



Grundstücksmarktbericht 2026
für die Stadt Bottrop

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bottrop

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Geschäftsstelle

Am Eickholtshof 24

46236 Bottrop

Telefon: 02041/7048-51 bis 55

Fax: 02041/7048-74

E-Mail: gutachterausschuss@bottrop.de

Internet: www.boris.nrw.de

www.bottrop.de/gutachterausschuss

Beschlossen am

10.03.2026

Druck

Druckerei Stadt Bottrop

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

Bildnachweis

Geschäftsstelle: Vorderseite Neubau des Museumszentrum Quadrat; Rückseite Treppe zum Tetraeder (Beckstraße, Stadtteil Batenbrock)

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2026,

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2025	9
2.2	Anzahl der registrierten Kauffälle	13
2.3	Zwangsversteigerungen	13
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.2	Unbebaute Grundstücke	15
3.3	Bebaute Grundstücke	16
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	17
4	Unbebaute Grundstücke	18
4.1	Individueller Wohnungsbau	20
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	21
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
4.7	Bodenrichtwerte	31
5	Bebaute Grundstücke	38
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	39
5.2	Ertragsorientierte Objekte	58
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	62
6	Wohnungs- und Teileigentum	63
6.1	Wohnungseigentum	63
6.2	Teileigentum	77
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	80
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	80
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	81
7.3	Erbbaugrundstücke	84
8	Modellbeschreibungen	88
8.1	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	88
8.2	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	89
8.3	Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise	90
8.4	Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten	91
9	Mieten und Pachten ab 2025	94
10	Kontakte und Adressen	104
10.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	104
10.2	Kontakt	104
11	Gebühren für Gutachten	105

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert; Im Ausnahmefall kann das Zeichen Ø verwendet werden.
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	getrimmtes Mittel
unterer Ber.	unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	oberer Bereich nach Trimmen
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
NUF	Nutzungsfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
RND	Restnutzungsdauer
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Mod.	Modernisierung bzw. Modernisierungspunkte
NHK	Normalherstellungskosten
WoFIV	Wohnflächenverordnung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Begriffe	Bedeutung
fiktives Baujahr	<p>„Fiktive“ Baujahre entstehen, wenn durch Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauern der Objekte verlängert werden (vgl. Ifd. Nr. 8.5). Die Restnutzungsdauer bezeichnet nach § 4 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Modernisierte Objekte können somit einer anderen Baujahrsklasse zugeordnet worden sein.</p> <p>Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf die Kaufpreise hat, als das tatsächliche Baujahr.</p>

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

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. 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 eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS-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.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Aufgaben einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Der Geschäftsstelle obliegen insbesondere nach § 51 GrundWertVO NRW folgende Aufgaben:

- die Einrichtung und der technische Betrieb der lokalen Datenbanken,
- die Arbeiten zur Erhebung, Führung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Vorbereitung der Bewertungen des Gutachterausschusses inklusive der Erstattungen von Stellungnahmen nach dem Zehnten Buch Sozialgesetzbuch,
- die Festsetzung der Entschädigungen für die Tätigkeit der Mitglieder des Gutachterausschusses und hinzugezogener Mitglieder anderer Gutachterausschüsse und andere Sachverständiger,
- die Festsetzung und Erhebung der Gebühren und Auslagen für die Leistungserbringung des Gutachterausschusses und
- die Erledigung von Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss.

Die Kaufpreissammlung ist eine Datenbank des Gutachterausschusses und umfasst die für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Struktur und der Mindestinhalt werden in einem Datenkatalog geregelt. Der Datenkatalog wird von dem für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständigen Ministerium festgelegt.

Zur Führung der Kaufpreissammlung sind Notare und andere Stellen nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kauf-, Tausch-, Erbbaurechtsverträge den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses zeitnah ausgewertet und um preis- und wertrelevante Daten ergänzt. Aus den Daten der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung vernichtet.






















































Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Ausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gesichert ist. Im Übrigen darf die Geschäftsstelle individuelle Auswertungen der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen und weitergeben.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2025

	Tendenz
	  < -20 und > 20 %   < -10 und > 10 %  -10 bis 10 %
Kauffälle gesamt	
Kauffälle unbebaute Grundstücke	
individueller Wohnungsbau	
Geschosswohnungsbau	
gemischt genutzte Grundstücke	
Gewerbe	
Land- u. Forstwirtschaft	
Sonstige	
Kauffälle bebaute Grundstücke	
individueller Wohnungsbau	
Neubau	
Geschosswohnungsbau/ Wohn-/Geschäftshäuser	
Gewerbe	
Sonstige	
Kauffälle Wohnungseigentum/Teileigentum	
Zweitverkauf	
Neubau	
Umwandlung	
Kauffälle Erbbaurechte, -grundstücke etc.	
Erbbaurechte	
Erbbaugrundstücke	
Wohnungserbbaurechte	
Teileigentumserbbaurechte	
Flächenumsatz (ha) gesamt	
Land- u. Forstwirtschaft	
Gesamtumsatz (Mio. €)	
Umsatz (Mio. €) unbebaute Grundstücke	
individueller Wohnungsbau	
Geschosswohnungsbau	
gemischt genutzte Grundstücke	
Gewerbe	
Land- u. Forstwirtschaft	
Sonstige	
Umsatz (Mio. €) bebaute Grundstücke	
individueller Wohnungsbau	
Neubau	
Geschosswohnungsbau/ Wohn-/Geschäftshäuser	
Gewerbe	
Sonstige	
Umsatz (Mio. €) Wohnungseigentum/Teileigentum	
Neubau	
Zweitverkäufe	
Umwandlung	
Umsatz (Mio. €) Erbbaurechte, -grundstücke etc.	
Erbbaurechte	
Erbbaugrundstücke	
Wohnungserbbaurechte	
Teileigentumserbbaurechte	

Grundstücksmarkt Bottrop 2025	Verkaufsfälle (Veränderung in %)	Umsatz € (Veränderung in %)	Preise (Veränderung in %)
	 	< -20 und > 20 % < -10 und > 10 % -10 bis 10 %		< -5 und > 5 % < -2 und > 2 % -2 bis 2 %
<ul style="list-style-type: none"> Unveränderte Umsatzzahlen bei den unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus, verbunden mit einem nahezu gleichbleibenden Geldumsatz. Gleichbleibende Bodenrichtwerte. 	→ 0	→ 1	→ 0
<ul style="list-style-type: none"> Stark steigende Umsatzzahlen in Anzahl und Euro bei den unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus, die sich aber nominal auf einem niedrigen Niveau bewegen. Gleichbleibende Bodenrichtwerte. 	↑ 600	↑ 244	→ 0
<ul style="list-style-type: none"> Steigende Anzahl der Verkäufe und steigender Geldumsatz bei den Verkäufen unbebauter Gewerbegrundstücke, die sich aber nominal auf einem niedrigen Niveau bewegen. Steigende Bodenrichtwerte. 	↑ 100	↑ 389	↑ 12
<ul style="list-style-type: none"> Steigende Verkaufszahlen bei den landwirtschaftlichen Grundstücken bei sinkendem Geldumsatz. Gleichbleibende Bodenrichtwerte. 	↑ 25	↓ -26	→ 0
<ul style="list-style-type: none"> Steigende Anzahl der Verkäufe und steigender Geldumsatz bei den Neubauobjekten im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser. Leichter Preisanstieg. 	↑ 55	↑ 53	↔ 4
<ul style="list-style-type: none"> Fast gleichbleibende Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, leicht steigender Geldumsatz, leicht rückgängige Preise. 	→ 7	↔ 12	→ -2
<ul style="list-style-type: none"> Nahezu unveränderte Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des Geschosswohnungsbaus, steigender Geldumsatz bei steigenden Preisen. 	→ 5	↑ 31	↑ 10
<ul style="list-style-type: none"> Stark steigende Zahlen bei den Verkäufen und dem Geldumsatz im Bereich des Neubau-Wohnungseigentums bei immer noch steigenden Preisen. 	↑ 200	↑ 190	↔ 3
<ul style="list-style-type: none"> Leicht sinkende Verkaufsfälle im Bereich Zweitverkauf von Wohnungseigentum bei leicht sinkendem Geldumsatz und nahezu unveränderten Preisen. 	→ -7	→ -4	↔ 2
<ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl auswärtiger Käufer fällt gegenüber dem Vorjahr, der prozentuale Anteil an der Gesamtzahl aller Verkaufsfälle fällt ebenfalls etwas ab. 	Änderung Vorjahr %		Änderung am Gesamt
	↓	-5	↔ -4

Umsatz- und Preisentwicklung

Nach dem Einbruch von 2023 hat sich die leichte Erholung des Immobilienmarkts in Bottrop auch im Jahr 2025 fortgesetzt. Sowohl in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle als auch bei den Geldumsätzen sind Zuwächse zu verzeichnen. Bei der Anzahl der Kauffälle ist man allerdings von den Höchstständen von vor 2022 noch entfernt. Auch das Mittel der letzten 10 Jahre liegt deutlich über dem Niveau des Jahres 2025.

Der Geldumsatz hat den höchsten bislang registrierten Wert für Bottrop erreicht. Dies liegt aber insbesondere auch an einigen Großverkäufen mit zweistelligen Millionenbeträgen.

Die Preise bei den gebrauchten Immobilien haben sich gegenüber dem Jahr 2024 nur wenig verändert. Anders im Bereich der Neubauten: Getrieben durch den Anstieg der Preise im Bauhandwerk und bei den Baumaterialien hat der Baupreisindex für Wohnimmobilien im Jahr 2025 um 3,2 % zugelegt. Davon ausgehend sind auch die Preise für Neubauten von Einfamilienhäusern und die Preise im Bereich des Wohnungseigentums gestiegen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Nachfrage auch im Jahr 2025 vorhanden gewesen ist, aber hohe Finanzierungszinsen, konjunkturelle und politische Unsicherheiten sowie unsichere Förderbedingungen dazu geführt haben, dass sich die Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer vorsichtig verhalten haben und sich eine nur zurückhaltende Belegung eingestellt hat.

Anzahl Kauffälle

Für das Geschäftsjahr 2025 wurden **943** Kauffälle registriert, gegenüber 868 Kauffälle im Jahr 2024. In den letzten 10 Jahren wurden im Durchschnitt in Bottrop 1.048 Kauffälle pro Jahr registriert.

In der differenzierten Betrachtung ist festzustellen, dass es bei den Kauffällen des Wohnungs-/Teileigentums im Jahr 2025 eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von rd. + 6 % (+ 19 Fälle auf 358) gibt. Die Kauffälle im Teilbereich der unbebauten Grundstücke sind zwar stark gestiegen, sie liegen aber weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau (+ 20 Fälle auf 67, + 43 %). Bei den bebauten Grundstücken ist eine Steigerung der Kaufaktivitäten von + 6 % festzustellen (+ 24 Fälle auf 459). Auch im Bereich Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke etc. ist eine Steigerung festzustellen. Hier wurden 59 Kauffälle registriert, dies ist ein Plus von 12 Kauffällen entsprechend 26 %.

Geldumsatz

Aufgrund der gestiegenen Kauffallzahlen und einiger Großverkäufe mit zweistelligen Millionenbeträgen hat der Geldumsatz den höchsten bislang registrierten Wert für Bottrop erreicht. Gegenüber dem Jahr 2024 lag er um 98 Mio. Euro höher (rd. 357 Mio. Euro, + 38 %). Er liegt damit um + 42 % über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (252 Mio. Euro) und das, obwohl die Anzahl der Kauffälle um rd. 11 % unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre liegt. Folglich wurde in 2025 mehr Geld je Kauffall ausgegeben als im Durchschnitt der Jahre zuvor (378.000 Euro zu 298.000 Euro).

Preisentwicklung

Das Preisniveau zum 01.01.2026 liegt bei den gebrauchten Wohnimmobilien in etwa auf dem Niveau vom 01.01.2025: Im Teilmarkt der gebrauchten Reihenmittelhäuser ist eine Preisveränderung von - 6 % festzustellen, die Kauffälle im Bereich der gebrauchten Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser zeigen einen Preisanstieg von rund + 3 %. Auch die Preise der gebrauchten Eigentumswohnungen liegen um + 2 % über dem Niveau von 2024. Im Bereich des Neubaus von Einfamilienhäusern sind die Preise um + 4 % gestiegen, bei den Neubau-Eigentumswohnungen liegt der Preisanstieg bei + 3 %. Eine neu errichtete Eigentumswohnung kostete im Durchschnitt rd. 5.104 Euro je m² Wohnfläche ohne Berücksichtigung von über dem Durchschnitt liegenden Sonderausstattungen und Kosten für Garagen oder Stellplätze. Die Spanne liegt hier bei 3.700 bis 6.800 Euro je m² Wohnfläche. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurden die gebrauchten Objekte im Durchschnitt um + 10 % über dem Vorjahresniveau verkauft.

Bodenrichtwerte

Für Baugrundstücke im Wohnbaulandbereich und im Bereich von Misch- und tlw. Kerngebieten beschloss der Gutachterausschuss keine allgemeine Preisentwicklung.

Die Bodenrichtwerte im Bereich der Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) betragen in guten/sehr guten Lagen des Stadtgebietes durchschnittlich rd. 410 Euro/m² und in den einfachen Lagen im Mittel 215 Euro/m². Der Spitzenwert liegt bei 550 Euro/m² (Pastor-Dahlmann-Straße) und der niedrigste Wert bei 175 Euro/m² (Im Werth).

Gleich geblieben sind auch die Bodenrichtwerte für die Flächen der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft.

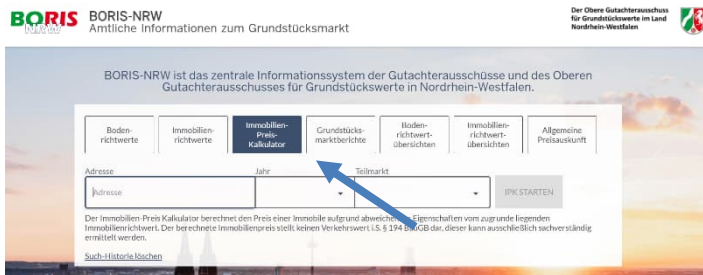
Für die zentralen Versorgungsbereiche in Bottrop und Kirchhellen konnte der Gutachterausschuss keine allgemeine Preisentwicklung feststellen, aber es wurden einzelne Zonenabgrenzungen und Bodenrichtwerthöhen aufgrund von Lageklassenveränderungen angepasst.

Die Bodenrichtwerte für Industriegebiete, für das klassische und für das gehobene Gewerbe wurden im Mittel um 12 % nach oben angepasst.

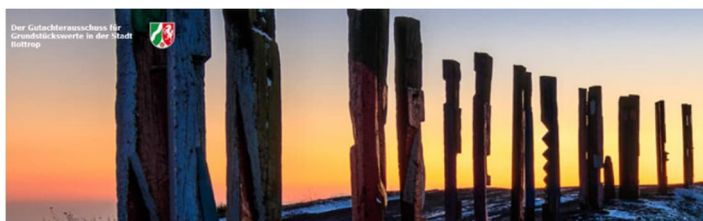
Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss leitet Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen, Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser sowie für Einfamilien-Reihenmittelhäuser ab. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Der Immobilienrichtwert ist sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden und ist als Wert in Euro/m²-Wohnfläche festgesetzt. Abweichungen der individuellen Immobilie in den Normkriterien können durch Umrechnungsfaktoren berücksichtigt werden, die in dem sogenannten „Immobilien-Preis-Kalkulator“ hinterlegt sind.

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator über die Internetseite www.boris.nrw.de kann der Marktwert von Eigentumswohnungen und Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser von Jedermann auch ohne spezielles Fachwissen näherungsweise ermittelt werden.



Auf der Internetseite des Gutachterausschusses www.bottrop.de/gutachterausschuss kann unter dem Produkt „Immobilienrichtwerte“ ebenfalls eine Excel-Datei „Immobilien-Preis-Kalkulator“ heruntergeladen werden und der Marktwert von Eigentumswohnungen, Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser von Jedermann näherungsweise ermittelt werden.



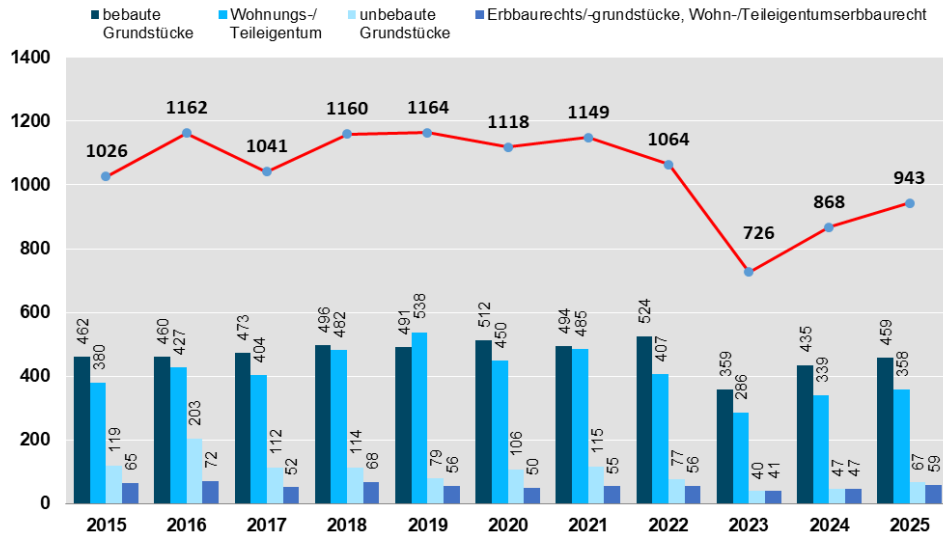
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

<p>Der Gutachterausschuss</p> <p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte</p> <p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop ist eine Einrichtung des Landes.</p>	<p>Produkte des Gutachterausschusses</p> <p>Produkte des Gutachterausschusses</p> <p>Daten und Erhebungen zu den Themen Bauen und Wohnen</p>	<p>BORIS.NRW</p> <p>BORIS.NRW</p> <p>BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen</p>	<p>Service</p> <p>Datenschutz</p> <p>Zur Führung der Kaufpreissammlung sind Notare und andere Stellen nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kauf-, Tausch-, Erbbaurechtsverträge den Gutachterausschüssen zu übersenden.</p>
<p>Meldungen</p> <p>Meldungen</p> <p>Aktuelle Informationen des Gutachterausschusses.</p>	<p>Fragebögen</p> <p>Fragebögen</p> <p>Hier befinden sich die Fragebögen für die Angaben zur Kaufpreissammlung gemäß § 197 BauGB und der Link zum Online-Fragebogen zur Erhebung von Gewerbetrieben.</p>	<p>Meldungen</p> <p>Aktuelle Zahlen</p>	

2.2 Anzahl der registrierten Kauffälle

Im Jahre 2025 sind in der Geschäftsstelle 943 Kauffälle registriert worden. Gegenüber dem Vorjahr (868 Kauffälle) ist die Anzahl wieder gestiegen (+ 75 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl jedoch immer noch unterhalb des Mittelwertes der letzten 10 Jahre (1.048 Kauffälle).

Anzahl der registrierten Kauffälle



Insgesamt waren am örtlichen Grundstücksmarkt 69 % (Vorjahr 67 %) Bottroper sowie rd. 29 % (Vorjahr 33 %) auswärtige Erwerber beteiligt.

2.3 Zwangsversteigerungen

Neben dem Eigentumsübergang aufgrund von Kauf- und Übertragungsverträgen besteht auch noch der Teilmarkt der Zwangsversteigerungen.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen bei der Anzahl der erfassten Zwangsversteigerungen und gibt die durchschnittlichen Zuschlagswerte - bezogen auf die ermittelten Verkehrswerte - wieder.

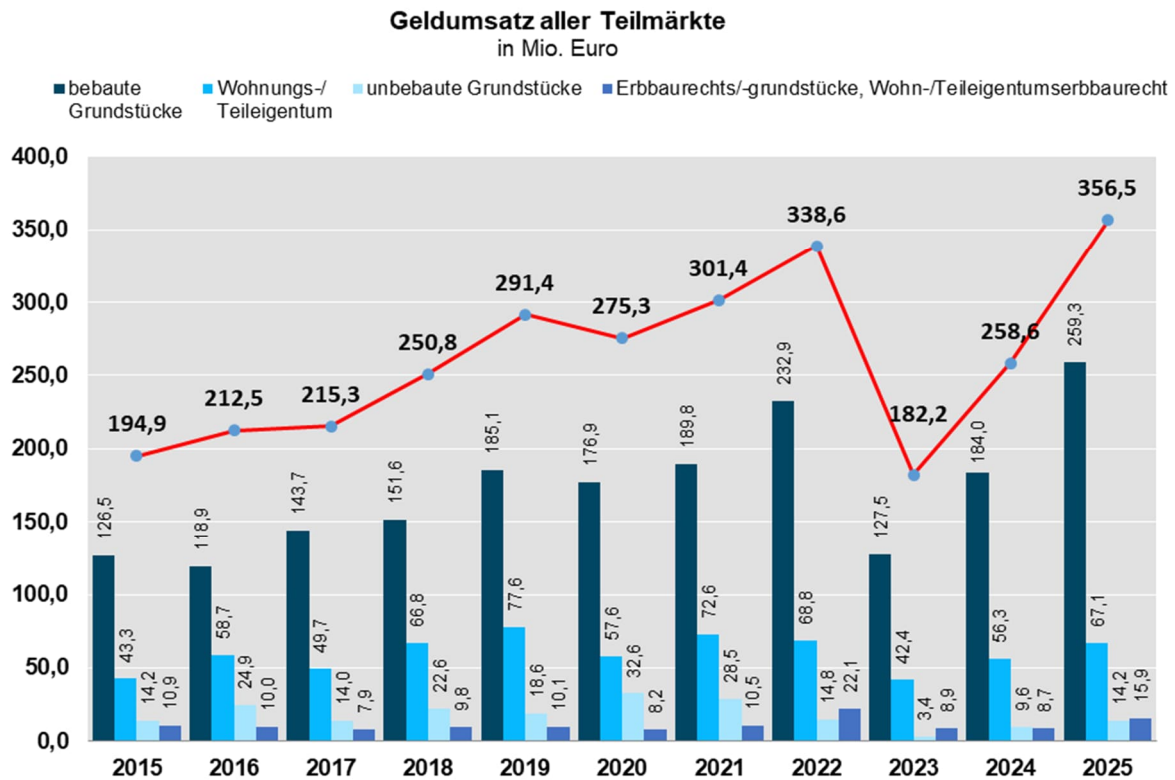
Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl					durchschnittlicher Zuschlag in %				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
Wohngebäude	2	2	3	-	5	118	99	74	-	89
Eigentumswohnungen	1	1	20	1	3	83	94	86	115	98
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
unbebaute Grundstücke	2	-	-	-	-	113	-	-	-	-

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Der Geldumsatz von rd. 356,5 Mio. Euro ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 258,6 Mio. Euro) um rd. 38 % gestiegen. Der Geldumsatz liegt damit wieder oberhalb des Mittelwertes der letzten 10 Jahre (rd. 252,1 Mio. Euro) und erreicht einen Spitzenwert.



Der Geldumsatz teilt sich mit 74 % auf die Gemarkung Bottrop und mit 26 % auf die Gemarkung Kirchhellen auf.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Das Marktsegment der unbebauten Grundstücke verzeichnet zum Vorjahr einen Umsatzzuwachs von rd. 46 % (+ 4,5 Mio. Euro) auf aktuell 14,2 Mio. Euro. Damit liegt der Umsatz jedoch immer noch unterhalb des Mittelwertes der letzten 10 Jahren (rd. 18,4 Mio. Euro).

