



**Grundstücksmarktbericht 2025**  
**für die Stadt Gelsenkirchen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Gelsenkirchen

**Grundstücksmarktbericht 2025**  
Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

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](mailto:gutachterausschuss@gelsenkirchen.de)

**Druck**

Stadt Gelsenkirchen

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

**Stichtag:**

01. Januar 2025 (gemäß § 41 Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW)

**Tag der Beratung und Beschlussfassung**

25. Februar 2025

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>11</b>
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>12</b>
<b>3 Umsätze</b>	<b>14</b>
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
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>
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
<b>5 Bebaute Grundstücke</b>	<b>50</b>
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
<b>6</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>59</b>
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
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>65</b>
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	65
7.2	Erbaurechte	66
7.2.1	Durchschnittspreise	66
7.2.2	Erbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten	67
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibung</b>	<b>68</b>
8.1	Liegenschaftszinssätze	68
8.2	Sachwertfaktoren	68
8.3	Erbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten	71
8.4	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	73
<b>9</b>	<b>Mietspiegel</b>	<b>75</b>
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
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>83</b>
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen	83
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	84
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>85</b>
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: Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz	14
Abb. 4: Anteile am Geldumsatz 2024 in Mio. € und Prozent nach Teilmärkten	15
Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2017 bis 2024	18
Abb. 6: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2017 bis 2024	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 2024	23
Abb. 10: Verteilung des Geldumsatzes in Mio. € 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 indiv. Wohnungsbau - Bestandsimmobilien - Ein- und Zweifamilienhäuser	52
Abb. 16: Preisindex für den Geschosswohnungsbau	56
Abb. 17: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum 2024	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 2024	28
Tab. 11: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2024 für den individuellen Wohnungsbau	30
Tab. 12: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2024 für den Geschosswohnungsbau	30
Tab. 13: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2024 für gewerbliche Bauflächen	31
Tab. 14: Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen von 2024	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 (lt. WertR 2006)	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 - 2024	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 2022 - 2024	55
Tab. 34: Gewerblich genutzte Objekte	57
Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2022 - 2024	58
Tab. 36: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2022 - 2024	58
Tab. 37: Erstverkauf aus Neubau	60
Tab. 38: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m <sup>2</sup> 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 01.01.2024 bis 31.12.2024	73
Tab. 49: Verwaltungskosten Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025	73
Tab. 50: Instandhaltungskosten Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024	74
Tab. 51: Instandhaltungskosten Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025	74

---

Tab. 52: Mietausfallwagnis Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024	74
Tab. 53: Mietausfallwagnis Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025	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

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

Begriffe und Abkürzungen

<b>Abkürzung</b>	<b>Bedeutung</b>
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 <sub>p</sub>	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

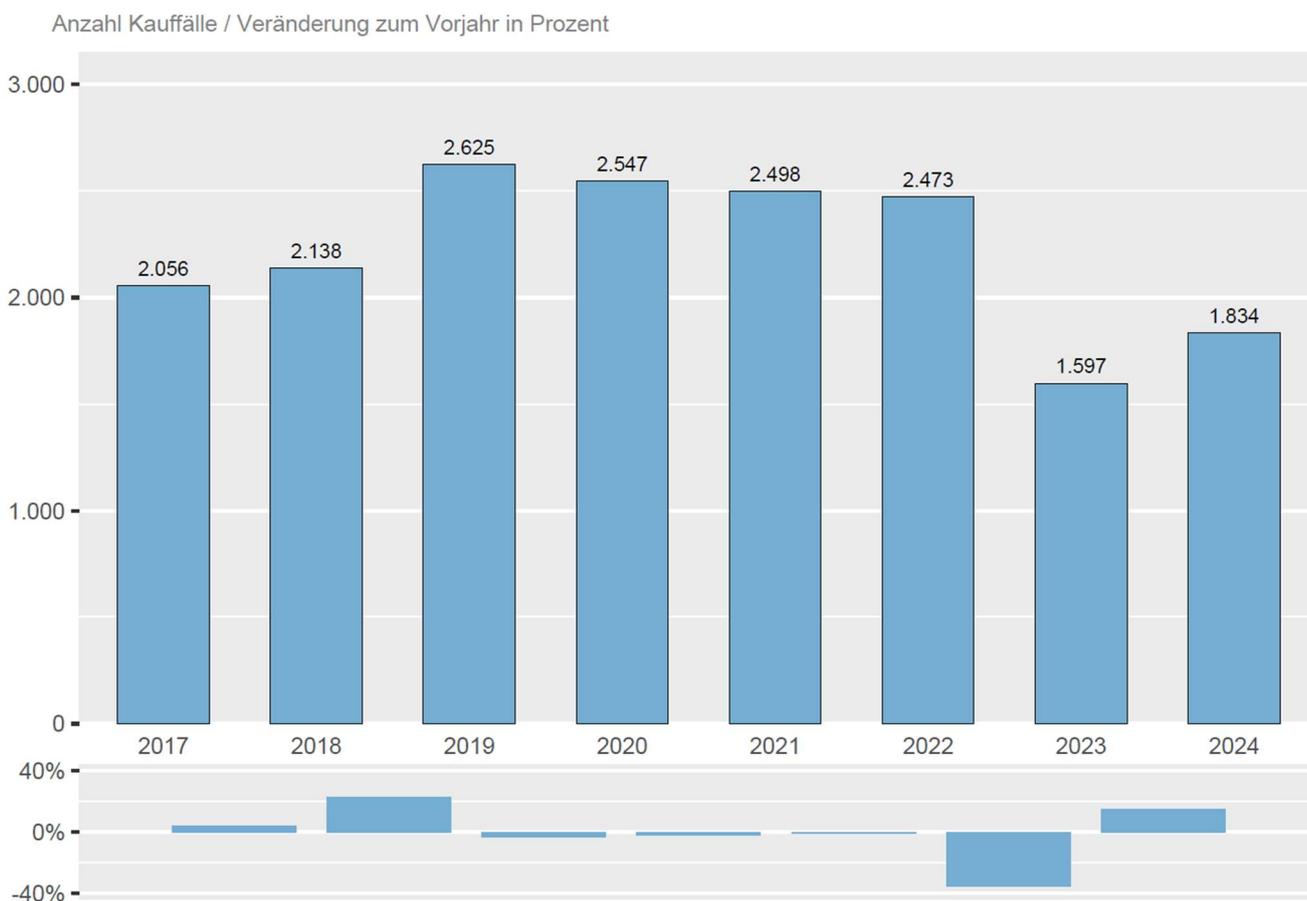
Bei den für das Jahr 2024 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2024 gemäß § 195 Abs. 1 Satz 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) insgesamt

### 1.834 Grundstückskaufverträge (inkl. Paketverkäufe<sup>1</sup>)

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 1.569 Verträge).

**Abb. 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge**



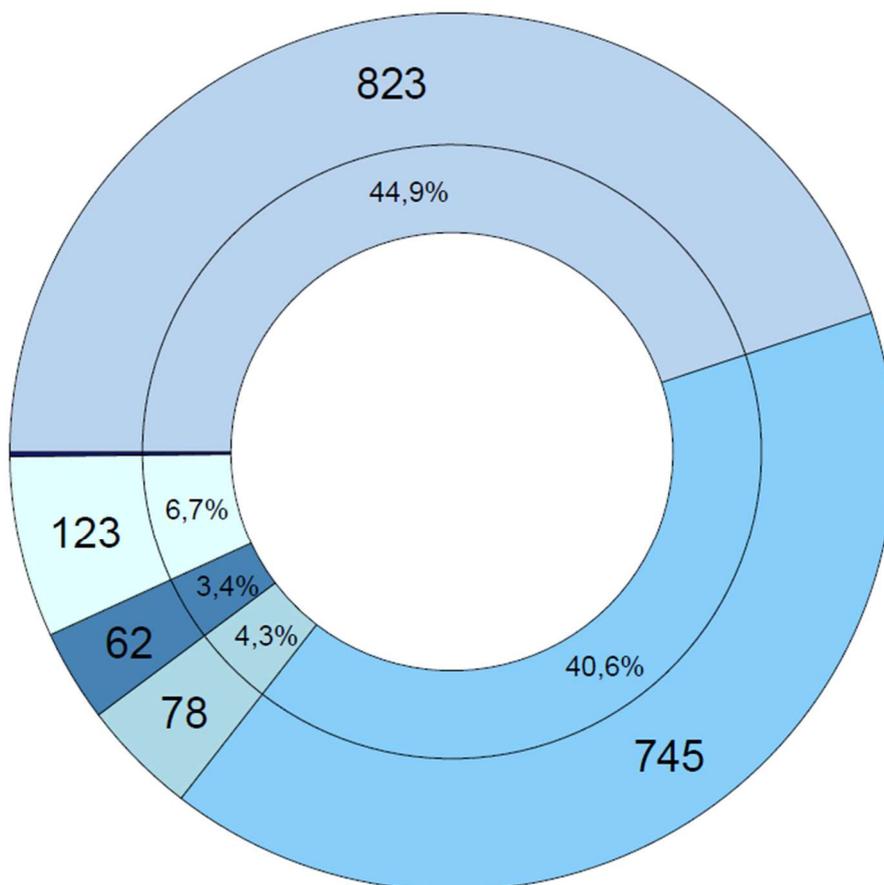
<sup>1</sup> Bei Paketverkäufen handelt es sich in der Regel um Kaufverträge, bei denen in einem Vertrag mehrere Objekte (i. d. R. Grundstücke) veräußert werden; diese Objekte bilden keine wirtschaftliche Einheit, sie können in völlig anderen Regionen, teilweise sogar im Ausland liegen. Der Gesamtkaufpreis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

Rund 70 % der Grundstücksverkäufe bzw. 1.291 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 Anteil der geeigneten Fälle auf dem Vorjahresniveau. 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. 45 % der Kaufobjekte handelte es sich um bebaute Grundstücke, die den Verkauf von Einfamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern inkludieren.
- Bei rd. 41 % der Kaufobjekte wurde Wohnungseigentum veräußert.
- Die verbleibenden Kaufobjekte liegen bei deutlich unter 10 % Marktanteil.

**Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Kaufobjekte nach Teilmarkt**



- Bebaute Grundstücke
- Unbebaute Grundstücke
- Teileigentum
- Wohnungseigentum
- Erbbaurechte
- Sonstige

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

Die in diesem Abschnitt genannten Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2024 basieren auf den statistischen Auswertungen sämtlicher Grundstückskaufobjekte, die bis Mitte Januar 2025 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2024 und dem 31.12.2024 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich.

Bei einem Anstieg der Zahl von Grundstückskaufobjekten wurde im Vergleich zum Vorjahr auch ein steigender Geldumsatz in Höhe von 55 % registriert. Der Geldumsatz ist von 317 Mio. € auf nunmehr 492 Mio. € gestiegen. Die Gesamtfläche der Grundstücke, die den Eigentümer wechselte, lag bei 128 ha.

