017 abgeleitet. Die zugrundeliegenden Modellparameter werden unter Ziffer 8.2 beschrieben.

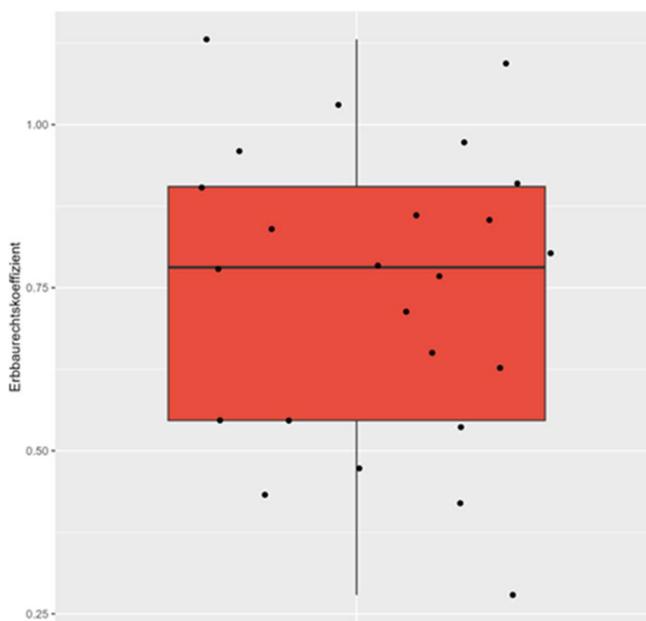
Es wurden 24 Kauffälle mit folgenden Eigenschaften in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2021 - 2023
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechts > 12 Jahre

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

Koeffizient = vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) / fiktives Volleigentum

Abb. 20: 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.

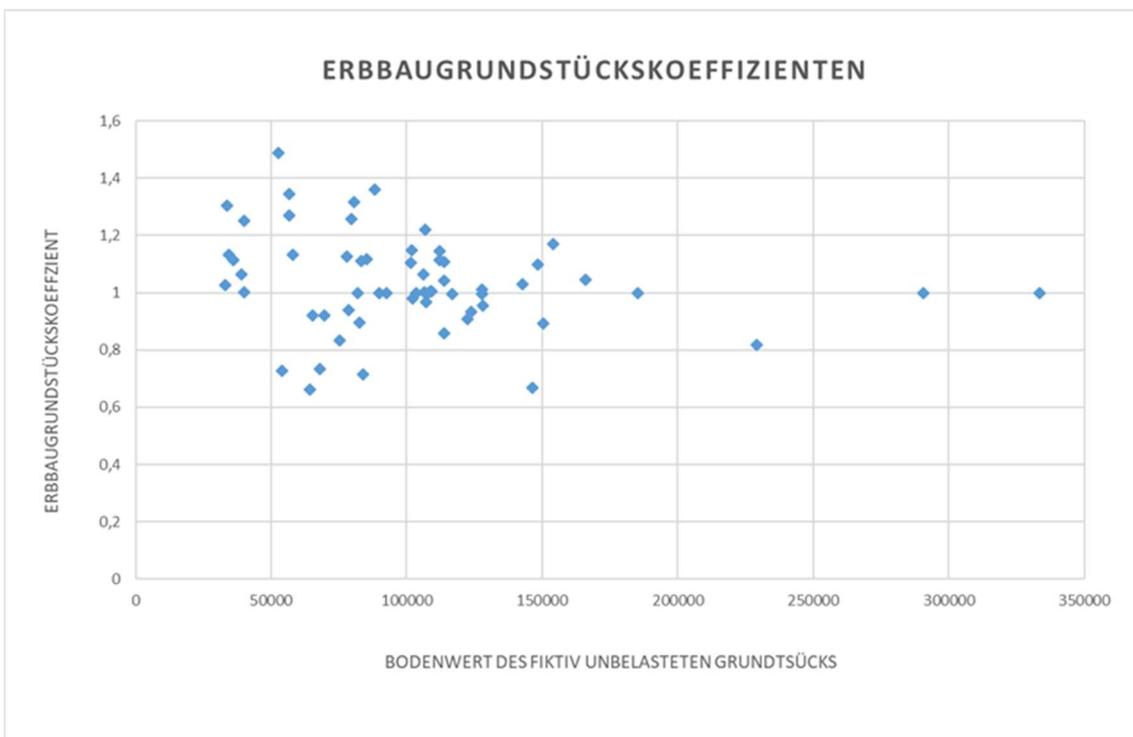
Es wurden 61 Kauffälle mit folgenden Eigenschaften in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2017 - 2023
- Grundstücksart: individueller Wohnungsbau