Umsatz aller unbebauten Grundstücke nach Nutzungen
in Mio. Euro

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
individueller Wohnungsbau	7,1	12,1	5,4	4,4	2,4	4,2	4,4	2,3	0,7	1,3	1,3
Geschosswohnungsbau	3,5	6,7	1,4	2,2	3,2	0,7	2,7	0,8	1,6	0,0	2,4
Gemischt genutzter Wohnungsbau	1,1	0,0	0,2	0,5	0,2	1,1	0,8	0,4	0,0	0,6	0,0
Gewerbliche Bauflächen	0,8	1,5	0,2	1,8	1,4	21,5	4,3	2,7	0,0	1,1	5,1
land-/forstwirtschaftl. genutzte Flächen	0,7	1,9	3,0	6,6	3,8	2,4	2,5	2,4	0,7	3,9	2,9
Arrondierungsflächen	0,4	1,0	0,7	0,8	0,8	0,4	1,1	0,5	0,2	2,8	0,3
Gemeinbedarfsflächen	0,6	0,8	0,1	0,5	0,1	0,7	0,1	0,6	0,0	0,0	1,8
werdendes Bauland	0,0	0,8	2,8	2,5	6,5	1,6	12,8	5,3	0,2	0,0	0,1
sonstige Flächen	0,0	0,2	0,2	3,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Gesamtumsatz	14,2	25,0	14,0	22,5	18,6	32,6	28,7	15,0	3,4	9,7	14,2

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken stieg im Geschäftsjahr 2025 der Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr stark an und erreichte mit 259,3 Mio. Euro einen Spitzenwert. Damit liegt der Geldumsatz deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 163,7 Mio. Euro). In allen Teilmärkten konnte eine Umsatzsteigerung festgestellt werden. Im Teilmarkt der sonstigen Gebäude lag die Umsatzsteigerung im Wesentlichen an einem umsatzstarken Paketverkauf.

Umsatz aller bebauten Grundstücke nach Teilmärkten
in Mio. Euro

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
individueller Wohnungsbau	59,6	67,4	71,8	90,3	85,4	102,2	118,3	108,3	80,9	95,8	107,2
Mehrfamilienhaus / gemischt genutzt	27,1	25,6	41,9	43,3	57,9	41,6	55,9	67,3	33,4	43,9	57,7
Gewerbe / Industrie	27,9	24,0	26,4	7,9	30,4	27,1	13,1	20,6	11,4	23,7	35,9
sonstige Gebäude	11,8	1,9	3,6	10,0	11,5	6,0	2,5	36,7	1,8	20,5	58,5
Gesamtumsatz	126,4	118,9	143,7	151,5	185,2	176,9	189,8	232,9	127,5	183,9	259,3

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist der Umsatz 2025 um rd. 10,8 Mio. Euro (rd. + 19 %) gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Geldumsatz liegt damit oberhalb des Mittelwertes der letzten 10 Jahre (rd. 59,3 Mio. Euro).

Umsatz aller Wohnungs- und Teileigentume nach Teilmärkten
in Mio. Euro

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Neubauten	11,5	16,7	14,9	34,1	39,7	12,8	21,4	13,9	3,1	6,3	18,2
Zweitverkäufe	29,8	41,9	34,2	32,5	36,1	43,5	50,3	52,0	39,3	50,0	47,9
Umwandlungen	2,0	0,1	0,7	0,2	1,8	1,3	1,0	1,7	0	0	1,0
Gesamtumsatz	43,3	58,7	49,8	66,8	77,6	57,6	72,7	67,7	42,4	56,3	67,1

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

In dem Teilmarkt „Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke“ ist der Umsatz 2025 gegenüber dem Vorjahr um 83 % gestiegen und liegt damit auf einem hohen Niveau. Dieses liegt im Wesentlichen an dem umsatzstarken Teilmarkt der Erbbaurechte.

Umsatz aller Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nach Teilmärkten

in Mio. Euro

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Erbbaurechte	5,5	5,6	5,0	4,1	6,5	3,5	6,2	17,4	5,6	4,1	9,1
Erbbaugrundstücke	2,2	1,9	0,7	2,2	1,6	1,2	1,0	1,5	1,5	0,8	2,9
Wohnungs- / Teilerbbaurechte	3,1	2,5	2,1	3,6	2,0	3,5	3,4	3,2	1,8	3,8	3,9
Gesamtumsatz	10,8	10,0	7,8	9,9	10,1	8,2	10,6	22,1	8,9	8,7	15,9

4 Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von 67 unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr (48 Kauffälle) angestiegen. Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke liegt damit jedoch immer noch deutlich unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (101 Kauffälle).

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
individueller Wohnungsbau	53	88	32	31	14	33	30	14	9	7	7
Geschosswohnungsbau	13	15	7	7	11	5	6	3	3	0	6
Gemischt genutzter Wohnungsbau	2	0	1	2	2	3	2	1	0	2	0
Gewerbliche Bauflächen	5	6	1	1	4	6	13	13	0	2	4
land- / forstwirtschaftl. genutzte Flächen	16	22	25	26	14	19	24	24	10	12	15
Arrondierungsflächen	25	41	26	40	22	29	20	15	15	23	27
Gemeinbedarfsflächen	3	3	1	1	2	1	1	1	1	1	2
Werdendes Bauland	0	19	9	4	6	4	17	6	1	0	1
sonstige Flächen	2	9	10	2	4	5	2	0	1	1	5
Gesamtanzahl	119	203	112	114	79	105	115	77	40	48	67

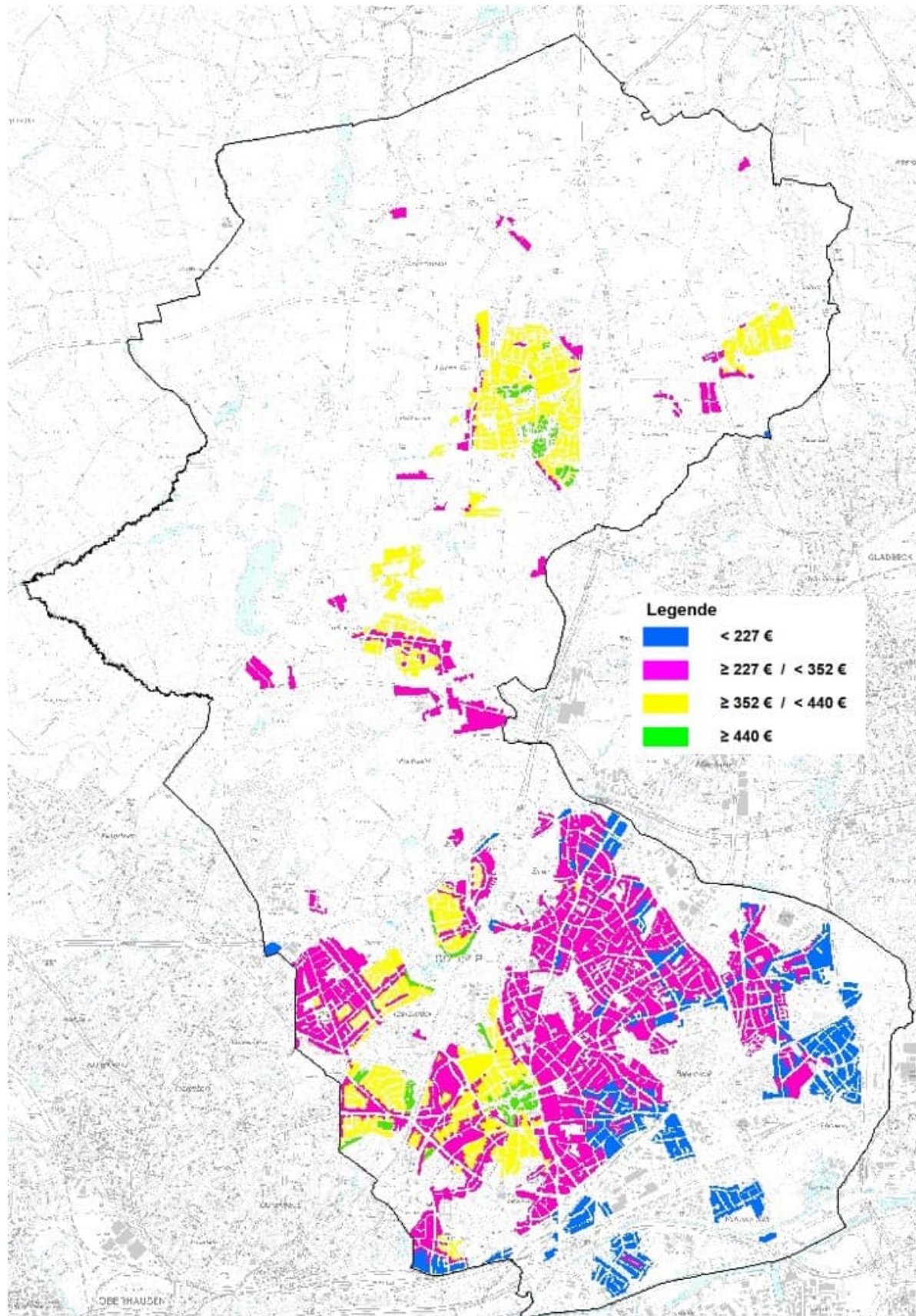
Die unbebauten Grundstücke unterteilen sich in zwei Bereiche:

Innenbereich gemäß §§ 30, 33 BauGB (beplanter Innenbereich) und § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)

- individueller Wohnungsbau
- Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau
- gewerbliche Bauflächen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (zentrale Versorgungsbereiche)

Außenbereich

- bebaute Wohngrundstücke mit Bestandsbebauung, wonach eine Neubebauung nur nach § 35 (4) BauGB erfolgen kann (Einzellagen)
- „Splittersiedlungen“ (sonstige Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB)
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bodenrichtwertübersicht

Individueller Wohnungsbau, Geschoss-, gemischt genutzter Wohnungsbau
WGFZ-freie, himmelsrichtungsneutrale Bodenrichtwerte

4.1 Individueller Wohnungsbau

In einer Bodenrichtwertzone, die dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen ist, überwiegen die Grundstücke mit Ein- bis Dreifamilienhausbebauung. Für diese Zonen ist keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ; Maß der baulichen Nutzung) nach § 16 (4) ImmoWertV ausgewiesen und ist bei der Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigt worden. Die Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von bis zu 35 m. Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen (siehe lfd. Nr. 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten: Bodenrichtwerte für Hinterland).

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass eine Tiefenreduktion (Grundstückstiefe unter 35 m) aus dem Markt nicht abzuleiten ist. Die Wertigkeit der Grundstücksflächen bei Grundstücken unter 35 m Tiefe ist zur Bodenwertableitung in der Regel nicht höher anzusetzen, als es der Bodenrichtwert ausweist. In den Zonen des individuellen Wohnungsbaus ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung im Bodenrichtwert berücksichtigt worden.

In dem Berichtszeitraum konnte keine allgemeine Preissteigerung festgestellt werden.

Nachstehende Werte sind gerundete Mittelwerte himmelsrichtungsneutraler und erschließungsbeitragsfreier (tlw. fiktiv) zonaler Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwertübersicht gerundete Mittelwerte in Euro / m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Wohnlagen gemäß §§ 30, 33 und § 34 BauGB			
Bottrop	410	280	215
Kirchhellen	410	320	-
Bebaute Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Einzellagen)			
Bottrop	220	205	160
Kirchhellen	-	230	190
„Splittersiedlungen“ im Außenbereich gemäß § 35 BauGB			
Bottrop	-	270	180
Kirchhellen	370	310	215

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

4.2.1 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzter Wohnungsbau)

Bodenrichtwerte für Zonen mit einer Mehrfamilienhausbebauung

Unter dem Begriff des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) sind die zwei- und mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens vier Wohneinheiten je Lagebezeichnung zusammengefasst.

Für Zonen, in denen eine Mehrfamilienhausbebauung überwiegend vorhanden ist, ist die für diese Zone typische WGFZ angegeben. Die WGFZ des in der Zone maßgeblichen Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung bei einem modellhaften Gebäude von (Breite x Tiefe) 16 m x 12 m und einer Grundstückstiefe von 35 m an.

Abweichungen der WGFZ bei einem zu bewertenden Mehrfamilienhausgrundstück sind durch Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Umrechnungsfaktoren (siehe lfd. Nr. 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen. In diesen Zonen ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für Grundstücke in Mischgebieten (MI-Gebiete)

Unter Ertragsgesichtspunkten ist die bestmögliche Ausnutzung eines Grundstückes relevant und ist im Bodenwert zu berücksichtigen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.

Die WGFZ des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung dieses Grundstückes bei einem modellhaften Gebäude mit einer bebaubaren Fläche im Erdgeschoss von 40 % der Grundstücksfläche und mit Geschossmaßen von (B x T) 16 m x 12 m in den über dem Erdgeschoss liegenden Geschossen sowie einer Grundstückstiefe von 35 m an. In Zonen, in denen das o. a. modellhafte Gebäude im Erdgeschoss planungsrechtlich nicht realisierbar ist, liegt der dargestellten WGFZ ein modellhaftes Gebäude von (B x T) 16 m x 12 m über alle Geschosse und eine Grundstückstiefe von 35 m zugrunde. Es ist die für diese Zone typische WGFZ angegeben. Abweichungen der WGFZ bei einem zu bewertenden Grundstück sind durch Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Umrechnungsfaktoren (siehe lfd. Nr. 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen.

Zonen, die nach dem Flächennutzungsplan oder einem Bebauungsplan als MI-Gebiet festgesetzt sind, die dem Charakter nach aber einer Zone des individuellen Wohnungsbaus zuzuordnen sind, sind ohne typische WGFZ ausgewiesen; in MI-Zonen, die dem Charakter einer Zone mit Mehrfamilienhausbebauung gleichstehen, gibt die WGFZ des in der Zone maßgeblichen Richtwertgrundstücks die tatsächlich realisierbare Ausnutzung bei einem modellhaften Gebäude von (Breite x Tiefe) 16 m x 12 m über alle Geschosse und einer Grundstückstiefe von 35 m an. Diese Zonen sind mit „Wohnen im Mischgebiet“ gekennzeichnet und die Bodenrichtwerte sind so wie die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bzw. für die Mehrfamilienhausbebauung zu behandeln. In diesen Zonen ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für Zonen mit einer Mehrfamilien-Punktbebauung

Unter dem Begriff der Punktbebauung sind die vier- und mehrgeschossigen Gebäude mit in der Regel vier Wohneinheiten je Etage und Lagebezeichnung zusammengefasst.

Die WGFZ des in der Zone maßgeblichen Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung bei einem modellhaften Gebäude von (Breite x Tiefe) 20 m x 20 m und einer Grundstückstiefe von 60 m an.

Für Zonen, in denen eine Mehrfamilien-Punkthausbebauung vorhanden ist, ist die für diese Zone typische WGFZ angegeben. Abweichungen der WGFZ bei einem zu bewertenden Mehrfamilienhausgrundstück sind durch Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Umrechnungsfaktoren (siehe lfd. Nr. 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen. In diesen Zonen ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung im Bodenrichtwert nicht berücksichtigt und ist im Weiteren auch nicht zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss beschloss keine allgemeine Preisentwicklung.

Nachstehende Werte sind gerundete Mittelwerte himmelsrichtungsneutraler und erschließungsbeitragsfreier (tlw. fiktiv) zonaler Bodenrichtwerte, die auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ = 1,2) umgerechnet wurden:

Bodenrichtwertübersicht gerundete Mittelwerte in Euro / m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Geschoss-, gemischt genutzter Wohnungsbau			
Bottrop	420	310	250
Kirchhellen	460	370	-

4.2.2 Geschäftsgrundstücke (zentrale Versorgungsbereiche)

In den zentralen Versorgungsbereichen (MK-Gebieten) ist der Bodenrichtwert auf die planungsrechtlich realisierbare WGFZ abgestellt, die sich aufgrund des im Bebauungsplan ausgewiesenen bzw. nach dem § 34 BauGB abzuleitenden Baufensters ergibt. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere WGFZ auf, so ist der Bodenrichtwert mit Umrechnungsfaktoren (siehe lfd. Nr. 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten) umzurechnen.

Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen (tiefer 35 m) keine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist, sind diese Flächen als Hinterlandflächen zu bewerten. Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist - z. B. durch eine rückwärtige Erschließung - sind diese Flächen als Vorderland anzusehen. Der Bodenwert ist auf diese Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen. In den MK-Gebieten ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung im Bodenrichtwert nicht berücksichtigt und ist im Weiteren auch nicht zu berücksichtigen.

In dem zentralen Versorgungsbereich von Bottrop und von Kirchhellen konnte in dem Berichtszeitraum keine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden.

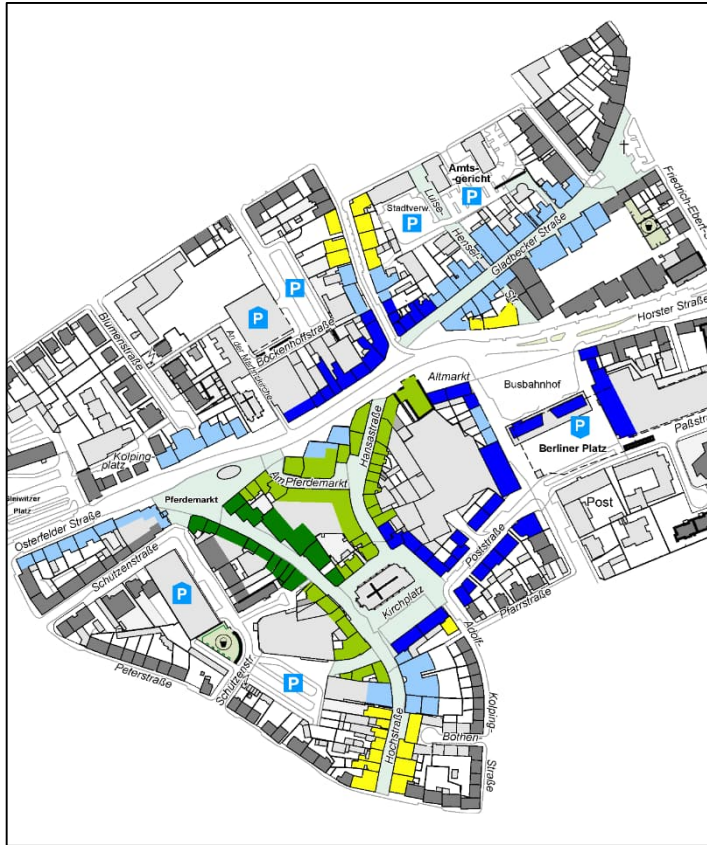
Im Bereich des Versorgungsbereiches von Kirchhellen wurden einzelne Zonenabgrenzungen und Bodenrichtwerthöhen aufgrund von Lageklassenveränderungen angepasst (siehe nachfolgende Seite).

Die nachfolgenden gerundeten Mittelwerte sind auf wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) umgerechnet.

Bodenrichtwertübersicht gerundete Mittelwerte in Euro / m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Bottrop Zentrum	1.640 (WGFZ 3,6)	550 (WGFZ 2,0)	480 (WGFZ 2,0)
Bottrop Nebenzentren	-	300 (WGFZ 1,2)	240 (WGFZ 1,2)
Kirchhellen Zentrum	530 (WGFZ 1,2)	470 (WGFZ 1,2)	370 (WGFZ 1,2)

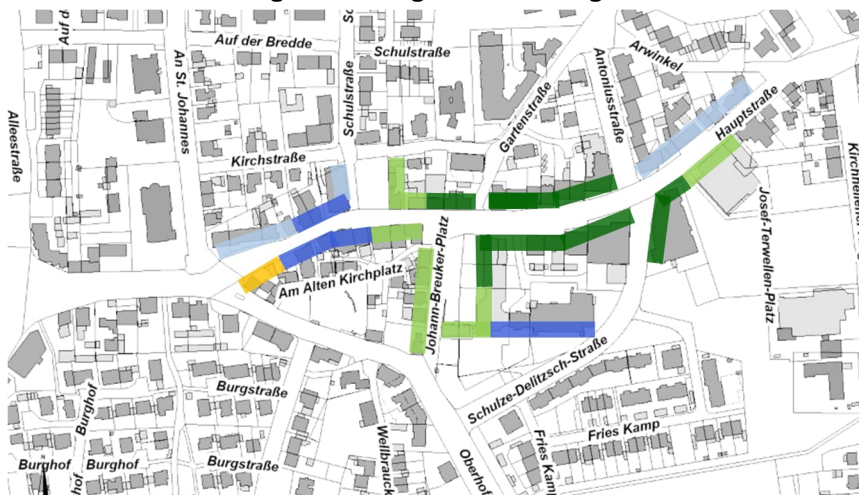
Bottrop Innenstadt – Lageeinteilung zur Ableitung zoner Bodenrichtwerte



Lageklasse

1aa	■	stabiler Hauptgeschäftsbereich
1a	■	Hauptgeschäftsbereich
2aa	■	stabile, entwicklungsfähige Nebenlage
2a	■	Nebenlage
3	■	geringer Entwicklungsbereich
	■	kein Entwicklungsbereich

Kirchhellen Zentrum - Lageeinteilung zur Ableitung zoner Bodenrichtwerte



Lageklasse

1aa	■	stabiler Hauptgeschäftsbereich
1a	■	Hauptgeschäftsbereich
2aa	■	stabile, entwicklungsfähige Nebenlage
2a	■	Nebenlage
2b	■	gefährdete Nebenlage
	■	kein Entwicklungsbereich

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen und sonstige Sondergebiete (SO) beziehen sich auf Richtwertgrundstücke mit der im beschreibenden Datensatz angegebenen Nutzungsart und Grundstücksfläche.

Eine statistische Untersuchung der gewerblichen Grundstückskaufpreise hat ergeben, dass die mögliche Nutzungsart der gewerblichen Bauflächen einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises hat. Aufgrund der Untersuchung konnte eine vierstufige Klassifizierung der gewerblichen Bauflächen vorgenommen werden.

Klasse	Beschreibung	Größe
1	Industriegebiet	(großflächige Produktionsstätten, große Lagerflächen etc.) > 10.000 m ² > 100.000 m ²
2	klassisches Gewerbe	(Reparaturwerkstätten, leichte Produktionsstätten, Handwerksbetriebe, Lagerhallen etc.) 1.000 m ² - 10.000 m ² 1.000 m ² - 20.000 m ²
3	gehobenes Gewerbe	(Gewerbe mit produktbegleitenden Dienstleistungen, untergeordneter Büronutzung und geringfügiger Handlungsnutzung etc.) 1.000 m ² - 5.000 m ²
4	tertiäre Gewerbenutzung	(Büro-, Handel- und Dienstleistungsnutzung, großflächiger Einzelhandel etc.) 1.000 m ² - 10.000 m ² > 10.000 m ²

Die Bodenrichtwerte gelten für die angegebenen Flächenspannen. Aus den vorliegenden gewerblichen Grundstückskaufpreisen konnten keine Flächen-/Preisabhängigkeiten innerhalb dieser Flächenspannen und somit auch keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden. Bei der Bodenwertermittlung muss im Einzelfall, bezogen auf die Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks, sachverständig geprüft werden, ob bei einer Über- bzw. Unterschreitung der Flächenspannenangaben des zonalen Bodenrichtwertes ggf. Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind.

Für die Klassen 1 bis 3 konnten keine Abhängigkeiten von Einflusskriterien wie GRZ, Grundstückstiefe, Verkehrsfrequenz etc. statistisch nachgewiesen werden.

Lediglich in der Klasse 4 sind Abhängigkeiten von der Verkehrsfrequenz und der Zentralität festzustellen. In den zentralen Lagen orientieren sich die Richtwerte der Gebiete der Klasse 4 in einem gewissen Maß an den Richtwerten der angrenzenden Mischgebiete.

In dem Berichtszeitraum konnte eine allgemeine Preisentwicklung in den Klassen 1 bis 3 festgestellt werden und die Bodenrichtwerte wurden in den Klassen um jeweils 10 € angehoben.

Bodenrichtwertübersicht gerundete Mittelwerte in Euro / m²

Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4
50	80	110	140

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und Grünland) und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden die Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden (§ 3 (1) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

Der Flächenumsatz im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht angestiegen. Mit einem Flächenumsatz von rd. 27,8 ha liegt der Umsatz damit trotzdem noch weit unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 44,7 ha).

Flächenumsatz in ha

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
land-/forstwirtschaftl. genutzte Flächen	8,0	49,2	29,7	50,2	155,2	42,3	44,1	40,9	5,0	22,2	27,8

4.4.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) sind aus Grundstückskaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens. Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Eigenschaften - wie Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt - können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken. Eine Differenzierung nach Ackerland, ackerfähiges Grünland und Dauergrünland erfolgte nicht.