**Abb. 3: Jahresüberblick: Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz**

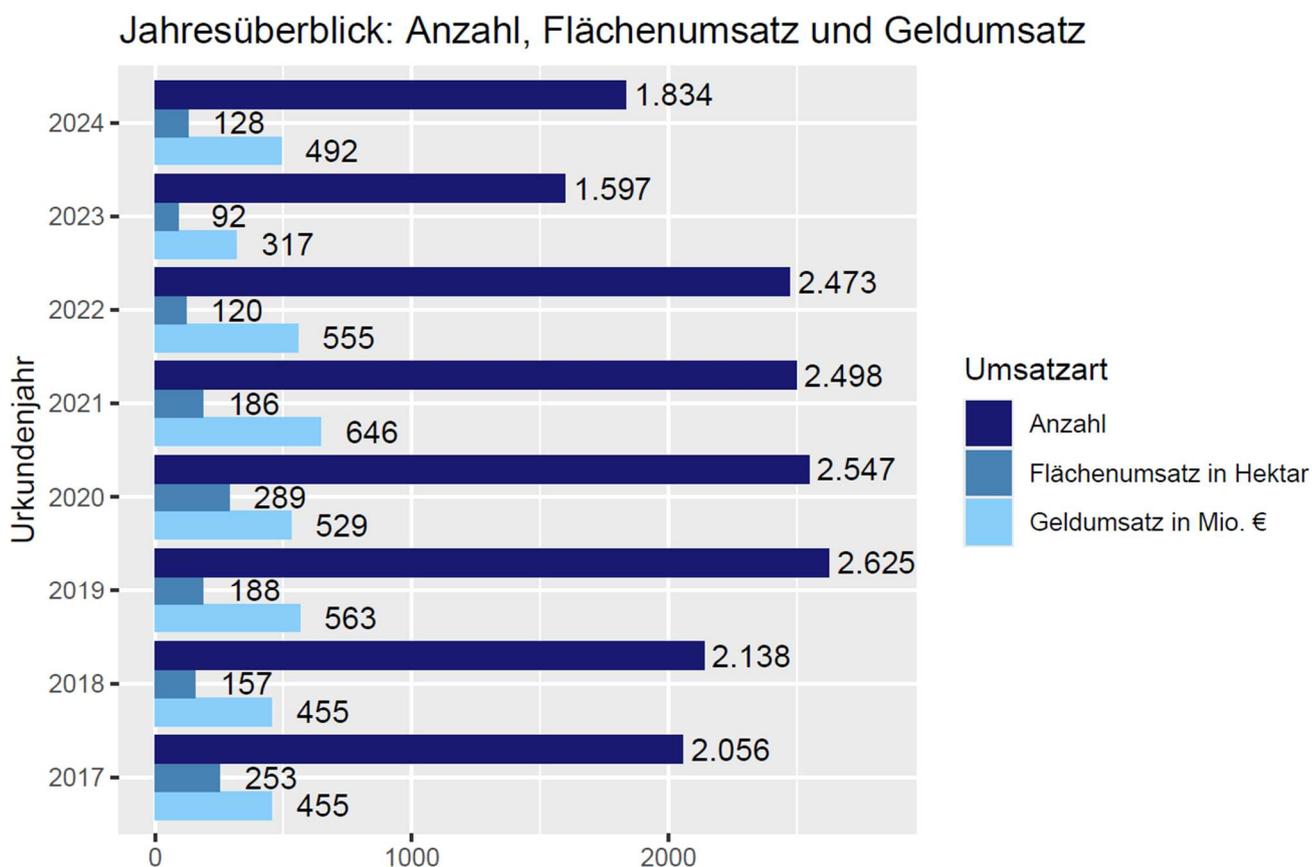
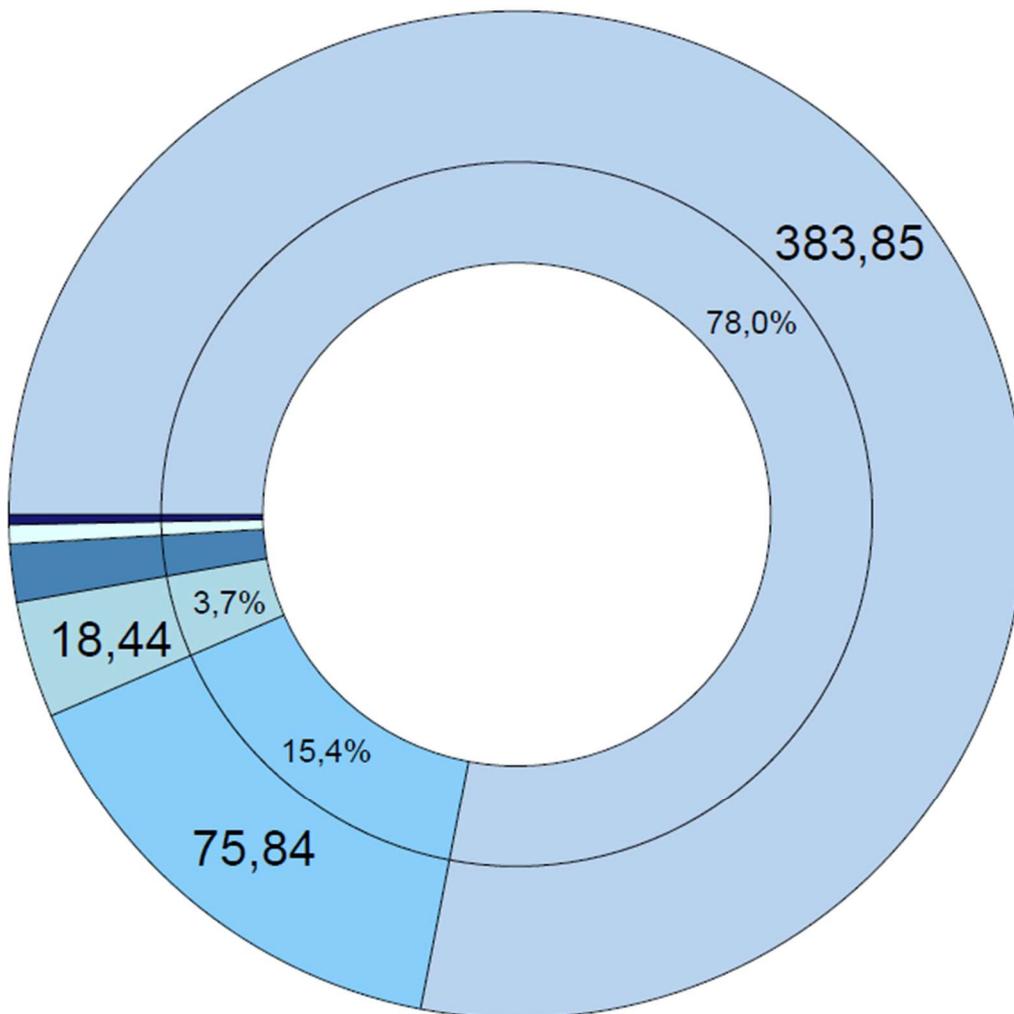


Abb. 4: Anteile am Geldumsatz 2024 in Mio. € und Prozent nach Teilmärkten



- Bebaute Grundstücke
- Unbebaute Grundstücke
- Teileigentum
- Wohnungseigentum
- Erbbaurechte
- Sonstige

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken wurden 62 geeignete Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 16 Mio. € verzeichnet. Aus den folgenden Tabellen können sowohl die absoluten Werte der Anzahl von Kauffällen, des Flächen- und Geldumsatzes als auch die Veränderung zu den Vorjahren entnommen werden.

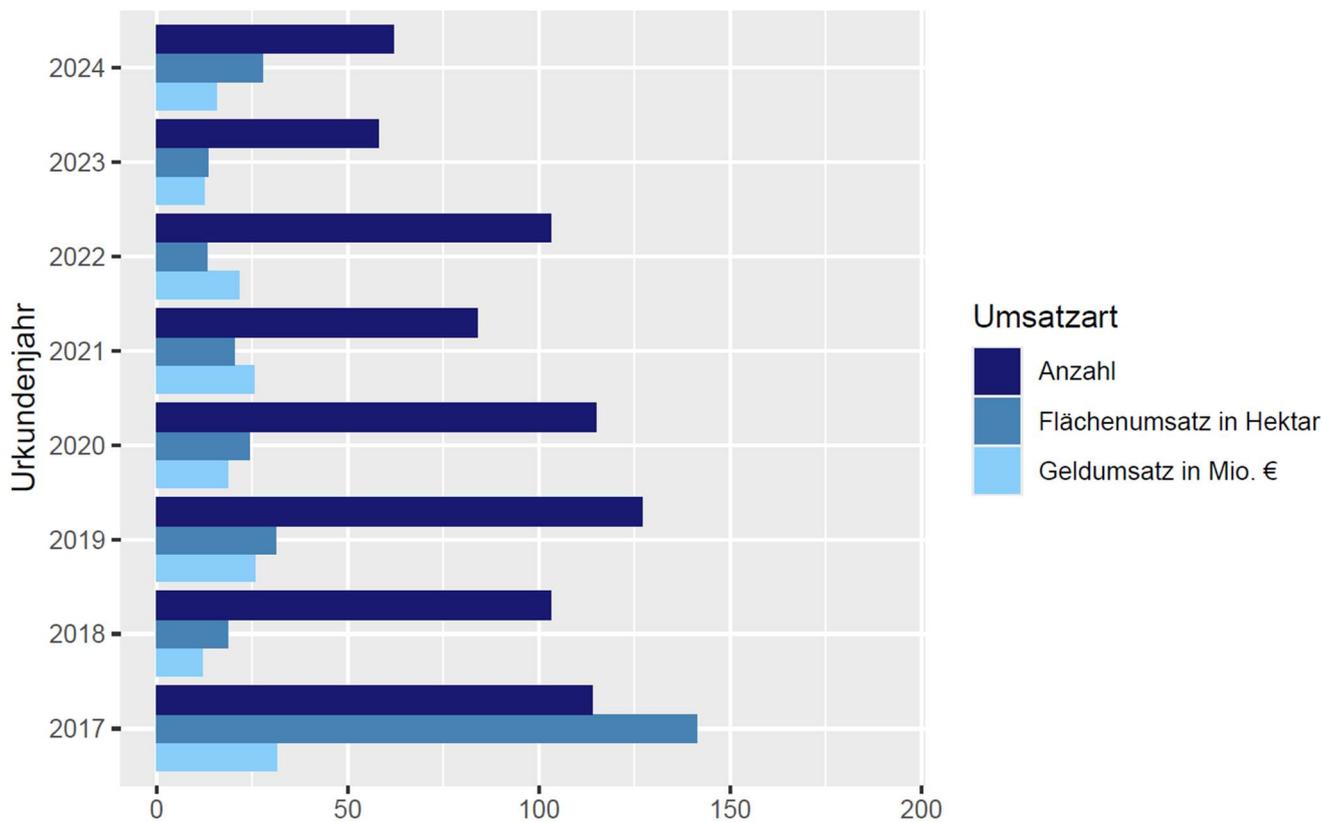
**Tab. 1: Anzahl der Kaufobjekte für unbebaute Grundstücke im Jahresvergleich**

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Anzahl Verkäufe nach Teilmarkt</b>								
individuelle Bauweise	41	49	66	56	30	56	7	9
Geschosswohnungsbau	11	11	12	3	14	5	9	3
klassisches Gewerbe	10	5	18	9	16	10	9	4
tertiäres Gewerbe	0	0	0	1	1	0	1	2
Nichtbauland	52	38	31	46	23	32	32	44
	<b>114</b>	<b>103</b>	<b>127</b>	<b>115</b>	<b>84</b>	<b>103</b>	<b>58</b>	<b>62</b>

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

<b>Jahr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt</b>								
individuelle Bauweise	9,31	6,55	8,30	8,19	4,71	9,28	1,15	5,74
Geschosswohnungsbau	4,18	4,34	3,39	1,97	11,75	3,20	2,60	2,67
klassisches Gewerbe	17,86	1,18	14,20	4,66	7,54	8,31	7,30	1,31
tertiäres Gewerbe	0,00	0,00	0,00	1,35	0,07	0,00	0,50	2,79
Nichtbauland	0,00	0,00	0,00	2,34	1,37	0,73	1,02	3,19
	<b>31,34</b>	<b>12,07</b>	<b>25,89</b>	<b>18,51</b>	<b>25,44</b>	<b>21,51</b>	<b>12,57</b>	<b>15,70</b>
<b>Flächenumsatz in Hektar nach Teilmarkt</b>								
individuelle Bauweise	4,03	3,24	3,40	2,90	1,68	3,18	0,32	1,55
Geschosswohnungsbau	2,17	2,31	1,99	1,03	5,31	1,49	1,22	0,60
klassisches Gewerbe	24,08	2,44	17,19	5,06	9,13	7,19	6,05	1,52
tertiäres Gewerbe	0,00	0,00	0,00	1,00	0,06	0,00	0,23	0,86
Nichtbauland	111,01	10,65	8,70	14,25	4,15	1,30	5,71	23,33
	<b>141,28</b>	<b>18,65</b>	<b>31,29</b>	<b>24,25</b>	<b>20,33</b>	<b>13,16</b>	<b>13,53</b>	<b>27,86</b>

**Abb. 5: Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke von 2017 bis 2024**



### 3.3 Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 586 geeignete Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 229 Mio. € verzeichnet. Aus den folgenden Tabellen können sowohl die absoluten Werte der Anzahl von Kauffällen, des Flächen- und Geldumsatzes als auch die Veränderung zu den Vorjahren entnommen werden.

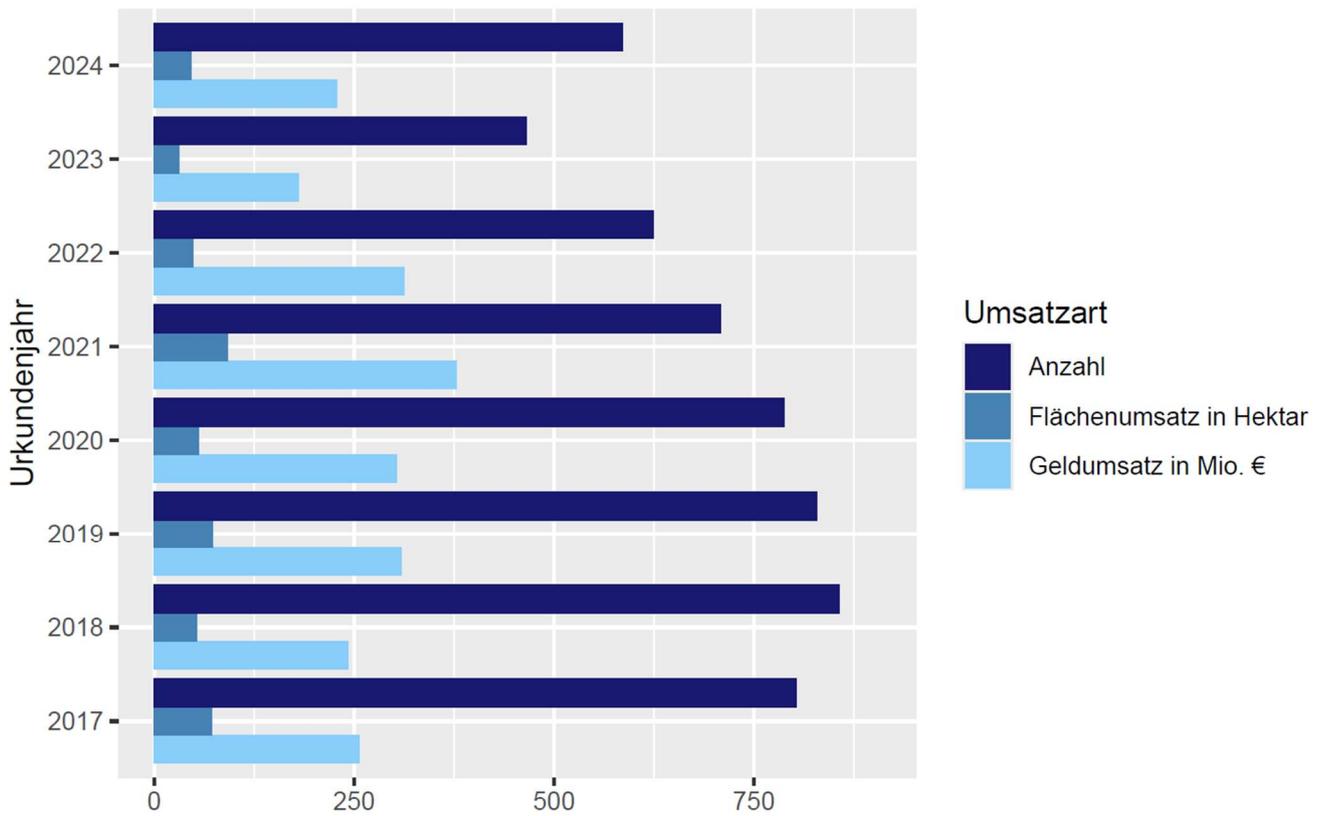
**Tab. 3: Anzahl der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke im Jahresvergleich**

