



Grundstücksmarktbericht **2021** für die Stadt Bottrop

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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

09.03.2021

Druck

Druckerei Stadt Bottrop

Gebühr

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

Bildnachweis

Geschäftsstelle: Vorderseite Hochschule Ruhr West; Rückseite Tetraeder

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 2021,

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	9
2.2	Anzahl der registrierten Kauffälle	13
2.3	Zwangsversteigerungen	13
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.3	Bebaute Grundstücke	15
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	15
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	16
4	Unbebaute Grundstücke	17
4.1	Individueller Wohnungsbau	19
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	20
4.3	Gewerbliche Bauflächen	24
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	28
4.7	Bodenrichtwerte	30
5	Bebaute Grundstücke	37
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.2	Ertragsorientierte Objekte	56
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	60
6	Wohnungs- und Teileigentum	61
6.1	Wohnungseigentum	61
6.2	Teileigentum	75
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	77
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	77
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	78
7.3	Erbbaugrundstücke	80
8	Modellbeschreibungen	82
8.1	Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	82
8.2	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	83
8.3	Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise	84
8.4	Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten	85
8.5	Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (fiktives Baujahr)	88
9	Mieten und Pachten	90
10	Kontakte und Adressen	101
10.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	101
10.2	Kontakt	101
11	Gebühren für Gutachten	102

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
NF	Nutzfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

Begriffe	Bedeutung
fiktives Baujahr	<p>„Fiktive“ Baujahre entstehen, wenn durch Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauern der Objekte verlängert werden (vgl. lfd. Nr. 8.5). 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 Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

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

		Tendenz
		  < -20 und > 20 %   < -10 und > 10 %  -10 bis 10 %
Gesamtübersicht 2020		
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		
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		

Grundstücksmarkt Bottrop 2020	Verkaufsfälle	Umsatz €	Preise
	  < -20 und > 20 %   < -10 und > 10 %  -10 bis 10 %	  < -5 und > 5 %   < -2 und > 2 %  -2 bis 2 %	
<ul style="list-style-type: none"> • Anstieg der Umsatzzahlen bei den unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus bei einem allgemeinen Preisanstieg. 			
<ul style="list-style-type: none"> • Sinkende Anzahl der Verkaufsfälle und des Geldumsatzes bei den unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und einem allgemeinen Preisanstieg. 			
<ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderung bei den Verkaufsfällen unbebauter Gewerbegrundstücke; allerdings liegen hier die absoluten Zahlen auf einem niedrigen Bereich. Anstieg des Geldumsatzes. Keine Preisänderung. 			
<ul style="list-style-type: none"> • Leichter Anstieg bei den Verkaufszahlen der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke bei einem verminderten Umsatz; keine Preisänderung. 			
<ul style="list-style-type: none"> • Steigende Anzahl der Käufe von Neubauobjekten im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser. Starker Preisanstieg. 			
<ul style="list-style-type: none"> • Gleichbleibende Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bei einem leichten Umsatzplus und bei leicht steigenden Preisen. 			
<ul style="list-style-type: none"> • Deutlich sinkende Verkaufs- und Umsatzzahlen von bebauten Objekten des Geschosswohnungsbaus bei stärker steigenden Preisen. 			
<ul style="list-style-type: none"> • Deutlich sinkende Anzahl der Verkäufe und des Geldumsatzes im Bereich des Neubau-Wohnungs- und Teileigentums bei stark steigenden Preisen. 			
<ul style="list-style-type: none"> • Leicht steigende Anzahl der Verkaufsfälle im Bereich Zweitverkauf von Wohnungseigentum bei einem deutlich höherem Geldumsatz und stark steigenden Preisen. 			

Starke Nachfrage, geringes Angebot, steigende Preise: So lässt sich der Immobilienmarkt Bottrop im Berichtsjahr 2020 kurz beschreiben. Zwar wurden etwas weniger Objekte als im Jahr davor verkauft und auch der Umsatz in Euro ist leicht gesunken, aber die Werte liegen immer noch im oberen Bereich. Zudem konnten teils große Preissteigerungen in den Segmenten ausgemacht werden.

Die Gesamtanzahl der Verkaufsfälle ist in 2020 gegenüber dem Jahr 2019 fast konstant geblieben und beträgt 1.115 Fälle (Vorjahr 1.162).

Der Gesamtumsatz hat mit rd. 275 Mio. Euro wiederum einen Spitzenwert erreicht, nur im Jahr davor (2019) lag er mit 291 Mio. Euro etwas höher. Das entspricht einem Rückgang von 5 %. Zu der hohen Umsatzzahl haben auch wieder einige Großverkäufe beigetragen. In 9 Fällen wurde zwischen Verkäufer und Käufer ein Kaufpreis von über 2 Mio. Euro vereinbart.

Aber auch ein gestiegenes Preisniveau hat zu dem hohen Gesamtumsatz beigetragen. Im Bereich der Neubau-Eigentumswohnungen zogen die Preise wiederum an. Nachdem schon in den letzten Jahren außerordentliche Preissteigerungen festzustellen waren, sind es nun nochmals rd. 11 %. Eine neu errichtete Eigentumswohnung kostete im Durchschnitt rd. 3.701 Euro je m² Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Sonderausstattungen und Kosten für Garagen oder Stellplätze. Um rd. 15 % sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen gestiegen. Eine gebrauchte Eigentumswohnung kostete in Bottrop im Durchschnitt (über alle Lagen, Ausstattungs- und Altersklassen) rd. 1.736,- Euro je m² Wohnfläche.

Ebenso lässt sich eine signifikante Preisentwicklung für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausmachen. Hier liegt die Preissteigerung bei gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bei durchschnittlich rd. 2,4 %. Im Bereich der Neubauten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) ist eine Preissteigerung von rd. 18 % festzustellen.

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke erreichte mit 529 Fällen wieder ein hohes Niveau und liegt im Berichtsjahr wieder über der Anzahl des verkauften Wohnungs- und Teileigentums. Die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 21 % auf jetzt 114 Kauffälle gestiegen. Die Anzahl der Verkäufe liegt trotz der Steigerung immer noch unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (137 Kauffälle). Der Anteil der unbebauten Grundstücke am Gesamtmarkt beträgt rd. 10 %. Anfang der 1980er Jahre lag der Anteil noch bei deutlich über 30 % am Gesamtmarkt. Hier macht sich einerseits bemerkbar, dass die Baugebiete in der Hauptsache durch Bauträger entwickelt werden, die die Grundstücke nur im Paket mit schlüsselfertigen Eigenheimen anbieten. Andererseits trägt aber auch weiterhin die geringe Zahl der überhaupt zur Verfügung stehenden unbebauten Grundstücke zu diesem niedrigen Niveau bei.

Anhand der Kauffälle der freien Baugrundstücke im Wohnbaulandbereich konnte eine allgemeine Preisentwicklung von durchschnittlich 6 % festgestellt werden. Wie auch schon in den letzten Jahren war wiederum festzustellen, dass Bauträger in einzelnen Fällen bereit waren überdurchschnittliche Preise zu bezahlen, wenn sie auf diesen Grundstücken hochwertige Neubau-Eigentumswohnungen realisieren konnten. Dies war bei Grundstücken in Gebieten der Fall, die nach ihrer Lage und ihrer infrastrukturellen Ausstattung eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen.

Die Bodenrichtwerte im Bereich der Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) betragen in guten/sehr guten Lagen des Stadtgebietes rd. 360,- Euro/m²; in mittleren Lagen rd. 230,- Euro/m² und in den einfachen Lagen im Mittel 180,- Euro/m². Der Spitzenwert liegt bei 480,- Euro/m² (Pastor-Dahlmann-Straße und Kirchhellener Ring) und der niedrigste Wert bei 140,- Euro/m² (Im Werth).

Bei den gewerblichen Baugrundstücken und den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken konnte der Gutachterausschuss keine Preisentwicklung feststellen. Die landwirtschaftlichen Richtwerte bleiben damit bei 5,50 Euro bis 7,50 Euro je Quadratmeter.

Der Gutachterausschuss hat in dem Jahr 2020 eine Befragung der Eigentümer der Innenstadtimmobilien durchgeführt und daraus aktualisierte Bodenrichtwerte für die Geschäftsimmobiliien abgeleitet. Die zugrunde gelegte Erstableitung der zonalen Bodenrichtwerte in diesem Bereich stammt noch aus dem Jahr 2011, so dass die Entwicklung mit durchschnittlich - 17 % recht deutlich ausfällt. Was der Bottroper Bürger bei einem Einkaufsbummel durch die Innenstadt schon längst gemerkt hat, belegen nun

auch die Bodenrichtwertzahlen: Der stabile Hauptgeschäftsbereich liegt nicht mehr in der Hansastrasse sondern in der Hochstraße.

Der typische Immobilienkäufer kommt auch aus Bottrop. In 68 % aller Grundstückskäufe (760 Kauffälle von insgesamt 1.115 Kauffällen) war dies der Fall, in 355 Fällen (32 %) war ein Auswärtiger der Käufer. Erfahrungsgemäß kommen die meisten auswärtigen Käufer aus den umliegenden Nachbarstädten, die teils ein höheres Preisniveau bei einem knappen Angebot aufweisen. Rund 80 % aller Verkäufe (891 Fälle) wurden in der Gemarkung Bottrop und rd. 20 % (224 Fälle) wurden in der Gemarkung Kirchhellen getätigt.

In 2020 wurden Grundstücke (bebaute und unbebaute) mit einer Gesamtfläche von 182 ha verkauft, dies entspricht ca. 1,8 % der Gesamtfläche Bottrops. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um fast 60 % gefallen, was insbesondere darin liegt, dass weniger große Flächen aus dem land- und forstwirtschaftlichen Bereich verkauft worden sind.

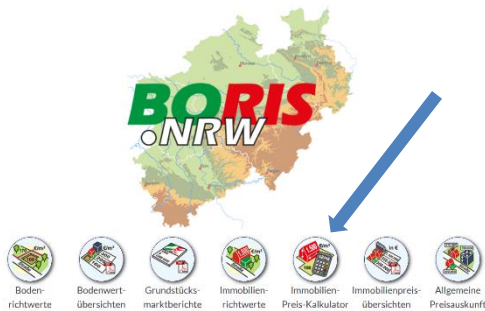
Immobilienrichtwerte

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 kann der Marktwert einer Immobilie von Jedermann auch ohne spezielles Fachwissen näherungsweise ermittelt werden.** Er ist kostenfrei über www.boris.nrw.de zu finden.



Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

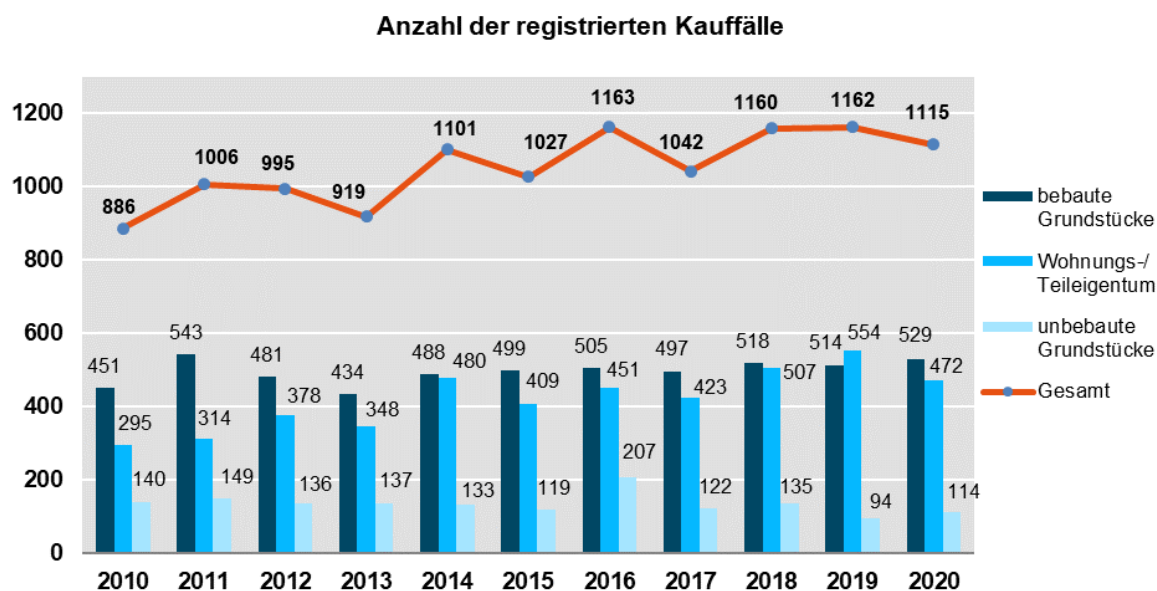
BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



Hinweis: Zum Starten der Anwendung klicken Sie auf ein entsprechendes Produkt.

2.2 Anzahl der registrierten Kauffälle

Im Jahre 2020 sind in der Geschäftsstelle 1.115 Kauffälle registriert worden. Gegenüber dem Vorjahr (1.162 Kauffälle) ist die Anzahl annähernd gleichgeblieben (-47 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle immer noch über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (1.046 Kauffälle).



Insgesamt waren am örtlichen Grundstücksmarkt 68 % (Vorjahr 63 %) Bottroper sowie rd. 32 % (Vorjahr 37 %) 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.

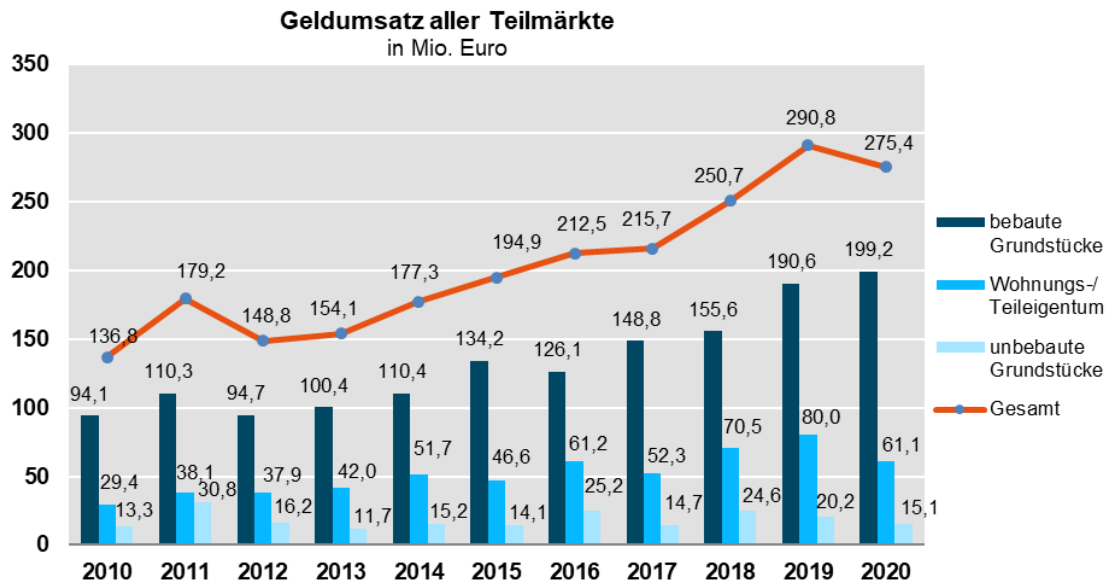
Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl					durchschnittlicher Zuschlag in %				
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020
Wohngebäude	13	8	2	8	1	69	91	100	91	110
Eigentumswohnungen	11	6	7	9	1	69	58	81	82	88
Gewerbe	1	0	0	1	1	70	-	-	150	129
unbebaute Grundstücke	0	1	2	0	-	-	50	154	-	-

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Der Geldumsatz von rd. 275,4 Mio. Euro ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 290,8 Mio. Euro) um rd. -5 % gefallen. Der Geldumsatz liegt damit jedoch weiterhin über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 196 Mio. Euro) und bleibt auf einem hohen Niveau.



3.2 Unbebaute Grundstücke

Das Marktsegment der unbebauten Grundstücke (inkl. Erbbaugrundstücke) verzeichnet zum Vorjahr einen Umsatzrückgang von rd. -25 % (rd. -5,1 Mio. Euro) auf aktuell rd. 15,1 Mio. Euro.

In dem bedeutenden Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus stieg der Geldumsatz um rd. 66 %, auf einen Wert von rd. 6,3 Mio. Euro. Damit liegt er aber immer noch unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 8,4 Mio. Euro).

Umsatz aller unbebauten Grundstücke nach Nutzungen

in Mio. Euro

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
individueller Wohnungsbau	6,3	24,7	7,7	4,7	5,8	6,1	12,5	6,1	6,5	3,8	6,3
Geschosswohnungsbau	2,8	2,8	2,6	4,9	4,5	4,3	6,0	1,4	2,1	3,7	1,1
Gemischt genutzter Wohnungsbau	0,5	0,0	0,5	0,4	1,6	1,2	0,0	0,3	0,5	0,2	0,4
Gewerbliche Bauflächen	0,0	0,6	0,6	0,8	2,4	1,0	2,4	0,4	3,0	2,6	3,8
land-/forstwirtschaftl. genutzte Flächen	0,7	1,4	2,8	0,5	0,8	0,8	1,9	3,2	6,9	3,9	2,4
sonstige Flächen	3,0	1,3	2,0	0,4	0,1	0,8	2,4	3,3	5,6	6,0	1,1
Gesamtumsatz	13,3	30,8	16,2	11,7	15,2	14,1	25,1	14,7	24,6	20,2	15,1

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken (Normaleigentum und Erbbaurechte) stieg im Geschäftsjahr 2020 der Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,6 Mio. Euro (rd. 5 %) auf rd. 199,2 Mio. Euro. Damit liegt der Geldumsatz immer noch deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 126,5 Mio. Euro).

In dem bedeutenden Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus konnte ein Umsatzanstieg zum Vorjahr um rd. 15,1 Mio. Euro (rd. 17 %) festgestellt werden. Dagegen sind die Umsätze im Bereich Mehrfamilienhäuser (rd. -28 %) und Wohn-/ Geschäftshäuser (rd. -75 %) deutlich gefallen.

Umsatz aller bebauten Grundstücke nach Teilmärkten
in Mio. Euro

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
individueller Wohnungsbau	61,1	72,1	64,0	65,9	72,8	63,0	71,5	76,8	94,4	91,1	106,2
Mehrfamilienhäuser	9,7	27,2	14,8	14,5	14,7	24,9	19,2	26,3	29,5	49,3	35,3
Wohn- / Geschäftshäuser	9,2	3,9	3,8	2,3	6,5	18,4	9,2	15,6	2,7	25,7	6,5
Gewerbe / Industrie	11,5	4,5	11,1	17,6	16,5	27,9	24,0	27,0	13,8	12,5	27,2
sonstige Flächen	2,6	2,1	1,2	0,0	0,0	0,2	2,2	3,1	15,1	12,0	24,0
Gesamtumsatz	94,1	110,3	94,9	100,3	110,5	134,2	126,1	148,8	155,6	190,6	199,2

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Wohnungs-/Teilerbbaurechte) ist der Umsatz 2020 um rd. -18,9 Mio. Euro (rd. -24 %) gegenüber dem Vorjahr gefallen. Der Geldumsatz liegt jedoch über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 51,0 Mio. Euro).

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

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Neubauten	5,2	13,5	7,8	9,6	13,4	11,6	16,4	15,3	34,1	39,7	12,8
Zweitverkäufe	22,3	24,3	29,2	32,1	37,6	33,1	44,8	36,3	35,8	38,5	47,0
Umwandlungen	1,9	0,3	0,9	0,3	0,7	1,9	0,1	0,7	0,6	1,8	1,3
Gesamtumsatz	29,4	38,1	37,9	42,0	51,7	46,6	61,2	52,3	70,5	80,0	61,1

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Die Kauffälle über Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke wurden in dem Jahr 2016 erstmalig untersucht und ausgewertet. Um eine Vergleichbarkeit der Umsätze zu den Vorjahren sicherzustellen, wurden die Umsätze der Erbbaurechte, der Erbbaugrundstücke und der Wohnungs-/ Teilerbbaurechte weiterhin in der Umsatztabelle (Ifd. Nr. 3.4) belassen. Die nachfolgende Tabelle dient nur zur Information.

In dem Teilmarkt „Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke“ ist der Umsatz 2020 gegenüber dem Vorjahr um rd. -19 % (rd. -1,9 Mio. Euro) gefallen. Die Umsätze in dem Teilmarkt „Erbbaurechte“ ist um rd. -2,6 Mio. Euro (rd. -43 %) und in dem Teilmarkt „Erbbaugrundstücke“ um rd. -0,4 Mio. Euro (rd. -25 %) gefallen. In dem Teilmarkt „Wohnungs-/Teilerbbaurechte“ ist der Umsatz um rd. 1,1 Mio. Euro (rd. 46 %) gestiegen.

Umsatz aller Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nach Teilmärkten
in Mio. Euro

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erbbaurechte	4,1	5,8	5,8	5,0	4,1	6,1	3,5
Erbbaugrundstücke	0,8	2,0	1,6	0,7	2,1	1,6	1,2
Wohnungs- / Teilerbbaurechte	1,8	3,0	2,5	2,1	3,7	2,4	3,5
Gesamtumsatz (gerundet)	6,7	10,8	10,0	7,9	9,8	10,1	8,2

4 Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von 114 unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr (94 Kauffälle) um rd. 21 % (20 Kauffälle) gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke liegt damit immer noch unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (137 Kauffälle).