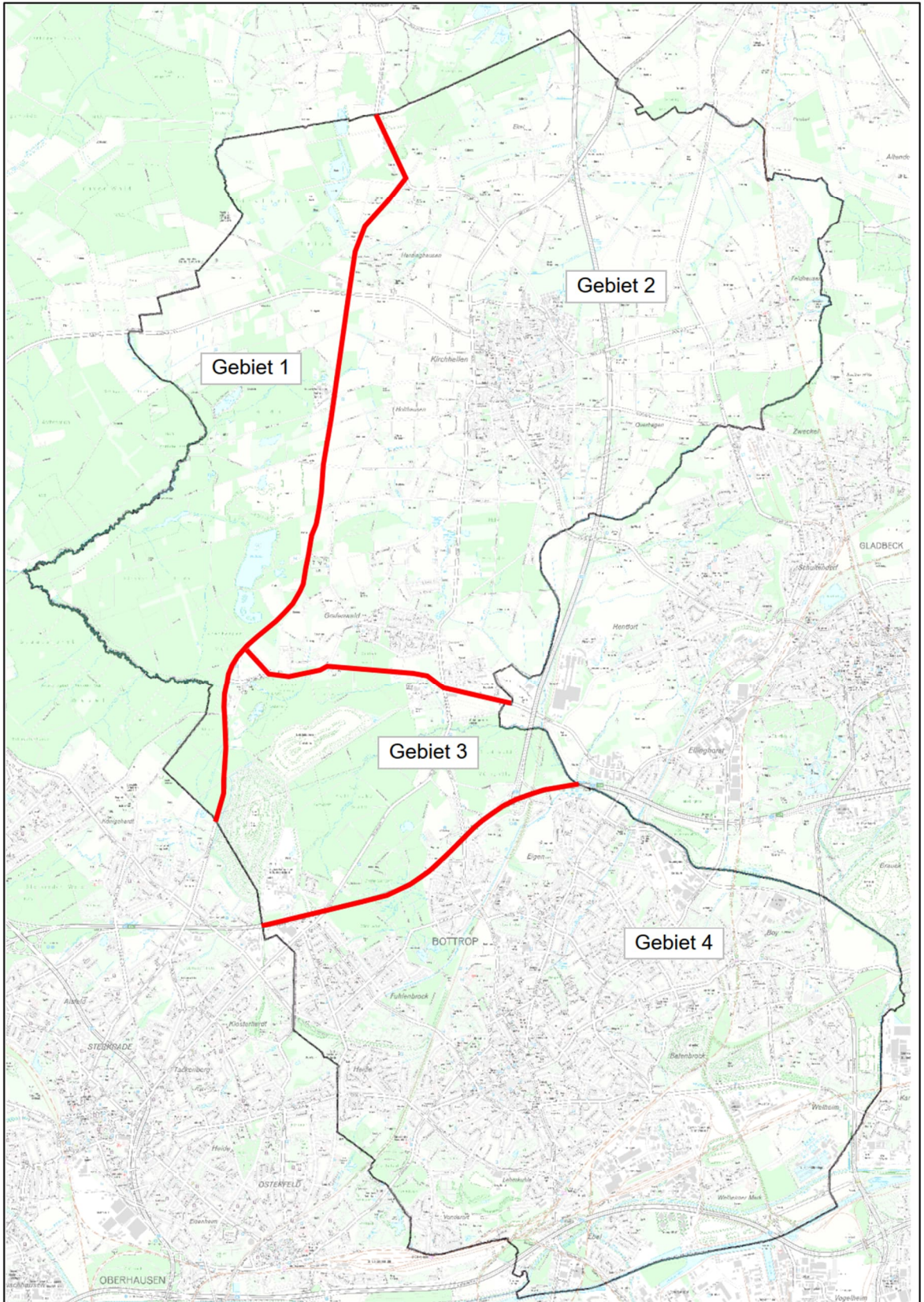
In dem Berichtszeitraum konnte keine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden.

Bodenrichtwertübersicht für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Euro / m²

Gebiete*	Gebietsgrenze*	
Gebiet 1	westlich „Alter Postweg“	8,00
Gebiet 2	östlich „Alter Postweg“ , nördlich „Vossundern“	9,50
Gebiet 3	südlich „Vossundern“, nördlich „BAB 2“	7,50
Gebiet 4	südlich „BAB 2“	6,50

* Die räumliche Zuordnung ist der Abbildung auf der nächsten Seite zu entnehmen.

Gebietseinteilung der landwirtschaftlichen Flächen



4.4.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen wurde zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig ohne Aufwuchs abgeleitet. In den Jahren zuvor beinhaltete der Bodenrichtwert den Wertanteil für Waldboden inklusive des Aufwuchses. Dieser lag zum Stichtag 01.01.2021 bei 1,20 €/m².

In dem aktuellen Berichtszeitraum konnte keine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden und der Wert für

forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs beläuft sich auf **1,80 €/m²**.

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs wurde ein pauschaler Anteil von 50 % für den Waldbodenwert an dem Gesamtkaufpreis festgelegt.

Der nachfolgende Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Waldflächen) enthält wie oben dargestellt keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Bodenrichtwertübersicht für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

in Euro / m²

forstwirtschaftlich genutzte Flächen	0,90
---	------

4.4.3 Sonstige Flächen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV

Neben den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden auch Käufe von Flächen erfasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, die durch ihre Funktion oder die durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind (ohne in absehbarer Zeit Bauerwartungsland zu sein) und die sich für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen (sogenannte „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“). Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, dass der Wert derartiger sonstigen Flächen in etwa dem 2-fachen des maßgeblichen landwirtschaftlichen Zonenwertes entspricht.

in Euro / m²

besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	16,00
--	-------

Für Kleingartenflächen, großflächige öffentliche Grünflächen und Friedhofsflächen wurden erstmalig zum Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwerte beschlossen. Diese Bodenrichtwerte orientieren sich ebenso wie die o.g. Flächen an dem landwirtschaftlichen Zonenwert. Für die Kleingartenflächen und die Friedhofsflächen wurde ein 3-facher Wert und für die großen öffentlichen Grünflächen ein 2-facher Wert festgelegt.

Bodenrichtwertübersicht für sonstige Flächen

gerundete Mittelwerte in Euro / m²

Kleingartenflächen	20,00
Friedhofsflächen	24,00
öffentliche Grünflächen	15,00

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland wurden nicht ermittelt.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Grundstücke mit Lebensmitteldiscounter

Die Grundstücke, die mit Lebensmitteldiscountern bebaut sind bzw. die für eine solche Bebauung vorgesehen sind, sind teilweise in eine benachbarte Bodenrichtwertzone integriert. Eine örtliche Untersuchung aus dem Jahr 2011 hat jedoch gezeigt, dass im Mittel ein um ca. 20 % höherer Preis für diese Grundstücke bezahlt worden ist. Aktuelle geeignete Kauffälle liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

4.6.2 Grundstücke mit einer Denkmalsbereichs- bzw. Erhaltungssatzung

In den Gebieten einer Denkmalbereichs- bzw. Erhaltungssatzung bemisst sich der Bodenwert eines Grundstücks nach den Ausführungen zu § 5 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich nach der realisierten Nutzung. Nur wenn sich die bauliche Nutzung durch An-, Auf- oder Neubauten erhöhen lässt und ggf. eine Einzelfallprüfung ergeben hat, dass dies mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften und insbesondere mit dem Denkmalschutz vereinbar ist, sind die weiter gehenden Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Ansonsten ist dem Denkmal eine notwendige und wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksfläche zuzuordnen, die dann im Weiteren nach den o.g. Ausführungen (siehe individueller Wohnungsbau, Mehrfamilienwohnungsbau) zu bewerten ist. Die umliegende Restfläche ist gesondert zu beurteilen und in der Regel sind 20 % des Bodenrichtwertes der Zone angemessen.

4.6.3 Grundstücke im Außenbereich (ASB)

Nach § 35 (2) Baugesetzbuch (BauGB) können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Für bebaute bzw. bebaubare Flächen im Außenbereich hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ beschlossen. Die Bodenrichtwerte beziehen sich einerseits auf Grundstücke im Außenbereich, die zulässigerweise als Baulücke bebaut werden könnten und andererseits auf Grundstücke in Einzellagen, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind (Bestandsschutz). Die Bodenrichtwerte gelten jedoch nicht für Wohnbauflächen von privilegierten Betrieben (§ 35 (1) BauGB).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf normierte Grundstücke mit wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung. Sie beziehen sich auf eine fiktive Grundstückstiefe von 35 m und sind wie die Bodenrichtwerte des Innenbereichs zu behandeln. Übrige Teilflächen (wie z.B. Hinterland-/Gartenflächen, besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig sachverständig einzustufen.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens innerhalb der Richtwertzone. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Nähe zum nächstgelegenen Ortsteil, besondere erschließungstechnische Situationen, Einflüsse durch Immissionen usw. sind sachverständig zu würdigen.

4.6.4 Liquidationswertverfahren

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst nicht sinnvoll ist (Liquidationsobjekt nach § 8 (3) Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV).

Die ImmoWertV beschreibt das Liquidationswertverfahren als ein Unterfall der Bodenwertermittlung, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Hierbei werden die baulichen Anlagen und die alsbaldige Freilegung bei der Wertermittlung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Ist gemäß § 43 ImmoWertV mit einer alsbaldigen Freilegung nicht zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) wird bei der Wertermittlung von dem aus der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert ausgegangen. Ein eventueller Wertvorteil aus einer zukünftigen Nutzbarkeit wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass nach den Gepflogenheiten des Marktes, nicht nur bei Liquidationsobjekten mit einem Abriss zu rechnen ist. Der örtliche Grundstücksmarkt hat gezeigt, dass bauliche Anlagen zugunsten einer neuen Nutzung beseitigt wurden, obwohl den Gebäuden noch eine verbleibende (Wohn-)Restnutzungsdauer zugesprochen werden konnte. In diesen Fällen wurden die Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht wertmindernd berücksichtigt.

4.6.5 Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum

Der Gutachterausschuss hat in den vergangenen Jahren (bis 2022) festgestellt, dass Bauträger in einzelnen Fällen bereit waren überdurchschnittliche Preise zu bezahlen, wenn sie auf diesen Grundstücken hochwertige Neubau-Eigentumswohnungsanlagen realisieren konnten. Dies war bei Grundstücken in Gebieten der Fall, die nach ihrer Lage und ihrer infrastrukturellen Ausstattung eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die zum Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres ermittelt und durch den Gutachterausschuss beschlossen werden. Durch die Veröffentlichung tragen sie erheblich zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Gesetzliche Grundlage ist § 196 BauGB in Verbindung mit der Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO) NRW.

Für die Ermittlung und den Beschluss der Bodenrichtwerte sind die §§ 13 bis 17 der ImmoWertV maßgeblich. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein fiktives Grundstück, welches frei von Merkmalen ist, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können.

Es ist insbesondere frei von

- individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten),
- individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),
- individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale können das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder die Grundstückstiefe sein.

Der Bodenrichtwert gilt innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinen Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30% betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Diese Abweichungen sind in der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen (vgl. Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Bodenrichtwerte für Baulandflächen beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden. In Bereichen, in denen eine Erhebung der Erschließungsbeiträge tatsächlich noch nicht vorgenommen wurde, sind die Bodenrichtwerte so ausgewiesen, als sei der Erschließungsbeitrag bereits erhoben. Hierfür wurde ein kalkulatorischer Erschließungsbeitrag von 30 €/m² Grundstücksfläche in Ansatz gebracht.

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche gemäß § 16 (4) ImmoWertV ermittelt. Stimmen die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des zonalen Bodenrichtwertgrundstücks, wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks überein, ist dieses bei der Bewertung des Grundstücks sachverständig zu berücksichtigen. Für die Bewertung derartiger Grundstücke können die Bodenrichtwerte umliegender Gebiete mit vergleichbaren Grundstücksmerkmalen als Orientierung dienen.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass die Himmelsrichtung eines Grundstücks mit Wohnnutzung wertbeeinflussend ist. In den ermittelten Bodenrichtwerten ist die Himmelsrichtung berücksichtigt. Weist ein zu bewertendes Grundstück in der Zone eine andere Grundstücksausrichtung wie der Bodenrichtwert auf, so sind die im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung anzuwenden.

Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertungsmodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Bodenrichtwertgrundstücke oder von Bodenrichtwertgrundstücken ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

4.7.2 Das zentrale Informationssystem BORIS-NRW

Die Bodenrichtwerte des Landes Nordrhein-Westfalen können zusammen mit ihren beschreibenden Merkmalen und den „Örtlichen Fachinformationen“ im Internet kostenlos unter www.boris.nrw.de eingesehen werden. Neben der o. a. Definition des Bodenrichtwertes sind bei der Anwendung der Bodenrichtwerte weitere Bestimmungen zu beachten, die sich aus den besonderen Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ableiten. Diese Hinweise zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte sind in den jeweiligen „Örtlichen Fachinformationen“ zusammengefasst.



4.7.3 Bodenrichtwertübersichten

Nachstehende Durchschnittswerte sind gerundete Mittelwerte, bei denen der Einfluss der Himmelsrichtung herausgerechnet wurde, um vergleichbare, repräsentative Werte angeben zu können.

Unterschiede in den Werten zu den Vorjahren stellen nicht zwingend eine Entwicklung dar. Die nachstehende Übersicht entspricht den Darstellungen der Meldung an die Bezirksregierung.

Bodenrichtwertübersicht in Euro / m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m ²	400	290	220
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m ²	420	270	215
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m ²	400	270	220
Geschosswohnungsbau (III-V-geschossig) WGFZ: ca. 1,2	420	310	245
Gewerbliche Bauflächen klassisches Gewerbe: 1.000 - 10.000 m ²	-	80	-

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwerte sind **keine** Bodenwerte. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, stichtagbezogene Werte für Grundstücke mit genormten Eigenschaften und können nicht ohne Weiteres mit dem Grundstückspreis für ein beliebiges Grundstück verglichen werden. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, wie Grundstückstiefe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung erfordern im Sinne von § 19 ImmoWertV Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert, wenn der Bodenwert eines Grundstücks ermittelt werden soll.

Hinterlandflächen

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau, für Mehrfamilienhausgrundstücke, für Misch-/Kerngebietsgrundstücke gelten für Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von 35 m. Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

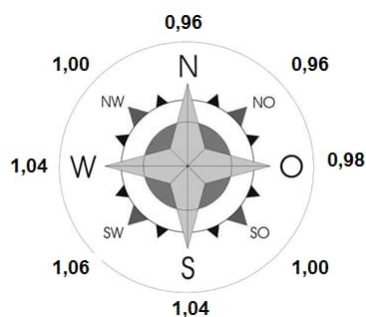
Bei Überschreitung der genannten Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorderland - bis zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks - und Hinterland aufzuteilen. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen. Für eine reine Gartenutzung ist, für eine weitere 35 m tiefe Grundstücksfläche, in der Regel ein Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes angemessen. Für eine höherwertige Nutzung, wie z. B. Nutzung der Hinterlandfläche als Garagen- bzw. Stellplatzfläche, ist in der Regel ein Wertansatz von 30 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes angemessen.

Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist - z. B. durch eine rückwärtige Erschließung - sind diese Flächen als Vorderland anzusehen. Der Bodenwert ist auf diese Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung

In den ermittelten Bodenrichtwerten ist die Himmelsrichtung berücksichtigt. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere Grundstücksausrichtung auf, so sind die nachfolgenden Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung anzuwenden.

Faktoren:



Beispiel:

Berücksichtigte Himmelsrichtung im Bodenrichtwert:

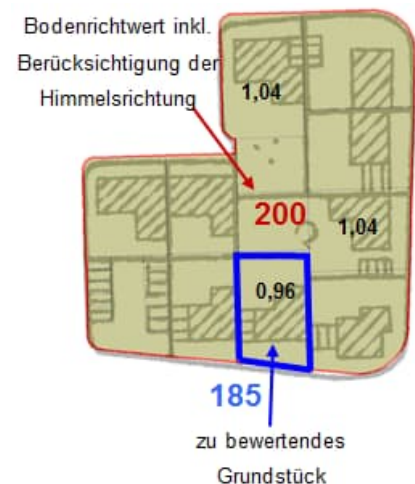
Himmelsrichtungsfaktor 1,04

Himmelsrichtung des zu bewertenden Grundstücks:

Nordausrichtung; Himmelsrichtungsfaktor 0,96

Himmelsrichtungskorrigierter Bodenrichtwert des zu

bewertenden Grundstücks: $200 \text{ €/m}^2 : 1,04 \times 0,96 \approx 185 \text{ €/m}^2$



Umrechnungsfaktoren für Grundstücke mit Mehrfamilienwohnhäusern und einer Mischbebauung (MI- und MK-Gebiete) aufgrund abweichender Geschossflächenzahlen (WGFZ)

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird bei der Auswertung der Kaufpreise für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die folgende Tabelle angewendet.

Die WGFZ des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung dieses Grundstücks bei einer unterstellten Gebäudetiefe von 12 m an.

Die WGFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

Beispiel:

Mehrfamilienwohnhaus 2 ½-geschossig, einseitig angebaut

Bodenrichtwert: 200 €/m² W2 – 0,8 (WGFZ)

Geschossfläche: 16 m x 12 m x 2,75 = 528 m²

Geschossflächenzahl: $\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$

WGFZ Grundstück 1: $528 \text{ m}^2 / 660 \text{ m}^2 = 0,80$

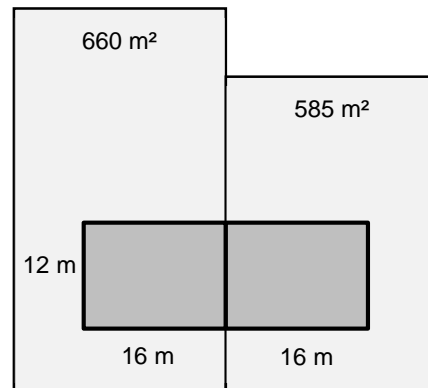
Umrechnungsfaktor: 1,00 (siehe Tabelle)

Bodenwert: $660 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 132.000 \text{ €}$

WGFZ Grundstück 2: $528 \text{ m}^2 / 585 \text{ m}^2 = 0,90$

Umrechnungsfaktor: 1,06 (siehe Tabelle)

Bodenwert: $585 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 124.020 \text{ €}$



WGfZ des zu beurteilenden Grundstücks	WGfZ des Richtwertgrundstücks															
	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,6	
1,2	0,76	0,74	0,72	0,70												
1,3	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69										
1,4	0,82	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,71									
1,5	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,72	0,70							
1,6	0,88	0,86	0,84	0,81	0,79	0,78	0,76	0,74	0,73	0,71						
1,7	0,91	0,89	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,73	0,72					
1,8	0,94	0,92	0,89	0,87	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,76	0,74	0,73	0,71			
1,9	0,97	0,94	0,92	0,90	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,74			
2,0	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,74	0,70	
2,1	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,79	0,78	0,76	0,72	
2,2	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,74	
2,3	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,76	
2,4	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,84	0,83	0,78	
2,5	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,80	
2,6	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,82	
2,7	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,84	
2,8	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,86	
2,9	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,88	
3,0	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,89	
3,1	1,30	1,26	1,23	1,20	1,17	1,14	1,11	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,91	
3,2	1,32	1,28	1,25	1,22	1,19	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,93	
3,3	1,35	1,31	1,27	1,24	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,95	
3,4	1,37	1,33	1,30	1,27	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	0,96	
3,5	1,40	1,36	1,32	1,29	1,26	1,23	1,20	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	0,98	
3,6		1,38	1,35	1,31	1,28	1,25	1,22	1,19	1,17	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,00	
3,7		1,41	1,37	1,33	1,30	1,27	1,24	1,21	1,19	1,16	1,14	1,12	1,09	1,07	1,02	
3,8			1,39	1,36	1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,09	1,03	
3,9			1,42	1,38	1,35	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,11	1,05	
4,0				1,40	1,37	1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,17	1,15	1,13	1,07	
4,1					1,39	1,36	1,32	1,29	1,27	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,09	
4,2					1,41	1,38	1,34	1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,19	1,16	1,10	
4,3						1,40	1,37	1,34	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,12	
4,4							1,39	1,35	1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,14	
4,5								1,37	1,35	1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,15	
4,6									1,36	1,34	1,31	1,28	1,26	1,23	1,17	
4,7									1,38	1,35	1,33	1,30	1,28	1,25	1,19	
4,8										1,37	1,35	1,32	1,29	1,27	1,20	
4,9											1,39	1,36	1,34	1,31	1,22	
5,0												1,41	1,38	1,35	1,30	1,23

4.7.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Die im Folgenden dargestellten Durchschnittswerte sind auf die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) bzw. Grundstückstiefe umgerechnete, gerundete Mittelwerte, bei denen der Einfluss der Himmelsrichtung herausgerechnet wurde, um vergleichbare Werte zu ermitteln. Unterschiede in den Werten zu den Vorjahren stellen nicht zwingend eine Entwicklung dar.

Bodenrichtwertübersicht in detaillierter Übersicht

in Euro / m²

		Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	
Individuelle Wohnbauflächen - Innenbereich, Tiefe = 35 m					
Bottrop	Stadtmitte	390	300	-	
	westliches Stadtgebiet	410	280	215	
	nord-östliches Stadtgebiet	350	260	220	
	südliches Stadtgebiet	380	280	210	
Kirchhellen	Mitte	430	340	-	
	Grafenwald	390	300	-	
	Feldhausen	370	320	-	
Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbauflächen, II-V Geschosse, WGfZ = 1,2, Tiefe = 35 m					
Bottrop	Stadtmitte	390	330	270	
	westliches Stadtgebiet	480	340	-	
	nord-östliches Stadtgebiet	-	280	260	
	südliches Stadtgebiet	470	340	245	
Kirchhellen	Mitte	460	390	-	
	Grafenwald	420	360	-	
	Feldhausen	450	-	-	
Zentrale Versorgungsbereiche					
Bottrop	Zentrum	WGfZ = 2,0	-	550	480
		WGfZ = 3,6	1.640	-	-
	Nebenzentrum	WGfZ = 1,2	-	300	240
Kirchhellen	Zentrum	WGfZ = 1,2	530	470	370
Gewerbliche Bauflächen					
Bottrop	Industriegebiet	-	50	-	
	klassisches Gewerbe	-	80	-	
	gehobenes Gewerbe	-	105	-	
	tertiäre Gewerbenutzung	-	140	-	
Kirchhellen	gehobenes Gewerbe	-	115	-	
Außenbereich nach § 35 („Einzellagen“), Tiefe = 35 m					
Bottrop		220	205	160	
Kirchhellen		-	230	190	
Außenbereich nach § 35 („Splittersiedlungen“), Tiefe = 35 m					
Bottrop		-	270	180	
Kirchhellen		370	310	215	

5 Bebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle von 459 bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr (435 Kauffälle) um rd. 6 % (+ 24 Kauffälle) gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle für bebaute Grundstücke liegt damit jedoch immer noch unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (471 Kauffälle).