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

Koeffizient = vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) / unbelasteter Bodenwert

Abb. 21: 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. 48: Verwaltungskosten
Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023**

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

**Tab. 49: Verwaltungskosten
Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024**

je Wohnung	351 €
bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	
je Wohnungseigentum	420 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	46 €
bei gewerblichen Objekten	3 % des Jahresrohertrages

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

**Tab. 50: Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023**

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

**Tab. 51: Instandhaltungskosten
Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024**

je bezugsfertige Wohnung	13,80 € 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	104,00 €

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

**Tab. 52: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023**

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

**Tab. 53: Mietausfallwagnis
Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024**

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

9 Mietspiegel

9.1 Erläuterungen

Gemäß § 558c Abs. 3 BGB sollen Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Bei dem Mietspiegel 2024 handelt es sich dementsprechend um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2022. Die Tabellenwerte beziehen sich auf bestimmte Normobjekte. Einzelne Abweichungen können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Gemäß § 4 der Mietspiegelreform vom 21. Oktober 2021 sind die Erstellung eines Mietspiegels und die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen in Grundzügen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation anzuzeigen und zu erläutern. Da es sich bei diesem Mietspiegel, wie oben ausgeführt um eine Fortschreibung handelt, wird auf die gesonderte Dokumentation zum Mietspiegel 2022 verwiesen. Diese ist auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen veröffentlicht. Den Link finden Sie auf der letzten Seite dieses Mietspiegels.

9.2 Allgemeines

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

9.3 Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt **nicht** für:

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

9.4 Ortsübliche Vergleichsmiete

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

9.5 Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

9.5.1 Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen

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

9.5.2 Mietspannen

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten als ortsüblich.

9.5.3 Merkmale des Normobjekts

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

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

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

9.6 Mietspiegeltabelle

		Wohnungsgrößen					
		A	B	C	D	E	
		bis 40 m ²	> 40 m ² bis 60 m ²	> 60 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 100 m ²	> 100 m ²	
		Mittelwert					
		Spanne					
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,50 6,02 - 7,04	6,10 5,71 - 6,48	6,05 5,63 - 6,46	6,00 5,66 - 6,43	5,75 5,33 - 6,22
	II	1949 bis 1956	6,40 5,79 - 6,95	6,00 5,61 - 6,36	5,90 5,48 - 6,39	5,90 5,44 - 6,32	5,65 5,22 - 6,00
	III	1957 bis 1965	6,50 5,72 - 7,23	6,10 5,82 - 6,37	6,00 5,75 - 6,33	6,00 5,38 - 6,60	5,75 5,52 - 5,92
	IV	1966 bis 1981	6,65 5,88 - 7,39	6,25 5,94 - 6,57	6,20 5,79 - 6,61	6,15 5,66 - 6,64	5,90 5,55 - 6,21
	V	1982 bis 1995	6,85 6,10 - 7,61	6,45 5,67 - 7,18	6,35 5,88 - 6,85	6,35 5,94 - 6,69	6,05 5,34 - 6,85
	VI	1996 bis 2006	7,90 7,12 - 8,63	7,50 6,74 - 8,25	7,40 6,86 - 7,92	7,40 6,94 - 7,84	7,10 6,37 - 7,88
	VII	2007 bis 2016	8,80 8,04 - 9,55	8,45 8,04 - 8,79	8,35 8,08 - 8,65	8,30 8,00 - 8,62	8,05 7,28 - 8,79
	VIII	ab 2017	9,00 8,25 - 9,77	8,60 8,11 - 9,05	8,50 8,09 - 8,96	8,50 8,35 - 8,59	8,25 7,50 - 9,01

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

9.7 Durchschnittliche Zu- und Abschläge

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

9.7.1 Gebäudezustand

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

Gebäudezustand innen und außen	Ab-, Zuschlag
einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 €/m ²
weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 €/m ²
durchgehend renoviert / gut erhalten	+0,20 €/m ²