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
individueller Wohnungsbau	70	81	54	57	55	53	105	50	68	43	64
Geschosswohnungsbau	14	13	9	17	22	14	18	8	8	16	6
Gemischt genutzter Wohnungsbau	4	0	1	3	5	3	0	2	3	2	2
Gewerbliche Bauflächen	0	5	3	5	14	8	11	4	6	8	8
land- / forstwirtschaftl. genutzte Flächen	10	21	14	15	24	20	28	30	41	17	20
sonstige Flächen	42	29	55	40	13	21	45	28	9	8	14
Gesamtanzahl	140	149	136	137	133	119	207	122	135	94	114

Die unbebauten Grundstücke unterteilen sich in zwei Bereiche:

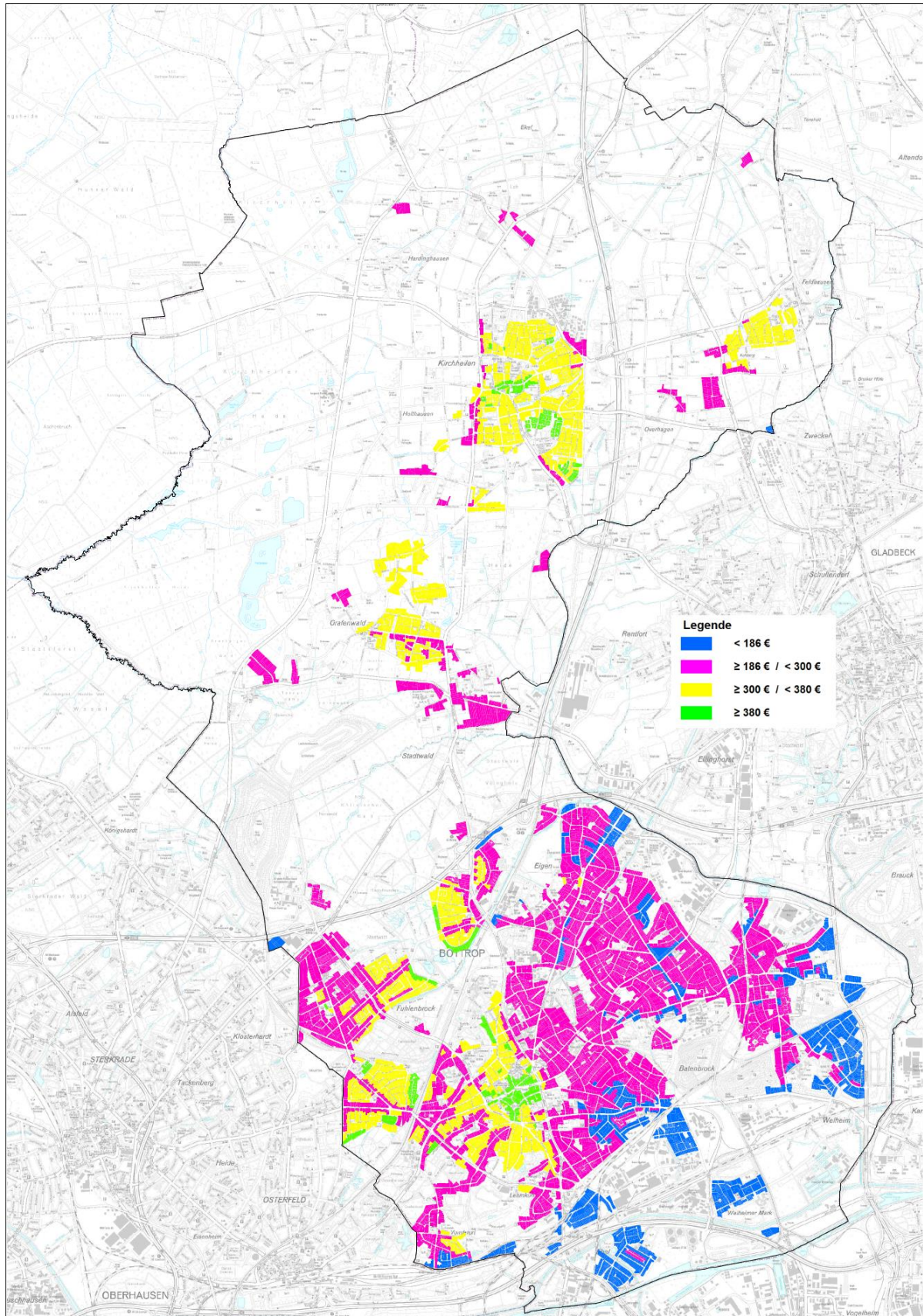
Innenbereich gemäß §§ 30, 33 BauGB (beplanter Innenbereich) und § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)

- 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
WGZ-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) 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 eine allgemeine Preissteigerung in der Gemarkung Bottrop und in der Gemarkung Kirchhellen festgestellt werden.

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

Gebietstypische Bodenrichtwerte gerundete Mittelwerte in Euro / m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Wohnlagen gemäß §§ 30, 33 und § 34 BauGB			
Bottrop	350	225	175
Kirchhellen	350	275	-
Bebaute Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Einzellagen)			
Bottrop	190	170	130
Kirchhellen	-	195	160
„Splittersiedlungen“ im Außenbereich gemäß § 35 BauGB			
Bottrop	-	225	145
Kirchhellen	320	260	175

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 Grundstücks bei einem modellhaften Gebäude mit einer wertrelevanten Grundflächenzahl (WGRZ) von 0,4 und mit Geschossmaßen von (Breite x Tiefe) 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 mit einer WGRZ von 0,4 realisierbar ist, liegt der dargestellten WGFZ ein modellhaftes Gebäude von (Breite x Tiefe) 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 Ifd. 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.

Im Berichtszeitraum konnte eine allgemeine Preissteigerung in der Gemarkung Bottrop und in der Gemarkung Kirchhellen festgestellt werden.

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

Gebietstypische Bodenrichtwerte gerundete Mittelwerte in Euro / m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Geschoss-, gemischt genutzter Wohnungsbau			
Bottrop	380	270	215
Kirchhellen	400	330	-

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.

Für den zentralen Versorgungsbereich von Bottrop (farbig dargestellte MK-Gebiete) wurde in dem Jahr 2020 eine umfangreiche Untersuchung der Lageklassen und der Mietpreisentwicklungen durchgeführt. Die Lage- und Mietpreisentwicklungen beinhalteten jedoch noch keine Auswirkungen der Corona-Pandemie. In dem zentralen Versorgungsbereich von Bottrop konnte eine allgemeine Veränderung der Lage- und Wertverhältnisse festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte wurden auf diese Verhältnisse angepasst.

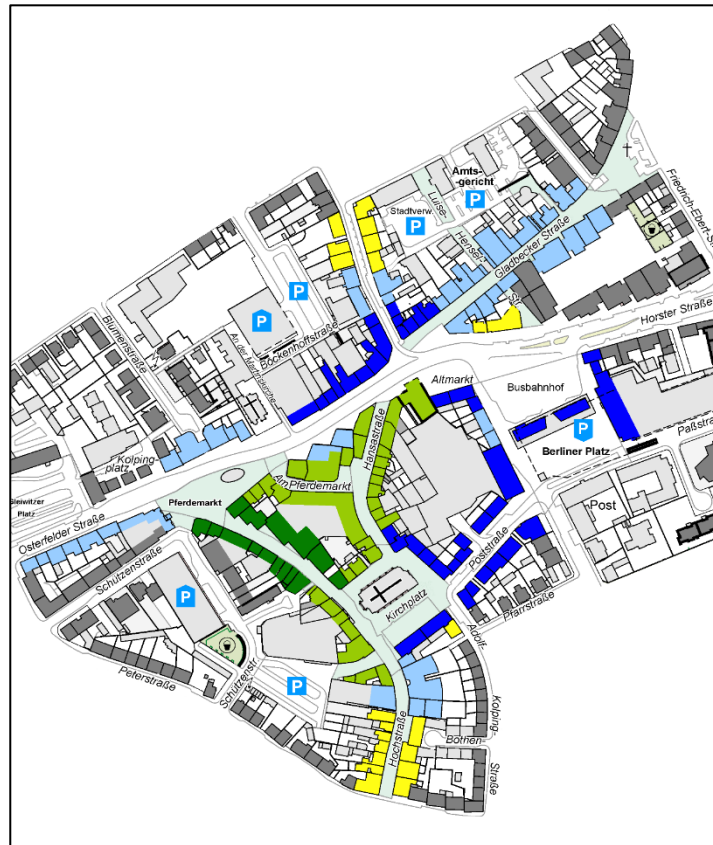
In dem zentralen Versorgungsbereich von Kirchhellen (farbig dargestellte MK-Gebiete) konnte eine allgemeine Preissteigerung festgestellt werden.

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

Gebietstypische Bodenrichtwerte 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	-	260 (WGFZ 1,2)	205 (WGFZ 1,2)
Kirchhellen Zentrum	530 (WGFZ 1,2)	470 (WGFZ 1,2)	370 (WGFZ 1,2)

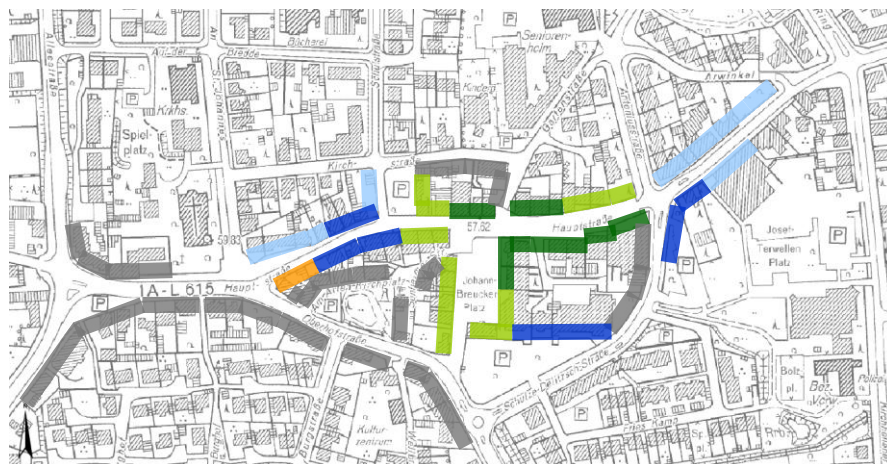
Bottrop Innenstadt – Lageeinteilung zur Ableitung zonaler Bodenrichtwerte



Lageklasse

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

Kirchhellen Zentrum - Lageeinteilung zur Ableitung zonaler 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.)
2	klassisches Gewerbe	(Reparaturwerkstätten, leichte Produktionsstätten, Handwerksbetriebe, Lagerhallen etc.)
3	gehobenes Gewerbe	(Gewerbe mit produktbegleitenden Dienstleistungen, untergeordneter Büronutzung und geringfügiger Handelsnutzung etc.)
4	tertiäre Gewerbenutzung	(Büro-, Handel- und Dienstleistungsnutzung, großflächiger Einzelhandel etc.)

Die Bodenrichtwerte gelten für die angegebenen Flächenspannen. Aus den vorliegenden gewerblichen Grundstückskaufpreisen konnten keine Flächen-/Preisabhängigkeiten innerhalb dieser Flächenspanne 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 keine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte für die gewerblichen Bauflächen blieben daher zum Vorjahr unverändert.

Gebietstypische Bodenrichtwerte gerundete Mittelwerte in Euro / m²

Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4
40	60	80	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 (§ 5 (1) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

In dem Berichtsjahr 2020 wurden die Zonen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen neu überarbeitet und vorschriftenkonforme Bodenrichtwertzonen gebildet.

Der Flächenumsatz im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 155,6 ha) um rd. -113,1 ha (rd. -73 %) gefallen. Mit einem Flächenumsatz von rd. 42,5 ha liegt er damit immer noch über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 39,4 ha).