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Anzahl nach Teilmarkt</b>								
individuelle Bauweise	414	457	397	451	277	260	215	281
Geschosswohnungsbau	320	371	377	299	374	324	214	262
klassisches Gewerbe	29	9	19	17	18	11	7	9
tertiäres Gewerbe	23	9	14	7	19	12	7	10
sonstige Gebäude	17	11	22	14	21	17	23	24
	<b>803</b>	<b>857</b>	<b>829</b>	<b>788</b>	<b>709</b>	<b>624</b>	<b>466</b>	<b>586</b>

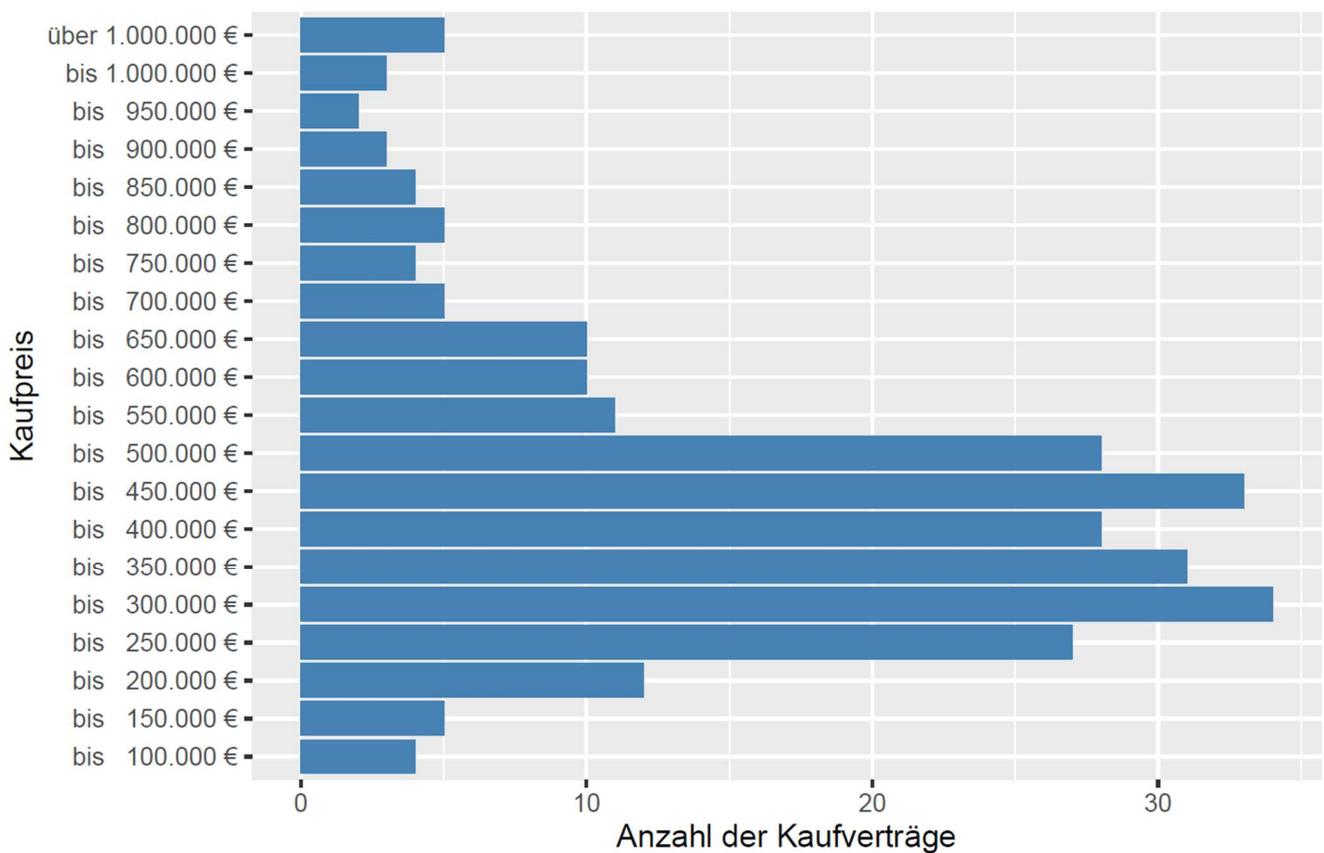
**Tab. 4: Geld- und Flächenumsatz der Kaufobjekte für bebaute Grundstücke im Jahresvergleich**

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt</b>								
individuelle Bauweise	79,61	91,61	91,01	115,57	81,96	84,11	64,50	83,30
Geschosswohnungsbau	100,02	135,92	154,38	147,07	226,89	173,06	94,72	116,10
klassisches Gewerbe	42,69	3,43	21,09	29,16	33,41	17,50	4,84	11,69
tertiäres Gewerbe	23,23	8,23	41,67	11,20	31,91	35,36	13,20	11,86
sonstige Gebäude	11,19	3,51	0,49	0,34	3,57	2,87	3,47	5,71
	<b>256,74</b>	<b>242,71</b>	<b>308,64</b>	<b>303,35</b>	<b>377,75</b>	<b>312,92</b>	<b>180,74</b>	<b>228,66</b>
<b>Flächenumsatz in Hektar nach Teilmarkt</b>								
individuelle Bauweise	17,68	20,86	18,20	19,66	13,43	11,93	11,42	13,37
Geschosswohnungsbau	19,81	24,40	24,49	20,95	28,94	23,63	14,55	17,34
klassisches Gewerbe	24,35	1,90	19,13	11,98	35,43	7,15	2,83	5,96
tertiäres Gewerbe	8,85	5,44	11,30	2,48	7,97	4,55	1,19	1,43
sonstige Gebäude	0,75	0,50	0,55	0,59	6,39	1,36	0,79	7,96
	<b>71,44</b>	<b>53,10</b>	<b>73,67</b>	<b>55,66</b>	<b>92,16</b>	<b>48,62</b>	<b>30,78</b>	<b>46,07</b>

**Abb. 6: Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke von 2017 bis 2024**



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



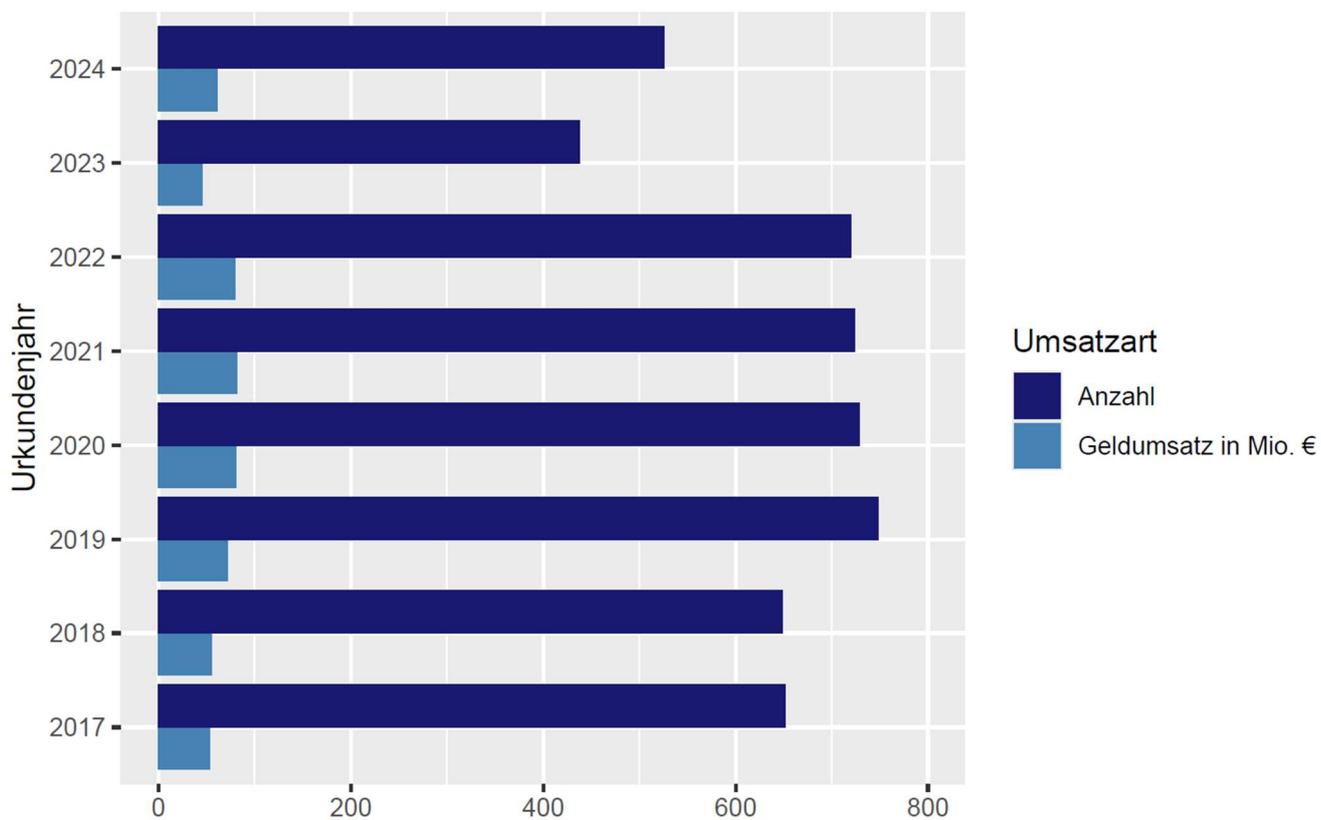
### 3.4 Wohnungseigentum

Auf dem Wohnungseigentumsmarkt wurden 526 geeignete Kauffälle registriert. Bei den Kaufsummen wurde ein Geldumsatz von rd. 61 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**

<b>Jahr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Anzahl nach Teilmarkt</b>								
Erstverkauf aus Neubau	66	50	68	93	61	26	13	13
Weiterverkauf	584	597	644	603	650	657	420	463
Erstverkauf aus Umwandlung	2	2	36	33	13	37	5	50
	<b>652</b>	<b>649</b>	<b>748</b>	<b>729</b>	<b>724</b>	<b>720</b>	<b>438</b>	<b>526</b>
<b>Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt</b>								
Erstverkauf aus Neubau	16,69	13,47	20,35	27,95	17,99	9,67	5,14	4,84
Weiterverkauf	36,57	41,06	47,96	48,71	62,20	64,69	39,42	49,81
Erstverkauf aus Umwandlung	0,16	0,40	3,50	4,05	1,71	5,26	1,01	6,75
	<b>53,42</b>	<b>54,94</b>	<b>71,80</b>	<b>80,72</b>	<b>81,90</b>	<b>79,62</b>	<b>45,57</b>	<b>61,39</b>

**Abb. 9: Gesamtumsatz der Verkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum von 2017 bis 2024**



### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Bei den Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken wurden 51 geeignete Kauffälle registriert.

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

<b>Jahr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Anzahl</b>								
Erbbaugrundstücke	14	12	14	4	12	2	1	3
Erbbaurecht	29	31	33	39	37	30	13	21
Wohnungserbbaurecht	21	14	23	31	18	22	17	27
Teileigentumserbbaurecht	0	0	0	0	1	1	1	0
	<b>64</b>	<b>57</b>	<b>70</b>	<b>74</b>	<b>68</b>	<b>55</b>	<b>32</b>	<b>51</b>

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

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

<b>Jahr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Geldumsatz in Mio. € nach Teilmarkt</b>								
Erbbaugrundstücke	1,94	2,12	2,91	4,01	2,03	0,52	0,23	1,58
Erbbaurecht	6,33	8,09	8,38	11,96	9,07	9,14	3,03	5,28
Wohnungserbbaurecht	1,64	1,10	2,08	2,32	1,91	2,56	1,69	2,30
Teileigentumserbbaurecht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00
	<b>9,91</b>	<b>11,31</b>	<b>13,37</b>	<b>18,29</b>	<b>13,02</b>	<b>12,23</b>	<b>4,95</b>	<b>9,16</b>

### 3.6 Sonstige

#### 3.6.1 Teileigentum

Bei den sonstigen Grundstücken wurden 66 geeignete Kauffälle registriert.