9.7.2 Aufzug

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

Aufzug	Ab-, Zuschlag
nicht vorhanden	0,00 €/m ²
vorhanden	+0,11 €/m ²

9.7.3 Balkon/Loggia/Terrasse

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

Balkon/Terrasse	Ab-, Zuschlag
vorhanden	0,00 €/m ²
nicht vorhanden	-0,22 €/m ²

9.7.4 Geschosslage

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

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

9.7.5 Tageslichtbad

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

Badezimmerfenster	Ab-, Zuschlag
Tageslichtbad	0,00 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	-0,17 €/m ²

9.7.6 Bodenbeläge

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

Bodenbeläge	Ab-, Zuschlag
ohne Bodenbeläge	0,00 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	-0,15 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+0,42 €/m ²

9.7.7 Barrierearme Dusche

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

Barrierearme Dusche	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m ²
Ja	+0,14 €/m ²

9.7.8 Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

Stufenfreier Zugang zur Wohnung	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m ²
Ja	+0,27 €/m ²

9.7.9 Modernisierung der Fenster

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

Modernisierung der Fenster	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,18 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+0,10 €/m ²

9.7.10 Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

Wärmedämmung	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,36 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+0,20 €/m ²

9.7.11 Modernisierung Bad und Innenausbau

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

Modernisierung Bad und Innenausbau	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,20 €/m ²

9.7.12 Modernisierung der Heizungsanlage

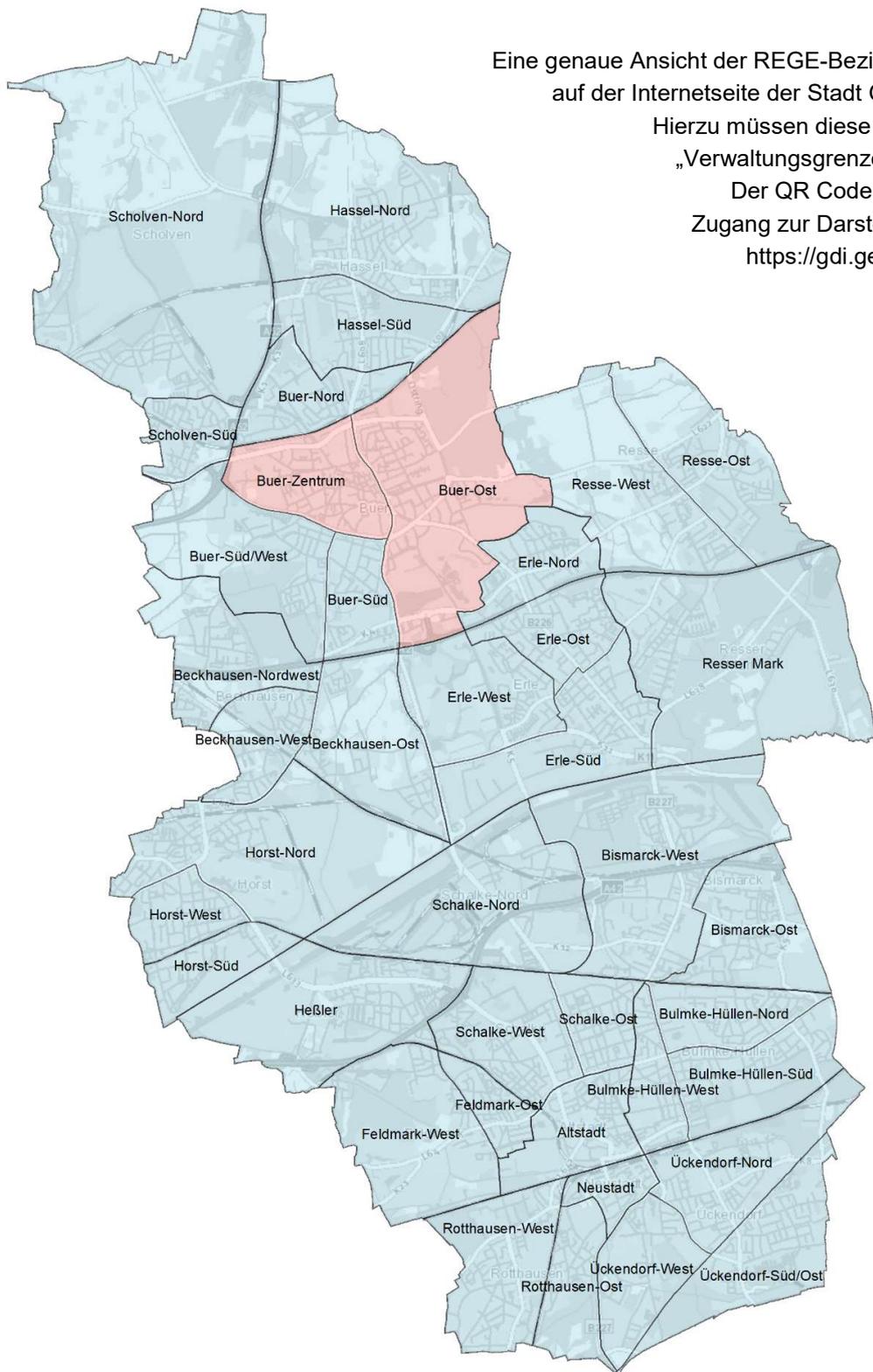
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