Flächenumsatz in ha

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
land-/forstwirtschaftl. genutzte Flächen	22,2	27,6	6,8	14,6	25,4	8,2	48,2	30,7	54,3	155,6	42,5

4.4.1 Bodenrichtwerte für „rein“ 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.

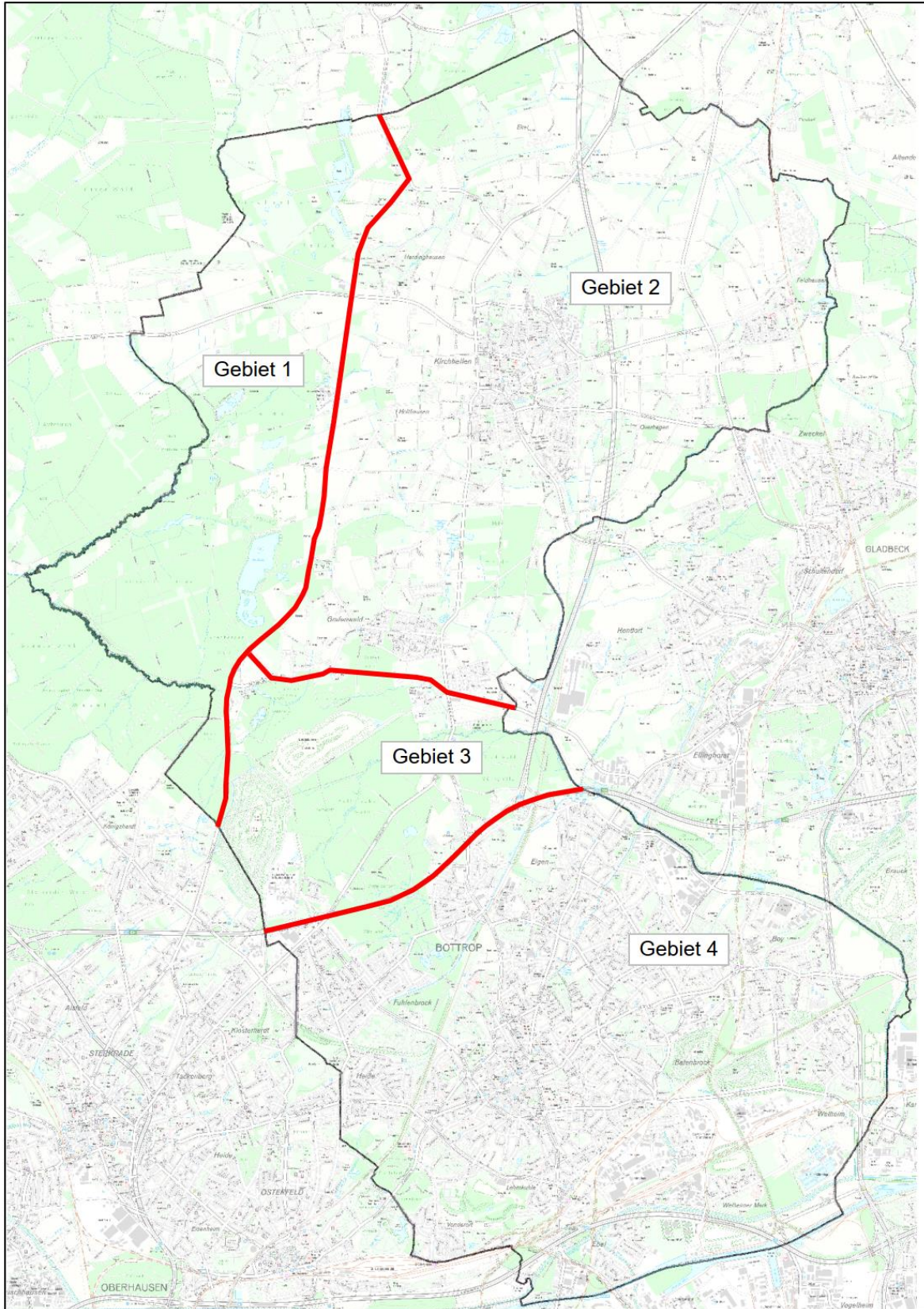
In dem Berichtszeitraum konnte keine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen blieben zum Vorjahr unverändert. Südlich der Straße „Vossundern“ und nördlich der „BAB 2“ wurde bei der Bildung neuer Richtwertzonen ein neues Gebiet (Gebiet 3) gebildet.

Gebietstypische Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Euro / m²

Gebiete*	Gebietsgrenze*	
Gebiet 1	westlich „Alter Postweg“	6,00
Gebiet 2	östlich „Alter Postweg“ , nördlich „Vossundern“	7,50
Gebiet 3	südlich „Vossundern“, nördlich „BAB 2“	6,50
Gebiet 4	südlich „BAB 2“	5,50

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

Gebietseinteilung der landwirtschaftlichen Flächen



4.4.2 Bodenrichtwerte für „rein“ forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Waldflächen) enthält den Wertanteil des Waldbodens einschließlich Aufwuchs.

Eine Preisentwicklung konnte in dem Berichtszeitraum nicht festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen blieben daher zum Vorjahr unverändert.

Gebietstypische Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Euro / m²

forstwirtschaftlich genutzte Flächen (inkl. Aufwuchs)	1,20
--	------

4.4.3 Bodenrichtwerte für „besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Neben den reinen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden unter dem Begriff jedoch auch Verkäufe von Flächen erfasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, die durch ihre Funktion oder die durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, die sich dabei auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen und bei denen sich aber auf absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung abzeichnet (sogenannte „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“).

Mit dem Inkrafttreten der ImmoWertV im Jahr 2010 ist die bis dahin vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft aufgegeben worden. Der örtliche Grundstücksmarkt zeigt jedoch weiterhin einen dualen Markt in diesem Sektor, der nachfolgend dargestellt wird.

Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, dass der Wert derartiger Flächen in etwa dem 2-fachen des maßgeblichen „reinen“ landwirtschaftlichen Zonenwertes entspricht.

Gebietstypischer Bodenrichtwert für „besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft in Euro / m²

besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	13,00
--	-------

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 Kauffälle liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

4.6.2 Grundstücke mit Altenwohnheime

Altenwohnheime sind oftmals auf Grundstücken realisiert, die planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen sind. Daneben sind Altenwohnheime aber auch in Flächen mit einer anderen planungsrechtlichen Ausweisung zu finden. Der Gutachterausschuss hat in diesen Fällen den Zonen keinen Bodenrichtwert zugeordnet; hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen (siehe auch: Nr. 3.3.4 Bodenrichtwert-Erlass NRW, Entwurfsstand 01.12.2010).

4.6.3 Grundstücke mit einer Denkmalsbereichs- bzw. Erhaltungssatzung

In den Gebieten einer Denkmalsbereichs- bzw. Erhaltungssatzung bemisst sich der Bodenwert eines Grundstücks nach den Ausführungen zu § 6 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.

4.6.4 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 (siehe oben). 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.

4.6.5 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.

Die ImmoWertV beschreibt das Liquidationswertverfahren als ein Unterfall der Bodenwertermittlung, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt.

§ 16 (3) ImmoWertV

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, sowie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- 1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder*
- 2. der nicht abgezinsten Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.*

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass nach den Gepflogenheiten des Marktes, nicht nur bei den nach § 16 (3) ImmoWertV genannten baulichen Anlagen 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.

4.6.6 Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum

Der Gutachterausschuss hat 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.

Ab dem Jahr 2011 ist der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinen Grundstücksmerkmalen sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale enthält. 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). Die Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. 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.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, 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).

Die Bodenrichtwerte wurden auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) ermittelt und beschlossen. Die Berechnungsgrundlage für die Bodenrichtwerte mit einer WGFZ-Ausweisung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977.

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. 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. Das Grundstück, an dessen Stelle der Bodenrichtwert steht, repräsentiert die berücksichtigte Himmelsrichtung. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere Grundstücksausrichtung auf, so sind die im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung anzuwenden.

Dieses Grundstück (Mastergrundstück) steht ebenfalls als Repräsentant für weitere wertbeeinflussende Eigenschaften (z. B. Immissionseinflüsse). Abweichungen innerhalb der Zone können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Flächen ohne Baulandeigenschaft (z. B. örtliche Verkehrs- und lokale Gemeinbedarfsflächen, private Ausgleichs- und Ersatzflächen) können in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen werden; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bodenrichtwert für Bauland werden Gebäude und über das ortsübliche Maß hinausgehende Wertanteile für Aufwuchs und sonstige nicht bauliche Außenanlagen nicht berücksichtigt.

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 Bodenrichtwertinformationssystem 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 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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.

Gebietstypische Bodenrichtwerte

in Euro / m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m ²	350	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m ²	360	225	175
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m ²	350	225	180
Geschosswohnungsbau (III-V-geschossig) WGFZ: ca. 1,2	370	270	215
Gewerbliche Bauflächen klassisches Gewerbe: 1.000 - 10.000 m ²	-	60	-

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwerte sind keine Bodenwerte. **Bodenrichtwerte** sind durchschnittliche, stichtagbezogene Lagewerte 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 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert, wenn der Bodenwert eines Grundstücks ermittelt werden soll.

Hinterlandflächen

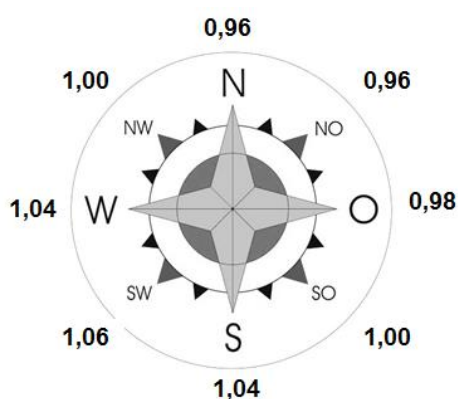
Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau, für Mehrfamilienhausgrundstücke, für Misch-/Kerngebietsgrundstücke gelten für Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von 35 m. Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

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 Gartennutzung 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. Das Grundstück, an dessen Stelle der Bodenrichtwert steht, repräsentiert die berücksichtigte Himmelsrichtung. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere Grundstücksausrichtung auf, so sind die o.g. Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung anzuwenden.



Beispiel:

Berücksichtigte Himmelsrichtung im Bodenrichtwert:

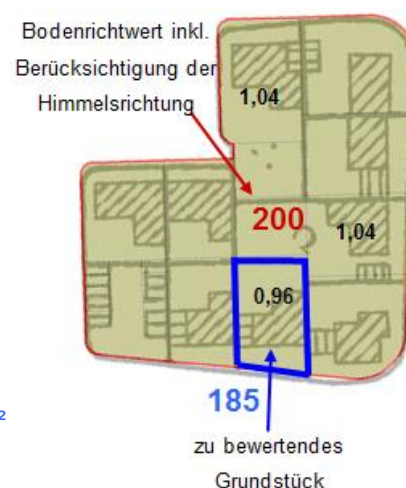
Westausrichtung Faktor 1,04

Himmelsrichtung des zu bewertenden Grundstücks:

Nordausrichtung Faktor 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 € W2 – 0,8 (WGFZ)

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

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

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

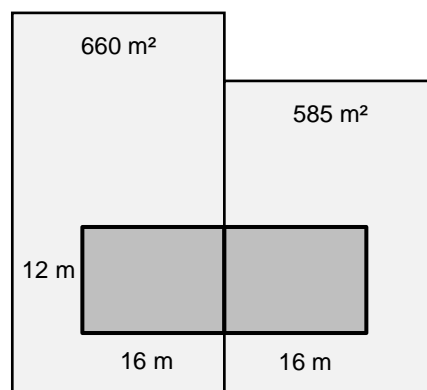
Umrechnungsfaktor: 1,00 (siehe Tabelle)

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

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

Umrechnungsfaktor: 1,06 (siehe Tabelle)

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



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
													1,33	1,30	1,23

4.7.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Die Durchschnittswerte sind auf die angegebene wertrelevante Grund-/Geschossflächenzahl (WGRZ/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.