**Tab. 8: Anzahl und Geldumsatz von Teileigentumsverkäufen im Jahresvergleich**

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Anzahl</b>								
	25	22	68	87	189	186	82	66
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Geldumsatz in Mio €</b>								
	1,31	2,47	2,13	2,22	6,96	5,89	0,93	2,31

### 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**

<b>Jahr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
unbebaute Grundstücke	0	0	0	1	2	0	0	0
bebaute Grundstücke	33	16	8	4	4	7	10	5
Wohnungseigentum	65	32	32	15	27	47	24	9
Teileigentum	1	0	2	1	3	11	0	1
Erbbaurechte	4	1	2	0	1	1	0	1
<b>Gesamtanzahl</b>	<b>103</b>	<b>49</b>	<b>44</b>	<b>21</b>	<b>37</b>	<b>66</b>	<b>34</b>	<b>16</b>

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

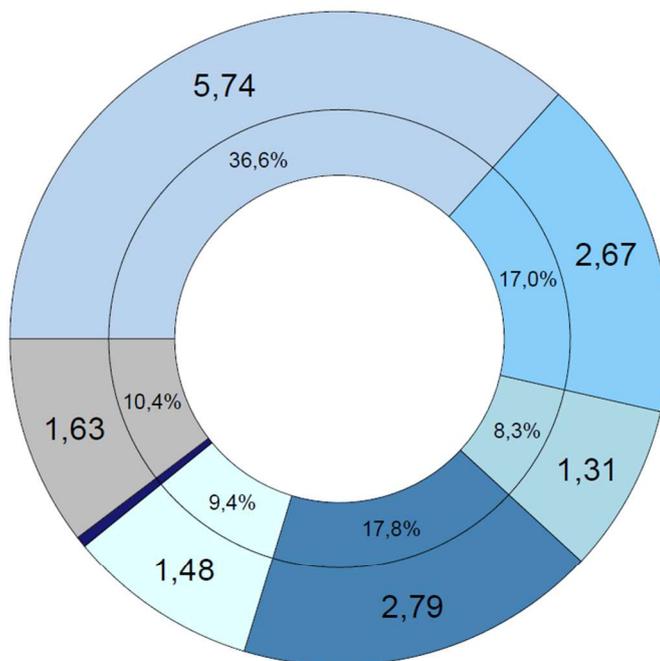
**Tab. 10: Verhältnis der Kaufpreise zu den Verkehrswerten bei Zwangsversteigerungen 2024**

<b>Jahr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
unbebaute Grundstücke	0.00	0.00	0.00	0.91	2.54	0.00	0.00	0.00
bebaute Grundstücke	0.95	1.76	1.30	1.48	1.95	2.20	1.26	1.42
Wohnungseigentum	0.85	0.95	1.73	2.54	1.99	1.27	1.10	1.20
Teileigentum	0.62	0.00	2.70	0.85	2.05	1.00	0.00	0.00
Erbbaurechte	0.54	0.70	0.71	0.00	1.01	0.71	0.00	0.00
<b>Summe</b>	<b>0.74</b>	<b>1.14</b>	<b>1.61</b>	<b>1.45</b>	<b>1.91</b>	<b>1.29</b>	<b>1.18</b>	<b>1.31</b>

## 4 Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 62 geeignete Grundstückskaufobjekte über unbebaute Grundstücke registriert, die rd. 3 % vom Gesamtumsatz erwirtschafteten. Sowohl der Geld- als auch der Flächenumsatz sind leicht gestiegen.

**Abb. 10: Verteilung des Geldumsatzes in Mio. € 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 9 geeignete Verkäufe von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken registriert, von denen 8 zur weiteren Auswertung herangezogen werden konnten. Daraus ergab sich eine mittlere Grundstücksfläche von 532 m<sup>2</sup> und ein durchschnittlicher Kaufpreis von 299 €/m<sup>2</sup>.

**Tab. 11: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2024 für den individuellen Wohnungsbau**  
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m <sup>2</sup>		Ø Gfl m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Individueller Wohnungsbau</b>							
Urkundenjahr 2024	8	<b>161.000</b>		<b>299</b>		<b>532</b>	
		92.000	236.500	180	741	205	786
Urkundenjahr 2023	5	<b>111.000</b>		<b>278</b>		<b>387</b>	
		39.000	223.000	205	365	134	610

## 4.2 Geschosswohnungsbau

Im zurückliegenden Jahr lagen insgesamt 3 geeignete Kauffälle vor, die alle zur weiteren Auswertung herangezogen werden konnten. Für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus liegt der bereinigte Kaufpreis bei rd. 360 €/m<sup>2</sup>.

**Tab. 12: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2024 für den Geschosswohnungsbau**  
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m <sup>2</sup>		Ø Gfl m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Geschosswohnungsbau</b>							
Urkundenjahr 2024	3	<b>859.000</b>		<b>360</b>		<b>1.995</b>	
		100.000	1.733.000	174	658	574	2.775
Urkundenjahr 2023	7	<b>180.000</b>		<b>206</b>		<b>898</b>	
		77.000	350.000	132	390	451	2.132

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Für den Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ wurden im zurückliegenden Jahr 6 geeignete Verkäufe registriert.

**Tab. 13: Auswertung der unbebauten Grundstückskaufobjekte 2024 für gewerbliche Bauflächen**  
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m <sup>2</sup>		Ø Gfl m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>gewerbliche Bauflächen</b>							
Urkundenjahr 2024	6	<b>329.000</b>		<b>92</b>		<b>3.785</b>	
		223.000	396.000	71	147	2.613	4.867
Urkundenjahr 2023	10	<b>368.500</b>		<b>76</b>		<b>4.727</b>	
		22.500	902.000	63	93	285	11.196

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

**Tab. 14: Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen von 2024**  
 Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m <sup>2</sup>		Ø Gfl m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)</b>							
Ackerland/Grünland	7	<b>210.608</b>		<b>8,72</b>		<b>24.831</b>	
		84.000	394.000	6,73	10,00	3.270	51.689
Wald	<3			<b>rd. 2,0 (inkl. Aufwuchs)</b>			

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach § 3 (2) der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Fläche im Gemeinsamen Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

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

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

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 2024 ausgewertet.

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

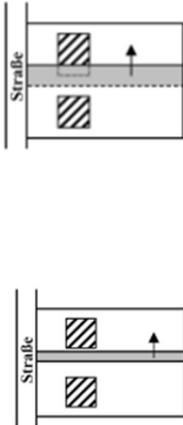
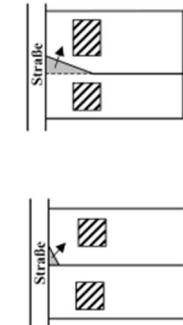
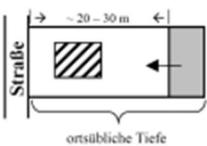
<b>werdendes Bauland (2015-2024)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>	<b>Ø ber. Kaufpreis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Verhältnis Bauland %</b>
Rohbauland	10	7,34	124	60 %
Bauerwartungsland	5	7,51	64	39 %
<b>Insgesamt</b>	<b>15</b>	<b>14,85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

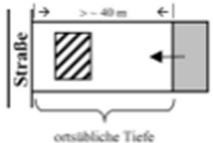
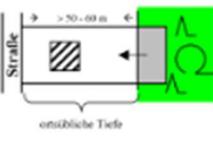
## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 4.6.1 Arrondierungsflächen

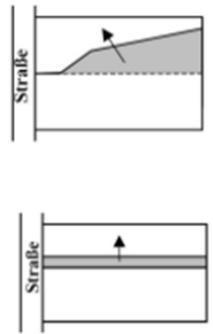
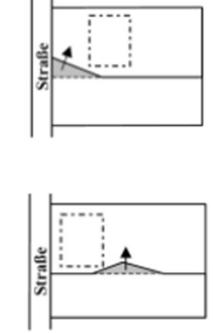
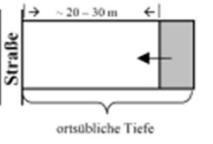
Der nachfolgenden Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten geeigneten Kaufpreise für unselbstständige Teilflächen aus den Jahren 2010 bis 2024 zugrunde. Die Bodenpreise wurden in Relation zu den maßgeblichen Bodenrichtwerten gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise und Preisspannen in % vom jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert.

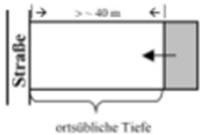
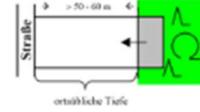
**Tab. 16: Arrondierung zu bebauten Grundstücken für den individuellen und Geschosswohnungsbau**

Art der Arrondierungsfläche	Anzahl	Verhältnis		Beispiel
		zum ebf. Bodenrichtwert		
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken		Durchschnitt	Preisspanne (Minimum/Maximum)	
<p><b>1a)</b> Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Beseitigung eines baurechtswidrigen Zustandes (eigenständig nutzbar)</p> <p><b>1b)</b> baurechtlich notwendige Flächen und Flächen zur baulichen Erweiterung (nicht eigenständig nutzbar)</p>	<b>38</b>	<b>91 %</b>	<b>36 % - 140 %</b>	
<p><b>1c)</b> seitlich gelegene Flächen, als Stellplatz geeignet (eigenständig nutzbar)</p> <p><b>1d)</b> unmaßgebliche Teilflächen, nicht als Stellplatz nutzbar (nicht eigenständig nutzbar)</p>	<b>42</b>	<b>53 %</b>	<b>6 % - 100 %</b>	
<p><b>1e)</b> Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland</p>	<b>37</b>	<b>24 %</b>	<b>2 % - 67 %</b>	

<p><b>1f)</b> Garten und Hinterland bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland</p>		
<p><b>1g)</b> 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><b>Art der Arrondierungsfläche</b></p> <p><b>2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken</b></p>	<p><b>Anzahl</b></p>	<p><b>Verhältnis zum Bodenrichtwert</b></p> <p>Durchschnitt      Preisspanne (Minimum/Maximum)</p>		<p><b>Beispiel</b></p>
<p><b>2a)</b> Flächen, die eine Bebaubarkeit ermöglichen oder wesentlich verbessern (eigenständig nutzbar)</p> <p><b>2b)</b> Flächen, die eine Bebaubarkeit ermöglichen oder wesentlich verbessern (nicht eigenständig nutzbar)</p>	<p><b>12</b></p>	<p><b>103 %</b></p>	<p><b>17 % - 180 %</b></p>	
<p><b>2c)</b> seitlich gelegene Flächen, als Stellplatz geeignet (eigenständig nutzbar)</p> <p><b>2d)</b> unmaßgebliche Teilfläche, nicht als Stellplatz geeignet (nicht eigenständig nutzbar)</p>	<p><b>21</b></p>	<p><b>67 %</b></p>	<p><b>10 % - 133 %</b></p>	
<p><b>2e)</b> Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland</p>	<p><b>7</b></p>	<p><b>28 %</b></p>	<p><b>13 % - 44 %</b></p>	

<p><b>2f)</b> Garten und Hinterland bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland</p>			
<p><b>2g)</b> 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 2024 zugrunde, die gruppiert ausgewertet werden konnten.

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

nicht bauliche Nutzbarkeit (2017-2024)	Anzahl	Geldumsatz €	Flächenumsatz m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
Fläche für Ver- und Entsorgung	13	1.183.960	145.211	10
öffentliche Grünfläche	4	37.522	5.205	24
Parkplatz, Stellplatz (einzeln)	14	72.305	602	135
Parkplatz, Stellplatz (Anlage)	16	284.349	6.689	105
private Garten- u. Erholungsflächen (Nutzgarten mit und ohne Gartenhaus)	55	349.542	19.787	18
<b>Insgesamt</b>	<b>102</b>	<b>1.927.678</b>	<b>177.494</b>	

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert [€/m<sup>2</sup>] 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, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge. Es werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

#### **Bodenrichtwerte für Bauerwartungs-/Rohbauland (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau)**

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

#### **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen**

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

#### **Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen**

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

#### **Bodenrichtwerte für Dauerkleingärten und private Nutz-/Freizeitgärten**

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

**Bodenrichtwerte für öffentliche Grünflächen**

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

**Bodenrichtwerte für Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB)**

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

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

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

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

#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und können im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://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:

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

### Beispiel einer Detailkarte

**BORIS-NRW**  
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Ausgewähltes Produkt:

Bodenrichtwerte

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Kontakt

2025

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert: **225 €/m<sup>2</sup>** (Ein/zweigeschossig)

Adresse: Kückelmannshof 25

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45894
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	1011101
Bodenrichtwert	225 €/m <sup>2</sup>

Impressum Nutzungsbedingungen Datenschutzerklärung Barrierefreiheit

364.431 : 5.717.262 ETRS89 / UTM Zone 32N Maßstab: 1:4.514

### Beispiel der Richtwertdetails für ein- und zweigeschossige Bebauung

2025

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert: **225 €/m<sup>2</sup>** (Ein/zweigeschossig)

Adresse: Kückelmannshof 25

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45894
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	1011101
Bodenrichtwert	225 €/m <sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01

**Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Fläche	400-600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	225 €/m <sup>2</sup>
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	Lasthausstraße
Anwendungshinweise	<a href="#">Örtliche Fachinformationen</a>

**Historische Werte / Zeitreihe**

Jahr	Wert (€/m <sup>2</sup> )
2025	225
2024	225
2023	225
2022	225
2021	200
2020	190
2019	190
2018	180
2017	170
2016	170
2015	170
2014	170
2013	170
2012	170
2011	170

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

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 25.02.2025 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**

<b>baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)</b>	<b>gute Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>mittlere Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>mäßige Lage €/m<sup>2</sup></b>
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m<sup>2</sup></i>	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m<sup>2</sup></i>	410	280	205
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m<sup>2</sup></i>	410	290	220
<b>baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.</b>	<b>gute Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>mittlere Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>mäßige Lage €/m<sup>2</sup></b>
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
<b>baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung, ebf.</b>	<b>gute Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>mittlere Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>mäßige Lage €/m<sup>2</sup></b>
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 €/m<sup>2</sup>** beträgt. Die Wertigkeit der technischen Erschließung beläuft sich auf rd. **30 €/m<sup>2</sup>**. Folglich wird der Wert der Erschließungsbeitragsfreiheit für das Jahr 2024 mit rd. **55 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen. Dieser gilt für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau. Zu beachten ist, dass diese Werte grundsätzlich nicht die tatsächlich anfallenden Erschließungskosten abbilden. Insbesondere bei Neubaugebieten können die Kosten unter Umständen deutlich über den hier ausgewiesenen Werten liegen.

Die Datengrundlage für die Ermittlung der Wertigkeit der Erschließung von gewerblichen Flächen ließ keine Differenzierung zwischen Grunderwerb und technischem Aufwand zu. Folglich kann für gewerblich genutzte Flächen die Wertigkeit der Erschließung mit einem Gesamtwert in Höhe von **18 €/m<sup>2</sup>** 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 leicht erhöht hat (9 / Vorjahr: 7), verteilt sich auf 7 Bodenrichtwertzonen des individuellen Wohnungsbaus.