9.7.13 Lageeinfluss

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

Stadtbezirk	Ab-, Zuschlag
Buer-Zentrum / Buer-Ost	+0,58 €/m ²
übriges Stadtgebiet	0,00 €/m ²



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



9.8 Beispielrechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung	
Baujahr 1975, Wohnfläche 85 m ²	

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

Miete für die genannte Beispielwohnung laut Mietspiegeltabelle	
Mittelwert	6,20 €/m ²
Spannen-Untergrenze	5,79 €/m ²
Spannen-Obergrenze	6,61 €/m ²

Ergebnis Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel	
Errechneter Wert	6,46 €/m²
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(6,20 €/m ² + 0,26 €/m ²)
Spannen-Untergrenze	6,05 €/m²
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(5,79 €/m ² + 0,26 €/m ²)
Spannen-Obergrenze	6,87 €/m²
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(6,61 €/m ² + 0,26 €/m ²)

Herausgeber:
Stadt Gelsenkirchen

Stand:
01.01.2024

Link zum Mietspiegel und der dazugehörigen Dokumentation:

https://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/bauen_und_wohnen/wohnungssuche/mietspiegel.aspx



10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Vorsitz

Dipl.- Ing. Carsten Müller

Dipl.- Ing. Daniela Friedl (Stellvertreterin)

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Klaus Hartmann (Vermessung)

Dipl.-Ing. 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 (Immobilienfachverständiger)

Dipl.-Ing. Ricardo Boksteen (Immobilienmakler)

Dipl.-SV Michael Oberholz (Immobilienfachverständiger)

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzbehörde

Dipl.-Finw. Almuth Kudies

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. 54: Grundaufwand für Gutachten
 Tarifstelle 5.1.1 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich
5.1.1	Grundaufwand
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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
	<p>Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objektes, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölfwachen des jährlichen Miet- und Pachtwertes zu bestimmen. Der Grundaufwand ergibt sich wie folgt:</p>
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. 55: Berücksichtigung von Mehr- oder Minderaufwand für die Erstellung von Gutachten
 Tarifstelle 5.1.2 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich
5.1.2.1	Führen
a)	gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
b)	besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
c)	aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
d)	weitere Wertermittlungsstichtage oder
e)	sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften
	zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.
5.1.2.2	Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Tarifstelle 5.1.1 betragen.

Tab. 56: Zeitgebühr für Mehr- oder Minderaufwand
 § 2 Absatz 7 der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW

Paragrah	
§ 2 Absatz 7	Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 25 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird.