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
individueller Wohnungsbau	360	358	365	383	342	378	379	399	278	306	328
Mehrfamilienhaus / gemischt genutzt	73	78	85	91	122	100	84	95	57	94	99
Gewerbe / Industrie	14	15	11	8	16	19	24	16	8	25	14
Sonstige	15	9	12	14	11	15	7	14	15	10	18
Gesamtanzahl	462	460	473	496	491	512	494	524	358	435	459

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (2024/2025)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m ² Wfl		Ø RND		Ø Baujahr		Ø Wfl		Ø NHK Standard	Ø Mod. Punkte		Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	
einfache Wohnlage												
bis 1969	2.064		23		1968		88		2,1	4,5		2
	1.625	2.503	22	24	1966	1969	80	95		4,0	5,0	
1970 - 1979	2.158		29		1974		108		2,5	6,6		9
	1.753	2.720	26	32	1971	1977	74	210		6,0	8,0	
1980 - 1989	2.586		40		1984		108		2,6	6,5		8
	2.106	3.063	37	44	1981	1989	75	153		1,0	12,0	
1990 - 1999	2.773		50		1995		106		2,9	8,0		2
	2.492	3.055	49	51	1994	1995	73	138		0,0	16,0	
2000 - 2009	3.374		62		2007		124		3,4	1,0		4
	2.601	4.588	61	63	2006	2008	100	139		0,0	2,0	
ab 2010	-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
mittlere Wohnlage												
bis 1969	2.105		20		1964		93		2,0	3,7		13
	1.528	2.677	12	24	1956	1969	66	170		0,0	6,0	
1970 - 1979	2.436		30		1974		111		2,5	6,6		46
	1.690	3.368	25	35	1970	1979	60	200		2,0	9,0	
1980 - 1989	2.753		40		1984		117		2,8	7,1		31
	1.934	3.657	36	45	1981	1989	72	195		0,0	13,0	
1990 - 1999	3.088		50		1995		113		3,0	5,7		12
	2.315	3.681	45	55	1990	1999	94	180		0,0	18,0	
2000 - 2009	3.158		58		2003		128		3,2	0,9		8
	2.639	3.489	55	63	2000	2008	109	170		0,0	3,0	
ab 2010	3.979		71		2016		128		3,8	0,0		5
	3.580	4.426	65	77	2010	2021	115	139		-	-	
gute bis sehr gute Wohnlage												
bis 1969	2.574		24		1969		134		2,7	5,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1970 - 1979	2.544		30		1975		152		2,6	4,8		21
	1.824	3.422	26	35	1970	1979	80	235		0,0	8,0	
1980 - 1989	2.890		41		1985		134		2,9	5,7		15
	2.129	3.861	37	45	1981	1989	95	169		0,0	11,0	
1990 - 1999	3.587		49		1993		148		3,3	3,8		5
	3.145	4.057	47	53	1991	1997	108	187		0,0	8,0	
2000 - 2009	3.395		60		2004		150		3,4	0,0		5
	2.548	4.249	58	64	2002	2008	113	172		0,0	0,0	
ab 2010	4.522		71		2015		149		3,9	0,3		8
	3.839	4.972	69	75	2014	2019	108	221		0,0	2,0	

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis hat als das tatsächliche Baujahr. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat eine Handlungsempfehlung erarbeitet, um das äußere Erscheinungsbild der Grundstücksmarktberichte im Land zu vereinheitlichen und eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte zu vereinfachen. Nachfolgende Tabellen beinhalten Durchschnittspreise unterschiedlicher Altersklassen auf der Grundlage der **tatsächlichen** Baujahre zur Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte.

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre bis 1919

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wfl m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
2015	9	133.015 70.526 | 182.883		411 208 | 717		1.311 882 | 2.269		109 67 | 151		
2016	14	158.718 83.857 | 323.595		371 181 | 774		1.483 984 | 2.469		108 73 | 175		
2017	13	179.839 89.325 | 320.642		409 226 | 761		1.704 1.081 | 2.293		105 70 | 189		
2018	14	146.695 80.000 | 231.000		335 128 | 529		1.556 815 | 2.430		96 67 | 140		
2019	9	211.820 101.520 | 308.410		391 149 | 686		1.974 1.410 | 3.388		103 62 | 147		
2020	19	194.394 97.595 | 405.262		376 164 | 848		1.878 1.307 | 2.964		97 72 | 175		
2021	16	241.959 137.650 | 458.925		373 173 | 659		2.550 1.712 | 3.940		97 62 | 173		
2022	14	286.583 197.903 | 481.460		306 183 | 563		2.685 1.879 | 3.157		106 62 | 160		
2023	12	326.091 182.650 | 710.000		564 225 | 1334		2.453 1.737 | 4.376		128 73 | 210		
2024	10	289.529 157.246 | 533.900		481 222 | 950		2.691 1.834 | 3.576		106 73 | 150		
2025	16	228.734 111.820 | 579.375		325 179 | 658		2.186 1.415 | 3.290		99 72 | 170		

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1920 bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl		
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min		Max
2015	11	167.773		343		1.394		120		
		96.098	379.550	143	505	827	1.838	80		225
2016	16	158.348		318		1.482		105		
		83.212	264.634	171	500	876	1.813	85		146
2017	17	183.484		385		1.770		103		
		74.327	311.360	177	701	900	2.672	51		199
2018	6	170.796		364		1.611		107		
		136.200	217.100	141	606	1.322	1.979	86		127
2019	8	189.526		397		1.723		113		
		157.989	254.300	218	629	958	2.256	90		165
2020	13	307.373		441		1.938		149		
		110.726	735.781	182	710	1.090	2.463	79		308
2021	17	244.674		344		2.345		105		
		71.593	357.463	131	567	1.302	3.220	55		154
2022	14	291.135		372		2.722		105		
		148.448	444.040	171	625	1.742	3.515	75		130
2023	5	245.786		380		2.434		102		
		186.105	366.300	226	518	1.877	3.043	69		148
2024	17	275.135		375		2.350		117		
		185.000	516.945	143	655	1.554	3.365	73		180
2025	22	276.275		366		2.277		123		
		172.630	522.630	164	750	1.255	3.089	78		235

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl		
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min		Max
2015	29	232.952		413		1.665		143		
		80.006	424.300	128	916	1.000	2.788	65		309
2016	28	234.334		458		1.939		122		
		95.025	392.434	167	736	1.173	2.857	64		204
2017	37	212.424		371		1.856		112		
		62.880	501.460	117	1.043	882	2.721	52		255
2018	31	273.493		429		2.080		133		
		90.588	535.000	88	900	1.317	2.908	67		269
2019	32	262.392		375		2.144		119		
		100.000	646.215	123	826	1.163	3.570	66		183
2020	35	273.733		442		2.254		121		
		140.550	486.861	169	887	1.544	3.242	82		190
2021	23	346.112		437		2.737		125		
		120.000	714.060	127	754	1.644	4.080	62		237
2022	23	320.864		393		2.805		113		
		142.918	636.000	136	759	1.516	3.839	63		172
2023	30	318.931		449		2.540		124		
		123.935	530.000	178	860	1.525	3.334	69		190
2024	29	333.998		860		2.752		190		
		69.830	610.000	117	983	1.041	4.288	65		235
2025	35	318.548		860		2.632		190		
		111.783	659.200	121	950	1.690	3.861	60		200

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1975 bis 1994

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wfl m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
2015	36	263.779 169.160 | 493.841		330 211 | 547		1.981 1.044 | 3.030		135 91 | 209		
2016	30	233.006 156.434 | 321.936		284 130 | 787		1.901 1.256 | 2.799		124 95 | 165		
2017	25	270.263 130.000 | 530.000		358 210 | 1.348		1.999 1.287 | 2.715		135 90 | 240		
2018	35	292.404 145.000 | 544.617		318 119 | 779		2.194 1.429 | 3.083		134 92 | 235		
2019	30	347.104 245.000 | 586.699		376 178 | 1.135		2.436 1.640 | 2.990		145 105 | 286		
2020	28	322.677 208.048 | 508.299		329 206 | 801		2.442 1.568 | 3.528		134 92 | 200		
2021	25	379.209 232.675 | 557.084		327 186 | 552		2.860 1.790 | 4.646		135 92 | 215		
2022	23	418.487 285.000 | 700.100		344 143 | 1.041		3.227 2.060 | 4.042		129 109 | 173		
2023	20	330.400 210.000 | 402.897		266 119 | 599		2.687 2.070 | 3.363		123 86 | 166		
2024	26	369.050 235.000 | 519.500		342 214 | 676		2.825 2.106 | 3.832		130 98 | 190		
2025	19	424.592 280.000 | 690.000		429 208 | 928		3.287 2.211 | 4.806		129 95 | 187		

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1995 bis 2009

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wfl m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
2015	16	262.176 187.646 | 508.280		257 135 | 539		2.229 1.715 | 2.807		117 85 | 189		
2016	22	294.750 199.288 | 529.287		292 135 | 680		2.268 1.665 | 3.491		131 101 | 253		
2017	22	303.161 162.060 | 706.600		287 152 | 583		2.272 1.549 | 3.226		131 84 | 219		
2018	23	329.608 209.823 | 551.495		284 156 | 426		2.430 1.885 | 2.861		135 89 | 206		
2019	23	323.115 185.000 | 625.848		299 161 | 777		2.578 1.542 | 3.432		126 86 | 265		
2020	20	353.591 218.000 | 591.612		309 194 | 708		2.629 1.844 | 3.792		134 100 | 177		
2021	9	409.720 347.352 | 499.000		271 195 | 426		3.285 2.549 | 4.092		127 90 | 175		
2022	10	413.050 297.909 | 589.000		254 189 | 314		3.366 2.797 | 4.275		121 89 | 146		
2023	11	391.261 265.000 | 585.600		349 217 | 1.148		3.047 2.597 | 3.656		124 90 | 155		
2024	9	432.572 336.325 | 602.500		350 186 | 541		3.214 2.548 | 4.057		133 108 | 172		
2025	15	409.585 321.086 | 665.000		264 163 | 454		3.447 2.639 | 5.048		117 94 | 154		

Preise für Einfamilienhäuser
Baujahre 2010 bis 2020

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl		
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min		Max
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	11	320.328		290		2.706		120		
		219.770	378.797	202	445	1.801	3.540	98		169
2017	31	303.131		306		2.443		120		
		243.775	431.409	207	457	1.623	2.921	116		187
2018	38	353.507		310		2.854		125		
		257.280	599.746	195	518	2.144	3.653	82		207
2019	5	498.016		316		3.240		152		
		354.750	811.220	235	583	2.304	3.887	119		216
2020	5	387.670		325		2.800		140		
		275.000	451.000	138	445	2.391	3.523	115		175
2021	11	558.781		361		3.986		140		
		425.416	803.873	225	761	3.199	4.438	124		191
2022	4	488.739		259		3.601		133		
		443.212	532.980	207	316	3.532	3.642	123		146
2023	2	444.916		424		3.439		127		
		424.832	465.000	216	631	3.056	3.822	118		136
2024	5	603.922		335		4.370		135		
		500.000	800.258	239	601	3.843	4.808	108		195
2025	9	599.269		360		4.100		142		
		362.870	865.000	230	663	2.679	4.972	116		221

Durchschnittspreise für Neubau-Einfamilienhäuser inkl. Bodenwertanteil

1,5-geschossige Bauweise:

	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
gute Wohnlage									
DHH/REH	15	581.613		268		4.370		135	
		531.940	625.000	212	382	4.852	531.940	625.000	212

2,5-geschossige Bauweise:

	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
gute Wohnlage									
DHH/REH	6	559.798		258		5.137		109	
		523.690	588.961	242	275	4.718	5.435	106	113
RMH	1	523.690		215		4.718		111	
		-	-	-	-	-	-	-	-

2-geschossige Bauweise mit Staffelgeschoss:

	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
mittlere Wohnlage									
DHH/REH	2	494.674		243		4.262		117	
		482.400	506.948	242	244	3.930	4.594	105	129
gute Wohnlage									
RMH	10	589.698		266		5.103		116	
		542.370	645.740	222	360	4.676	5.567	116	116

Hinweis:

RMH = Reihemittelhaus REH = Reihenendhaus DHH = Doppelhaushälfte

Für Garagen (ca. 3 m x 6 m) wurden Kaufpreise zwischen 19.800 Euro und 23.680 Euro (Ø ca. 17.700 Euro) bezahlt.

Durchschnittspreise für gebrauchte Zweifamilienhäuser (2024/2025)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m ² Wfl		Ø RND		Ø Baujahr		Ø Wfl		Ø NHK Standard	Ø Mod. Punkte		Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	
einfache Wohnlage												
bis 1969	1.536		24		1968		145		1,7	5,0		1
1970 - 1979	2.085 1.470 | 2.513		28 27 | 30		1973 1972 | 1974		136 113 | 170		2,4	6,3 5,0 | 7,0		3
1980 - 1989	2820 2.753 | 2.887		39 39 | 39		1984 1983 | 1984		148 143 | 153		3,0	10,5 10,0 | 11,0		2
1990 - 1999	-		-		-		-		-	-		-
2000 - 2009	-		-		-		-		-	-		-
ab 2010	-		-		-		-		-	-		-
mittlere Wohnlage												
bis 1969	1.875		23		1967		160		2,3	4,0		1
1970 - 1979	2.158 1.447 | 2.892		31 26 | 35		1975 1970 | 1979		169 125 | 236		2,5	6,1 0,0 | 10,0		16
1980 - 1989	2.343 1.755 | 2.931		39 37 | 40		1984 1981 | 1985		168 131 | 204		3,1	8,5 7,0 | 10,0		2
1990 - 1999	2.784 2.620 | 2.947		46 46 | 46		1991 1990 | 1991		183 175 | 190		3,2	10,5 10,0 | 11,0		2
2000 - 2009	2.700 2.550 | 2.850		64 63 | 64		2008 2007 | 2008		162 117 | 208		3,4	10,0 0,0 | 20,0		2
ab 2010	-		-		-		-		-	-		-
gute bis sehr gute Wohnlage												
bis 1969	2.145		24		1969		171		1,9	4,0		1
1970 - 1979	2.260 1.645 | 2.987		30 25 | 34		1975 1970 | 1979		178 131 | 225		2,5	4,8 3,0 | 7,0		15
1980 - 1989	2.479 2.334 | 2.744		40 37 | 41		1984 1982 | 1985		191 161 | 232		2,7	6,8 0,0 | 10,0		3
1990 - 1999	2.636 2.073 | 3.200		52 51 | 53		1997 1996 | 1998		249 223 | 275		3,3	0,0 0,0 | 0,0		2
2000 - 2009	-		-		-		-		-	-		-
ab 2010	-		-		-		-		-	-		-

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis hat als das tatsächliche Baujahr. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat eine Handlungsempfehlung erarbeitet, um das äußere Erscheinungsbild der Grundstücksmarktberichte im Land zu vereinheitlichen und eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte zu vereinfachen. Nachfolgende Tabellen beinhalten Durchschnittspreise unterschiedlicher Altersklassen auf der Grundlage der **tatsächlichen** Baujahre zur Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte.

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre bis 1919

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wfl m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
2015	2	135.744 109.788 | 161.700		497 428 | 566		830 745 | 915		168 120 | 217		
2016	1	212.120 - | -		702 - | -		1.185 - | -		179 - | -		
2017	2	247.582 210.000 | 285.164		374 292 | 457		1.321 1.257 | 1.384		186 167 | 206		
2018	4	220.640 185.577 | 288.043		393 178 | 653		1.334 1.191 | 1.405		166 133 | 205		
2019	1	175.725 - | -		270 - | -		1.204 - | -		146 - | -		
2020	8	279.315 207.300 | 374.703		442 193 | 782		1.682 1.298 | 2.204		170 130 | 253		
2021	5	286.085 184.000 | 446.800		495 369 | 701		2.027 1.332 | 2.524		140 113 | 177		
2022	2	365.929 300.707 | 431.150		630 594 | 665		1.753 1.394 | 2.112		207 203 | 210		
2023	1	377.030 - | -		560 - | -		2.255 - | -		164 - | -		
2024	4	257.152 192.615 | 306.854		455 300 | 531		1.589 954 | 2.550		171 117 | 220		
2025	2	332.159 253.078 | 411.240		525 500 | 550		1.668 1.470 | 1.865		192 170 | 213		

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1920 bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	1	234.043		469		2.272		103	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2016	4	203.335		464		1.470		144	
		181.506	248.120	342	641	981	2.085	119	185
2017	4	249.512		507		1.364		180	
		121.525	362.204	378	583	949	1.700	128	249
2018	2	305.096		444		1.664		174	
		288.973	321.218	424	468	1.598	1.730	167	182
2019	1	391.000		481		2.459		159	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2020	1	448.294		550		1.916		234	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2021	2	204.360		401		1.665		124	
		184.444	224.275	375	427	1.591	1.740	104	141
2022	1	633.800		471		2.979		212	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2023	4	321.727		431		2.233		141	
		205.950	418.317	313	554	1.591	2.689	117	167
2024	1	398.986		441		1.668		230	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2025	4	369.925		567		2.397		155	
		256.50	429.000	306	979	1.816	2.931	131	204

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	18	234.363		542		1.535		154	
		165.200	361.379	388	849	1.026	2.042	98	225
2016	26	245.059		565		1.639		151	
		113.142	407.651	291	925	1.116	2.390	101	239
2017	18	294.395		520		1.798		165	
		190.000	446.970	272	833	1.180	2.711	120	238
2018	7	318.768		513		1.840		176	
		252.889	366.090	360	721	1.383	2.117	142	230
2019	14	372.540		622		2.103		179	
		239.000	495.561	451	1.050	1.457	2.784	121	220
2020	26	349.760		594		1.958		180	
		119.892	500.000	298	1106	1.110	3.397	108	241
2021	17	364.621		526		2.286		160	
		229.000	545.240	406	718	1.696	2.919	125	246
2022	9	430.947		638		2.548		169	
		262.640	656.304	336	1329	1.771	3.094	106	260
2023	11	375.007		586		2.248		166	
		239.500	584.000	297	1.052	1.579	2.842	130	215
2024	20	374.826		519		2.249		166	
		193.674	527.080	313	724	1.447	2.890	113	236
2025	12	428.393		650		2.522		154	
		229.750	860.000	270	1.329	1.736	3.650	-	-

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1975 bis 1994

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	2	345.960 289.000 | 402.921		482 363 | 601		1.635 1.350 | 1.919		212 210 | 214	
2016	4	339.506 247.161 | 436.829		750 362 | 1.133		1.877 1.429 | 2.165		180 158 | 215	
2017	2	290.986 245.508 | 336.464		340 292 | 387		1.830 1.829 | 1.832		159 134 | 184	
2018	5	395.769 333.411 | 501.975		510 312 | 628		1.919 1.757 | 2.005		206 172 | 253	
2019	10	411.155 194.524 | 658.300		520 351 | 847		1.942 1.216 | 2.539		215 152 | 392	
2020	6	524.884 385.500 | 673.064		544 283 | 670		2.602 2.024 | 2.926		201 165 | 230	
2021	6	499.151 366.626 | 824.500		448 247 | 820		2.622 2.205 | 3.238		190 151 | 284	
2022	5	557.198 345.872 | 700.000		441 341 | 567		2.732 1.951 | 3.737		203 171 | 262	
2023	4	493.714 475.000 | 512.182		658 371 | 1.000		2.493 2.361 | 2.602		196 180 | 213	
2024	4	492.780 360.000 | 645.000		554 276 | 1.070		2.414 1.756 | 2.947		202 161 | 232	
2025	3	410.404 325.000 | 545.000		409 321 | 475		2.084 1.755 | 2.457		194 158 | 219	

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1995 bis 2009

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	2	358.891 310.110 | 407.672		418 298 | 539		1.617 1.528 | 1.706		221 203 | 239	
2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	2	498.713 374.266 | 623.160		410 265 | 555		2.195 1.960 | 2.430		221 154 | 318	
2021	2	501.131 467.262 | 535.000		473 273 | 673		2.751 2.409 | 3.092		184 173 | 194	
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	1	624.000 -		514 -		2.850 -		208 -	
2025	2	655.000 590.000 | 720.000		562 532 | 591		2.636 2.073 | 3.200		249 223 | 275	

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 2010 bis 2020

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2023	1	835.950		617		3.675		219	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-		-		-		-	
		-	-	-	-	-	-	-	-
2025	-	-		-		-		-	
		-	-	-	-	-	-	-	-

Preise für Neubau-Zweifamilienhäuser

Preise für Neubau-Zweifamilienhäuser sind nicht vorhanden.

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (1) ImmoWertV.

Der zonale Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, der sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden ist und einen genormten Richtwert (z.B. nur Weiterverkäufe, keine Nebengebäude oder Inventar usw.) beschreibt. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²) und gilt einschließlich Bodenwertanteil.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Stadt Bottrop lassen sich für Einfamilienhäuser keine einzelnen Zonen für Wohnquartiere mit in den wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Gebäudealter abgrenzen. Aus diesem Grund wurde ein zonaler Immobilienrichtwert für das gesamte Stadtgebiet ermittelt.

Eine Untersuchung der Kaufpreise in der Stadt Bottrop hat ergeben, dass das Baujahr der Gebäude mit seinen Gebäudestandards und die Modernisierungen wesentliche wertbestimmende Merkmale darstellen. Darüber hinaus konnten weitere wertbestimmende Merkmale wie z.B. die Grundstücksgröße (bis zu einer Tiefe von 35 m), die Wohnfläche, die Lagequalität und das Vorhandensein eines Kellers festgestellt werden. Zur Ableitung des Immobilienrichtwertes wurden die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten auf ein Norm-Einfamilienhaus (Modell siehe lfd. Nr. 8.4) angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen der Jahrgänge 2016 - 2025 mathematisch-statistisch abgeleitet.

Die zonalen Immobilienrichtwerte für Einfamilienhäuser gelten für:

- Gebäude auf Grundstücken ohne besondere Merkmale (z.B. Altlasten, Erbbaurechte usw.)
- Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten)
- Gebäude mit einer Größe von 60 m² - 180 m² Wohnfläche (gemäß WoFIV) ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen)

Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2026

Einfamilien-Doppelhaushälfte/Reihenendhaus 3.100 Euro / m² Wohnfläche

Definition des Immobilienrichtwertes

wertbestimmende Merkmale	
Wohnfläche (gemäß WoFIV)	130 m ²
Grundstücksgröße	310 m ²
Bodenrichtwert	215 €/ m ²
Baujahr	1992
Modernisierungstyp	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)
Unterkellerung	voll unterkellert
Gebäudestandard	mittel

Immobilienrichtwert
zum Stichtag 01.01.2026

Einfamilien-Reihenmittelhaus

3.000 Euro / m² Wohnfläche

Definition des Immobilienrichtwertes

wertbestimmende Merkmale	
Wohnfläche (gemäß WoFIV)	110 m ²
Grundstücksgröße	230 m ²
Bodenrichtwert	180 €/ m ²
Baujahr	1999
Modernisierungstyp	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)
Unterkellerung	voll unterkellert
Gebäudestandard	mittel

Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen der Immobilienrichtwerte zu einem zu bewertenden Einfamilienhaus sind mittels nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Ein Immobilien-Preis-Kalkulator für Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser befindet sich unter www.boris.nrw.de. Ein Immobilien-Preis-Kalkulator in Form einer Excel-Datei kann unter dem Produkt „Immobilienrichtwerte“ für Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Einfamilien-Reihenmittelhäuser auf der Internetseite des Gutachterausschusses www.bottrop.de/gutachterausschuss heruntergeladen werden.

Mit der Ableitung der Immobilienrichtwerte 2026 wurden erneut **Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Einfamilien-Reihenmittelhäuser** in der Stadt Bottrop abgeleitet. Hierfür standen geeignete Kauffälle aus den Jahren 2016 - 2025 zur Verfügung. Das Modell zur Ableitung der Immobilienrichtwerte bzw. der Umrechnungskoeffizienten befindet sich unter lfd. Nr. 8.4.