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

##### Geschosswohnungsbau

3 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 und auf Grundlage weiterer Auswertungen beschlossen, die Bodenrichtwerte des Geschosswohnungsbaus nicht anzuheben.

##### Gewerbe und Industrie

Des Weiteren wurden 6 Verkäufe gewerblicher Bauflächen registriert, die i. M. rd. 2 % über den letztjährigen Bodenrichtwerten lagen. Der Gutachterausschuss hat auf dieser Basis beschlossen, die Bodenrichtwerte gewerblicher Bauflächen nicht anzuheben.

##### Landwirtschaftliche Flächen

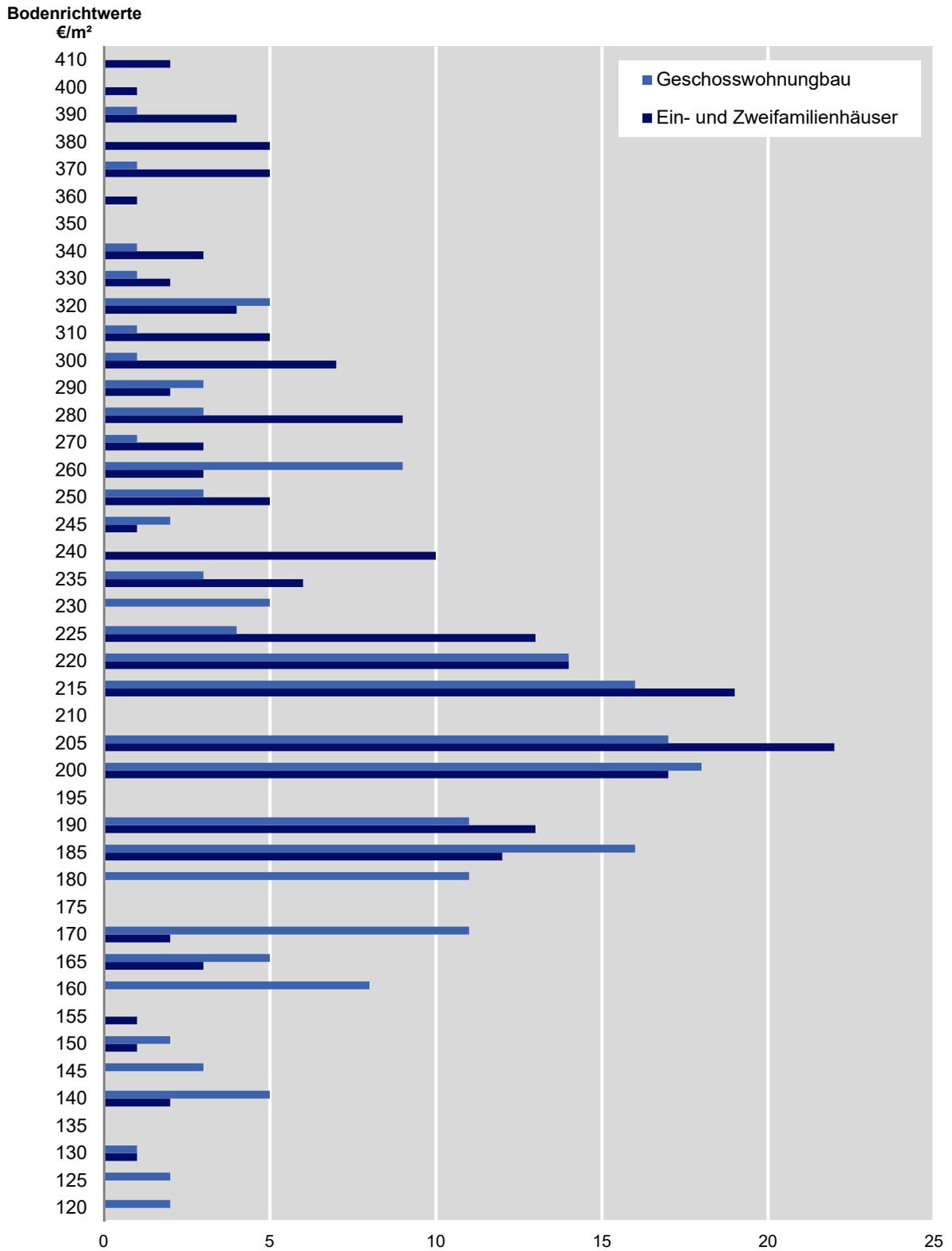
Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreise von landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet und in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Gutachterausschüsse analysiert. Auf dieser Basis hat der Gutachterausschuss beschlossen, die Bodenrichtwerte im gesamten Stadtgebiet um 1 €/m<sup>2</sup> zu erhöhen.

##### Forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreise von forstwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet und in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Gutachterausschüsse analysiert. Auf dieser Basis hat der Gutachterausschuss beschlossen die Bodenrichtwerte im gesamten Stadtgebiet um 0,2 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> x 1,10 / 0,90 = rd. 244,- EUR/m<sup>2</sup>

##### 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:

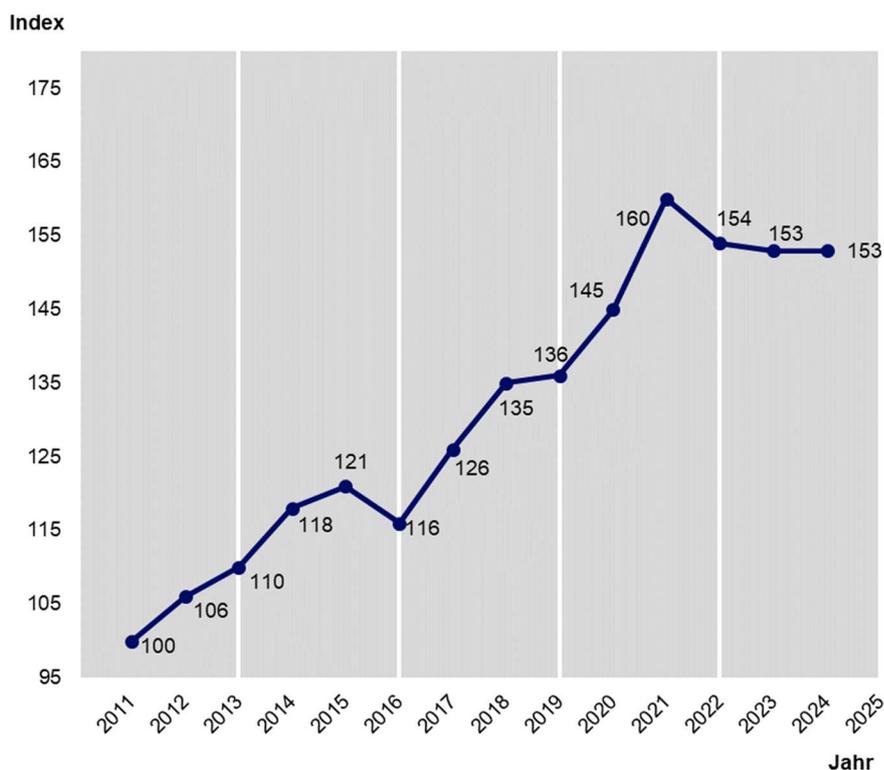
Index 2011 = 100; Index 2018 = 135

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.

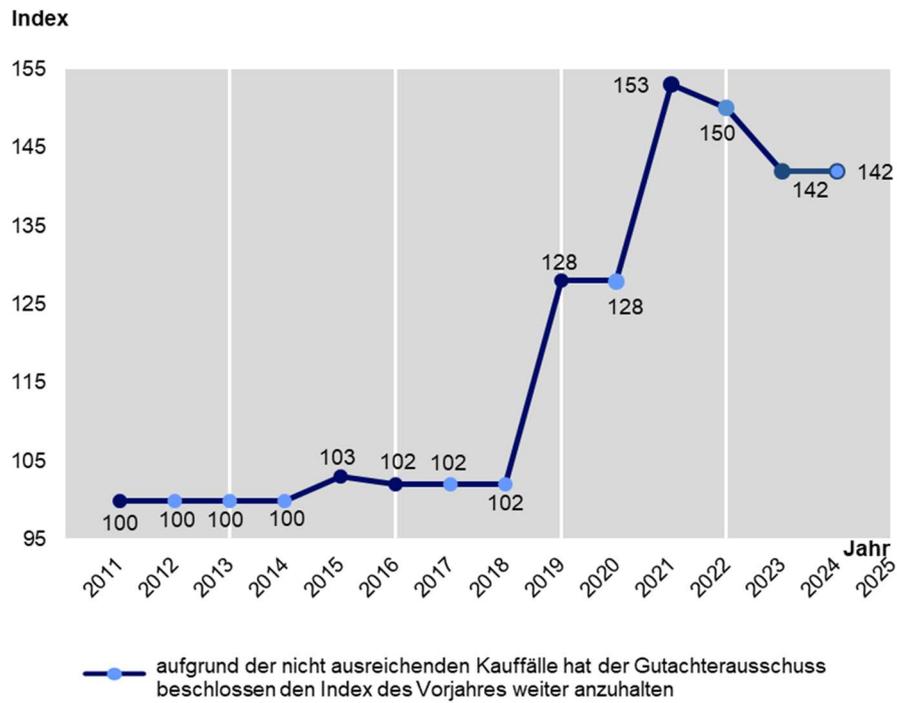
**Abb. 12: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau**



**Tab. 23: Bodenpreisindex 2011 für den individuellen Wohnungsbau**

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

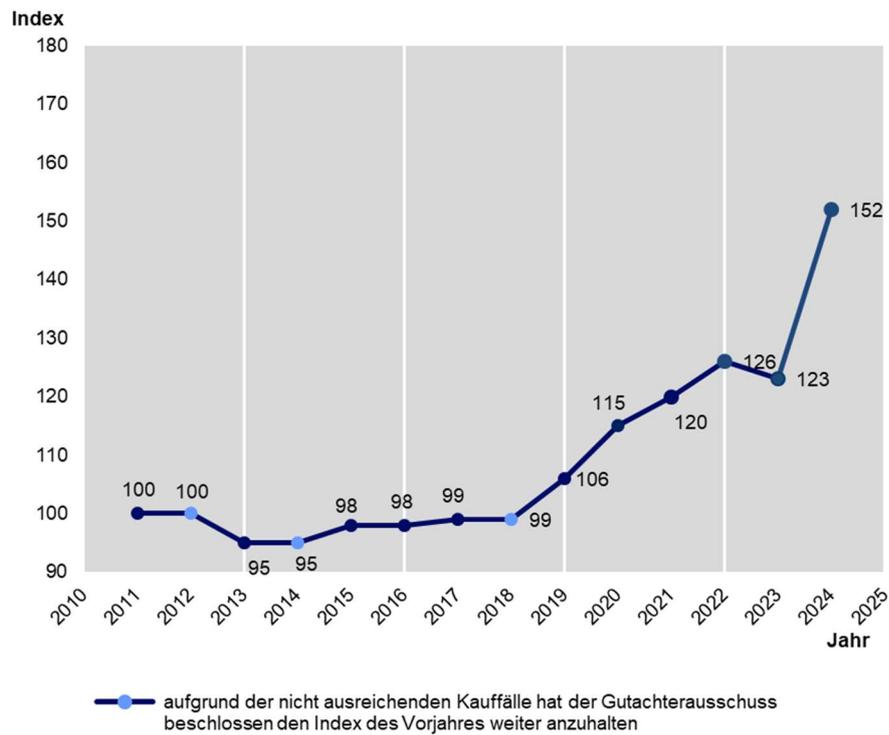
**Abb. 13: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau**



**Tab. 24: Bodenpreisindex 2011 für den Geschosswohnungsbau**

Jahr	Index	Jahr	Index	
	1990		1990	2011
1990	100	2008	154	-
1991	100	2009	157	-
1992	113	2010	158	-
1993	128	2011	153	100
1994	134	2012	-	100
1995	134	2013	-	100
1996	138	2014	-	100
1997	141	2015	-	103
1998	142	2016	-	102
1999	147	2017	-	102
2000	153	2018	-	102
2001	153	2019	-	128
2002	152	2020	-	128
2003	155	2021	-	153
2004	157	2022	-	150
2005	157	2023	-	142
2006	156	2024	-	(142)
2007	155			

**Abb. 14: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen**



**Tab. 25: Bodenpreisindex 2011 für gewerbliche Flächen**

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

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise

##### Neubauten

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 9 (Vorjahr 7) Kauffälle von Neubauten erfasst und ausgewertet.

**Tab. 26: Entwicklung der Kaufpreisstatistik für unterkellerte Neubauten von 2001 - 2024**  
Vergleich Wohnfläche - Bruttogrundfläche - Gebäudepreis - bereinigter Kaufpreis

Neubauten	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø BGF m <sup>2</sup>	Ø Gebäudepreis € je m <sup>2</sup> Wfl	Ø Gebäudepreis € je m <sup>2</sup> BGF	Ø ber. KP € je m <sup>2</sup> 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
2024	141	214	2.958	1.937	3.427	9

## Durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsimmobilien

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis einschl. 2022 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 m<sup>2</sup> und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden.

Altersklasse	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2022
Ø-Gesamtkaufpreis	351.000 €	387.000 €	420.000 €	436.000 €

### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 400 m<sup>2</sup> und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden.

Altersklasse	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2009	2010 - 2022
Ø-Gesamtkaufpreis	286.000 €	316.000 €	343.000 €	356.000 €

### Reihenmittelhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 300 m<sup>2</sup> und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden.