Gebietstypische Bodenrichtwerte in detaillierter Übersicht in Euro / m²

		Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	
Individuelle Wohnbauflächen - Innenbereich, Tiefe = 35 m					
Bottrop	Stadtmitte	340	250	-	
	westliches Stadtgebiet	360	240	175	
	nord-östliches Stadtgebiet	290	210	180	
	südliches Stadtgebiet	330	235	170	
Kirchhellen	Mitte	370	290	-	
	Grafenwald	330	260	-	
	Feldhausen	320	270	-	
Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbauflächen, II-V Geschosse, WGFZ = 1,2, Tiefe = 35 m					
Bottrop	Stadtmitte	360	290	230	
	westliches Stadtgebiet	440	300	-	
	nord-östliches Stadtgebiet	-	245	220	
	südliches Stadtgebiet	420	300	210	
Kirchhellen	Mitte	400	350	-	
	Grafenwald	380	320	-	
	Feldhausen	410	-	-	
Zentrale Versorgungsbereiche					
Bottrop	Zentrum	WGFZ = 2,0	-	550	480
		WGFZ = 3,6	1.640	-	-
	Nebenzentrum	WGFZ = 1,2	-	260	205
Kirchhellen	Zentrum	WGFZ = 1,2	530	470	370
Gewerbliche Bauflächen					
Bottrop	Industriegebiet	-	40	-	
	klassisches Gewerbe	-	60	-	
	gehobenes Gewerbe	-	75	-	
	tertiäre Gewerbenutzung	-	140	-	
Kirchhellen	gehobenes Gewerbe	-	80	-	
Außenbereich nach § 35 („Einzellagen“), Tiefe = 35 m					
Bottrop		190	170	130	
Kirchhellen		-	195	160	
Außenbereich nach § 35 („Splittersiedlungen“), Tiefe = 35 m					
Bottrop		-	225	145	
Kirchhellen		320	260	175	

5 Bebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle von 529 bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr (514 Kauffälle) um rd. 3% (15 Kauffälle) leicht gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle für bebaute Grundstücke liegt damit weiterhin über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (493 Kauffälle).

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
individueller Wohnungsbau	373	441	383	355	408	387	389	387	402	363	394
Geschosswohnungsbau	39	73	61	51	58	71	69	74	84	112	93
gemischt genutzte Gebäude	24	12	13	4	2	1	16	13	3	12	7
Gewerbe / Industrie	10	8	15	21	11	17	16	12	10	13	20
Sonstige	5	9	9	3	9	23	15	11	19	14	15
Gesamtanzahl	451	543	481	434	488	499	505	497	518	514	529

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (2019 – 2020)

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	1.571		23		1963		136		2,1	4,3		3
	1.090	1.824	18	29	1958	1968	93	202		3,0	7,0	
1970 - 1979	1.946		37		1977		112		2,6	9,1		14
	1.307	2.649	32	40	1972	1979	72	165		5,0	11,0	
1980 - 1989	2.476		44		1984		98		2,6	5,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	*		-	-	
1990 - 1999	2.693		53		1993		98		2,7	5,3		3
	2.212	2.946	51	54	1991	1994	76	121		0,0	16,0	
2000 - 2009	2.048		64		2004		128		3,2	3,5		6
	1.542	2.709	61	67	2001	2007	120	140		0,0	21,0	
ab 2010	3.323		77		2017		126		3,6	0,0		2
	3.122	3.523	77	77	2017	2017	123	128		0,0	0,0	
mittlere Wohnlage												
bis 1969	1.807		26		1965		97		2,2	4,8		31
	1.163	2.289	16	30	1955	1969	62	164		0,0	7,0	
1970 - 1979	2.014		35		1975		132		2,6	6,6		31
	1.425	2.565	30	40	1970	1979	76	286		1,0	10,0	
1980 - 1989	2.576		45		1985		128		2,9	6,7		25
	1.794	3.528	41	50	1980	1989	88	182		0,0	14,0	
1990 - 1999	2.578		56		1996		114		3,1	3,9		15
	1.705	3.488	51	60	1991	1999	86	150		0,0	19,0	
2000 - 2009	2.664		64		2003		133		3,3	0,1		20
	1.912	3.342	60	68	2000	2008	104	179		0,0	2,0	
ab 2010	2.513		73		2012		148		3,6	0,0		5
	2.304	2.909	70	74	2010	2013	115	175		0,0	0,0	
gute Wohnlage												
bis 1969	2.145		25		1964		132		2,1	3,6		8
	1.185	2.602	15	29	1955	1968	92	168		0,0	6,0	
1970 - 1979	2.423		36		1976		134		2,6	4,5		21
	1.738	3.126	31	40	1970	1979	92	193		0,0	8,0	
1980 - 1989	2.463		44		1983		143		2,8	4,8		12
	1.568	3.570	40	50	1980	1989	105	185		0,0	15,0	
1990 - 1999	2.611		53		1992		133		3,1	2,5		8
	1.786	3.022	50	55	1990	1995	110	168		0,0	6,0	
2000 - 2009	3.265		67		2007		133		3,5	0,6		5
	2.674	3.792	65	69	2004	2009	104	146		0,0	3,0	
ab 2010	3.616		76		2015		127		3,8	0,0		2
	3.345	3.887	75	77	2014	2016	119	135		0,0	0,0	

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Garage, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

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	
sehr gute Wohnlage												
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	2.167	-	31	-	1971	-	175	-	2,7	2,0	-	1
1980 - 1989	2.603	2.562 | 2.643	42	42 | 42	1982	1981 | 1983	174	158 | 190	3,0	8,0	7,0 | 9,0	2
1990 - 1999	2.516	2.389 | 2.643	53	51 | 55	1993	1991 | 1994	265	222 | 308	3,2	9,5	3,0 | 16,0	2
2000 - 2009	2.362	-	64	-	2003	-	265	-	4,6	1,0	-	1
ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Garage, 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.

Ein „fiktives“ Baujahr entsteht, wenn durch Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer des Objektes verlängert wird (vgl. lfd. Nr. 8.3). Modernisierte Objekte können somit einer anderen Baujahrsklasse zugeordnet werden.

Modernisierungsgrad:

- 0 - 1 Pkt. nicht modernisiert
- 2 - 5 Pkt. kleine Modernisierungen
- 6 - 10 Pkt. mittlere Modernisierungen
- 11 - 17 Pkt. überwiegende Modernisierung
- 18 - 20 Pkt. umfassende Modernisierungen
- 21 Pkt. kernsaniert

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		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	3	140.045 115.690 | 173.325		262 221 | 342		1.391 1.286 | 1.585		107 73 | 133	
2013	5	167.107 117.130 | 252.815		254 195 | 359		1.475 1.189 | 1.697		114 72 | 149	
2014	7	170.875 74.050 | 330.402		373 256 | 489		1.639 841 | 2.203		104 72 | 170	
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	

Preise für Einfamilienhäuser
Baujahre 1920 bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	3	161.767 116.066 | 202.587		372 358 | 379		1.106 951 | 1.290		145 122 | 157	
2013	5	167.107 117.130 | 252.815		254 195 | 359		1.475 1.189 | 1.697		114 72 | 149	
2014	11	177.603 71.436 | 432.136		376 196 | 681		1.467 812 | 2.262		117 70 | 191	
2015	11	167.773 96.098 | 379.550		343 143 | 505		1.394 827 | 1.838		120 80 | 225	
2016	16	158.348 83.212 | 264.634		318 171 | 500		1.482 876 | 1.813		105 85 | 146	
2017	17	183.484 74.327 | 311.360		385 177 | 701		1.770 900 | 2.672		103 51 | 199	
2018	6	170.796 136.200 | 217.100		364 141 | 606		1.611 1.322 | 1.979		107 86 | 127	
2019	8	189.526 157.989 | 254.300		397 218 | 629		1.723 958 | 2.256		113 90 | 165	
2020	13	307.373 110.726 | 735.781		441 182 | 710		1.938 1.090 | 2.463		149 79 | 308	

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
2012	10	200.867 124.205 | 471.764		360 138 | 631		1.787 1.255 | 2.727		110 72 | 173		
2013	23	258.739 103.238 | 660.480		469 187 | 894		2.052 1.274 | 3.206		124 77 | 228		
2014	17	237.459 118.164 | 521.647		486 168 | 737		1.781 1.287 | 2.675		131 68 | 206		
2015	29	232.952 80.006 | 424.300		413 128 | 916		1.665 1.000 | 2.788		143 65 | 309		
2016	28	234.334 95.025 | 392.434		458 167 | 736		1.939 1.173 | 2.857		122 64 | 204		
2017	37	212.424 62.880 | 501.460		371 117 | 1.043		1.856 882 | 2.721		112 52 | 255		
2018	31	273.493 90.588 | 535.000		429 88 | 900		2.080 1.317 | 2.908		133 67 | 269		
2019	32	262.392 100.000 | 646.215		375 123 | 826		2.144 1.163 | 3.570		119 66 | 183		
2020	35	273.733 140.550 | 486.861		442 169 | 887		2.254 1.544 | 3.242		121 82 | 190		

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1975 bis 1994

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
2012	15	229.506 179.000 | 363.300		337 185 | 600		1.799 1.322 | 2.732		129 92 | 161		
2013	16	234.133 162.505 | 324.731		301 147 | 547		1.795 1.206 | 2.240		132 98 | 165		
2014	29	244.253 147.244 | 420.138		317 166 | 649		1.827 1.154 | 2.629		135 84 | 240		
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		

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1995 bis 2009

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	6	216.255 195.578 | 250.500		249 159 | 475		1.803 1.477 | 2.101		121 105 | 134	
2013	17	239.927 165.905 | 308.985		255 171 | 391		2.081 1.763 | 2.517		116 84 | 153	
2014	21	245.123 175.000 | 474.500		253 162 | 399		2.011 1.468 | 2.459		121 84 | 220	
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	

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 2010 bis 2017

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014	1	289.000 -		224 -		2.064 -		140 -	
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	11	320.328 219.770 | 378.797		290 202 | 445		2.706 1.801 | 3.540		120 98 | 169	
2017	31	303.131 243.775 | 431.409		306 207 | 457		2.443 1.623 | 2.921		120 116 | 187	
2018	38	353.507 257.280 | 599.746		310 195 | 518		2.854 2.144 | 3.653		125 82 | 207	
2019	5	498.016 354.750 | 811.220		316 235 | 583		3.240 2.304 | 3.887		152 119 | 216	
2020	5	387.670 275.000 | 451.000		325 138 | 445		2.800 2.391 | 3.523		140 115 | 175	

Durchschnittspreise für Neubau-Einfamilienhäuser

inkl. Bodenwertanteil

1,5-geschossige Bauweise:

	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl (normiert)		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
gute Wohnlage									
freistehend	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RMH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DHH/REH	9	373.669		263		3.324		112	
		353.796	397.260	225	324	3.107	3.516	110	115
sehr gute Wohnlage									
freistehend	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RMH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DHH/REH	4	434.337		252		3.878		112	
		423.674	443.924	223	268	3.783	3.964	112	112

2-geschossige Bauweise, Flachdach:

	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl (normiert)		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
mittlere Wohnlage									
freistehend	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RMH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DHH/REH	12	364.774		267		3.249		113	
		336.111	385.790	230	357	3.151	3.643	99	116

2,5-geschossige Bauweise:

	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl (normiert)		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
mittlere Wohnlage									
freistehend	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RMH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DHH/REH	1	264.104		216		2.337		113	
		-	-	-	-	-	-	-	-

Hinweis:

RMH = Reihenmittelhaus REH = Reihenendhaus DHH = Doppelhaushälfte

Für Garagen (ca. 3 m x 6 m) wurden Kaufpreise zwischen 7.000 Euro und 10.000 Euro (Ø ca. 9.200 Euro) bezahlt.