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser		
Merkmal	Klasse	UK
Wohnfläche (Interpolation möglich)	60 m ² - 79 m ²	1,25
	80 m ² - 99 m ²	1,17
	100 m ² - 119 m ²	1,08
	120 m² - 139 m²	1,00
	140 m ² - 159 m ²	0,92
	160 m ² - 179 m ²	0,83
Grundstücksgröße (Interpolation möglich)	< 200 m ²	0,88
	200 m ² - 299 m ²	0,94
	300 m² - 399 m²	1,00
	400 m ² - 499 m ²	1,05
	> 499 m ²	1,11
Bodenrichtwert (Interpolation möglich)	< 155 €/m ²	0,92
	155 €/m ² - 175 €/m ²	0,95
	180 €/m ² - 200 €/m ²	0,98
	205 €/m² - 225 €/m²	1,00
	230 €/m ² - 275 €/m ²	1,04
	280 €/m ² - 325 €/m ²	1,09
	330 €/m ² - 375 €/m ²	1,14
	380 €/m ² - 425 €/m ²	1,19
> 430 €/m ²	1,24	
Baujahr (Interpolation möglich)	< 1939	0,89
	1940 - 1959	0,91
	1960 - 1979	0,95
	1980 - 1999	1,00
	> 1999	1,05
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht neuzeitlich, nicht modernisiert)	0,89
	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich, tlw. modernisiert)	0,93
	neuzeitliche (neuzeitliche Ausstattung)	1,00
Unterkellerung	nicht unterkellert	0,92
	teilunterkellert	0,94
	unterkellert	1,00
Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	0,67
	einfach	0,78
	einfach - mittel	0,89
	mittel	1,00
	mittel - gehoben	1,11
	gehoben	1,22

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien-Reihenmittelhäuser		
Merkmal	Klasse	UK alt
Wohnfläche (Interpolation möglich)	60 m ² - 79 m ²	1,19
	80 m ² - 99 m ²	1,09
	100 m² - 119 m²	1,00
	120 m ² - 139 m ²	0,90
	140 m ² - 159 m ²	0,80
Grundstücksgröße (Interpolation möglich)	160 m ² - 179 m ²	0,71
	< 200 m ²	0,96
	200 m² - 299 m²	1,00
	300 m ² - 399 m ²	1,04
	400 m ² - 499 m ²	1,07
Bodenrichtwert (Interpolation möglich)	> 499 m ²	1,11
	< 155 €/m ²	0,95
	155 €/m ² - 175 €/m ²	0,98
	180 €/m² - 200 €/m²	1,00
	205 €/m ² - 225 €/m ²	1,04
Baujahr (Interpolation möglich)	230 €/m ² - 275 €/m ²	1,08
	280 €/m ² - 325 €/m ²	1,12
	> 325 €/m ²	1,20
	< 1939	0,88
	1940 - 1959	0,89
Modernisierungstyp	1960 - 1979	0,92
	1980 - 1999	1,00
	> 1999	1,04
	baujahrtypisch (nicht neuzeitlich, nicht modernisiert)	0,87
Unterkellerung	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich, tlw. modernisiert)	0,93
	nicht unterkellert	0,90
	unterkellert	1,00
Gebäudestandard	teilunterkellert	0,95
	sehr einfach - einfach	0,70
	einfach	0,80
	einfach - mittel	0,90
	mittel	1,00
	mittel - gehoben	1,11
	gehoben	1,21

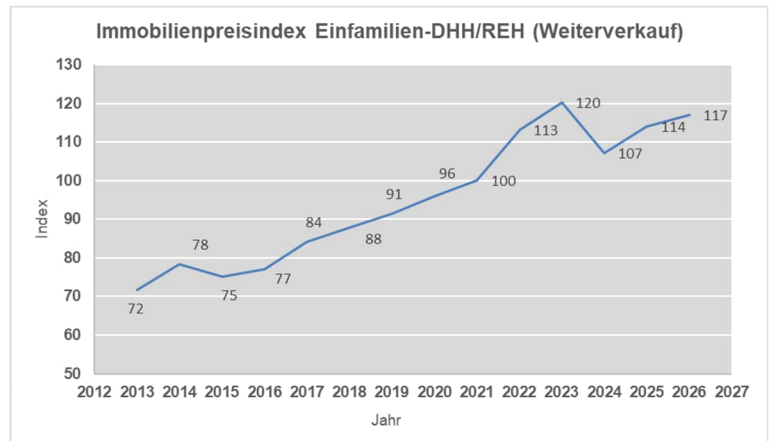
Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser und für Zweifamilienhäuser werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop derzeit keine Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

5.1.3 Indexreihen

Mit Beginn der Ableitung von Immobilienrichtwerten für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) zum 01.01.2021 wurden neue Indexreihen gemäß § 18 ImmoWertV mit der Basis 2021 = 100 eingeführt. Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderung der Mittelwerte der genormten Kaufpreise pro m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil (Definition des Immobilienrichtwertes) ab. Mit Hilfe dieser Indexreihe können Preisentwicklungen für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) verdeutlicht werden.

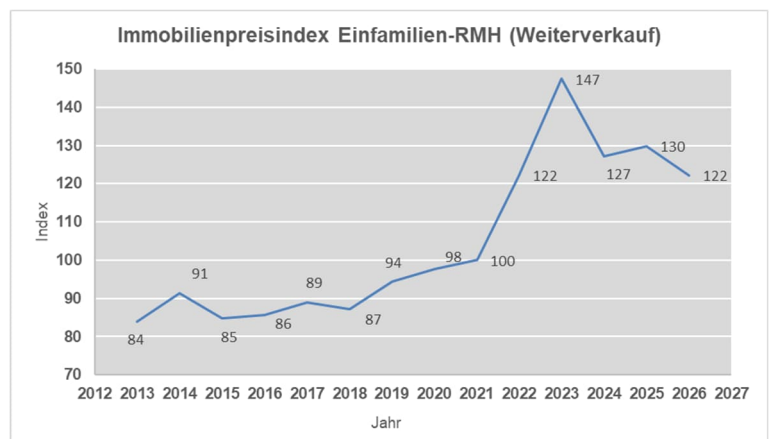
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Jahr	Immobilienpreisindex (Basis 2021 = 100)	
	Index	normierter Kaufpreis Euro / m ² Wfl
01.01.2013	72	1.897
01.01.2014	78	2.077
01.01.2015	75	1.993
01.01.2016	77	2.041
01.01.2017	84	2.230
01.01.2018	88	2.327
01.01.2019	91	2.422
01.01.2020	96	2.545
01.01.2021	100	2.650
01.01.2022	113	2.997
01.01.2023	120	3.187
01.01.2024	107	2.839
01.01.2025	114	3.019
01.01.2026	117	3.099



Reihenmittelhäuser

Jahr	Immobilienpreisindex (Basis 2021 = 100)	
	Index	normierter Kaufpreis Euro / m ² Wfl
01.01.2013	84	2.024
01.01.2014	91	2.200
01.01.2015	85	2.043
01.01.2016	86	2.066
01.01.2017	89	2.144
01.01.2018	87	2.103
01.01.2019	94	2.273
01.01.2020	98	2.351
01.01.2021	100	2.409
01.01.2022	122	2.942
01.01.2023	147	3.551
01.01.2024	127	3.062
01.01.2025	130	3.127
01.01.2026	122	2.943



Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop derzeit keine Indexreihen abgeleitet.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, eignet sich besonders das Sachwertverfahren nach §§ 35 - 38 ImmoWertV.

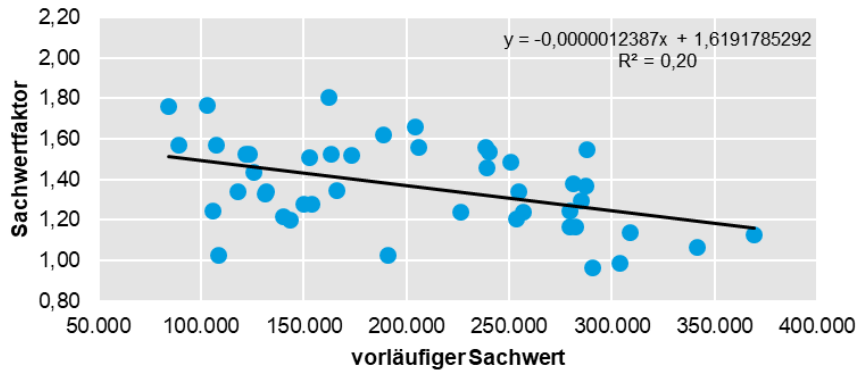
Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Sachwertfaktor beschreibt nach § 21 (3) ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop leitet diesen aus dem Verhältnis von geeigneten, tatsächlich gezahlten bereinigten Kaufpreisen zu rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwerten ab. Der Sachwertfaktor wird gemäß § 39 ImmoWertV bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern nach dem Sachwertverfahren als objektspezifischer Sachwertfaktor angewandt.

Der Gutachterausschuss hat keine signifikanten Unterschiede in der Höhe der Sachwertfaktoren der Kauffalljahre 2024 und 2025 feststellen können, so dass die Kauffälle der beiden Jahre zur Ermittlung der Sachwertfaktoren herangezogen wurden.

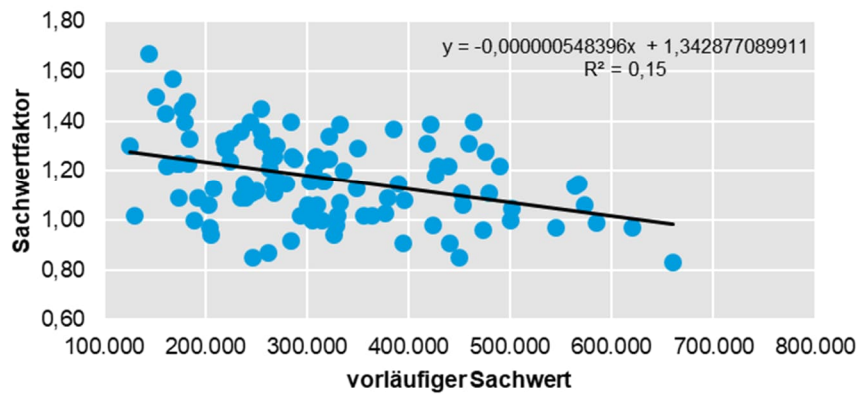
Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2026 in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert in Euro	Reihenmittel- häuser (45 Kauffälle)	Doppel-/ Reihenend- häuser (108 Kauffälle)	Freistehende Einfamilien- häuser (41 Kauffälle)	Zweifamilien- häuser (50 Kauffälle)
75.000	1,53			
100.000	1,50	1,29		
150.000	1,43	1,26		1,23
200.000	1,37	1,23	1,07	1,18
250.000	1,31	1,21	1,06	1,14
300.000	1,25	1,18	1,04	1,10
350.000	1,19	1,15	1,02	1,06
400.000		1,12	1,01	1,01
450.000		1,10	0,99	0,97
500.000		1,07	0,98	0,93
550.000		1,04	0,96	0,89
600.000		1,01	0,95	0,85
650.000			0,93	0,80
700.000			0,91	0,76
750.000			0,88	0,72

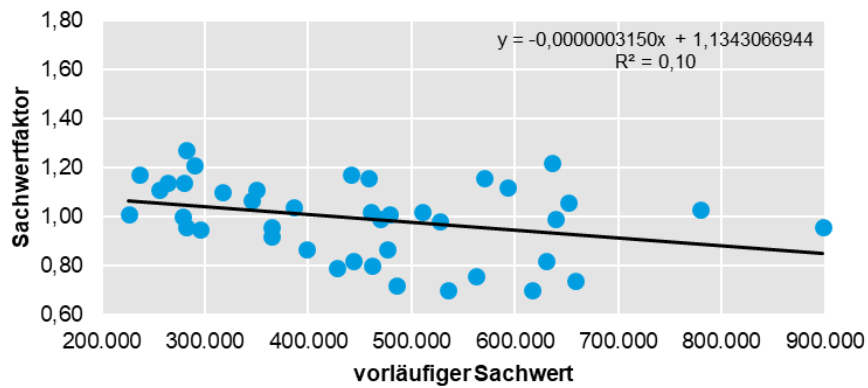
Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



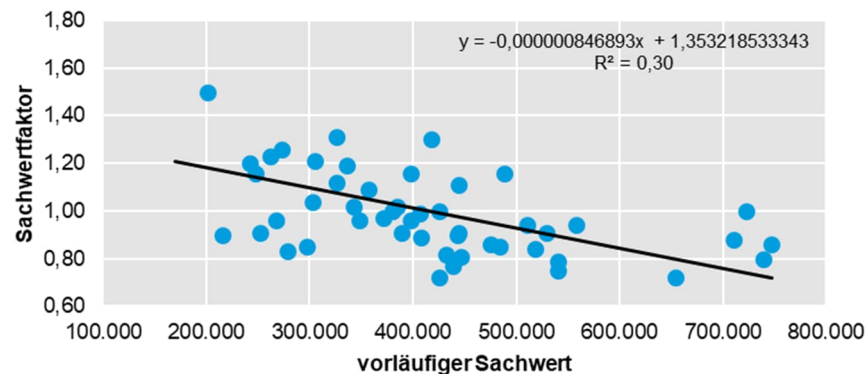
Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenendhäuser



Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser



Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser

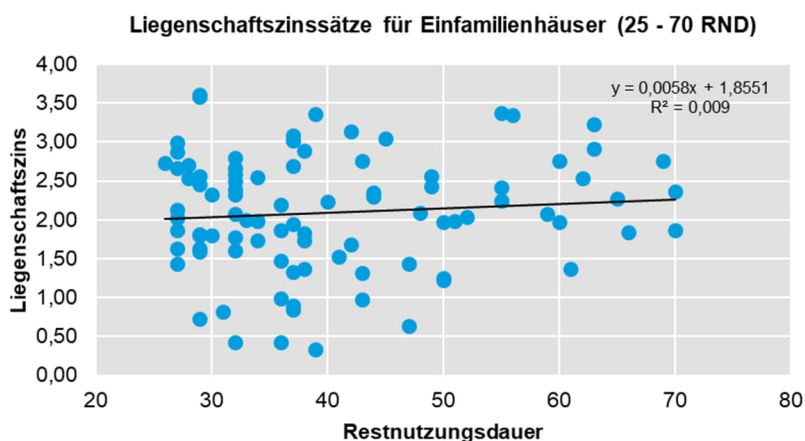


Legende: Kauffälle (blau), Regression (schwarz)

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung definiert in § 21 (2) den Liegenschaftszinssatz als den Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er spiegelt die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (verschiedene Teilmärkte) dient insbesondere der Marktanpassung für die Ermittlung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von **Einfamilienhäusern** und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (25 - 70 Jahre) ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale bereinigt worden. Das Modell zur Auswertung der Kaufverträge befindet sich unter lfd. Nr. 8.



Legende: Kauffälle (blau), Regression (schwarz)

Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser 2025

Wohnlagen	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø RND Jahre	Ø Mod. Punkte
alle Wohnlagen	2,09	91	121	2.974	9,39	40	5,4
Standardabweichung*	0,75		27	746	0,89	12	

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Drei-/Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Die Immobilienwertermittlungsverordnung definiert in § 21 (2) den Liegenschaftszinssatz als den Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er spiegelt die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (verschiedene Teilmärkte) dient insbesondere der Marktanpassung für die Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart (Teilmarkt) typischen, gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Reinerträgen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale bereinigt worden. Das Modell zur Auswertung der Kaufverträge befindet sich unter lfd. Nr. 8.

Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser (2024/2025)

Wohnlagen	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø RND Jahre	Ø Mod. Punkte
alle Wohnlagen	2,59	17	244	1.822	7,31	35	5,8
Standardabweichung *	0,88		41	268	0,68	5	
einfache Wohnlage	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	-
mittlere Wohnlage	2,64	10	255	1.712	7,05	35	5,2
Standardabweichung *	0,81		41	238	0,61	6	
gute Wohnlage	2,52	7	228	1.978	7,67	34	6,7
Standardabweichung *	1,03		38	242	0,64	5	

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % (2024/2025)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl/NUF m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl/NUF	Ø Miete Euro/m ² Wfl/NUF	Ø RND Jahre	Ø Mod. Punkte
alle Wohnlagen							
Mehrfamilienhäuser (alle Gebäudetypen)	4,33	44	496	1.273	7,01	36	6,5
Standardabweichung *	1,29		257	311	0,76	7	
Mehrfamilienhäuser (4-6 Wohneinheiten)	3,71	23	334	1.428	7,16	35	6,9
Standardabweichung *	0,90		70	308	0,65	7	
Mehrfamilienhäuser (7-24 Wohneinheiten)	5,00	21	674	1.104	6,84	36	6,1
Standardabweichung *	1,32		270	217	0,85	7	

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

**Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser
inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % (2024/2025)**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl/NUF m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl/NUF	Ø Miete Euro/m ² Wfl/NUF	Ø RND Jahre	Ø gew. Anteil am Rohertrag %
alle Wohnlagen							
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil > 20 % bis 80 %	5,33	2	273	994	6,86	28	27,0
Standardabweichung *	0,18		60	64	0,06	2	5,7

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

Liegenschaftszinssätze zum Zweck der Wertermittlung

Im Rahmen der Auswertungen konnte festgestellt werden, dass bei Grundstücken in guten Lagen oder Objekten mit einer kleineren Anzahl von Wohneinheiten die Liegenschaftszinssätze niedriger, bzw. bei Grundstücken in einfachen Lagen oder Objekten mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten, höher sind. Außerdem sind die Liegenschaftszinssätze bei risikoärmerer Nutzung niedriger als bei risikoreicher, insbesondere gewerblicher Nutzung und langen Restnutzungsdauern.

Aufgrund der Auswertung sollten bei der Wertermittlung folgende Liegenschaftszinssätze für frei vermietete Objekte in mittleren Wohnlagen zu Grunde gelegt werden. Es handelt sich um **Durchschnittswerte zum Stichtag**. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen sind gegebenenfalls Abweichungen vorzunehmen. Die o.g. rein statistische Auswertung hängt insbesondere von dem Umfang der Stichprobe und der Art der veräußerten Objekte ab.

Die Liegenschaftszinssätze werden nach der Grundlage des Ertragswertverfahrens gemäß § 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt.

**Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten zum Stichtag
Übersicht / Entwicklung ab 2023 in %**

Stichtag	Restnutzungsdauer in Jahren	Einfamilienhäuser	Dreifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- / Geschäftshäuser	Gewerbe
01.01.2023	40 ± 15	1,75 ± 1,75	2,75 ± 1,00	3,50 ± 2,00	3,75 ± 1,50	-
01.01.2024	40 ± 15	2,00 ± 1,25	3,50 ± 1,00	4,50 ± 1,75	5,25 ± 0,50	-
01.01.2025	40 ± 15	1,25 ± 1,25	3,00 ± 1,25	4,50 ± 2,25	5,25 ± 0,25	-
01.01.2026	40 ± 15	2,00 ± 1,50	2,75 ± 1,25	4,50 ± 2,25	5,25 ± 0,25	-

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren (nach Anlage 7 GrundWertVO)

Bei dem Rohertragsfaktor handelt es sich um den Quotienten aus dem bereinigten Kaufpreis (ohne z. B. Inventar und Nebengebäude) und jährlich marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete (Rohertrag). Dabei wurden die Kauffälle in mittlerer Wohnlage aus den Jahren 2024/2025 berücksichtigt. Eine weitergehende Untersuchung (bezüglich z. B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

Der Rohertragsfaktor bietet einen groben Überblick über die Wertigkeit einzelner Objekte und kann nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) dienen.

Die angegebenen Spannen können in der Praxis durchaus über- oder unterschritten werden.

Rohertragsfaktoren nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Rohertragsfaktor
Dreifamilienhaus	10	20,4 15,9 bis 27,3
Mehrfamilienhaus 4 bis 6 Wohneinheiten (inkl. gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrags)	23	16,5 11,0 bis 21,7
Mehrfamilienhaus 7 bis 24 Wohneinheiten (inkl. gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrags)	21	13,3 10,3 bis 19,5

5.2.3 Indexreihen

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für die gemischt genutzten Gebäude werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop derzeit keine Indexreihen abgeleitet.

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser (2024/2025)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m ² Wfl		Ø RND		Ø Baujahr		Ø Wfl		Ø NHK Standard	Ø Mod. Punkte		Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	
einfache Wohnlage												
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1980 - 1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ab 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlere Wohnlage												
bis 1969	1.494		22		1967		209		2,2	3,5		2
	1.398	1.590	21	23	1965	1968	180	239		3,0	4,0	
1970 - 1979	1.483		30		1975		255		2,5	4,8		6
	1.063	1.635	28	33	1972	1978	214	295		1,0	7,0	
1980 - 1989	1.789		40		1985		258		2,8	4,8		4
	1.560	2.150	36	45	1980	1989	193	313		0,0	10,0	
ab 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gute Wohnlage												
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.986		30		1974		200		2,5	5,0		3
	1.647	2.263	25	35	1970	1979	180	220		3,0	7,0	
1980 - 1989	1.972		37		1984		250		2,8	8,0		4
	1.743	2.202	35	39	1980	1983	211	287		6,0	9,0	
ab 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis hat als das tatsächliche Baujahr. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % (2024/2025)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfi/NUF		Ø RND Jahre		Ø Baujahr (fiktiv)		Ø Wfi/NUF m ²		Ø Einheiten		Ø NHK Standard	Ø Mod. Punkte		Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	
einfache Wohnlage														
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.187		31		1975		455		7		2,3	7,3		4
	1.053	1.379	28	34	1972	1979	321	692	4	12		6,0	9,0	
1980 - 1989	1.299		38		1983		362		7		2,7	9,5		2
	981	1.618	36	40	1981	1984	285	439	4	9		9,0	10,0	
1990 - 1999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2000 - 2009	1.178		56		2001		861		14		3,0	0,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
mittlere Wohnlage														
bis 1969	1.018		24		1968		432		5		2,2	5,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1970 - 1979	1.085		31		1975		462		7		2,4	6,2		15
	867	1.460	26	34	1971	1979	236	846	4	12		4,0	9,0	
1980 - 1989	1.430		38		1983		496		9		2,7	9,0		9
	1.109	1.726	36	43	1980	1987	262	1.316	4	24		6,0	12,0	
1990 - 1999	1.651		48		1993		306		4		2,9	11,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
2000 - 2009	1.244		56		2000		1.020		18		3,1	0,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
gute Wohnlage														
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.128		34		1979		716		10		2,2	5,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1980 - 1989	1.295		37		1982		762		12		2,6	6,3		2
	1.172	1.361	36	39	1981	1984	487	1.286	6	24		5,0	7,0	
1990 - 1999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	--
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
2000 - 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
ab 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis hat als das tatsächliche Baujahr. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Für sonstige bebaute Grundstücke werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop derzeit keine Daten abgeleitet.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Anzahl der Kauffälle

Seit der Hochphase der Umsätze bei Eigentumswohnungen im Jahre 1996 (689 Kauffälle) war bis 2007 ein steter Rückgang der Verkaufsfälle auf 242 zu beobachten. Von 2007 bis in das Jahr 2019 konnte dann wieder ein stetiger Anstieg der Kauffälle auf 440 verzeichnet werden. Ab dem Jahr 2019 ging die Anzahl der Kauffälle wieder stark zurück und im Jahr 2025 wurden mit 312 Kauffällen weniger Kauffälle registriert als der Mittelwert der letzten 10 Jahre (348 Kauffälle). Nach der geringsten Anzahl an Kauf-fällen im Auswertejahr 2023 (254 Kauffälle) ist die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen jedoch wieder leicht angestiegen.

Nach einer mehr als Verdoppelung der Kauffälle für Neubauten im Jahr 2018 und 2019 zu den Vorjah-ren, nahm die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020 stark ab und liegt nun im Jahr 2025 mit 43 Kauffällen unterhalb des Mittelwertes der letzten 10 Jahre (55 Kauffälle).

Anzahl der Kaufverträge von Wohnungseigentum nach Teilmärkten

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Neubauten	44	62	49	115	127	36	61	34	7	13	43
Zweitverkäufe	272	287	288	283	304	304	304	296	247	294	265
Umwandlungen	13	1	5	1	9	7	10	6	-	-	4
Gesamtanzahl	329	350	342	399	440	347	375	336	254	307	312

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für Zweitverkäufe/Umwandlungen

Die nachfolgenden Tabellen beinhalten die Kauffälle aus den Jahren 2024/2025. Das Modell zur Auswertung der Kaufverträge befindet sich unter lfd. Nr. 8.