Altersklasse	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2009	2010 – 2022
Ø-Gesamtkaufpreis	266.000 €	295.000 €	319.000 €	331.000 €

Detaillierte Auswerteergebnisse sind ab sofort individuell über den Immobilienpreiskalkulator der Gutachterausschüsse in NRW unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abrufbar.

## Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen

Für die Jahre 2017 bis 2024 wurden die Kaufpreise von Garagen ermittelt, die im Zusammenhang mit Wohngebäuden des individuellen Wohnungsbaus verkauft wurden. Bei der Auswertung von 41 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 01.01.2025 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 Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in €/m<sup>2</sup> 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](http://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 <sup>2</sup>	Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	unterkellert	Unterkellerung	unterkellert
Ausstattung	mittel	Ausstattung	mittel
Baulandfläche	400 m <sup>2</sup>	Baulandfläche	650 m <sup>2</sup>
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 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 indiv. 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
2024	146,2

### 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 2022 bis 2024 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 €	1,49
150.001 € bis 200.000 €	1,32
200.001 € bis 250.000 €	1,22
250.001 € bis 300.000 €	1,18
300.001 € bis 350.000 €	1,12
350.001 € bis 500.000 €	1,04
größer 500.000	0,85

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
2.700	-0,05
2.750	-0,04
2.800	-0,03
2.850	-0,02
2.900	-0,01
2.950	-0,01
3.000	0,00
3.050	0,01
3.100	0,01
3.150	0,02
3.200	0,03
3.250	0,04

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	-0,11

Die folgenden Tabellen stellen die ermittelten Sachwertfaktoren aus den Jahren 2022 bis 2024 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 €	1,50
150.001 € bis 200.000 €	1,33
200.001 € bis 250.000 €	1,24
250.001 € bis 300.000 €	1,19
300.001 € bis 350.000 €	1,13
350.001 € bis 500.000 €	1,05
größer 500.000	0,86

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
2.600	-0,06
2.650	-0,05
2.700	-0,04
2.750	-0,04
2.800	-0,03
2.850	-0,02
2.900	-0,01
2.950	-0,01
3.000	0,00
3.050	0,01
3.100	0,02
3.150	0,02

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	-0,11

### Beispielrechnung Sachwertfaktor

Angaben zum Beispielobjekt (Gebäudestandardstufe 2,2; Reihenhaus)	
vorläufiger Sachwert	275.000 €
Immobilienrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes	2.700 €/m²
Berechnung des Sachwertfaktors	
Sachwertfaktor lt. Tab.30	1,19
Abschlag vom Sachwertfaktor lt. Tab. 31	- 0,04
Abschlag zum Sachwertfaktor lt. Tab. 32	- 0,11
Sachwertfaktor für das Beispielobjekt	= <u>1,04</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 2022 - 2024**  
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete -  
 Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau (2022 - 2024)															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Gebäudeart</b>															
<b>Einfamilienhäuser, freistehend</b>	28	<b>0,3</b>		<b>160</b>		<b>2.853</b>		<b>6,66</b>		<b>22</b>		<b>34,6</b>		<b>33</b>	
Konfidenz-Intervall	-	-2,9   4,5		90   389		986   4.864		5,21   9,42		17   29		13,7   64,0		6   72	
Standardabweichung	-	19		61		980		101		3		11,5		17	
<b>Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser</b>	233	<b>0,4</b>		<b>118</b>		<b>2.597</b>		<b>6,88</b>		<b>22</b>		<b>30,6</b>		<b>36</b>	
Konfidenz-Intervall	-	-4,2   4,1		52   220		1058   4.650		5,21   10,24		11   31		14,7   53,6		13   77	
Standardabweichung	-	16		30		630		110		3		6,7		17	
<b>Siedlungshäuser</b>	26	<b>-0,4</b>		<b>78</b>		<b>2.402</b>		<b>6,64</b>		<b>24</b>		<b>30,1</b>		<b>26</b>	
Konfidenz-Intervall	-	-5,8   3,3		61   103		1.190   3.738		5,54   7,68		21   30		16,9   55,1		11   48	
Standardabweichung	-	2,2		11		618		0,62		2		8,5		10	
<b>Zweifamilienhäuser</b>	41	<b>0,9</b>		<b>171</b>		<b>2.097</b>		<b>6,62</b>		<b>24</b>		<b>25,7</b>		<b>28</b>	
Konfidenz-Intervall	-	-3,6   5,6		100   299		1000   4.455		5,26   8,24		17   29		13,3   44,3		6   71	
Standardabweichung	-	19		45		678		0,81		3		7,5		12	

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser und Gewerbe

### 5.2.1 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser abgeleitet und beschlossen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein Normobjekt im gesamten Stadtgebiet. Die Zonen der Immobilienrichtwerte sind in der Stadt Gelsenkirchen mit denen der Bodenrichtwerte identisch. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in €/m<sup>2</sup> 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](http://www.boris.nrw.de) bereitgestellt. Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen.

Normobjekt Mehrfamilienhaus	
Baujahr	1974
Wohn-/Nutzfläche	500 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Jahresrohertrag	75 €/m <sup>2</sup>

### 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 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
2024	148,2

### Gruppe der gewerblich genutzten Objekte

Bei den gewerblich genutzten Objekten wird zwischen Bürogebäuden o. ä., Gewerbe- und Industrieobjekten und Einzelhandels- und Warenhäusern differenziert. Letztere haben sich zu einem wichtigen Teilmarkt im Gelsenkirchener Grundstücksmarkt entwickelt. In die Auswertung werden die vier Berichtsjahre 2021 bis 2024 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
<b>Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser</b>									
Urkundenjahr 2024 - 2021	10	<b>3.565.000</b>		<b>3.806</b>		<b>1.444</b>		<b>2.419</b>	
		280.000	10.900.000	323	22.615	100	4.135	405	5.602
<i>Standardabweichung</i>		4.025.000		6.831		1.705		1.378	
<b>Einzelhandels- und Warenhäuser</b>									
Urkundenjahr 2024 - 2021	9	<b>3.451.000</b>		<b>5.939</b>		<b>3.764</b>		<b>1.460</b>	
		120.000	11.350.000	214	21.103	70	19.720	274	3.130
<i>Standardabweichung</i>		3.758.000		6.564		6.181		1.002	
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>									
Urkundenjahr 2024 - 2021	11	<b>1.114.000</b>		<b>4.688</b>		<b>2.731</b>		<b>367</b>	
		130.000	4.300.000	793	13.350	619	6.301	67	813
<i>Standardabweichung</i>		1.311.000		3.445		1.834		293	

### 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 2022 bis 2024 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Objekte die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

**Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2022 - 2024**  
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche / Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (2022 - 2024)															
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	19	1,5		233		1.492		5,65		28		21,5		31	
		-17	4,2	130	312	809	2.578	4,92	6,50	24	32	13,7	36,5	18	51
Konfidenz-Intervall	-	0,8 - 2,3		211 - 255		1271 - 1712		5,42 - 5,87		27 - 29		18,4 - 24,6		27 - 35	
Standardabweichung		15		46		457		0,46		2		6,5		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	190	3,5		501		1.000		5,54		30		14,4		29	
		-2,0	10,2	141	1536	440	5.543	3,87	13,06	14	40	7,0	77,6	13	76
Konfidenz-Intervall	-	3,2 - 3,8		468 - 534		932 - 1068		5,42 - 5,66		29 - 30		13,5 - 15,2		27 - 31	
Standardabweichung		2,0		229		474		0,86		4		6,0		11	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	23	4,9		592		987		6,17		24		12,8		28	
		-13	10,9	220	1464	476	2.059	4,61	10,57	15	32	6,4	28,1	15	62
Konfidenz-Intervall	-	3,7 - 6,1		475 - 710		810 - 1164		5,62 - 6,72		22 - 26		10,8 - 14,8		24 - 33	
Standardabweichung		2,8		272		409		127		5		4,6		11	

**Tab. 36: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2022 - 2024**  
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

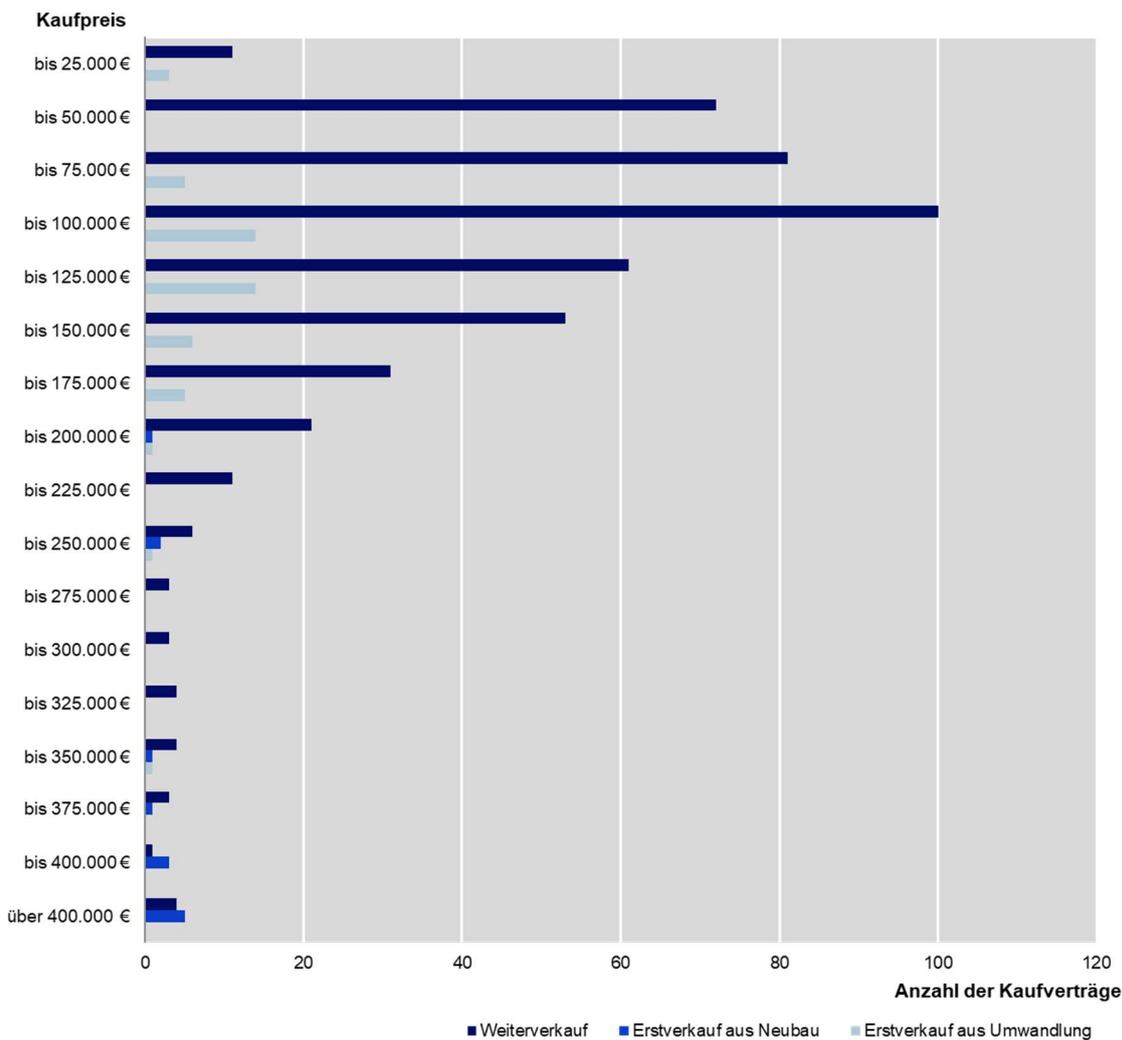
Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte (2022 - 2024)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø Nfl m²		Ø ber. KP € je m² Nfl		Ø Miete € je m² Nfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
gewerblich genutzte Objekte	5	7,1		5.604		1.164		7,99		17		11,1		28	
		4,5	10,9	70	19.720	91	2.277	120	13,57	10	36	6,3	18,0	16	49
Konfidenz-Intervall	-	3,6 - 10,6		0 - 16.697		82 - 2.247		172 - 14,26		4 - 31		5,7 - 16,4		12 - 44	
Standardabweichung		2,8		8.128		872		5,05		11		4,3		13	

## 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 2024 sind 532 geeignete Kaufverträge von Eigentumswohnungen eingegangen. Im aktuellen Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufobjekte gegenüber Vorjahr gestiegen. Knapp 51 % der Weiterverkäufe wurden unter einem Gesamtkaufpreis von 100.000 € verkauft.

**Abb. 17: Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum 2024**



## 6.1 Durchschnittliche Kaufpreise

### 6.1.1 Erstverkäufe aus Neubau und nach Umwandlung

#### Erstverkäufe aus Neubau

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

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

	n	Ø ber. GKP €		Ø Wfl m <sup>2</sup>		Ø ber. KP € je m <sup>2</sup> Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Wohnungen</b>							
Urkundenjahrgang 2024	13	<b>376.500</b>		<b>106</b>		<b>3.549</b>	
		199.000	551.000	63	153	2.721	4.018
Standardabweichung		99.630		31		407	
Urkundenjahrgang 2023	13	<b>408.000</b>		<b>107</b>		<b>3.760</b>	
		297.000	695.000	70	172	3.338	4.302
Standardabweichung		154.906		34		476	

Für das Jahr 2024 lässt sich der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis für Erstverkäufe aus Neubau auf 3.549 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche beziffern. Dieser Wert beinhaltet keine Reihenhäuser in Form von Wohnungseigentum.