Durchschnittspreise für gebrauchte Zweifamilienhäuser (2019 – 2020)

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	1.531		25		1965		128		2,3	3,7		3
	1.110	1.760	18	29	1958	1969	108	145		0,0	7,0	
1970 - 1979	2.042		33		1973		170		3,1	7,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1980 - 1989	1.658		42		1982		200		3,0	10,3		3
	1.352	2.204	40	46	1980	1986	170	241		7,0	14,0	
ab 1990	-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
mittlere Wohnlage												
bis 1969	1.652		28		1967		162		2,2	5,4		8
	1.204	2.196	26	29	1956	1969	130	204		4,0	7,0	
1970 - 1979	1.924		35		1974		184		2,6	7,1		15
	1.298	2.322	31	38	1970	1978	140	253		3,0	10,0	
1980 - 1989	2.052		46		1985		185		3,1	6,6		7
	1.216	2.784	43	50	1982	1989	159	231		0,0	12,0	
1990 - 1999	2.359		53		1993		245		3,2	3,7		3
	1.196	2.925	50	56	1990	1996	188	318		0,0	11,0	
2000 - 2009	2.430		60		2000		154		3,5	0,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
ab 2010	-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
gute Wohnlage												
bis 1969	1.994		23		1962		176		2,3	2,6		5
	1.683	2.568	19	29	1958	1968	121	220		0,0	5,0	
1970 - 1979	2.167		35		1975		185		2,7	4,9		10
	1.418	2.742	31	40	1970	1979	135	238		0,0	9,0	
1980 - 1989	2.058		43		1982		229		3,1	6,0		9
	1.534	2.547	40	46	1980	1985	177	392		0,0	12,0	
1990 - 1999	2.618		54		1994		202		2,9	0,0		2
	2.366	2.870	53	55	1993	1994	180	224		0,0	0,0	
ab 2000	-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
sehr gute Wohnlage												
bis 1969	-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1970 - 1979	2.857		36		1976		168		2,7	6,0		2
	2.318	3.397	35	36	1975	1976	131	205		4,0	8	
ab 1980	-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Garage, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

Modernisierungsgrad:

- 0 - 1 Pkt. nicht modernisiert
- 2 - 5 Pkt. kleine Modernisierungen
- 6 - 10 Pkt. mittlere Modernisierungen
- 11 - 17 Pkt. überwiegende Modernisierung
- 18 - 20 Pkt. umfassende Modernisierungen
- 21 Pkt. kernsaniert

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	6	205.469 132.453 | 285.609		551 488 | 763		1.367 838 | 1.856		155 86 | 211	
2013	6	245.536 185.172 | 370.200		552 431 | 729		1.546 1.055 | 2.191		161 129 | 208	
2014	17	227.442 170.106 | 295.756		573 300 | 933		1.509 1.077 | 1.998		156 121 | 224	
2015	18	234.363 165.200 | 361.379		542 388 | 849		1.535 1.026 | 2.042		154 98 | 225	
2016	26	245.059 113.142 | 407.651		565 291 | 925		1.639 1.116 | 2.390		151 101 | 239	
2017	18	294.395 190.000 | 446.970		520 272 | 833		1.798 1.180 | 2.711		165 120 | 238	
2018	7	318.768 252.889 | 366.090		513 360 | 721		1.840 1.383 | 2.117		176 142 | 230	
2019	14	372.540 239.000 | 495.561		622 451 | 1.050		2.103 1.457 | 2.784		179 121 | 220	
2020	26	349.760 119.892 | 500.000		594 298 | 1106		1.958 1.110 | 3.397		180 108 | 241	

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1975 bis 1994

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m ²		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	1	292.740 - | -		214 - | -		1.501 - | -		195 - | -	
2013	2	389.239 345.308 | 433.170		474 472 | 475		2.032 1.644 | 2.420		195 179 | 210	
2014	-	-		-		-		-	
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	

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1995 bis 2009

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro		m ²		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min		Max
2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	2	358.891		418		1.617		221		
		310.110	407.672	298	539	1.528	1.706	203		239
2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	2	498.713		410		2.195		221		
		374.266	623.160	265	555	1.960	2.430	154		318

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 2010 bis 2017

sowie

Neubauten

Preise für Zweifamilienhäuser sind in der Baujahrsklasse 2010 bis 2018 sowie bei Neubauten nicht vorhanden.

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) 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 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 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 2012 - 2020 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

gerundeter Mittelwert zum Stichtag 01.01.2021

Einfamilien-Doppelhaushälfte/Reihenendhaus

2.650 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
gerundeter Mittelwert zum Stichtag 01.01.2021

Einfamilien-Reihenmittelhaus

2.410 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 befindet sich unter www.boris.nrw.de.

Mit der Ableitung der Immobilienrichtwerte 2021 wurden erstmalig **Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien-Doppelhäushälften/Reihenendhäuser und Einfamilien-Reihenhäuser** in der Stadt Bottrop abgeleitet. Hierfür standen geeignete Kauffälle aus den Jahren 2012 - 2020 zur Verfügung. Das Modell zur Ableitung der Immobilienrichtwerte bzw. der Umrechnungskoeffizienten befindet sich unter lfd. Nr. 8.4.

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien-Doppelhäushälften/Reihenendhäuser		
Merkmal	Klasse	UK
Wohnfläche (Interpolation möglich)	60 m ² - 79 m ²	1,29
	80 m ² - 99 m ²	1,20
	100 m ² - 119 m ²	1,10
	120 m² - 139 m²	1,00
	140 m ² - 159 m ²	0,91
	160 m ² - 179 m ²	0,82
Grundstücksgröße (Interpolation möglich)	< 200 m ²	0,84
	200 m ² - 299 m ²	0,95
	300 m² - 399 m²	1,00
	400 m ² - 499 m ²	1,09
	> 499 m ²	1,13
Bodenrichtwert (Interpolation möglich)	< 155 €/m ²	0,86
	155 €/m ² - 175 €/m ²	0,92
	180 €/m ² - 200 €/m ²	0,96
	205 €/m² - 225 €/m²	1,00
	230 €/m ² - 275 €/m ²	1,05
	280 €/m ² - 325 €/m ²	1,09
	> 325 €/m ²	1,11
Baujahr (Interpolation möglich)	< 1920	0,84
	1920 - 1939	0,85
	1940 - 1959	0,88
	1960 - 1979	0,93
	1980 - 1999	1,00
	> 1999	1,06
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht neuzeitlich, nicht modernisiert)	0,80
	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich, tlw. modernisiert)	0,92
	neuzeitliche (neuzeitliche Ausstattung)	1,00
Unterkellerung	nicht unterkellert	0,88
	teilunterkellert	0,96
	unterkellert	1,00
Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	0,74
	einfach	0,89
	einfach - mittel	0,97
	mittel	1,00
	mittel - gehoben	1,08
	gehoben	1,23

Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien-Reihenmittelhäuser		
Merkmal	Klasse	UK
Wohnfläche (Interpolation möglich)	60 m ² - 79 m ²	1,12
	80 m ² - 99 m ²	1,05
	100 m² - 119 m²	1,00
	120 m ² - 139 m ²	0,88
	140 m ² - 159 m ²	0,80
	160 m ² - 179 m ²	0,71
Grundstücksgröße (Interpolation möglich)	< 200 m ²	0,94
	200 m² - 299 m²	1,00
	300 m ² - 399 m ²	1,06
	400 m ² - 499 m ²	1,15
	> 499 m ²	1,22
Bodenrichtwert (Interpolation möglich)	< 155 €/m ²	0,94
	155 €/m ² - 175 €/m ²	0,98
	180 €/m² - 200 €/m²	1,00
	205 €/m ² - 225 €/m ²	1,03
	230 €/m ² - 275 €/m ²	1,06
	280 €/m ² - 325 €/m ²	1,09
Baujahr (Interpolation möglich)	< 1920	0,76
	1920 - 1939	0,81
	1940 - 1959	0,87
	1960 - 1979	0,92
	1980 - 1999	1,00
	> 1999	1,03
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht neuzeitlich, nicht modernisiert)	0,84
	teilmodernisiert (nicht neuzeitlich, tlw. modernisiert)	0,95
	neuzeitliche (neuzeitliche Ausstattung)	1,00
Unterkellerung	nicht unterkellert	0,92
	teilunterkellert	0,96
	unterkellert	1,00
Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	0,75
	einfach	0,87
	einfach - mittel	0,93
	mittel	1,00
	mittel - gehoben	1,08
	gehoben	1,13

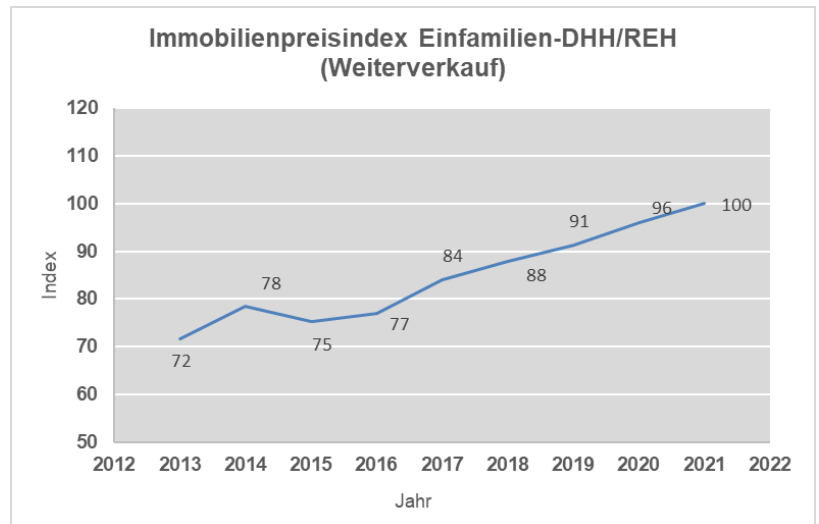
Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser und für Zweifamilienhäuser werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop derzeit keine Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

5.1.3 Indexreihen

Mit Beginn der Ableitung von Immobilienrichtwerten für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) zum 01.01.2021 wurden neue Indexreihen mit der Basis 2021 = 100 eingeführt. Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderungen der Preise der zuvor beschriebenen Immobilienrichtwerte (genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil) ab. Mit Hilfe dieser Indexreihe können Preisentwicklungen für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) verdeutlicht werden.

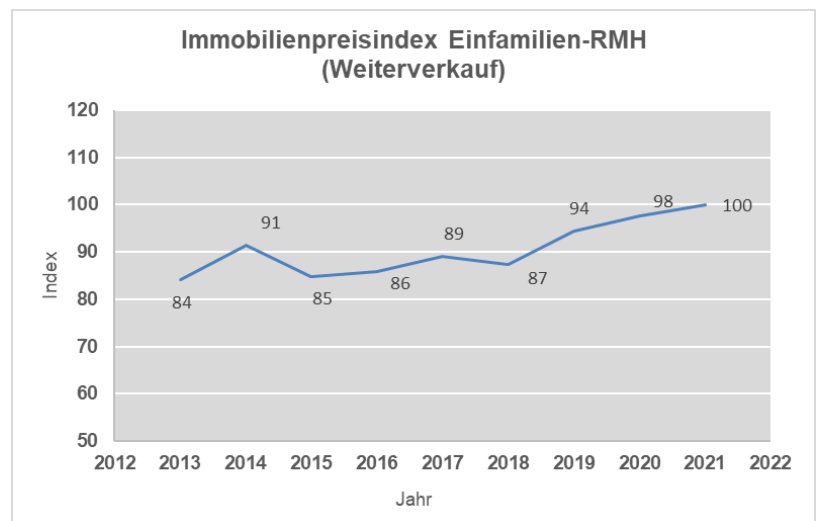
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

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



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



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 §§ 21 - 23 ImmoWertV. Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop leitet seit Jahren das Verhältnis vom tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern nach dem Sachwertverfahren an.