Preise für Eigentumswohnungen im Dreifamilienhaus (2024/2025)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m ² Wfl		Ø RND Jahre		Ø Baujahr (fiktiv)		Ø Wfl m ²		Ø NHK Standard	Ø Mod. Typ	Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max			
einfache Wohnlage											
bis 1969	1.402		21		1965		92		2,4	2,5	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
1970 - 1979	1.246		30		1974		81		2,5	2,9	2
	1.102	1.389	26	33	1970	1977	72	90			
1980 - 1989	1.512		41		1985		108		2,6	3,3	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
ab 1990	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			
mittlere Wohnlage											
bis 1969	1.857		21		1966		64		2,2	2,4	2
	1.753	1.960	20	21	1965	1966	50	77			
1970 - 1979	1.840		33		1978		91		2,4	2,7	2
	1.714	1.966	32	34	1977	1978	88	93			
1980 - 1989	1.941		39		1983		70		2,6	2,8	5
	1.515	2.370	36	42	1980	1987	35	97			
1990 - 1999	2.168		47		1992		79		2,8	2,9	5
	1.712	2.945	46	51	1990	1995	55	100			
2000 - 2009	3.215		59		2004		89		3,5	3,7	2
	2.871	3.558	58	59	2003	2004	79	99			
ab 2010	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			
gute Wohnlage											
bis 1969	1.747		18		1962		83		2,3	2,9	2
	1.640	1.854	12	24	1956	1968	43	122			
1970 - 1979	2.101		30		1975		109		2,8	2,8	2
	1.553	2.649	27	33	1972	1977	95	123			
1980 - 1989	2.385		37		1981		82		2,7	3,1	6
	2.139	2.635	36	39	1980	1984	53	94			
1990 - 1999	2.527		50		1994		87		2,9	3,2	5
	2.094	2.748	47	53	1991	1997	53	117			
2000 - 2009	3.146		60		2005		91		3,7	3,8	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
ab 2010	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (4-19 WE 2024/2025)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m ² Wfl		Ø RND Jahre		Ø Baujahr (fiktiv)		Ø Wfl m ²		Ø NHK Standard	Ø Mod. Typ	Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max			
einfache Wohnlage											
bis 1969	1.161		21		1965		63		2,2	2,6	4
	942	1.335	19	23	1963	1968	47	86			
1970 - 1979	1.553		31		1975		75		2,5	2,8	5
	1.033	2.077	26	33	1970	1977	61	83			
1980 - 1989	2.416		36		1981		57		3,0	3,0	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
1990 - 1999	1.809		49		1993		58		2,8	2,9	7
	1.362	2.370	47	52	1992	1997	26	84			
2000 - 2009	2.415		57		2002		86		3,4	3,4	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
ab 2010	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			
mittlere Wohnlage											
bis 1969	1.251		20		1965		59		2,3	2,4	25
	879	1.943	12	25	1957	1969	38	90			
1970 - 1979	1.644		30		1974		74		2,5	2,6	33
	1.168	2.175	25	35	1970	1979	35	122			
1980 - 1989	1.867		40		1984		77		2,7	2,8	41
	1.324	2.492	35	45	1980	1989	37	154			
1990 - 1999	2.240		50		1995		79		3,0	3,1	31
	1.665	2.984	45	55	1990	1999	52	115			
2000 - 2009	2.497		57		2002		82		3,3	3,4	16
	1.995	3.089	55	62	2000	2007	55	101			
ab 2010	3.571		72		2017		88		4,0	4,0	9
	2.784	5.796	68	77	2013	2021	53	157			
gute Wohnlage											
bis 1969	1.293		18		1963		65		1,9	2,0	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
1970 - 1979	1.734		31		1975		81		2,6	2,8	6
	1.373	1.881	29	33	1973	1977	70	93			
1980 - 1989	2.167		40		1984		76		2,7	2,8	12
	1.386	2.736	36	46	1981	1989	54	107			
1990 - 1999	2.530		50		1994		96		3,0	3,1	24
	1.897	3.300	45	55	1990	1999	39	174			
2000 - 2009	3.084		61		2005		95		3,5	3,6	11
	2.484	3.831	56	64	2001	2009	57	145			
ab 2010	4.057		72		2016		81		3,9	3,9	8
	3.394	4.463	68	77	2012	2022	32	120			

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrklasse berücksichtigt

Preise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen (Punktbebauung 2024/2025)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro / m ² Wfl		Ø RND Jahre		Ø Baujahr (fiktiv)		Ø Wfl m ²		Ø NHK Standard	Ø Mod. Typ	Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max			
einfache Wohnlage											
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.467		30		1975		75		2,2	2,7	2
	1.334	1.600	30	30	1974	1975	75	75			
1980 - 1989	1.552		36		1980		86		2,4	2,9	2
	1.344	1.760	36	36	1980	1980	76	96			
ab 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlere Wohnlage											
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.164		27		1972		87		2,4	2,9	5
	831	1.389	27	29	1971	1974	74	98			
1980 - 1989	2.309		38		1983		50		2,8	3,0	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
ab 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gute Wohnlage											
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.647		29		1974		85		2,4	2,6	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
ab 1980	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt

Bei der Auswertung der Kaufverträge in der Stadt Bottrop konnte festgestellt werden, dass das „fiktive“ Baujahr einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis hat als das tatsächliche Baujahr. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat eine Handlungsempfehlung erarbeitet, um das äußere Erscheinungsbild der Grundstücksmarktberichte im Land zu vereinheitlichen und eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte zu vereinfachen. Nachfolgende Tabellen beinhalten Durchschnittspreise unterschiedlicher Altersklassen auf der Grundlage der **tatsächlichen** Baujahre zur Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Märkte.

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 19 Wohneinheiten)

Baujahre bis 1919

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	2	49.991		740		71	
		43.990	55.991	530	949	59	83
2017	1	92.000		1.070		86	
		-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-	-
2019	2	28.500		1.074		27	
		24.500	32.500	1.065	1.084	23	30
2020	1	157.133		1.917		82	
		-	-	-	-	-	-
2021	2	82.500		1.209		73	
		70.000	95.000	990	1.429	49	96
2022	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-
2025	-	-	-	-	-	-	-

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 19 Wohneinheiten)

Baujahre 1920 bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	6	44.847		794		54	
		25.012	84.017	481	1.064	36	79
2017	6	43.071		738		56	
		28.929	89.500	603	995	39	90
2018	4	58.899		825		71	
		43.322	80.479	747	936	58	86
2019	3	78.406		871		85	
		38.000	150.717	717	1.019	53	148
2020	11	58.856		1.227		49	
		35.000	92.447	921	1.924	38	96
2021	15	98.737		1.440		61	
		32.500	334.000	822	2.930	38	118
2022	12	92.759		1.397		67	
		39.960	177.228	816	1.948	47	148
2023	9	66.035		1.187		55	
		38.811	90.000	990	1.429	38	71
2024	1	70.000		1.129		62	
		-	-	-	-	-	-
2025	11	71.099		1.175		61	
		52.500	100.634	879	1.462	48	76

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 19 Wohneinheiten)

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	25	68.867		953		72	
		38.657	113.666	697	1.352	43	93
2016	35	80.256		1.066		73	
		32.000	183.218	667	1.874	39	161
2017	31	65.918		1.011		65	
		24.000	122.000	675	1.585	31	93
2018	27	66.265		1.045		63	
		29.000	112.800	726	1.454	34	99
2019	43	76.873		1.129		67	
		28.000	177.431	645	1.756	34	129
2020	57	101.295		1.409		71	
		30.503	242.452	897	2.288	34	145
2021	47	107.948		1.557		68	
		45.000	240.819	945	2.049	38	122
2022	41	110.345		1.641		66	
		40.000	176.000	976	2.303	41	95
2023	20	88.987		1.423		61	
		39.001	188.000	762	2.474	38	95
2024	29	105.697		1.536		67	
		40.000	174.019	1.033	2.183	35	101
2025	24	107.097		1.565		68	
		59.000	168.616	908	2.416	45	102

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 19 Wohneinheiten)

Baujahre 1975 bis 1994

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	34	106.331		1.357		78	
		42.000	188.969	834	2.084	35	126
2016	44	109.698		1.395		78	
		35.776	198.856	737	2.192	32	116
2017	43	115.182		1.468		77	
		42.541	222.205	861	1.984	41	126
2018	37	110.295		1.428		76	
		31.500	205.478	873	1.849	32	120
2019	39	120.483		1.566		75	
		42.500	259.509	1.064	2.302	38	125
2020	53	131.061		1.704		76	
		53.000	264.455	996	2.261	38	126
2021	50	154.437		1.965		78	
		66.000	407.076	1.350	2.972	39	137
2022	46	164.624		2.097		78	
		73.501	309.806	1.593	2.600	45	131
2023	40	149.053		1.998		74	
		64.786	254.000	1.233	3.215	38	106
2024	49	152.151		1.982		77	
		53.000	340.000	1.196	2.983	26	174
2025	40	168.558		2.048		81	
		69.000	406.587	1.388	2.884	37	159

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 19 Wohneinheiten)

Baujahre 1995 bis 2009

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	53	151.273		1.701		88	
		81.213	239.656	1.174	2.463	62	120
2016	43	167.426		1.865		90	
		73.794	242.262	1.174	2.506	42	130
2017	33	150.842		1.780		85	
		71.641	222.574	1.132	2.688	56	126
2018	30	162.586		1.874		87	
		74.633	256.757	1.138	2.446	50	118
2019	52	184.653		2.132		86	
		72.218	351.891	1.514	3.006	39	144
2020	40	208.905		2.364		88	
		103.479	346.449	1.584	2.936	50	156
2021	41	197.068		2.417		81	
		116.500	372.159	1.809	3.352	51	128
2022	43	225.059		2.616		85	
		117.568	410.937	1.665	3.803	52	126
2023	26	221.098		2.579		85	
		112.000	426.219	1.792	3.114	52	145
2024	23	219.774		2.516		87	
		79.000	328.223	2.003	3.289	39	125
2025	31	237.074		2.651		88	
		118.000	475.000	1.995	3.831	50	145

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 19 Wohneinheiten)

Baujahre 2010 bis 2019

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	1	225.234		2.086		108	
		-	-	-	-	-	-
2016	1	122.625		2.453		50	
		122.625	122.625	2.453	2.453	50	50
2017	3	258.713		2.351		110	
		220.188	312.103	2.177	2.558	95	122
2018	1	403.761		2.991		135	
		403.761	403.761	2.991	2.991	135	135
2019	1	232.545		2.556		91	
		232.545	232.545	2.556	2.556	91	91
2020	7	302.005		3.116		97	
		227.447	362.000	2.585	3.916	88	119
2021	4	266.835		3.171		85	
		216.570	357.072	2.354	3.607	71	99
2022	9	364.099		3.835		94	
		220.400	657.700	3.056	4.243	55	155
2023	11	265.488		3.307		81	
		186.735	378.299	2.425	4.255	55	103
2024	10	290.438		3.750		78	
		137.061	430.963	2.810	4.321	32	120
2025	6	297.099		3.551		84	
		175.350	408.090	2.784	4.463	57	112

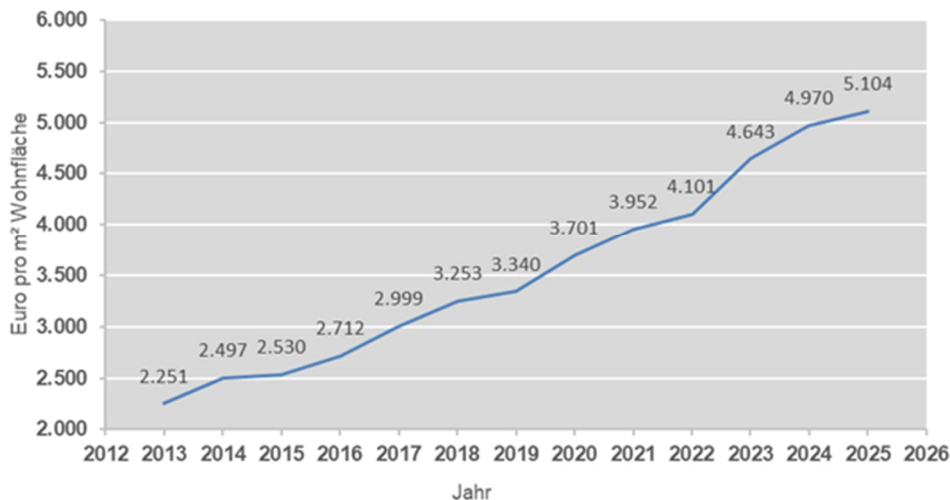
Durchschnittspreise für Neubau-Eigentumswohnungen

Wie im Vorjahr lässt sich im Marktsegment der Neubau-Eigentumswohnungen eine Preisentwicklung feststellen. Der Durchschnittspreis (Euro je m² Wohnfläche) steigt um rd. 3 % zum Vorjahr an.

Preise für Neubau-Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2013	36	204.292 140.000 | 319.900		2.251 1.779 | 2.671		91 61 | 120	
2014	43	227.071 132.668 | 354.341		2.497 2.193 | 2.939		91 58 | 121	
2015	29	228.193 135.100 | 395.000		2.530 2.187 | 2.875		90 52 | 144	
2016	55	232.742 146.988 | 321.814		2.712 2.040 | 3.100		86 55 | 123	
2017	49	287.510 165.193 | 469.000		2.999 2.250 | 3.647		97 58 | 160	
2018	69	287.754 146.500 | 510.000		3.253 2.483 | 3.922		88 44 | 152	
2019	61	312.227 172.812 | 767.000		3.340 2.568 | 4.168		92 55 | 190	
2020	34	332.483 229.450 | 455.000		3.701 2.747 | 4.255		92 59 | 159	
2021	61	375.618 179.500 | 544.606		3.952 3.032 | 4.789		95 53 | 132	
2022	31	384.335 231.460 | 562.794		4.101 2.944 | 4.638		95 55 | 149	
2023	7	377.814 236.460 | 681.200		4.643 3.802 | 5.773		80 54 | 118	
2024	12	423.547 290.000 | 573.500		4.970 3.978 | 6.747		87 51 | 123	
2025	40	407.511 199.500 | 890.000		5.104 3.696 | 6.747		80 45 | 144	

Preisentwicklung Neubau-Eigentumswohnungen



6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (1) ImmoWertV.

Der zonale Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, der sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden ist und einen genormten Richtwert (z.B. nur Weiterverkäufe, keine Nebengebäude oder Stellplätze usw.) beschreibt. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²) und gilt einschließlich Bodenwertanteil.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Stadt Bottrop lassen sich für Eigentumswohnungen keine einzelnen Zonen für Wohnquartiere mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Gebäudealter abgrenzen. Aus diesem Grund wurde ein zonaler Immobilienrichtwert für das gesamte Stadtgebiet ermittelt.

Eine Untersuchung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Bottrop hat ergeben, dass das Baujahr der Gebäude mit seinen Gebäudestandards und die Wohnungsausstattungen (letzte Modernisierung der Wohnungen) wesentliche wertbestimmende Merkmale darstellen. Darüber hinaus konnten noch weitere wertbestimmende Merkmale wie z.B. die Objekt- bzw. Wohnungsgröße, die Lagequalität, das Vorhandensein eines Balkons oder einer Gartenfläche festgestellt werden. Zur Ableitung des Immobilienrichtwertes wurden die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten auf eine Norm-Eigentumswohnung (Modell siehe lfd. Nr. 8.4) angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen der Jahrgänge 2019 – 2023 mathematisch-statistisch abgeleitet.

Der zonale Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen gilt für:

- Wohnungen in Gebäuden und auf Grundstücken ohne besondere Merkmale (z.B. Altlasten, Erbaurechte, Bauschäden usw.)
- Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten oder Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) ab Baujahr 1940
- Wohnungen mit einer Größe von 30 m² - 130 m² Wohnfläche (gemäß WoFIV) ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze

Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2026

Eigentumswohnung **2.200 Euro / m² Wohnfläche**

Definition des Immobilienrichtwertes

wertbestimmende Merkmale	
Baujahr	1992
Wohnfläche (gemäß WoFIV)	80 m ²
Lageklasse	mittel
Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang)	6
Geschosslage	1. OG
Balkon / Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Gartennutzung	nicht vorhanden
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	neuzeitlich

Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes zu einer zu bewertenden Eigentumswohnung sind mittels nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Ein Immobilien-Preis-Kalkulator befindet sich unter www.boris.nrw.de oder in Form einer Excel-Datei unter dem Produkt „Immobilienrichtwerte“ auf der Internetseite www.bottrop.de/gutachterausschuss.

Mit der Ableitung des Immobilienrichtwertes 2024 wurden neue **Umrechnungskoeffizienten** für Eigentumswohnungen in der Stadt Bottrop abgeleitet. Hierfür standen 823 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2019 - 2023 zur Verfügung. Das Modell zur Ableitung des Immobilienrichtwertes bzw. der Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen befindet sich unter lfd. Nr. 8.4.

Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen		
Merkmal	Klasse	UK
Baujahr (Interpolation möglich)	1940 - 1969	0,81
	1970 - 1979	0,85
	1980 - 1989	0,93
	1992	1,00
	1990 - 1999	1,06
	2000 - 2009	1,19
	2010 - 2019	1,38
Wohnfläche (Interpolation möglich)	30 m ² - 49 m ²	0,88
	50 m ² - 69 m ²	0,95
	70 m² - 89 m²	1,00
	90 m ² - 109 m ²	1,03
	110 m ² - 130 m ²	1,04
Lageklasse	einfach	0,91
	mittel	1,00
	gut	1,11
Wohneinheiten im Gebäude	< 4	1,03
	4 - 8	1,00
	9 - 12	0,98
	> 12	0,93
Geschosslage	Souterrain	0,93
	Erdgeschoss / Souterrain	0,93
	Erdgeschoss	1,01
	1. Obergeschoss	1,00
	ab 2. Obergeschoss	0,97
Balkon / Loggia / Terrasse / Wintergarten	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,90
Mietsituation	unvermietet	1,00
	vermietet	0,97
Gartennutzung	vorhanden	1,09
	nicht vorhanden	1,00
Gebäudestandard	einfach	0,94
	einfach bis mittel	0,97
	mittel	1,00
	mittel bis gehoben	1,06
	gehoben	1,13
Modernisierungstyp	Baujahrtypisch (nicht modernisierter)	0,78
	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich)	0,88
	neuzeitlich	1,00

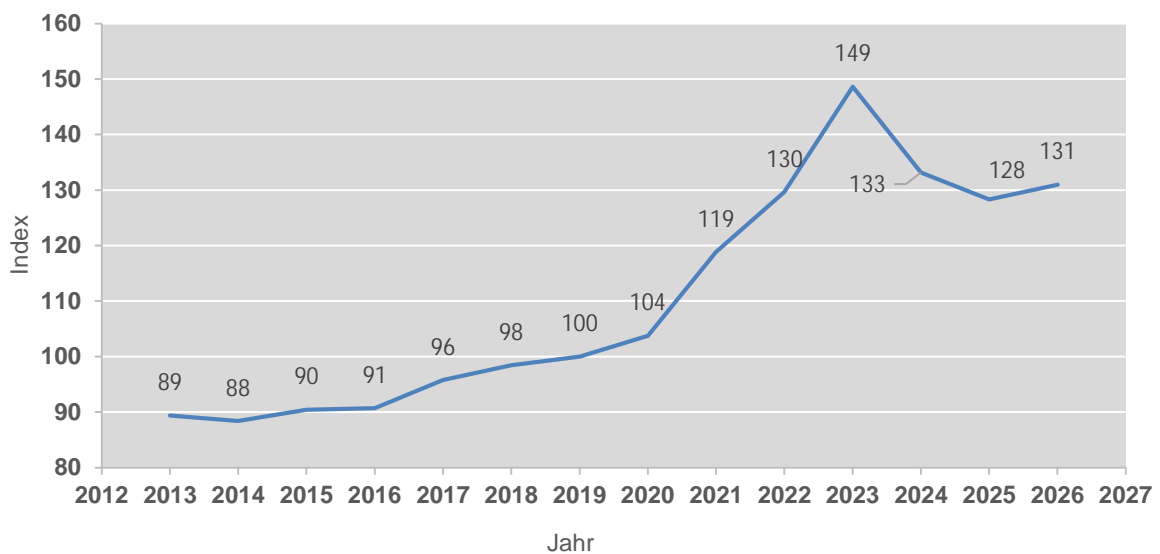
6.1.3 Indexreihen

Indexreihe für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Mit Beginn der Ableitung eines Immobilienrichtwertes für Eigentumswohnung zum 01.01.2019 wurde eine neue Indexreihe gemäß § 18 ImmoWertV mit der Basis 2019 = 100 eingeführt. Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderung der Mittelwerte der genormten Kaufpreise pro m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil, ohne Garage und/oder Stellplatz (Definition des Immobilienrichtwertes) ab. Mit Hilfe dieser Indexreihe können Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen verdeutlicht werden.

Jahr	Immobilienpreisindex (Basis 2019 = 100)	
	Index	normierter Kaufpreis Euro / m² Wfl
01.01.2013	89	1.524
01.01.2014	88	1.508
01.01.2015	90	1.542
01.01.2016	91	1.547
01.01.2017	96	1.634
01.01.2018	98	1.679
01.01.2019	100	1.706
01.01.2020	104	1.770
01.01.2021	119	2.027
01.01.2022	130	2.212
01.01.2023	149	2.536
01.01.2024	133	2.272
01.01.2025	128	2.191
01.01.2026	131	2.234

Immobilienpreisindex Wohnungseigentum (Weiterverkauf)



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung definiert in § 21 (2) den Liegenschaftszinssatz als den Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er spiegelt die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (verschiedene Teilmärkte) dient insbesondere der Marktanpassung für die Ermittlung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von Eigentumswohnungen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Wertefflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale bereinigt worden. Das Modell zur Auswertung der Kaufverträge befindet sich unter lfd. Nr. 8.

Eine Analyse der Auswertungen hat ergeben, dass die Größe des Gesamtobjektes den Liegenschaftszinssatz wesentlich beeinflusst. Nachfolgende Tabelle unterscheidet die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern (4 bis 19 Wohneinheiten) und in Wohnanlagen (Punktbauung ab 20 Wohneinheiten).

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum 2024/2025

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Kennzahlen				Anzahl
		Ø Wfl m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø RND Jahre	
Dreifamilienhaus	2,45	82	2.197	8,14	41	32
Standardabweichung *	0,91	19	535	0,76	11	
Mehrfamilienhaus (4 - 19 WE)	2,52	78	2.192	8,27	43	235
Standardabweichung *	0,86	23	748	1,04	14	
Wohnanlagen (Punktbauung)	3,70	81	1.438	7,60	31	11
Standardabweichung *	1,63	14	392	0,49	4	

Liegenschaftszinssätze zum Zweck der Wertermittlung

Im Rahmen der Auswertungen konnte festgestellt werden, dass bei Eigentumswohnungen in Objekten mit einer kleineren Anzahl von Wohneinheiten die Liegenschaftszinssätze niedriger bzw. bei Eigentumswohnungen in Objekten mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten höher sein können.

Aufgrund der Auswertung sollten bei der Wertermittlung folgende Liegenschaftszinssätze für unvermietete Eigentumswohnungen mit Balkon bzw. Terrasse zu Grunde gelegt werden. Es handelt sich um **Durchschnittswerte zum Stichtag**. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen sind gegebenenfalls Abweichungen vorzunehmen. Die o. g. rein statistische Auswertung hängt insbesondere von dem Umfang der Stichprobe und der Art der veräußerten Objekte ab.

Die Liegenschaftszinssätze werden nach der Grundlage des Ertragswertverfahrens gemäß § 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum zum Stichtag

Übersicht / Entwicklung ab 2023

Stichtag	Restnutzungsdauer in Jahren	Anzahl der Wohneinheiten	Größe in m ²	Wohnlage	Liegenschafts- zinssatz %
01.01.2023	50 ± 20	4 - 12	60 - 110	gut	2,25 ± 0,75
				mittel	2,50 ± 1,50
01.01.2024	50 ± 20	4 - 19	60 - 110	gut	2,75 ± 1,50
				mittel	2,75 ± 1,75
01.01.2025	50 ± 20	4 - 19	60 - 110	gut	2,25 ± 2,00
				mittel	2,50 ± 1,75
01.01.2026	50 ± 20	4 - 12	60 - 110	gut	2,50 ± 1,25
				mittel	2,75 ± 1,50

6.1.5 Rohertragsfaktoren (nach Anlage 7 GrundWertVO)

Beim **Rohertragsfaktor** handelt es sich um den Quotienten aus dem bereinigten Kaufpreis (ohne z. B. Inventar, Garage usw.) und jährlich marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete (Rohertrag). Dabei wurden die **vermieteten Kauffälle** in **mittlerer Wohnlage** mit einer **Wohnfläche von 60 m² bis 110 m²** aus dem Jahr 2025 berücksichtigt. Eine weitergehende Untersuchung (z. B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

Der Rohertragsfaktor bietet einen groben Überblick über die Wertigkeit vermieteter Eigentumswohnungen und kann nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) dienen. Die angegebenen Spannen können in der Praxis durchaus über- oder unterschritten werden.

Rohertragsfaktoren für vermietetes Wohnungseigentum

Teilmarkt	Anzahl	Rohertragsfaktor
Eigentumswohnungen im Dreifamilienhaus	3	18,9 17,3 bis 19,7
Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus 4 bis 19 Wohneinheiten	25	18,9 11,3 bis 26,5
Eigentumswohnungen in Wohnanlagen > 19 Wohneinheiten	2	12,3 9,6 bis 15,0

6.2 Teileigentum

Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle für Teileigentum von 46 Kauffällen liegt weiterhin auf einem niedrigen Niveau und damit immer noch weit unterhalb des Mittelwertes der letzten 10 Jahre (72 Kauffälle).