**Tab. 38: Entwicklung der bereinigten Kaufpreise €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau**

Jahr	Ø ber. KP € je m <sup>2</sup> Wfl	Jahr	Ø ber. KP € je m <sup>2</sup> Wfl	Jahr	Ø ber. KP € je m <sup>2</sup> Wfl	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Ø ber. KP € je m <sup>2</sup> Wfl	Anzahl der Kauffälle
1988	1.139	1998	1.919	2008	1.836	6	2018	2.921	23
1989	1.187	1999	1.909	2009	1.811	19	2019	3.330	37
1990	1.278	2000	1.927	2010	1.817	17	2020	3.418	18
1991	1.419	2001	1.926	2011	1.713	67	2021	3.232	29
1992	1.464	2002	1.751	2012	1.808	64	2022	3.525	25
1993	1.738	2003	1.639	2013	2.339	16	2023	3.760	13
1994	1.770	2004	1.558	2014	2.569	37	2024	3.549	13
1995	1.833	2005	1.736	2015	2.583	32			
1996	1.946	2006	1.753	2016	2.644	19			
1997	1.939	2007	1.951	2017	2.687	66			

**Erstverkäufe nach Umwandlung**

Hierzu zählen alle Mietwohnungen verschiedener Altersgruppen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen), die im Berichtsjahr 2024 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 m²		Ø ber. KP € je m² Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Wohnungen</b>							
Urkundenjahrgang 2024	38	<b>136.000</b>		<b>71</b>		<b>2.024</b>	
		30.000	365.000	41	98	429	2.844
<i>Standardabweichung</i>		57.500		26		627	
Urkundenjahrgang 2023	6	<b>195.000</b>		nicht auswertbar		nicht auswertbar	
		126.000	275.000				
<i>Standardabweichung</i>		65.000					

### Durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsimmobilien - Weiterverkauf

Diese Gruppe umfasst das Preisniveau von weiterverkauften Eigentumswohnungen, die bis einschl. 2022 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswertergebnisse in Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) in verschiedenen Baujahresgruppen.

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

Altersklasse	bis 1919	1920 - 1949	1950 - 1974
Ø-Kaufpreis	1.290 €/m <sup>2</sup>	1.340 €/m <sup>2</sup>	1.450 €/m <sup>2</sup>
Altersklasse	1975 - 1994	1995 - 2022	
Ø-Kaufpreis	1.640 €/m <sup>2</sup>	1.990 €/m <sup>2</sup>	

Detaillierte Auswertergebnisse sind ab sofort individuell über den Immobilienpreiskalkulator der Gutachterausschüsse in NRW unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abrufbar.

Für die Jahre 2017 bis 2024 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.
<b>Erstverkauf</b>			
Garage	70	17.500 €	3.300 €
Stellplatz	34	8.000 €	1.800 €
Tiefgaragenstellplatz	97	17.000 €	2.600 €
<b>Weiterverkauf</b>			
Garage	187	8.500 €	3.800 €
Stellplatz	17	5.500 €	2.200 €
Tiefgaragenstellplatz	91	10.000 €	6.100 €

### 6.1.2 Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum Stichtag 01.01.2025 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 €/m<sup>2</sup> 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](http://www.boris.nrw.de) bereitgestellt. Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen.

Normobjekt Wohnungseigentum	
Baujahr	1982
Vermietungssituation	unvermietet
Balkon/Terrasse	vorhanden
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	7 - 12
Ausstattung	mittel

#### Immobilien-Preis-Kalkulator

Die Anwendung BORIS-NRW ist um das Instrument des Immobilienpreiskalkulators ergänzt worden. Mit diesem kann aus den veröffentlichten Immobilienrichtwerten und den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten sowie den örtlichen Fachinformationen interaktiv die Berechnung eines Vergleichswertes in €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
2024	153,0

## 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 (2024)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø Bew. Kosten		Ø REF		Ø RND	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	160	<b>2,4</b>		<b>78</b>		<b>1.460</b>		<b>6,45</b>		<b>28</b>		<b>18,6</b>		<b>34</b>	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	0,1   7,5		31   155		535   4.218		4,95   9,77		16   40		7,4   36,1		13   76	
<i>Standardabweichung</i>	-	2,2 - 2,6		75 - 82		1373 - 1547		6,34 - 6,57		27 - 28		17,7 - 19,4		32 - 36	
		14		23		557		0,73		4		5,3		12	
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	47	<b>3,3</b>		<b>69</b>		<b>1.092</b>		<b>6,40</b>		<b>29</b>		<b>14,1</b>		<b>28</b>	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	0,0   10,0		33   125		380   2.188		5,60   8,30		20   36		5,6   27,1		13   63	
<i>Standardabweichung</i>	-	2,6 - 4,0		63 - 76		966 - 1218		6,24 - 6,57		28 - 30		12,6 - 15,5		24 - 31	
		2,4		21		429		0,56		4		5,0		13	

## 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 2024 wurden keine neuen 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
2024	1	-	-

## 7.2 Erbbaurechte

### 7.2.1 Durchschnittspreise

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

**Tab. 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	
<b>alle Baujahre</b>															
Urkundenjahrgang 2024	9	212.000		403		133		291		1.558		898		413	
		115.000	355.000	202	680	90	190	189	528	847	2658	414	2.225	207	1.039
Standardabweichung		82.000		198		35		111		614		548		267	
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	1.043
Standardabweichung		59.000		209		54		113		762		625		345	

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

Erbbaurechte 2023 und 2024														
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		
<b>Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages</b>														
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 20 Verkäufe bebauter Erbbaurechte aus den Jahren 2022 bis 2024 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	0,45	1,24

### 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 54 Verkäufe von Erbbaugrundstücken aus den Jahren 2017 bis 2024 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	0,17	0,73	1,36

## 8 Modellbeschreibung

### 8.1 Liegenschaftszinssätze

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

(§ 21 (2) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

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 2022 bis 2024 (bei ETW nur 2024) ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV. Abweichungen vom Mietspiegel (außerhalb der Wertspanne) wurden angeglichen. Für die meist nicht vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (10 %) angesetzt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde laut ImmoWertV Anlage 1 angesetzt. Bei der Auswertung wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von mehr als 12 Jahren und einem Gebäudealter größer zwei Jahre berücksichtigt.

### 8.2 Sachwertfaktoren

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

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (s. u. a. Pkt. 8.5.1 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z. B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) bereinigt. Gemäß § 7 ImmoWertV werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen. Der auf das Jahr 2024 normierte Kaufpreis mit dem Stichtag 01.01.2025 enthält ein für ein Ein- und Zweifamilienhaus typisches Nebengebäude wie Garage/Stellplatz/Carport. Wertanteile von für Ein- und Zweifamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu erfassen.

#### **Normalherstellungskosten**

Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein.

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

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

**Bezugsmaßstab**

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

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

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

Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 berücksichtigt.

**Baupreisindex**

Der Baupreisindex ist der Bauleistungsindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, der vom Statistischen Bundesamt turnusmäßig veröffentlicht wird. Der derzeitige Index hat das Jahr 2021 zur Basis.

**Baujahr/Alter**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Restnutzungsdauer**

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

**Alterswertminderung**

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

**Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen**

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

Dachgauben werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW in Ansatz gebracht. Hausanschlüsse werden mit einem Herstellungswert von 2.000 € pro Anschluss (Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasanschluss (alternativ Fernwärmeanschluss)) berücksichtigt.

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung wird der marktübliche 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.

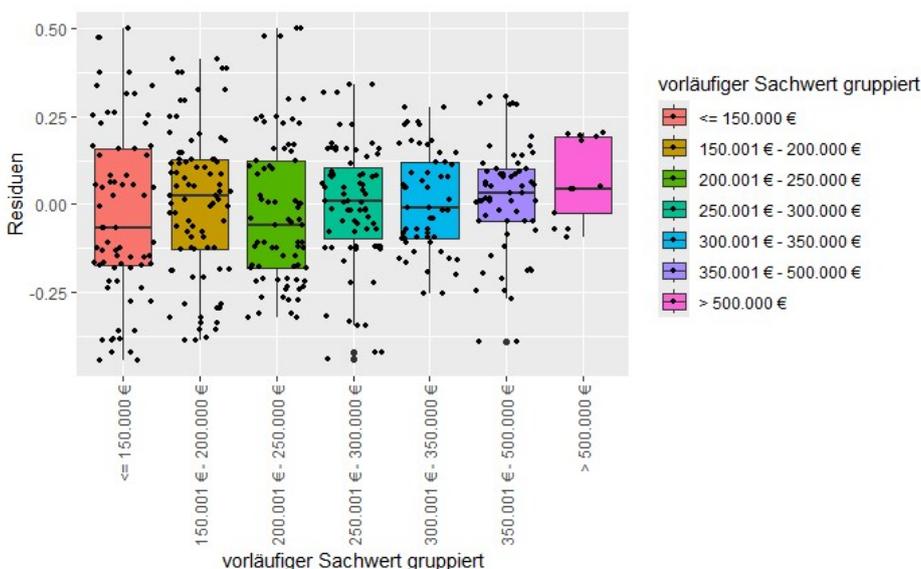
**Statistische Auswertung**

Es wurden 434 Kauffälle mit folgenden Eigenschaften in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2022 - 2024
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Denkmalschutz: Nein
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre
- Gebäudealter > Jahre

Die Sachwertfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Gebäudeart, Wohnfläche, Gebäudestandard, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Immobilienrichtwert, Verkaufsjahr). Ein signifikanter Einfluss auf den Sachwertfaktor konnte lediglich bei den Größen vorläufiger Sachwert, Immobilienrichtwert, Gebäudestandard und Verkaufsjahr festgestellt werden. Die in den Tabellen ausgewiesenen Marktanpassungsfaktoren sind bereits mithilfe der Ergebnisse aus der Regression auf das Verkaufsjahr 2024 abgestellt worden. 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
0,44	0,43	0,20

### 8.3 Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten

#### Erbbaurechtskoeffizienten

Die Erbbaurechtskoeffizienten werden nach den Grundsätzen der ImmoWertV, auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen ermittelt. Dabei wurde für jeden Kauffall ein Sachwertfaktor errechnet und anschließend das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt. Der Gebäudesachwert wird nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV und dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen vom 11.07.2017 abgeleitet. Die zugrundeliegenden Modellparameter werden unter Ziffer 8.2 beschrieben.

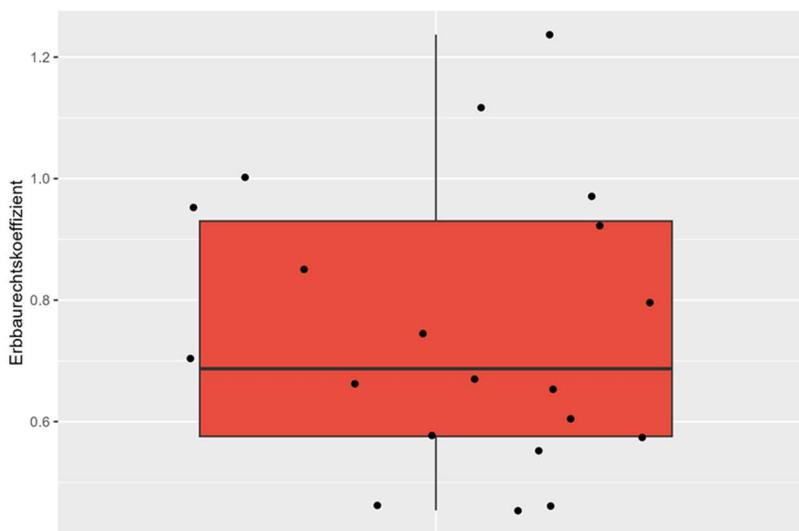
Es wurden 20 Kauffälle mit folgenden Eigenschaften in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2022 - 2024
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechts > 12 Jahre

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

Erbbaurechtskoeffizient = vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) / fiktives Volleigentum

**Abb. 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.

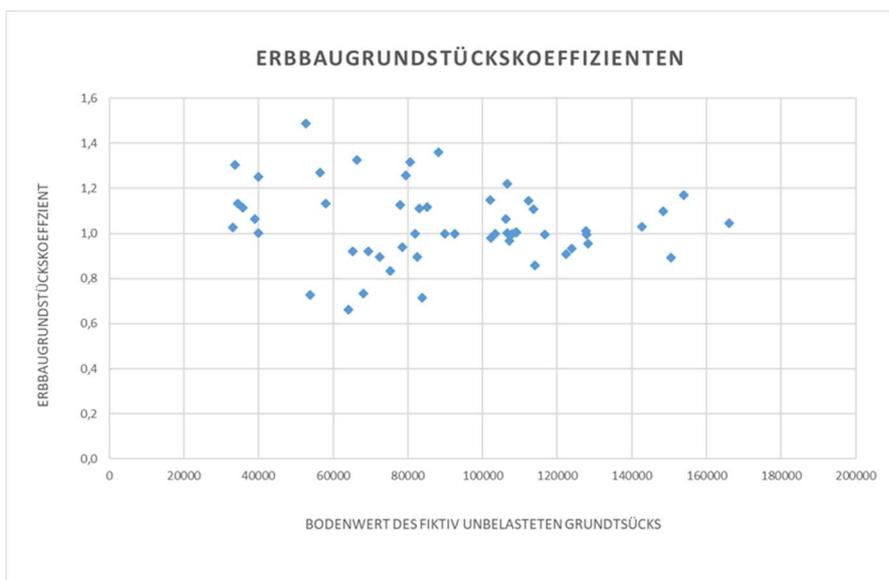
Es wurden 54 Kauffälle mit folgenden Eigenschaften in die Auswertung einbezogen:

- Verkaufsjahr: 2017 - 2024
- Grundstücksart: individueller Wohnungsbau

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

Erbbaugrundstückskoeffizient = vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis) / unbelasteter Bodenwert

**Abb. 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 01.01.2024 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

**Tab. 49: Verwaltungskosten  
Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025**

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

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

**Tab. 50: Instandhaltungskosten**  
**Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024**

je bezugsfertige Wohnung	13,80 € je m <sup>2</sup> 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 €