11.1.2 Kosten sonstiger Aufgaben**Tab. 57: Besondere Bodenrichtwerte**

Tarifstelle 5.2 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
5.2	Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs	
a)	in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte	keine Gebühr
b)	durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung Zeitgebühr gemäß Tarifstelle § 2 Absatz 7 (VermWertKostO)	
	▪ je angefangene Arbeitsviertelstunde:	25 €

Tab. 58: Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Tarifstelle 5.3 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
5.3.2.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für	
a)	nicht anonymisierte Kauffälle: 40 € Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall	
b)	anonymisierte Kauffälle: Zeitgebühr gemäß Tarifstelle § 2 Absatz 7 (VermWertKostO)	
	▪ je angefangene Arbeitsviertelstunde	25 €
c)	anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen	keine Gebühr

11.2 Liegenschaftszinssätze - Übersicht

Tab. 59: Liegenschaftszinssätze - Übersicht

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (2023)															
Gebäudeart	n	Ø L SZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	13	2,2		75		1.334		6,04		29		18,2		33	
		0,0	5,5	30	128	530	2.664	5,17	8,73	19	40	8,5	315	14	65
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,0-2,5		71-79		1249-1419		5,92-6,16		29-30		17,2-19,2		31-36	
<i>Standardabweichung</i>		13		22		458		0,66		4		5,2		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	46	3,2		64		1.033		5,79		32		14,8		30	
		0,1	8,1	32	131	449	2.173	4,65	8,16	20	42	7,2	29,3	13	64
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,5-3,8		59-70		924-1143		5,59-5,99		30-33		13,4-16,2		26-34	
<i>Standardabweichung</i>		2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	

Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau (2021 - 2023)															
Gebäudeart	n	Ø L SZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Einfamilienhäuser, freistehend	32	0,3		169		3.016		6,59		21		36,7		33	
		-3,3	4,5	54	220	986	8.124	5,21	11,56	18	29	13,7	68,6	16	78
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-0,4-10		147-192		2.548-3.483		6,10-7,07		20-23		32,0-413		26-39	
<i>Standardabweichung</i>		19		62		1298		134		3		12,9		18	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	24	0,4		119		2.646		6,76		21		31,6		39	
		-4,2	5,2	90	380	810	4.910	4,74	10,24	14	31	13,3	67,7	13	80
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	0,2-0,7		115-124		2.550-2.742		6,62-6,91		21-22		30,5-32,6		36-42	
<i>Standardabweichung</i>		18		32		714		106		3		7,7		20	
Siedlungshäuser	24	-1,2		80		2.314		6,15		25		31,2		22	
		-5,8	4,0	61	105	1190	3.738	4,13	6,97	20	33	15,3	55,1	14	48
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-2,1-0,3		75-85		2.038-2.589		5,90-6,41		23-26		27,5-34,9		18-25	
<i>Standardabweichung</i>		2,1		12		653		0,59		3		8,8		8	
Zweifamilienhäuser	34	1,0		179		1.965		6,18		24		25,5		27	
		-2,3	5,2	107	281	969	4.455	3,89	8,24	17	32	12,5	44,3	16	71
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	0,3-1,7		165-193		1708-2.223		5,92-6,44		23-25		22,6-28,4		23-31	
<i>Standardabweichung</i>		19		41		739		0,75		3		8,2		11	

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (2021 - 2023)

	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl/Nfl		Ø Miete € je m² Wfl/Nfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Dreifamilienhaus	16	2,5		224		1.363		5,67		27		19,0		32	
		0,6	4,6	149	320	809	2.578	4,88	8,24	17	31	13,7	35,1	20	51
Konfidenz-Intervall	-	18 - 3,2		201 - 247		1.06 - 1619		5,26 - 6,07		25 - 29		15,8 - 22,3		27 - 37	
Standardabweichung		1,3		44		482		0,76		4		6,1		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	143	3,3		503		1.013		5,37		29		15,0		30	
		0,0	8,4	135	1536	441	2.662	2,48	8,50	17	39	7,6	34,2	15	76
Konfidenz-Intervall	-	3,0 - 3,6		464 - 542		959 - 1068		5,27 - 5,47		28 - 30		14,4 - 15,6		29 - 32	
Standardabweichung		1,8		237		329		0,60		3		3,8		10	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	29	4,2		520		1.027		5,86		23		14,0		29	
		0,0	9,1	220	883	485	2.059	4,25	10,57	15	30	7,5	28,1	15	48
Konfidenz-Intervall	-	3,4 - 5,1		458 - 583		882 - 1171		5,43 - 6,29		22 - 24		12,3 - 15,7		25 - 32	
Standardabweichung		2,3		164		379		1,13		4		4,5		9	

Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte (2021 - 2023)

	n	Ø LSZ %		Ø Nfl m²		Ø ber. KP € je m² Nfl		Ø Miete € je m² Nfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
gewerblich genutzte Objekte	11	6,8		3.765		990		6,34		17		12,1		32	
		2,1	13,3	404	11.720	245	2.387	198	10,83	10	26	5,9	20,0	20	49
Konfidenz-Intervall	-	4,3 - 9,3		60 - 7.470		452 - 1528		3,91 - 8,77		14 - 20		9,0 - 15,1		25 - 38	
Standardabweichung		3,8		5.514		801		3,62		5		4,6		10	

11.3 Vervielfältiger-Tabellen

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

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

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

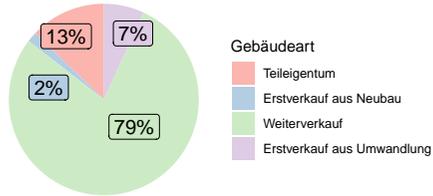
Bei einer Restnutzungs dauer von ...Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von ... Prozent									
	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0
51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29	11,61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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

www.boris.nrw.de

Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2024 ist um 6 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 gesunken. Der Geldumsatz des ersten Halbjahres 2024 hat um 12 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 zugenommen. Das Preisniveau des ersten Halbjahres 2024 für Wohnungseigentum ist um 4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.



Die nachfolgende Tabelle stellt nur Erstverkäufe aus Neubau und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum dar.

Gemarkung	Anz. WE Erstverk. lfd. HJ (Anz. Erstv. Vor. HJ)	Trend	Anz. WE Weiterverk. lfd. HJ (Anz. Weiterr. Vor. HJ)	Trend
Bismarck	5 (3)	↑	31 (34)	↓
Buer	0 (0)	→	87 (98)	↓
Bulmke	0 (0)	→	19 (22)	↓
Gelsenkirchen	0 (0)	→	58 (50)	↑
Heßler	0 (0)	→	2 (1)	↑
Horst	0 (0)	→	18 (11)	↑
Hüllen	1 (0)	↑	1 (10)	↓
Rotthausen	0 (0)	→	5 (16)	↓
Schalke	0 (0)	→	36 (53)	↓
Ückendorf	0 (0)	→	19 (17)	↑
Summe	6 (3)	↑	276 (312)	↓

Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in den §§192 ff des Baugesetzbuches und in Anlage 3 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW beschrieben. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

Hinweis zum Halbjahresbericht

Bei den im Halbjahresbericht veröffentlichten Zahlen handelt es sich um eine Orientierungshilfe zur Einschätzung der aktuellen Marktentwicklung. Es handelt sich nicht um eine Berichterstattung nach den gesetzlichen Vorgaben. Diese erfolgt weiterhin in der Bodenrichtwertsetzung.

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

Rathaus Buer, 45875 Gelsenkirchen

Postanschrift:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen, 45875 Gelsenkirchen

Telefon: 0209 / 169 42 83
Telefax: 0209 / 169 48 16

E-Mail: gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

Internet: <https://gars.nrw/gelsenkirchen>

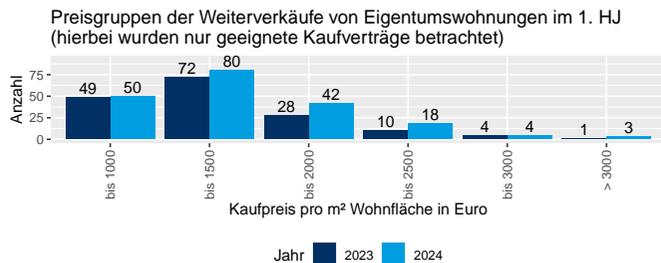
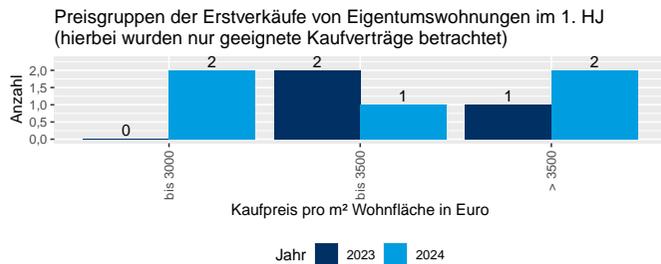


Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Halbjahresbericht 2024 zum 01.07.2024

(Berichtszeitraum 01.01.2024 - 30.06.2024)



<https://www.boris.nrw.de>

Immobilienmarktentwicklung in der Stadt Gelsenkirchen

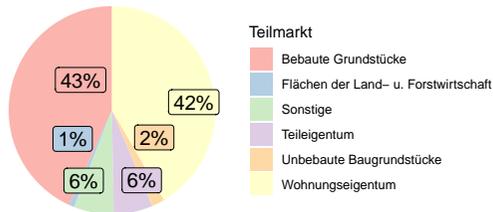
Anzahl der Kauffälle



Kaufpreissumme

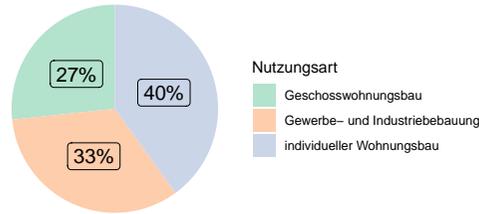


Anzahl der Kauffälle nach Teilmarkt



Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2024 ist um 38 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 gesunken. Der Geldumsatz des ersten Halbjahres 2024 hat um 52 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 zugenommen.



Anzahl verkaufter Bauplätze im 1. Halbjahr

im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

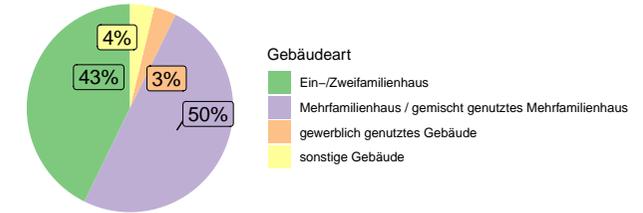
Gemarkung	Anzahl lfd. HJ	Anzahl Vor. HJ	Trend
Bismarck	0	4	↓
Buer	8	5	↑
Bulmke	2	3	↓
Heßler	2	4	↓
Horst	0	3	↓
Hüllen	1	0	↑
Rotthausen	2	1	↑
Ückendorf	0	4	↓
Summe	15	24	↓

Nutzungsart	Kauffälle Anzahl	Preisspanne in €/m ²
Geschosswohnungsbau	4 (9)	105 - 660 (170 - 405)
Gewerbe- und Industriebebauung	5 (9)	70 - 145 (50 - 190)
individueller Wohnungsbau	6 (7)	205 - 740 (205 - 495)

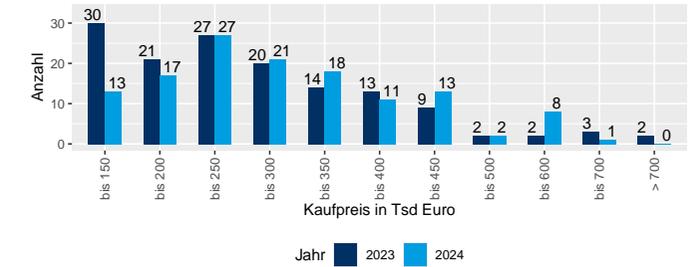
nur geeignete Kaufverträge berücksichtigt
Klammerwerte vom Vorjahr

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2024 ist um 8 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 gesunken. Der Geldumsatz des ersten Halbjahres 2024 hat um 12 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 zugenommen. Das Preisniveau des ersten Halbjahres 2024 von Ein- und Zweifamilienhäusern ist um 5 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.



Ein- und Zweifamilienhäuser: Verteilung der Kaufpreise im 1. HJ



Anzahl verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser im 1. Halbjahr

im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

Gemarkung	Anzahl lfd. HJ	Anzahl Vor. HJ	Trend
Bismarck	11	9	↑
Buer	77	92	↓
Bulmke	2	2	→
Gelsenkirchen	4	0	↑
Heßler	9	9	→
Horst	8	13	↓
Hüllen	4	4	→
Rotthausen	8	5	↑
Schalke	2	5	↓
Ückendorf	10	19	↓
Summe	135	158	↓