Anzahl der Kauffälle von Teileigentum nach Teilmärkten

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Neubauten	17	55	28	39	66	35	70	50	6	6	14
Zweitverkäufe	34	22	34	44	32	68	43	21	26	26	32
Gesamtanzahl	51	77	62	83	98	103	113	71	32	32	46

6.2.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für gebrauchte Garagen und Tiefgaragen inkl. Bodenwertanteil

Jahr	Tiefgaragen				Garagen				Carports						
	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Alter		Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Alter		Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Alter	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max		Min	Max		
2014	13	10.385		12		43	5.805		34		2	5.000		13	
		4.500	12.500	9	16		2.000	10.000	8	55		5.000	5.000	13	13
2015	11	9.045		16		34	7.132		24		-	-		-	
		5.000	12.500	8	37		4.000	10.000	4	52		-	-	-	-
2016	5	10.100		16		28	6.857		30		-	-		-	
		5.500	12.500	13	21		3.000	10.000	6	64		-	-	-	-
2017	3	8.000		25		24	7.322		30		-	-		-	
		6.000	12.000	19	37		2.500	15.000	10	65		-	-	-	-
2018	2	9.000		39		30	7.437		29		-	-		-	
		8.000	10.000	35	42		3.000	16.500	2	60		-	-	-	-
2019	4	8.500		19		25	8.060		31		-	-		-	
		4.000	15.000	11	23		1.500	10.000	10	52		-	-	-	-
2020	31	9.109		22		28	8.311		28		1	8.000		17	
		7.000	17.000	16	57		5.000	15.000	1	52		-	-	-	-
2021	5	9.900		23		28	9.702		28		-	-		-	
		5.000	14.500	9	43		4.000	15.000	9	51		-	-	-	-
2022	4	17.500		6		14	9.964		41		-	-		-	
		15.000	20.000	1	10		5.000	16.000	4	79		-	-	-	-
2023	2	13.000		17		15	12.400		31		-	-		-	
		8.000	18.000	3	31		5.000	20.000	3	60		-	-	-	-
2024	3	15.000		6		13	10.846		33		-	-		-	
		10.000	20.000	3	9		7.000	17.000	8	48		-	-	-	-
2025	1	12.500		24		11	11.118		43		-	-		-	
		-	-	-	-		4.500	23.800	5	70		-	-	-	-

Durchschnittspreise für Neubau-Kraftfahrzeugstellplätze inkl. Bodenwertanteil

Jahr	Tiefgaragen			Garagen			Carport			Stellplätze		
	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis		Anzahl	Ø Gesamtpreis	
		Min	Max		Min	Max		Min	Max		Min	Max
2014	28	13.954	11.000 | 23.000	18	10.125	7.500 | 12.000	1	6.000	- | -	2	4.000	4.000 | 4.000
2015	21	14.857	12.900 | 16.000	19	12.711	8.000 | 17.000	-	- | -	- | -	2	3.500	3.500 | 3.500
2016	28	14.721	12.500 | 16.000	27	12.037	8.000 | 16.500	1	6.500	- | -	10	4.750	4.000 | 6.500
2017	27	15.574	13.500 | 16.000	16	12.125	8.000 | 16.500	1	8.500	- | -	9	3.222	1.500 | 4.000
2018	20	16.415	13.000 | 18.500	21	12.928	7.500 | 19.990	2	8.500	7.500 | 9.500	54	5.127	2.500 | 10.000
2019	26	16.981	14.500 | 20.000	29	13.100	7.800 | 18.500	-	- | -	- | -	15	4.933	2.000 | 10.000
2020	23	19.361	15.900 | 22.500	5	12.900	12.000 | 16.500	-	- | -	- | -	4	10.125	7.500 | 11.000
2021	35	17.643	14.500 | 22.500	7	19.000	13.000 | 20.000	9	8.600	4.000 | 17.000	12	5.792	3.000 | 11.000
2022	19	17.105	16.000 | 20.000	8	14.625	8.500 | 25.000	6	12.500	7.500 | 15.000	12	6.208	4.500 | 12.500
2023	5	18.650	17.000 | 25.000	2	21.000	21.000 | 21.000	-	- | -	- | -	1	8.000	- | -
2024	3	25.000	25.000 | 25.000	6	17.167	8.500 | 25.000	-	- | -	- | -	-	-	- | -
2025	16	22.375	18.000 | 25.000	12	19.229	10.500 | 25.850	-	- | -	- | -	-	-	- | -

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Nach § 1 des Erbbaurechtsgesetzes (ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Die Besonderheit eines Erbbaurechts besteht darin, dass der Eigentümer des Grund und Bodens und der Eigentümer des Bauwerks (als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts) zwei verschiedene Personen oder Institutionen sind, die durch die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrags in einer besonderen Beziehung stehen.

Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind nach § 48 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Um die allgemein beizumessenden Werteeinflüsse in der Ermittlung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren berücksichtigen zu können, leitet der Gutachterausschuss für die üblicherweise maßgeblichen Teilmärkte Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten ab. Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder andere wirtschaftliche Vor- bzw. Nachteile) sind in der Regel zusätzlich zu berücksichtigen.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Berichtsjahr wurde kein Erbbaurecht für Grundstücke in dem Bereich des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus neu bestellt.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechte

Um die allgemein beizumessenden Werteeinflüsse der Erbbaurechte berücksichtigen zu können, beschreibt § 22 ImmoWertV Erbbaurechtsfaktoren und § 23 ImmoWertV Erbbaurechtskoeffizienten.

Erbbaurechtsfaktoren

Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis **des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts** an. Die Erbbaurechtsfaktoren wurden nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus den Jahren 2020 - 2025 ermittelt.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Bei der Ableitung der nachfolgenden Erbbaurechtsfaktoren für den **individuellen Wohnungsbau** wurden die Kaufverträge berücksichtigt,

- dessen Gebäuderestnutzungsdauern kleiner waren als die Restlaufzeiten der Erbbaurechte und
- die eine Anpassungsklausel des Erbbauzinses im Erbbaurechtsvertrag vereinbart hatten.

Bei der Auswertung der Kaufverträge zur Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde folgendes Modell zu Grunde gelegt:

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts =

fiktives Volleigentum

(marktangepasster vorläufiger Sachwert gemäß § 35 Abs. 3 ImmoWertV)

–

Bodenwert

(fiktiv unbelastetes Grundstück)

+

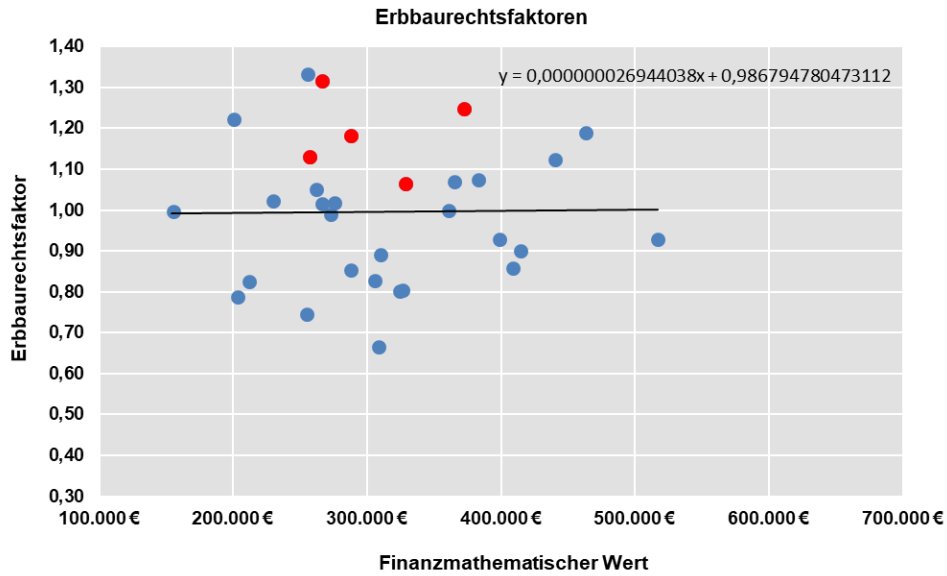
über die **Restlaufzeit** des Erbbaurechts **kapitalisierter Differenz** (Vervielfältiger: 3% LZ)

aus

dem **angemessenen Erbbauzins** (ebf Bodenwert x 3% LZ) und

dem **erzielbaren Erbbauzins** (vertraglich und gesetzlich möglich)

Als Kapitalisierungszinssatz dient der Liegenschaftszinssatz (LZ) und es wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zu Grunde gelegt.



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2025 (rot), Regression (schwarz)

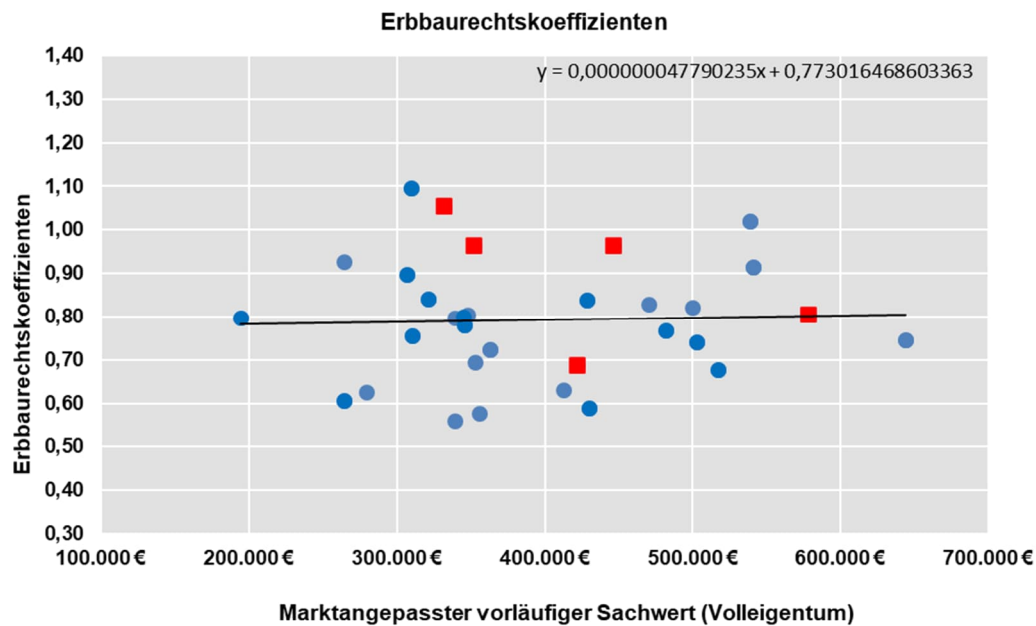
Erbbaurechtsfaktoren für den individuellen Wohnungsbau
in Abhängigkeit vom finanzmathematischen Wert zum 01.01.2026

finanzmath. Wert in Euro	Erbbaurechts- faktor
200.000	0,99
300.000	0,99
400.000	1,00
500.000	1,00

Beispielrechnung: finanzmathematischer Wert = 200.000 €
200.000 € x 0,99 = rd. 198.000 €

Erbbaurechtskoeffizienten

Die nachfolgenden Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des **vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums** im Sinne des § 49 Absatz 1 ImmoWertV an. Die Erbbaurechtskoeffizienten lagen im Auswertejahr bei 0,69 bis 1,05 (Mittelwert rd. 0,89).



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2025 (rot), Regression (schwarz)

Erbbaurechtskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

in Abhängigkeit vom marktangepassten vorläufigen Sachwert zum Stichtag 01.01.2026

Volleigentum in Euro	Erbbaurechts- koeffizient
200.000	0,78
300.000	0,78
400.000	0,79
500.000	0,80
600.000	0,80

Beispielrechnung: Volleigentum = 400.000 €
 400.000 € x 0,79 = rd. 316.000 €

7.2.2 Wohnungserbbaurechte

Aufgrund einer geringen Anzahl an Wohnungserbbaurechten konnte für diesen Teilmarkt keine Abhängigkeit des Wohnungserbbaurechts zu dem Wohnungseigentum festgestellt werden.

7.3 Erbbaugrundstücke

Um die allgemein beizumessenden Werteeinflüsse der Erbbaurechte berücksichtigen zu können, beschreibt § 22 ImmoWertV Erbbaugrundstückerfaktoren und § 23 ImmoWertV Erbbaugrundstückerkoeffizienten.

Erbbaugrundstückerfaktoren

Erbbaugrundstückerfaktoren geben das Verhältnis **des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks** an. Sie dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüssen, sowie sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Die Erbbaugrundstückerfaktoren wurden nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus den Jahren 2016 - 2025 ermittelt.

Die wertrelevanten Kriterien des Erbbaugrundstücks ergeben sich daraus, dass der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Laufzeit des Vertrags das grundstücksgleiche Recht einräumt, das Grundstück zu bebauen und zu nutzen und dafür dem Grundstückseigentümer ein Entgelt in Form eines Erbbauzinses zu zahlen hat.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (dem Eigentümer fällt erst nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechts das Grundstück wieder zu) und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Abs. 4 ImmoWertV (Vorteil der jährlichen Erbbauzinseinnahmen). Als Kapitalisierungszinssatz diente zur Ableitung der Erbbaugrundstückerfaktoren der Liegenschaftszinssatz und es wird der fiktive unbelastete, erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zu Grunde gelegt.

Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren (vgl. § 52 ImmoWertV).

Bei der Ableitung der nachfolgenden Erbbaugrundstückerfaktoren für den individuellen Wohnungsbau wurden die Kaufverträge berücksichtigt,

- dessen Gebäuderestnutzungsdauern kleiner waren als die Restlaufzeiten der Erbbaurechte und
- die eine Anpassungsklausel des Erbbauzinses im Erbbaurechtsvertrag vereinbart hatten.

Bei der Auswertung der Kaufverträge zur Ableitung der Erbbaugrundstückerfaktoren für den individuellen Wohnungsbau wurde folgendes Modell zu Grunde gelegt:

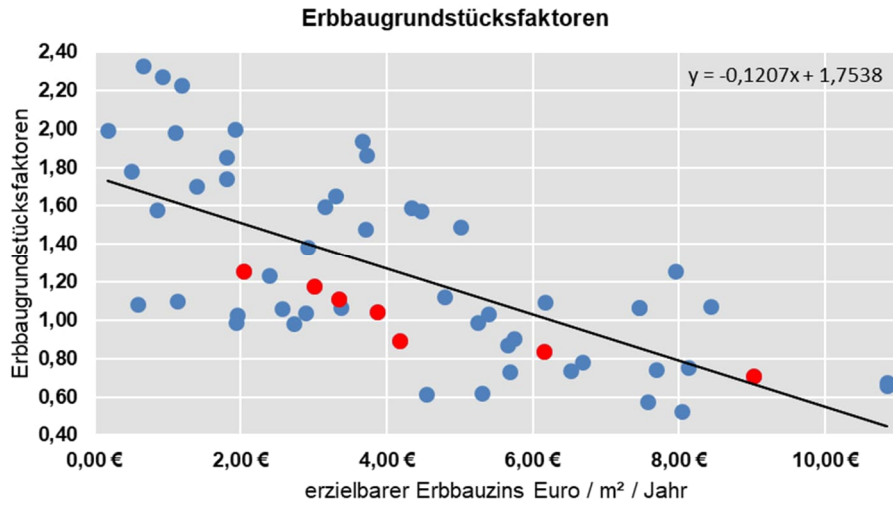
Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks =

über die **Restlaufzeit** des Erbbaurechts **abgezinster Bodenwert** (unbelastet, ebfr, LZ 3%)

+

über die **Restlaufzeit** des Erbbaurechts **kapitalisierte erzielbare Erbbauzinsen** (LZ 3%)

Bei der Auswertung konnte eine Abhängigkeit der Erbbaugrundstückerfaktoren von den erzielbaren Erbbauzinsen (Euro / m² / Jahr) festgestellt werden.

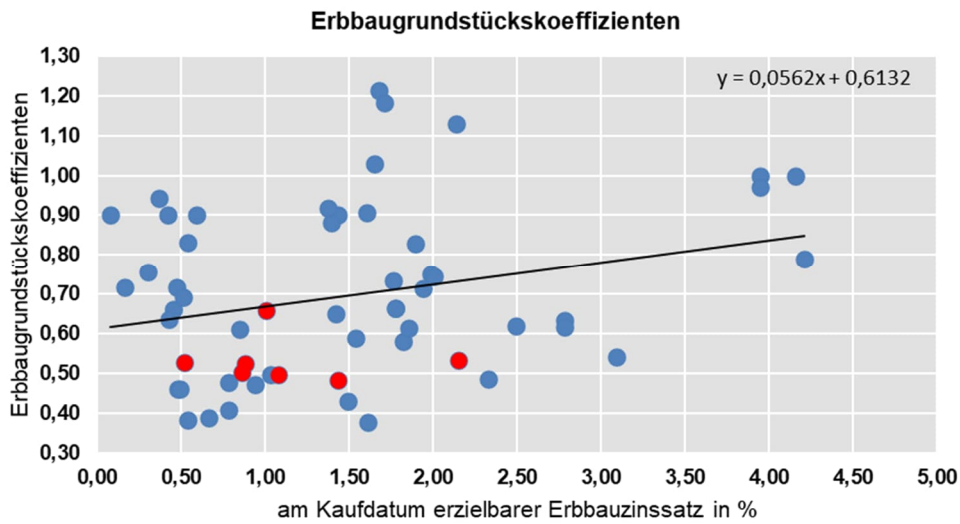


Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2025 (rot), Regression (schwarz)

Erbbaugrundstücksfaktoren für den individuellen Wohnungsbau
in Abhängigkeit vom erzielbaren Erbbauzins zum Stichtag 01.01.2026

Erbbauzins in Euro / m ² / Jahr	Erbbaugrund- stücksfaktor
1,00	1,63
2,00	1,51
3,00	1,39
4,00	1,27
5,00	1,15
6,00	1,03
6,40	0,98
7,00	0,91
8,00	0,79

Beispielrechnung: finanzmath. Wert = 56.000 €, erzielbarer Erbbauzins = 2,53 €/m²/Jahr
 $56.000 \text{ €} \times (-0,1207 \times 2,53 + 1,7538) = \mathbf{81.112 \text{ €}}$



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2025 (rot), Regression (schwarz)

Erbbaugrundstückskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau
in Abhängigkeit vom erzielbaren Erbbauzinssatz zum Stichtag 01.01.2026

Erbbauzinssatz in %	Koeffizient
0,50	0,64
1,00	0,67
1,50	0,70
2,00	0,73
2,50	0,75
3,00	0,78
3,50	0,81
4,00	0,84

Beispielrechnung: unbelasteter Bodenwert = 130.000 €, erzielbarer Erbbauzinssatz 1,7 %
 $130.000 \text{ €} \times (0,0562 \times 1,7 + 0,6132) = \mathbf{92.136 \text{ €}}$

8 Modellbeschreibungen

8.1 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Teilmärkte:	<p>Einfamilienhäuser Dreifamilienhäuser (> 180 m² Wohnfläche) Mehrfamilienhäuser (bis 20% und ab 20% bis 80% gewerblichem Anteil) Wohnungseigentum</p>
Normgrundstücke:	<p>Kaufgrundstücke mit marktüblich, objektbezogenen Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m), Werte für selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV), erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ausgleichskostenfrei gem. § 135 a BauGB</p>
Bodenwertermittlung:	<p>aus den Bodenrichtwerten abgeleitet, ggf. Sonderfälle § 24 (4) ImmoWertV werden berücksichtigt</p>
Normgebäude:	<p>durchschnittlich unterhaltene Objekte, ohne Nebengebäude und Inventar</p>
Jahresrohertrag:	<p>Mietansätze für Wohnraum: Der Rohertrag ergibt sich nach § 31 (2) ImmoWertV aus den marktüblich erzielbaren Erträgen; dabei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen. Zur Überprüfung und Ergänzung der marktüblich erzielbaren Erträge diene der Mietspiegel der Gemeinde vom 01.01.2025. In Übereinstimmung mit § 558 (2) BGB werden für die Erstellung des Mietspiegels Mietdaten der letzten 6 Jahre ausgewertet. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nach dem Mietspiegel stellt somit keine aktuelle Marktmiete dar. Aufgrund der Mietentwicklung in den letzten Jahren berücksichtigt der Gutachterausschuss eine Preisanpassung von 10 % auf den Mietspiegelwert (Tabelle 1). Die monatlichen Mieten werden je m² Wohnfläche angegeben; die Wohnflächen sind mittels Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt worden. Bei den Mietansätzen für Einfamilienhäuser sind für freistehende Einfamilienhäuser 29 Punkte, für Doppel-/Reihenendhäuser 22 Punkte und für Reihenmittelhäuser 15 Punkte vergeben worden. Mietansätze für gewerbliche Flächen: Ein gewerblicher Mietspiegel ist am örtlichen Grundstücksmarkt nicht vorhanden. Um eine marktübliche Gewerbemiete bestimmen zu können, bedient sich der Gutachterausschuss in der Stadt Bottrop als Orientierungshilfe unter anderem an dem jährlich erneuerten Mietspiegel der Grundstücksbörse Ruhr e.V. (Oberhausen). Eine Standortanalyse der Städte Bottrop und Oberhausen zeigt eine große Übereinstimmung der ökonomischen und strukturellen Standortindikatoren. Eine Zeitreihenanalyse des Ladenmietenrankings im Ruhrgebiet, veröffentlicht vom Immobilienverband Deutschland IVD (Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V., Preisspiegel für Gewerbeimmobilien NRW), belegt ein vergleichbares Gewerbenietniveau. Als Grundlage für die Flächenermittlung dient die MF-G (gif), Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum.</p>
Bewirtschaftungskosten:	<p>gemäß Anlage 3 ImmoWertV</p>
Gesamtnutzungsdauer:	<p>gemäß Anlage 1 ImmoWertV</p>
Restnutzungsdauer:	<p>Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters (Verlängerung der RND gemäß Anlage 2 ImmoWertV)</p>

8.2 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Teilmärkte:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Normgrundstücke:	Kaufgrundstücke mit marktüblich, objektbezogenen Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m), Werte für selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV), erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ausgleichskostenfrei gemäß § 135 a BauGB
Normgebäude:	durchschnittlich unterhaltene Objekte, inkl. üblicher Bauteile wie z. B. Dachgauben, Balkone usw., inkl. nutzbaren baulichen Nebengebäuden, inkl. baulicher Außenanlagen (wie z. B. Ver-/Entsorgungseinrichtungen, Befestigungen, Einfriedungen) und sonstige Anlagen (Gartenanlagen)
Herstellungskosten:	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Baupreisindex:	Preisindizes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindizes für Neubauten in konventioneller Bauart)
Regionalfaktor:	1,0
Baujahr (fiktiv):	Baujahr des Gebäudes unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV abzüglich des Alters der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderungsfaktor:	Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer gemäß § 38 ImmoWertV
Standardstufe:	gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Modernisierungsgrad:	gemäß Anlage 2 ImmoWertV
werthaltige Bauteile:	von der NHK nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer, Lichtschächte nach gewöhnlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten (Zeitwerte) bzw. nach Erfahrungssätzen
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	nach Erfahrungssätzen 1 % - 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

8.3 Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise

Teilmärkte:	Ein- bis Mehrfamilienhäuser
Normgrundstücke:	Kaufgrundstücke mit marktüblich, objektbezogenen Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m), Werte für selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV), erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ausgleichskostenfrei gem. § 135 a BauGB
Normgebäude:	durchschnittlich unterhaltene Objekte, inkl. üblicher Bauteile wie z. B. Dachgauben, Balkone usw., inkl. baulicher Außenanlagen (wie z. B. Ver-/Entsorgungseinrichtungen, Befestigungen, Einfriedungen) und sonstige Anlagen (Gartenanlagen)
Baujahr (fiktiv):	Baujahr des Gebäudes unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen
Wohnfläche:	gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV abzüglich des Alters der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anlage 2 ImmoWertV
NHK Standard:	gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Mod. Punkte:	Modernisierungspunkte gemäß Anlage 2 ImmoWertV

Teilmarkt:	Wohnungseigentum
Normgrundstücke:	Kaufgrundstücke mit marktüblich, objektbezogenen Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m), Werte für selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV), erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ausgleichskostenfrei gem. § 135 a BauGB
Normgebäude:	durchschnittlich unterhaltene Objekte, inkl. üblicher Bauteile wie z. B. Dachgauben, Balkone usw., inkl. baulicher Außenanlagen (wie z. B. Ver-/Entsorgungseinrichtungen, Befestigungen, Einfriedungen) und sonstige Anlagen (Gartenanlagen)
Baujahr (fiktiv):	Baujahr des Gebäudes unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen
Wohnfläche:	gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV abzüglich des Alters der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anlage 2 ImmoWertV
NHK Standard:	gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Mod. Typ:	Modernisierungs- bzw. Altersklassentyp des Wohnungseigentums

0 = Wohnungsausstattung bis 1969 baujahrtypisch, nicht modernisiert

1 = Wohnungsausstattung 1970 – 1983

2 = Wohnungsausstattung 1984 – 1994 teilmodernisiert, nicht neuzeitlich

3 = Wohnungsausstattung 1995 – 2005

4 = Wohnungsausstattung ab 2006 modernisiert, neuzeitlich

8.4 Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten

Teilmarkt:	Einfamilienhäuser als Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten)
Nebengebäude:	ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze
Normgebäude:	durchschnittlich unterhaltene Objekte
Normgrundstücke:	ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale (wie z.B. Altlasten, Erbbaurechte, usw.), marktüblich objektbezogenen Grundstücksgrößen, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei gem. BauGB

wertbestimmende Merkmale

Wohnflächen:	60 m ² - 180 m ² Wohnfläche (gemäß WoFIV)
Grundstücksgröße:	Grundstücksgröße des Normgrundstücks (bis zu einer Tiefe von 35 m)
Bodenrichtwert:	gemäß dem zonalen Bodenrichtwert des Grundstücks
Baujahr:	tatsächliche Baujahre (Bezugsfertigkeit)
Modernisierungstyp:	s. u.
Unterkellerung:	voll unterkellert, teilunterkellert, nicht unterkellert
Gebäudestandard:	gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Teilmarkt:	Wohnungseigentum als Weiterverkäufe (kein Ersterwerb von Neubauten oder Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)
Nebengebäude:	ohne Nebengebäude (wie z.B. Garagen) oder Stellplätze
Normgebäude:	Wohnungen in durchschnittlich unterhaltenen Objekten
Normgrundstücke:	ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale (wie z.B. Altlasten, Erbbaurechte, usw.), marktüblich objektbezogenen Grundstücksgrößen, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei gem. BauGB

wertbestimmende Merkmale

Baujahr:	tatsächliches Baujahr (Bezugsfertigkeit) ab 1940
Wohnflächen:	30 m ² - 130 m ² Wohnfläche (gemäß WoFIV)
Lageklasse:	gemäß Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop
Wohneinheiten:	Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (an einem Treppenhaus)
Geschosslage:	Lage der Wohnung (Souterrain, Maisonette (Souterrain/EG), EG, 1.OG usw.)
Balkon/Terrasse:	oder Loggia oder Wintergarten vorhanden / nicht vorhanden
Mietsituation:	zum Kaufzeitpunkt vermietet / unvermietet
Gartennutzung:	alleinige Gartennutzung für die Wohnung vorhanden / nicht vorhanden
Gebäudestandard:	gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Modernisierungstyp:	s. u.