**Tab. 51: Instandhaltungskosten**  
**Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025**

je bezugsfertige Wohnung	14,00 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche
bei Gewerbeflächen	
▪ Büro, Praxen etc.	100 % der Wohnnutzung
▪ SB-Markt etc.	50 % der Wohnnutzung
▪ Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude etc.	30 % der Wohnnutzung
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	106,00 €

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

**Tab. 52: 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

**Tab. 53: Mietausfallwagnis**  
**Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025**

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

## 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 <sup>2</sup>	> 40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	> 60 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	> 100 m <sup>2</sup>
			Mittelwert				
			Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	<b>I</b>	bis 1948	<b>6,50</b> 6,02 - 7,04	<b>6,10</b> 5,71 - 6,48	<b>6,05</b> 5,63 - 6,46	<b>6,00</b> 5,66 - 6,43	<b>5,75</b> 5,33 - 6,22
	<b>II</b>	1949 bis 1956	<b>6,40</b> 5,79 - 6,95	<b>6,00</b> 5,61 - 6,36	<b>5,90</b> 5,48 - 6,39	<b>5,90</b> 5,44 - 6,32	<b>5,65</b> 5,22 - 6,00
	<b>III</b>	1957 bis 1965	<b>6,50</b> 5,72 - 7,23	<b>6,10</b> 5,82 - 6,37	<b>6,00</b> 5,75 - 6,33	<b>6,00</b> 5,38 - 6,60	<b>5,75</b> 5,52 - 5,92
	<b>IV</b>	1966 bis 1981	<b>6,65</b> 5,88 - 7,39	<b>6,25</b> 5,94 - 6,57	<b>6,20</b> 5,79 - 6,61	<b>6,15</b> 5,66 - 6,64	<b>5,90</b> 5,55 - 6,21
	<b>V</b>	1982 bis 1995	<b>6,85</b> 6,10 - 7,61	<b>6,45</b> 5,67 - 7,18	<b>6,35</b> 5,88 - 6,85	<b>6,35</b> 5,94 - 6,69	<b>6,05</b> 5,34 - 6,85
	<b>VI</b>	1996 bis 2006	<b>7,90</b> 7,12 - 8,63	<b>7,50</b> 6,74 - 8,25	<b>7,40</b> 6,86 - 7,92	<b>7,40</b> 6,94 - 7,84	<b>7,10</b> 6,37 - 7,88
	<b>VII</b>	2007 bis 2016	<b>8,80</b> 8,04 - 9,55	<b>8,45</b> 8,04 - 8,79	<b>8,35</b> 8,08 - 8,65	<b>8,30</b> 8,00 - 8,62	<b>8,05</b> 7,28 - 8,79
	<b>VIII</b>	ab 2017	<b>9,00</b> 8,25 - 9,77	<b>8,60</b> 8,11 - 9,05	<b>8,50</b> 8,09 - 8,96	<b>8,50</b> 8,35 - 8,59	<b>8,25</b> 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 <sup>2</sup>
weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 €/m <sup>2</sup>
durchgehend renoviert / gut erhalten	+0,20 €/m <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>
vorhanden	+0,11 €/m <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>
nicht vorhanden	-0,22 €/m <sup>2</sup>

### 9.7.4 Geschosslage

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

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

### 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:

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

### 9.7.6 Bodenbeläge

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

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

### 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:

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

### 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:

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

### 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:

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

### 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:

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

### 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:

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

### 9.7.12 Modernisierung der Heizungsanlage

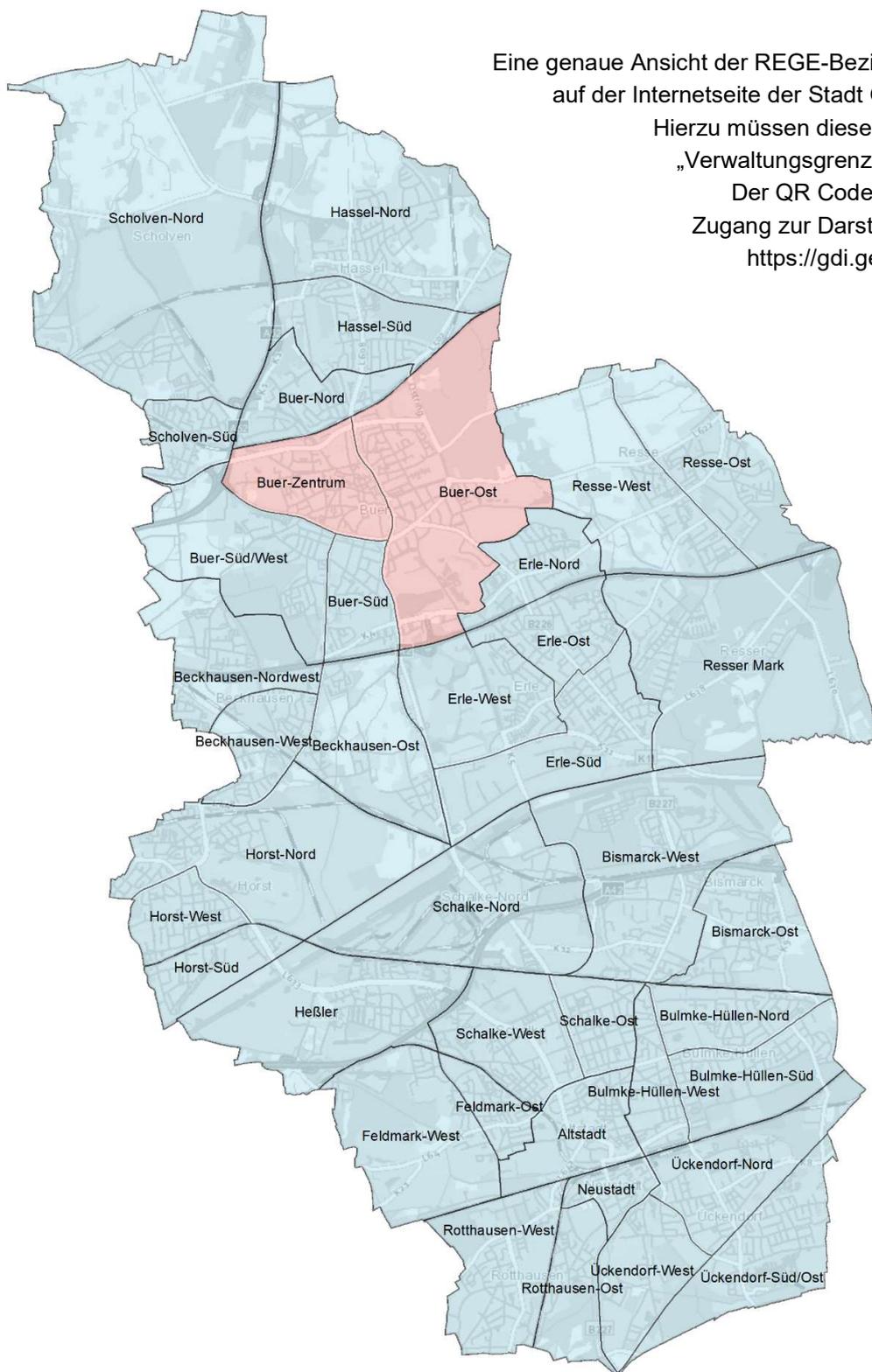
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

### 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 <sup>2</sup>
übriges Stadtgebiet	0,00 €/m <sup>2</sup>



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

<b>Baujahr und Wohnfläche der Wohnung</b>	
Baujahr 1975, Wohnfläche 85 m <sup>2</sup>	

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

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

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

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



## **10 Kontakte und Adressen**

### **10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen**

#### **Vorsitz**

Dipl.- Ing. Carsten Müller

Dipl.- Ing. Daniela Friedl (Stellvertreterin)

Dipl.-Ing. Christoph Warmbrunn (Stellvertreter)

#### **Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

Dipl.-Ing. Klaus Hartmann (Vermessung)

Dipl.-Ing. Christian Hecker (Vermessung)

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

#### **Ehrenamtliche Gutachter**

Dipl.-Ing. Ullrich Linke (Vermessung)

Dipl.-Ing. Uwe Schrader (Architekt)

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

Dipl.-Ing. Peter Winkelmann (Immobilienkaufmann)

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

Dipl.-Sachverständiger Christian Kik (Immobilienfachverständiger)

Dipl.-Ing. Ricardo Boksteen (Immobilienmakler)

Dipl.-Sachverständiger Michael Oberholz (Immobilienfachverständiger)

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

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

Immobilienkaufmann Dennis von Schamann (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](mailto: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
-------	--------------

- über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderen Vermögensvor- und Nachteilen
- bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten

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

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

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

Mit dem Grundaufwand ist die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten, beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

**Tab. 55: Berücksichtigung von Mehr- oder Minderaufwand für die Erstellung von Gutachten**  
 Tarifstelle 5.1.2 des Vermessungs- und Wertermittlungskostentarifs (VermWertKostT)

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

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

<b>Paragraph</b>	
§ 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)

<b>Tarifstelle</b>	<b>Aufgabenbereich</b>	
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)

<b>Tarifstelle</b>	<b>Aufgabenbereich</b>	
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 (2024)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	160	<b>2,4</b>		<b>78</b>		<b>1.460</b>		<b>6,45</b>		<b>28</b>		<b>18,6</b>		<b>34</b>	
Konfidenz-Intervall	-	2,2 - 2,6		75 - 82		1373 - 1547		6,34 - 6,57		27 - 28		17,7 - 19,4		32 - 36	
Standardabweichung	-	14		23		557		0,73		4		5,3		12	
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	47	<b>3,3</b>		<b>69</b>		<b>1.092</b>		<b>6,40</b>		<b>29</b>		<b>14,1</b>		<b>28</b>	
Konfidenz-Intervall	-	2,6 - 4,0		63 - 76		966 - 1218		6,24 - 6,57		28 - 30		12,6 - 15,5		24 - 31	
Standardabweichung	-	2,4		21		429		0,56		4		5,0		13	

Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau (2022 - 2024)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Einfamilienhäuser, freistehend</b>	28	<b>0,3</b>		<b>160</b>		<b>2.853</b>		<b>6,66</b>		<b>22</b>		<b>34,6</b>		<b>33</b>	
Konfidenz-Intervall	-	-0,4 - 1,1		136 - 184		2.473 - 3.233		6,27 - 7,05		21 - 23		30,1 - 39,0		26 - 39	
Standardabweichung	-	19		61		980		101		3		11,5		17	
<b>Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser</b>	233	<b>0,4</b>		<b>118</b>		<b>2.597</b>		<b>6,88</b>		<b>22</b>		<b>30,6</b>		<b>36</b>	
Konfidenz-Intervall	-	0,2 - 0,6		114 - 122		2.516 - 2.679		6,73 - 7,02		22 - 23		29,7 - 31,4		34 - 38	
Standardabweichung	-	16		30		630		110		3		6,7		17	
<b>Siedlungshäuser</b>	26	<b>-0,4</b>		<b>78</b>		<b>2.402</b>		<b>6,64</b>		<b>24</b>		<b>30,1</b>		<b>26</b>	
Konfidenz-Intervall	-	-1,3 - 0,5		73 - 82		2.152 - 2.652		6,39 - 6,89		23 - 25		26,7 - 33,6		22 - 30	
Standardabweichung	-	2,2		11		618		0,62		2		8,5		10	
<b>Zweifamilienhäuser</b>	41	<b>0,9</b>		<b>171</b>		<b>2.097</b>		<b>6,62</b>		<b>24</b>		<b>25,7</b>		<b>28</b>	
Konfidenz-Intervall	-	0,3 - 1,5		156 - 185		1883 - 2.311		6,36 - 6,87		23 - 25		23,3 - 28,1		24 - 32	
Standardabweichung	-	19		45		678		0,81		3		7,5		12	

**Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (2022 - 2024)**

	n	Ø L SZ %		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
<b>Gebäudeart</b>															
Dreifamilienhaus	19	1,5		233		1.492		5,65		28		21,5		31	
		-1,7	4,2	80	312	809	2.578	4,92	6,50	24	32	13,7	36,5	18	51
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	0,8 - 2,3		211 - 255		1271 - 1712		5,42 - 5,87		27 - 29		18,4 - 24,6		27 - 35	
<i>Standardabweichung</i>		1,5		46		457		0,46		2		6,5		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	80	3,5		501		1.000		5,54		30		14,4		29	
		-2,0	10,2	141	1536	440	5.543	3,87	13,06	14	40	7,0	77,6	13	76
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,2 - 3,8		468 - 534		932 - 1068		5,42 - 5,66		29 - 30		8,5 - 15,2		27 - 31	
<i>Standardabweichung</i>		2,0		229		474		0,86		4		6,0		11	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	23	4,9		592		987		6,17		24		12,8		28	
		-1,3	10,9	220	1464	476	2.059	4,61	10,57	15	32	6,4	28,1	15	62
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,7 - 6,1		475 - 710		810 - 1164		5,62 - 6,72		22 - 26		8,8 - 14,8		24 - 33	
<i>Standardabweichung</i>		2,8		272		409		1,27		5		4,6		11	

**Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte (2022 - 2024)**

	n	Ø L SZ %		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
<b>Gebäudeart</b>															
gewerblich genutzte Objekte	5	7,1		5.604		1.164		7,99		17		11,1		28	
		4,5	10,9	70	19.720	91	2.277	120	13,57	10	36	6,3	18,0	16	49
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,6 - 10,6		0 - 15.697		82 - 2.247		1,72 - 14,26		4 - 31		5,7 - 16,4		12 - 44	
<i>Standardabweichung</i>		2,8		8.128		872		5,05		11		4,3		18	

### 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](http://www.boris.nrw.de)