Gebäudestandard: gemäß Anlage 4 ImmoWertV

	1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehoben	%	Ansatz
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer / Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23	
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15	
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11	
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11	
Fußboden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5	
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9	
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-themen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9	
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslassen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslasse, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6	

Modernisierungstyp: Der Modernisierungstyp beschreibt die Ausstattung in den jeweiligen Baujahrsklassen unter Berücksichtigung eventueller Modernisierungsmaßnahmen. Hierbei ist zu beachten, dass sich **der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ nur auf Altbauten vor dem Baujahr 1970 bezieht**. Für neuere Gebäude ab dem Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Ausstattung unterstellt, hier ist grundsätzlich der Modernisierungstyp „neuzeitlich“ zu wählen.

Baujahre	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
bis 1970	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert; die Ausstattung befindet sich zum größten Teil in der ursprünglichen Ausstattung	nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert; die Ausstattung ist zum größten Teil in den Jahren 1970 – 1994 umfangreich modernisiert worden	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); die Ausstattung ist zum größten Teil in den Jahren ab 1995 umfangreich modernisiert worden
1970 – 1994	nicht auszuwählen	nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert; die Ausstattung ist zum größten Teil nicht bzw. gering modernisiert worden	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); die Ausstattung ist teilweise in den Jahren ab 1995 modernisiert worden
ab 1995	nicht auszuwählen	nicht auszuwählen	neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); ab dem Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Ausstattung unterstellt

9 Mieten und Pachten ab 2025

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bottrop

nach dem Stand vom 01. Januar 2025
(Betrachtungszeitraum 2019 bis 2024)

bottrop.

Stadt Bottrop

Abt. Grundstückswertermittlung beim Vermessungs- und Katasteramt

Am Eickholtshof 24, 46236 Bottrop

Tel.: 02041 / 70 4853

amt62.4@bottrop.de

www.bottrop.de/mietspiegel

unter Mitwirkung von:

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop**



Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop

Tel.: 02041 / 70 4855

gutachterausschuss@bottrop.de

www.boris.nrw.de



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümergeverein Bottrop e.V.

Kirchhellener Straße 12
46236 Bottrop

Tel.: 02041 / 22669

info@hug-bottrop.de

www.hug-bottrop.de



DMB

Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.

Horster Straße 26-28
46236 Bottrop

Tel.: 02041 / 1727853

bottrop@mieterbund-rhein-ruhr.de

www.mieterbund-rhein-ruhr.de

in der Sitzung am 04. Dezember 2024

1. Allgemeines

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01. Januar 2025 und stellen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne von § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar, die von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt und anerkannt worden ist.

In Übereinstimmung mit § 558 (2) BGB werden für die Erstellung des Mietspiegels Mietdaten der letzten 6 Jahre ausgewertet. Diese Mietdaten umfassen sowohl Neuvertragsmieten als auch Mietveränderungen im laufenden Mietvertrag (Bestandsmieten). Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ stellt somit keine aktuelle Marktmiete dar.

Tabelle 1 enthält "Mietrichtwerte" je m² Wohnfläche (monatlich). Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60 m² - 90 m² sowie verschiedener Altersklassen (unter Berücksichtigung des Baujahres) beziehen. Die Mietrichtwerte inkl. der Baujahresanpassungen der jeweiligen Altersklassen in Tabelle 1 beziehen sich auf den Neubaustandard der angegebenen Jahre.

Das Alter und die Modernisierung eines Gebäudes beeinflussen erfahrungsgemäß die Miete einer Wohnung. Dieses bedeutet, dass durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen dazu führen können, dass Zuschläge für Modernisierungen anhand der Tabelle 2 vorgenommen werden können. Dieses kann erfolgen, wenn nicht bereits eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierung) erfolgt ist.

Nur in begründeten Ausnahmen (z.B. bei Kernsanierungen) können die Objekte durch einen Sachverständigen, abweichend vom tatsächlichen Baujahr, einer jüngeren Altersklasse zugeordnet werden.

Tabelle 3 enthält „Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden“, mit denen wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen erfasst werden können.

Grundlage der Wohnflächenangabe ist die WoFIV (Wohnflächenverordnung) aus dem Jahr 2003.

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

Die in der Tabelle 1 dargestellten "Mietrichtwerte" sind die „ortsüblichen Vergleichsmieten“. Diese sind die Entgelte für die Überlassung leeren Wohnraums ohne Betriebskosten (gem. § 2 BetrKV) je Quadratmeter Wohnfläche im Monat.

Folgende Kosten sind grundsätzlich nicht enthalten:

- öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei zentralen Heizungsanlagen, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den/der Hauswart/in
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten

Die "ortsübliche Vergleichsmiete" beinhaltet neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gemäß § 27 II. Berechnungsverordnung (BV). Hierzu gehören:

- Abschreibung (§ 25 II. BV)
- Verwaltungskosten (§ 26 II. BV)
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 28 II. BV)
- Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV)

Ohne rechtswirksame Mietvertragsregelungen:

- Schönheits- und Kleinreparaturen

Erläuterung zu Tabelle 1 "Mietrichtwerte"

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf das Bezugsbaujahr der jeweiligen Altersklasse und auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Bottrop. Die Wohnwertmerkmale sind im Einzelnen nach § 558 BGB gegliedert in:

Art

- 🏠 Wohnungen in typischen Mietshäusern
- 🏠 abgeschlossene Wohnungen mit wohnungseigenem Flur (Diele) und Abschluss zum Treppenhaus bzw. eigenem Eingang wie z.B. bei älteren „typischen“ Zechenhäusern
- 🏠 Wohnungen in einer durchschnittlichen Geschosslage (z.B. keine Souterrainwohnungen)

Größe

- 🏠 Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60 m² - 90 m²

Ausstattung

- 🏠 Wohnungen mit durchschnittlicher, vom Vermieter eingebrachter Ausstattungen, das bedeutet mit
 - Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume
 - Bad und WC bzw. Bad/WC innerhalb der Wohnung mit z.B. Böden und Wände gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken
 - Flur, Küche mit Bodenbelag; Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
 - inkl. für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen (Abstellraum, Keller- und Gemeinschaftskeller-räume und dgl.)
 - Balkon, Terrasse mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (z.B. Tiefe >1m)
 - ausreichender Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung
 - Fenster mit Isolierverglasung
- 🏠 Wohnungen mit durchschnittlichem Unterhaltungszustand, das bedeutet, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung (turnusgemäße Instandhaltung) durchgeführt worden ist, so dass das Objekt für den bestimmungsgemäßen Gebrauch geeignet ist (z.B. übliche Gebrauchsabnutzung der vom Vermieter zur Verfügung gestellten Ausstattungen).

Beschaffenheit

Der Mietrichtwert bezieht sich auf

- 🏠 Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet mit
 - typischer Grundrissgestaltung der Wohnung (z.B. keine gefangenen Räume, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen usw.)
 - typischer Bauweise in der jeweiligen Altersklasse

Lage

- 🏠 Wohnungen in der mittleren Wohnlage

Tabelle 1

Altersklasse	mittlerer Mietrichtwert in der Altersklasse €/m ²	Bezugsbaujahr (Altersklassenuntergrenze)	Mietrichtwert €/m ²	Baujahrsanpassung €/m ² (in der Altersklasse)
- 1948	6,01		6,01	
1949 - 1977	6,45	1949	6,17	+ 0,02 / Baujahr
1978 - 1994	7,21	1978	6,97	+ 0,03 / Baujahr
1995 - 2016	8,14	1995	7,72	+ 0,04 / Baujahr
ab 2017 *	9,15	2017	8,98	+ 0,05 / Baujahr

* kein Erstbezug in Neubauwohnungen



Mietrichtwert der Wohnung:

Baujahr des Gebäudes:

Bezugsbaujahr der Altersklasse:

Differenz zwischen Baujahr und Bezugsbaujahr: Jahre

Baujahrsanpassung: €/m² x DifferenzJahre = €/m²

Mietrichtwert des Bezugsbaujahres: €/m²

Baujahrsanpassung: + €/m²

Mietrichtwert der Wohnung = €/m²

Garagen-/Stellplatzmieten

in Verbindung mit einem Mietwohnungsvertrag:

Garagenmiete: durchschnittlich **55,- €** im Monat

Stellplatzmiete: durchschnittlich **30,- €** im Monat

Tiefgaragenstellplatzmiete: durchschnittlich **70,- €** im Monat

Anwendung der Tabelle 1 „Mietrichtwerte“

Die Mietrichtwerte in **Tabelle 1** sind Mittelwerte und beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Bottrop. Diese Wohnwertmerkmale sind unter lfd. Nr. 3 beschrieben. Nachträglich erfolgte Modernisierungsmaßnahmen sind in den Mietrichtwerten nicht berücksichtigt worden.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zunächst von dem Mietrichtwert in der entsprechenden Altersklasse unter Berücksichtigung des Baujahres auszugehen.

Nach dem Baujahr erfolgte **Modernisierungsmaßnahmen** werden gem. **Tabelle 2** berücksichtigt. Hier wird eine fachmännische Ausführung unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik unterstellt.

Mögliche wertbeeinflussende Zu-/Abschlagsmerkmale für eine abweichende Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die einen Werteeinfluss auf den Mietrichtwert haben können, werden in **Tabelle 3** aufgeführt. Zu beachten sind weitere mögliche Zu- bzw. Abschlagsmerkmale wie z.B. die Art (Mehrfamilienwohnhaus oder Wohn-/ Geschäftshaus), die Pkw-Parkplatzmöglichkeiten, besondere Gemeinschaftseinrichtungen und besondere Ausstattungen, die zusätzlich sachverständig in Ansatz gebracht werden können.

Tabelle 2 Punktemodell zur Ermittlung der Modernisierungszuschläge

Modernisierungselement	bis 5 Jahre zurück	bis 10 Jahre zurück	bis 15 Jahre zurück	15 Jahre und länger zurück	ermittelte Punkte
Verbesserung der Wärmedämmung im Dach und im Keller	2	2	1	1	.....
Verbesserung der Wärmedämmung aller Außenwände	4	3	2	1	.....
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	.....
Modernisierung der Leitungssysteme	1	1	1	0	.....
Modernisierung der Heizungsanlage	3	2	1	0	.....
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	.....
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Türen)	2	2	2	0	.....
				Summe:	.....

Je ermittelten Modernisierungspunkt ist ein **Zuschlag von 8 Ct/m²** zu berücksichtigen.



<p>Modernisierungszuschlag</p> <p>..... x 0,08 €/m² = €/m²</p> <p>Punkte</p>

Tabelle 3 Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden auf den Mietrichtwert

Beispiele möglicher wertbeeinflussender Zu-/Abschlagsmerkmale:	Punkte	ermittelte Punkte
Art		
Einfamilienhäuser (ohne „typische“ Zechenhäuser)	≥ 15	.....
Wohnungen im Zweifamilienhaus	+ 3	.....
Wohnungen im Dreifamilienhaus	+ 1	.....
Wohnungen in Wohnanlagen (> 12 Wohneinheiten)	- 2	.....
Souterrainwohnungen	- 5	.....
Größe		
Wohnungen mit einer abweichenden Wohnungsgröße (auf 5 m ² gerundet)		
< 60 m ² (bis 30 m ²) Zuschlag pro 5 m ²	+ 1	.....
> 90 m ² (bis 130 m ²) Abschlag pro 5 m ²	- 1	.....
Ausstattung (vom Vermieter eingebracht)		
Wohnungen mit Einzelofenheizung für Kohle, Gas, Öl oder (Nacht-)Stromspeicherheizung	- 5	.....
Wohnungen ohne Nebenräume (z.B. keinen Kellerabstellraum)	- 2	.....
Wohnungen ohne Balkon/Terrasse/Loggia	- 3	.....
Wohnungen ohne ausreichende Elektroinstallation, Belichtung oder Belüftung	- 3	.....
Wohnungen mit Rollläden (überwiegend)	+ 1	.....
Wohnungen mit einfachen Bodenbelägen (komplett ausgelegt) z.B. PVC, Teppichboden, Laminat	+ 1	.....
Wohnungen mit überwiegend hochwertigen Bodenbelägen z.B. Parkett, hochwertige Fliesen, Natursteinböden	+ 4	.....
Wohnungen mit einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand: (vgl. 4.1 Unterhaltungszustand)		
- bis Baujahr 1977	bis - 4	.....
- von 1978 bis 1994	bis - 2	.....
Wohnungen mit einem überdurchschnittlichen Unterhaltungszustand: (vgl. 4.1 Unterhaltungszustand)		
- bis Baujahr 1977	bis + 4	.....
- von 1978 bis 1994	bis + 2	.....

	Punkte	ermittelte Punkte
Beschaffenheit		
Wohnungen mit ungünstiger Grundrissgestaltung (z.B. gefangene Räume, hohe Verkehrsflächenanteile (Flur) , 3-Raum-Wohnungen mit K/D/B ≤ gerundet 60 m² usw.)	bis - 3	.....
Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss ohne Aufzug	- 1 / Etage	.....
barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen	bis + 10	.....
Wohnungen mit individueller Gartennutzung	+ 5	.....
Lage (vgl. 4.2 Lage)		
Wohnungen in einer abweichenden Wohnlage: einfache Wohnlage (durchschnittlich)	- 3	.....
gute Wohnlage (durchschnittlich)	+ 3	.....
	Summe:	.....

Je ermittelten Qualitäts**punkt** ist ein Wertansatz von **8 Ct/m²** zu berücksichtigen.

Die Summe der Zu- bzw. Abschläge ist in der Regel auf **40 Punkte** zu begrenzen.



Qualitätszu-/abschlag

..... x 0,08 €/m² = €/m²

Punkte

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Mietrichtwert (gem. Tabelle 1):		€/m²
Modernisierungszuschlag (gem. Tabelle 2):	+	€/m²
Qualitätszu- bzw. -abschlag (gem. Tabelle 3):	+/- _____	€/m²

4. Erläuterungen zum Unterhaltungszustand und zur Lage

4.1 Unterhaltungszustand („Gebrauchsabnutzung der Wohnung“)

Die Mietrichtwerte in der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf Wohnungen mit einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand (vgl. Ifd. Nr. 3.1). Abweichungen von diesem Unterhaltungszustand können durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Merkmale für einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand sind z.B.:

- *Im Sanitärbereich:* stumpfe Emaille-Beläge, durchbohrte oder angebohrte Kacheln oder Fliesen im größeren Umfang, Korrosionsflecken an den verchromten Armaturen
- *Im Bereich der mitvermieteten Oberböden:* verschlissene Teppiche, Abdrücke im Teppichboden/Parquet durch schwere Möbel, Flecken auf dem Bodenbelag von auf dem Balkon oder Terrasse aufgestellten Blumenkübeln
- *Im Fenster und Türenbereich:* hohe Verschleißerscheinungen (Kratzer, Feuchtigkeitsschäden im unteren Bereich durch Wischwasser), überwiegend vergilbte Kunststoffelemente der Türen oder Fenster
- *Im Treppenhaus:* Umzugsschäden; verputzte, aber nicht neu tapezierte/ gestrichene Wandabschnitte, z.B. nach Reparaturarbeiten

Merkmale für einen überdurchschnittlichen Unterhaltungszustand sind z.B.:

- überwiegend neuwertiger Zustand der Ausstattung ohne Instandhaltungstau und ohne sichtbare Gebrauchsabnutzung

4.2 Lage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes befinden sich in einer **mittleren** Wohnlage. Die Mietrichtwerte in der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf diese Wohnlage.

Die Lageklassen beinhalten die Kriterien der einzelnen Wohnlagen. Die Wohnlage beurteilt sich nach den Faktoren, die als Annehmlichkeit bzw. als Störung des Wohnens empfunden werden. Im Vordergrund steht das ungestörte Wohnen mit möglichst guter Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und der Versorgungszentren unter Berücksichtigung ausreichender Infrastruktur.

Eine Wohnlage lässt sich im Einzelnen durch folgende Parameter beschreiben:

- Immissionslage (Lärm, Geruch, Staub etc.)
- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Sportstätten usw.)
- Grünanteil der Umgebung und Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete
- das kleinräumige Straßenbild (Gebäudefassaden, Straßenbegleitgrün usw.) und die großräumige Quartierslage (Wohnquartier innerhalb des Stadtgebietes, Zentralität, Image usw.)
- Nutzungsdichte (Art und Maß der baulichen Nutzung)
- klein- und großräumige Verkehrsanbindung
- Parkmöglichkeiten

Einfache Wohnlage

Vorwiegend Wohnlagen mit hoher Immissionsbelastung durch Industrie, Gewerbe, Verkehrsbelästigungen und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen.

Beispiel Alt-Bottrop: Prosperstraße östlich der Friedrich-Ebert-Straße (in Richtung der B224)

Mittlere Wohnlage (= Mietrichtwertlage)

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch eine durchschnittliche Immissionsbelastung, einer ausreichenden Infrastruktur und genügend Grün- bzw. Erholungsflächen.

Beispiel Alt-Bottrop: Germaniastraße

Beispiel Kirchhellen: Bottroper Straße

Gute Wohnlage

Ruhige Wohngebiete mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung (überwiegend 1½- bis 2-geschossig), geringer Immissionsbelastung, einer guten Infrastruktur und guter Durchgrünung.

Beispiel Alt-Bottrop: Hagenbrockstraße

Beispiel Kirchhellen: Eichenkamp

nachrichtlich: **sehr gute Wohnlage** (Lage ohne typische Mietshäuser)

Sehr ruhige Wohnlage mit offener Bebauung (überwiegend 1- bis 2-geschossige Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser), sehr geringer Immissionsbelastung (ausschließlich Anliegerverkehr), einer guten Infrastruktur und sehr guter Durchgrünung (tlw. unverbaubarer Blick ins „Grüne“).

Beispiel Alt-Bottrop: südlicher Bereich der Siegfriedstraße

Beispiel Kirchhellen: westlicher Bereich der Straße Neue Heide

5. Beispielhafte Mietberechnung

(siehe Mietspiegel: <https://www.bottrop.de/wohnen-stadtquartier-verkehr/wohnen/mietspiegel/mietspiegel.php>)

10 Kontakte und Adressen

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss gehören folgende Mitglieder an (Stand 10.03.2026):

Dipl.-Ing. Achim Petri	Vorsitzender, Stadtvermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Egbert Sanders	stellv. Vorsitzender, Städtischer Vermessungsobererrat
Dipl.-Ing. Nicole Wölke-Neuhaus	stellv. Vorsitzende, Geschäftsführerin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Dipl.-Ing. Ricardo Langer	stellv. Vorsitzender und Gutachter, Architekt
Bachelor of Science Lukas Banner	Gutachter, Architekt
Ulrich Borgmann	Gutachter, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Andreas Claaßen	Gutachter, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Walter Eilert	Gutachter, Bauingenieur
Dipl.-Ing. Ulrich Fittkau	Gutachter, Architekt
Dipl.-Ing. Markus Gebhardt	Gutachter, Architekt
Amalia Kannen-Langer	Gutachterin, Bankfachwirtin
Bachelor of Arts Nils Martens	Gutachter, Architekt BDA
Dipl.-Kaufmann Christian Schulte-Bockum	Gutachter, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dipl.-Ing. Michael Steinke	Gutachter, Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. agr. Dirk Erdelmann	Gutachter, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Vertreter/in der Finanzverwaltung - Finanzamt Bottrop:

Sarah Liersch	Gutachterin
Frank Althammer	stellv. Gutachter

10.2 Kontakt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

Am Eickholtshof 24

46236 Bottrop

Telefon: 02041 / 70-4852 Herr Lindemann

70-4854 Frau Wölke-Neuhaus

70-4855 Herr Beckhoff

70-4877 Herr Zdun

Fax: 02041 / 70-4874

E-Mail: gutachterausschuss@bottrop.de

Internet: www.boris.nrw.de, www.bottrop.de/gutachterausschuss

11 Gebühren für Gutachten

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – **VermWertKostO NRW**.

Auszug aus dem Vermessungs- und Wertermittlungskostentarif

Die Gebühr für Gutachten gemäß der Grundstückswertermittlungsverordnung - GrundWertVO - NRW vom 08.12.2020 in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der nachfolgenden Gebührenanteile abzurechnen.

Der **Grundaufwand** ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objektes, bei Miet- und Pachtwerten vom 12-fachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen.

Verkehrswert		Berechnungssatz in % vom Verkehrswert		zzgl. Grundgebühr	zzgl. Umsatzsteuer
bis	1 Mio. €	0,2	%	1.400 €	19 %
1 Mio. € bis	10 Mio. €	0,1	%	2.400 €	19 %
über	10 Mio. €	0,03	%	9.400 €	19 %

Zuschläge

Führen

- gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße bzw. Recherchen,
- besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- weitere Wertermittlungstichtage oder
- sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand eine dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Abs. 7 VermWertKostO NRW zu berücksichtigen.

Abschläge

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Abs. 7 zu bemessen. 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 (Grundaufwand) betragen.

Mit der Gebühr ist die Abgabe von

- einer Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes,
- bis zu 3 beantragte Mehrausfertigungen

abgegolten. Jede weitere beantragte Mehrausfertigung hat eine Gebühr von 30 Euro.

In den Gebühren sind alle benötigten Auslagen (gem. § 2 VermWertKostO NRW) enthalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop
Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop