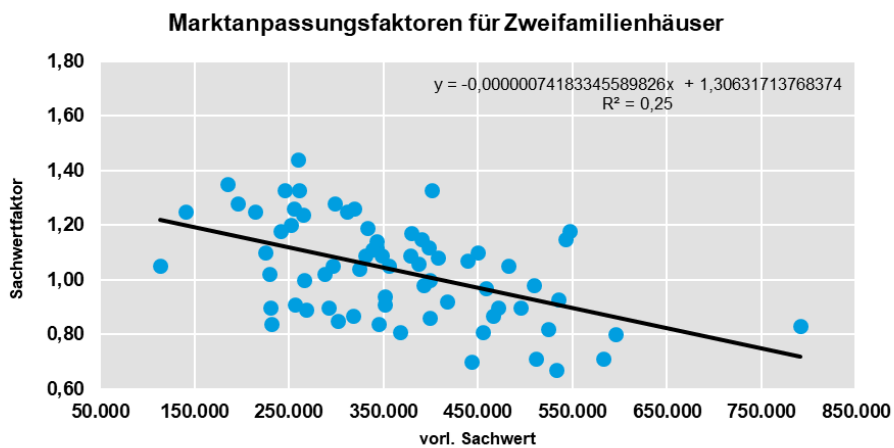
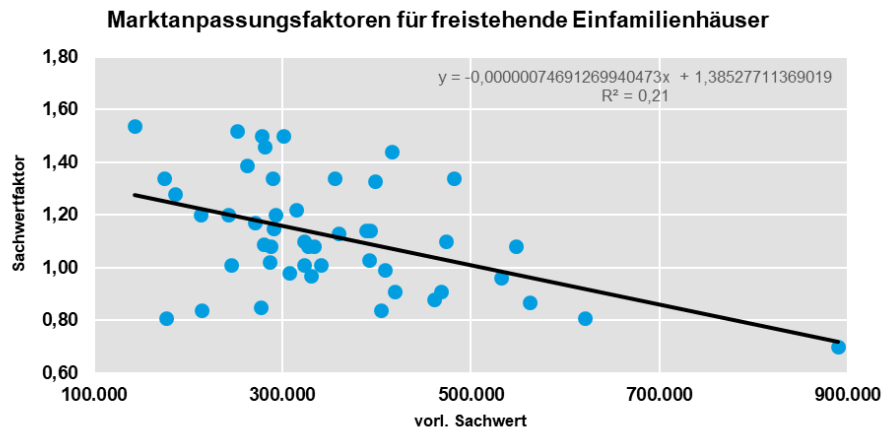
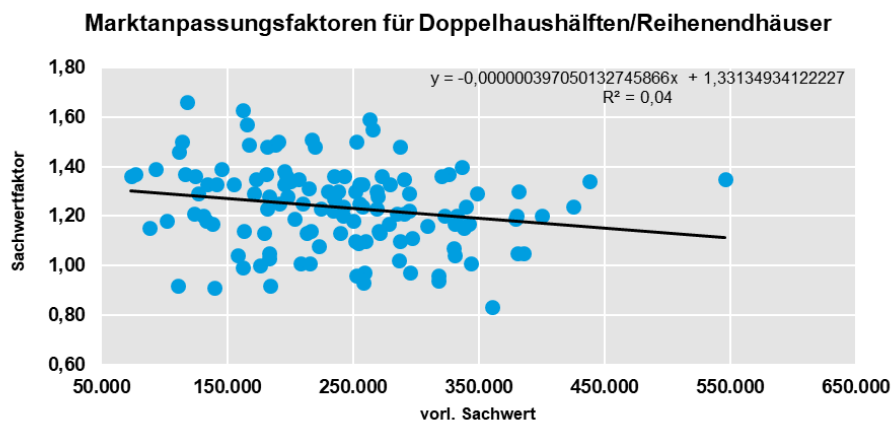
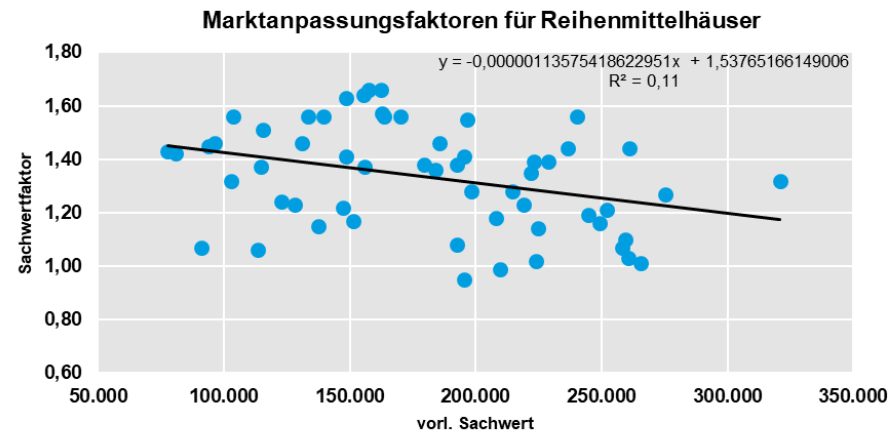
Seit 2013 wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie (SW-RL)) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand 21.06.2016 ermittelt werden. Das Modell zur Auswertung der Kaufverträge befindet sich unter lfd. Nr. 8.

Die Auswertung der Sachwertfaktoren hat ergeben, dass der Gebäudetyp einen wesentlichen Einfluss auf die Sachwertfaktoren hat. Nachfolgend werden die Sachwertfaktoren nach den unterschiedlichen Gebäudetypen (freistehende Einfamilienhäuser, Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, Einfamilien-Reihenmittelhäuser und Zweifamilienhäuser) unterteilt.

Der Gutachterausschuss hat keine signifikanten Unterschiede in den Sachwertfaktoren der Kauffalljahre 2019 – 2020 feststellen können, so dass die Kauffälle der zwei Jahre zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zusammengefasst wurden.

Sachwertfaktoren
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

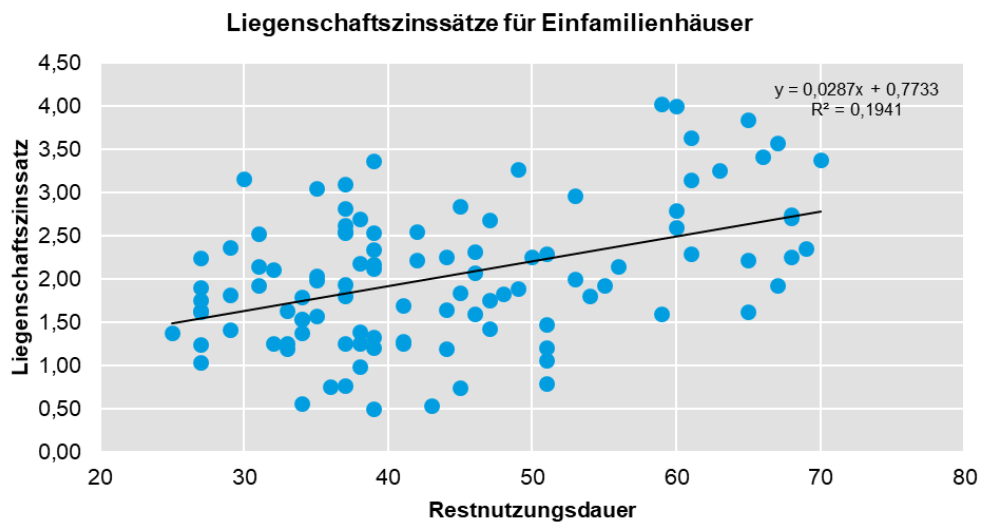
Vorläufiger Sachwert in Euro	Reihenmittel- häuser (57 Kauffälle)	Doppel- / Reihen- endhäuser (127 Kauffälle)	Freistehende EFH (49 Kauffälle)	ZFH (69 Kauffälle)
100.000	1,42	1,29	1,31	1,23
150.000	1,37	1,27	1,27	1,20
200.000	1,31	1,25	1,24	1,16
250.000	1,25	1,23	1,20	1,12
300.000	1,20	1,21	1,16	1,08
350.000	1,14	1,19	1,12	1,05
400.000	1,08	1,17	1,09	1,01
450.000	-	1,15	1,05	0,97
500.000	-	1,13	1,01	0,92
550.000	-	1,11	0,97	0,90
600.000	-	-	0,94	0,86
650.000	-	-	0,90	0,82
900.000	-	-	0,71	0,64



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung definiert in § 14 den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er spiegelt die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (verschiedene Teilmärkte) dient insbesondere der Marktpassung für die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren.

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.



Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser 2020

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	2,03	104	124	2.413	7,45	44	5,6
Standardabweichung *	0,80		34	543	0,67	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 § 14 den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er spiegelt die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (verschiedene Teilmärkte) dient insbesondere der Marktanpassung für die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren.

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 Wertinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale bereinigt worden. Das Modell zur Auswertung der Kaufverträge befindet sich unter lfd. Nr. 8. (Grundlage: Mietspiegel nach dem Stand **01.01.2020**)

Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser 2018 – 2020

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	2,81	25	242	1.493	6,20	35	7,0
Standardabweichung *	0,85		29	276	0,44	7	
einfache Wohnlage	3,66	2	282	1.308	6,16	29	9,0
Standardabweichung *	0,28		74	28	0,23	5	
mittlere Wohnlage	2,76	12	233	1.470	6,20	37	6,2
Standardabweichung *	0,80		16	252	0,38	12	
gute Wohnlage	2,72	11	244	1.551	6,21	39	7,5
Standardabweichung *	0,93		27	319	0,55	5	

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % (2018 – 2020)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl/NF m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl/NF	Ø Miete Euro/m ² Wfl/NF	Ø RND Jahre	Ø Mod. Punkte
alle Wohnlagen							
Mehrfamilienhäuser (alle Gebäudetypen)	4,77	47	436	1.058	6,13	36	5,3
Standardabweichung *	1,18		155	239	0,57	9	
Mehrfamilienhäuser (4-6 Wohneinheiten)	4,71	30	365	1.095	6,21	36	5,4
Standardabweichung *	1,43		97	270	0,59	9	
Mehrfamilienhäuser (7-15 Wohneinheiten)	4,87	17	562	993	5,99	35	5,1
Standardabweichung *	0,51		159	158	0,54	8	

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

**Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser
inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % (2018 – 2020)**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				
			Ø Wfl/NF m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl/NF	Ø Miete Euro/m ² Wfl/NF	Ø RND Jahre	Ø gew. Anteil am Rohertrag %
alle Wohnlagen							
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil > 20 % bis 80 %	4,85	6	566	1.091	6,34	39	36,3
Standardabweichung *	0,91		129	217	0,76	10	10,5

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

Liegenschaftszinssätze zum Zweck der Wertermittlung

Zum Zweck der Wertermittlung wird aufgrund längerer Marktbeobachtung empfohlen, auch die nachstehenden Sachverhalte zu bedenken sowie die untenstehende Tabelle zu beachten.

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 langer 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**. 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.

Aufgrund der Vorgaben der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein neues Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen mit Stand vom 21.06.2016 beschlossen (vgl. lfd. Nr. 8).

Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten

Übersicht / Entwicklung ab 2018 in %

Jahre	Restnutzungsdauer in Jahren	Einfamilienhäuser	Dreifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- / Geschäftshäuser	Gewerbe
2018/2019	40 ± 15	2,75 ± 1,75	3,50 ± 1,25	5,25 ± 2,25	5,25 ± 1,25	-
2019/2020	40 ± 15	2,00 ± 1,75	2,75 ± 1,25	4,50 ± 2,25	4,50 ± 1,25	-

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

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 2018 - 2020 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.

(Grundlage: Mietspiegel nach dem Stand **01.01.2020**)

Rohertragsfaktoren nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl	Rohertragsfaktor
Dreifamilienhaus	11	19,3 15,2 bis 23,4
Mehrfamilienhaus 4 bis 6 Wohneinheiten (inkl. gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrags)	17	15,9 12,5 bis 19,4
Mehrfamilienhaus 7 bis 15 Wohneinheiten (inkl. gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrags)	12	13,8 11,0 bis 15,4

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 (2018 – 2020)

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	729		28		1966		211		2,4	5,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1970 - 1979	923		32		1970		188		2,4	6,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1980 - 1989	1.308		44		1984		282		2,6	9,0		2
	1.288	1.327	43	44	1983	1984	229	334		5,0	13,0	
ab 1990	-		-		-		-		-	-		
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
mittlere Wohnlage												
bis 1969	1.100		27		1965		233		2,1	3,8		6
	702	1.421	21	29	1960	1969	201	298		2,0	6,0	
1970 - 1979	1.488		36		1975		229		2,4	6,6		5
	1.350	1.778	31	40	1970	1978	215	248		1,0	9,0	
1980 - 1989	1.693		40		1980		252		2,7	8,7		3
	1.338	1.958	40	41	1980	1980	231	267		6,0	10,0	
ab 1990	-		-		-		-		-	-		
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
gute Wohnlage												
bis 1969	1.434		29		1968		219		2,4	6,0		4
	1.108	1.720	27	30	1967	1969	189	240		5,0	7,0	
1970 - 1979	1.505		34		1973		259		2,6	6,8		5
	1.119	1.782	32	37	1970	1976	242	285		5,0	8,0	
1980 - 1989	1.606		46		1985		274		3,3	10,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1990 - 1999	2.198		52		1992		243		3,3	14,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
ab 2000	-		-		-		-		-	-		
	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrklasse berücksichtigt.

Modernisierungsgrad:

- 0 - 1 Pkt. nicht modernisiert
- 2 - 5 Pkt. kleine Modernisierungen
- 6 - 10 Pkt. mittlere Modernisierungen
- 11 - 17 Pkt. überwiegende Modernisierung
- 18 - 20 Pkt. umfassende Modernisierungen
- 21 Pkt. kernsaniert

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % (2018 – 2020)

Baujahr (fiktiv)	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl/NF		Ø RND Jahre		Ø Baujahr (fiktiv)		Ø Wfl m ²		Ø Wohn- einheiten		Ø NHK Standard	Ø Mod. Punkte		Anzahl
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	
einfache Wohnlage														
bis 1969	776		27		1966		407		6		2,3	4,7		6
	594	932	25	29	1962	1969	258	590	4	9		3,0	6,0	
1970 - 1979	902		37		1977		382		7		2,6	9,0		1
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
1980 - 1989	991		42		1982		420		6		2,8	7,0		2
	964	1.019	40	44	1980	1983	404	435	5	6		5,0	9,0	
1990 - 1999	1.358		59		1998		493		7		3,3	0,0		2
	1.354	1.362	59	59	1998	1998	384	602	6	8		0,0	0,0	
ab 2000	-		-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
mittlere Wohnlage														
bis 1969	859		28		1966		401		7		2,1	3,0		8
	715	1.011	24	30	1961	1968	173	586	4	10		0,0	5,0	
1970 - 1979	1.044		34		1973		453		7		2,4	5,8		16
	763	1.380	30	40	1970	1978	264	1.016	4	12		3,0	10,0	
1980 - 1989	1.299		43		1982		515		7		2,8	10,5		2
	1.183	1.415	41	45	1981	1983	359	671	4	9		9,0	12,0	
1990 - 1999	1.258		58		1997		514		6		3,0	0,0		2
	1.042	1.473	57	58	1996	1997	505	523	6	6		0,0	0,0	
ab 2000	-		-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
gute Wohnlage														
bis 1969	955		27		1966		351		5		2,2	2,5		2
	812	1.098	24	30	1963	1969	298	404	4	6		0,0	5,0	
1970 - 1979	990		36		1975		507		8		2,5	5,0		3
	893	1.082	32	38	1970	1978	311	682	4	12		3,0	7,0	
1980 - 1989	1.326		43		1982		412		5		3,0	12,5		2
	1.271	1.382	40	46	1980	1984	404	420	4	6		9,0	16,0	
ab 1990	-		-		-		-		-		-	-		-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

Modernisierungsgrad:

- 0 - 1 Pkt. nicht modernisiert
- 2 - 5 Pkt. kleine Modernisierungen
- 6 - 10 Pkt. mittlere Modernisierungen
- 11 - 17 Pkt. überwiegende Modernisierung
- 18 - 20 Pkt. umfassende Modernisierungen
- 21 Pkt. kernsaniert

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. Seit 2007 ist ein stetiger Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2020 wurden mit 372 Kauffällen für Wohnungseigentum rd. -19 % (-86 Kauf-fälle) weniger Kauffälle als im Vorjahr registriert. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen lag im Jahr 2020 mit rd. 3 % über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (363 Kauffälle).

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.

Anzahl der Kaufverträge von Wohnungseigentum nach Teilmärkten

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Neubauten	26	57	36	43	51	44	60	50	115	127	36
Zweitverkäufe	234	244	313	281	329	300	307	304	304	322	329
Umwandlungen	22	3	9	2	9	13	2	5	4	9	7
Gesamtanzahl	282	304	358	326	389	357	369	359	423	458	372

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für Zweitverkäufe/Umwandlungen

Um die Signifikanz der Aussage zu erhöhen, sind die Auswertungen des Berichtsjahres mit denen der zwei Vorjahren zusammengefasst worden. Die nachfolgenden Tabellen beinhalten die Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020. Das Modell zur Auswertung der Kaufverträge befindet sich unter lfd. Nr. 8.

Preise für Eigentumswohnungen im Dreifamilienhaus

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	1.358 1.121 | 1.596		38 37 | 39		1977 1975 | 1979		92 76 | 107		2,6	1,5	2
1980 - 1989	1.163 1.156 | 1.171		41 41 | 41		1981 1980 | 1981		81 79 | 82		2,7	2,5	2
1990 - 1999	1.806 - | -		58 - | -		1997 - | -		72 - | -		3,1	3,0	1
2000 - 2009	2.192 - | -		63 - | -		2003 - | -		90 - | -		3,2	4,0	1
ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlere Wohnlage											
bis 1969	1.217 1.120 | 1.314		23 16 | 29		1962 1954 | 1969		80 71 | 88		2,1	1,0	2
1970 - 1979	1.683 1.639 | 1.727		36 36 | 36		1976 1976 | 1976		79 74 | 84		2,5	3,0	2
1980 - 1989	1.343 1.243 | 1.442		45 41 | 49		1984 1981 | 1987		74 73 | 74		2,6	2,5	2
1990 - 1999	1.959 1.807 | 2.211		55 54 | 56		1994 1992 | 1995		78 57 | 122		2,9	2,8	5
2000 - 2009	2.207 1.944 | 2.379		64 62 | 68		2003 2001 | 2008		95 63 | 119		3,4	3,3	3
ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gute Wohnlage											
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.259 1.008 | 1.732		37 33 | 40		1975 1972 | 1979		77 50 | 123		2,6	2,0	7
1980 - 1989	1.580 1.054 | 1.958		45 40 | 48		1984 1980 | 1986		100 56 | 185		2,8	2,6	7
1990 - 1999	1.873 1.467 | 2.388		56 53 | 58		1994 1991 | 1997		73 54 | 96		2,9	2,7	6
2000 - 2009	2.095 - | -		62 - | -		2000 - | -		121 - | -		3,3	3,0	1
ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (4 bis 12 Wohneinheiten)

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	1.004		24		1962		63		2,1	1,4	12
	645	1.344	17	29	1955	1968	39	106			
1970 - 1979	1.281		36		1975		67		2,5	2,1	8
	1.082	1.473	33	41	1971	1979	57	76			
1980 - 1989	1.298		43		1982		69		2,6	2,1	12
	936	1.677	40	49	1980	1989	51	85			
1990 - 1999	1.459		55		1994		60		2,9	2,6	18
	1.064	2.199	52	61	1991	1999	38	95			
2000 - 2009	1.756		63		2001		87		3,5	3,0	4
	1.570	1.945	62	64	2000	2002	46	109			
ab 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlere Wohnlage											
bis 1969	957		24		1963		58		2,2	1,7	34
	667	1.442	12	31	1950	1969	23	129			
1970 - 1979	1.199		35		1974		72		2,4	1,9	60
	726	1.862	30	41	1970	1979	34	148			
1980 - 1989	1.502		45		1984		76		2,6	2,3	53
	1.106	2.039	41	51	1980	1989	41	126			
1990 - 1999	1.885		57		1996		84		3,0	2,9	59
	1.167	2.436	51	61	1990	1999	39	125			
2000 - 2009	2.263		64		2003		86		3,4	3,4	36
	1.514	2.920	60	71	2000	2009	41	144			
ab 2010	3.265		77		2017		100		3,9	4,0	5
	2.913	3.916	75	79	2015	2019	88	119			
gute Wohnlage											
bis 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	1.390		35		1974		68		2,5	1,8	18
	873	1.906	31	39	1970	1978	34	101			
1980 - 1989	1.723		45		1984		80		2,7	2,6	18
	1.161	2.153	41	50	1981	1989	53	116			
1990 - 1999	2.130		56		1996		80		3,0	3,0	25
	1.495	2.573	51	61	1991	1999	50	118			
2000 - 2009	2.385		66		2005		97		3,5	3,5	19
	1.869	3.006	61	69	2001	2009	65	156			
ab 2010	2.759		73		2013		101		3,9	4,0	4
	2.556	2.991	71	78	2010	2016	88	135			

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt

Preise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen (> 12 Wohneinheiten)

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	733		25		1963		64		2,1	1,0	2
	632	834	25	25	1963	1963	39	89			
1970 - 1979	945		36		1974		75		2,3	1,6	10
	620	1.327	34	37	1972	1975	56	95			
1980 - 1989	828		40		1980		78		2,3	1,3	3
	784	913	40	40	1980	1980	77	80			
ab 1990	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			
mittlere Wohnlage											
bis 1969	1.277		30		1969		74		2,3	2,0	1
	-	-	-	-	-	-	-	-			
1970 - 1979	894		35		1975		65		2,6	1,0	2
	616	1.171	31	39	1970	1979	62	68			
1980 - 1989	1.292		43		1983		77		2,6	1,8	4
	996	1.445	41	46	1980	1984	61	108			
ab 1990	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			
gute Wohnlage											
bis 1969	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			
1970 - 1979	1.289		37		1975		95		2,4	2,0	3
	1.228	1.362	37	37	1975	1975	85	100			
ab 1980	-		-		-		-		-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-			

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt

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 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre bis 1919

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	1	25.005		834		30	
		-	-	-	-	-	-
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	-	-		-		-	
		-	-	-	-	-	-

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 1920 bis 1949

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2014	7	34.106		607		54	
		18.642	64.800	478	864	39	75
2015	-	-		-		-	
		-	-	-	-	-	-
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	8	60.987		1.229		51	
		35.000	92.447	921	1.924	38	96

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	17	86.000		1.112		76	
		36.500	120.500	730	1.342	50	98
2013	20	79.625		981		79	
		30.000	130.704	417	1.487	49	121
2014	17	70.399		945		72	
		33.060	183.677	553	1.440	40	142
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	38	91.043		1.309		69	
		30.503	160.067	739	1.906	34	117

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 1975 bis 1994

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	15	107.517		1.336		81	
		67.000	145.015	878	1.706	60	106
2013	29	111.030		1.232		88	
		32.743	222.800	877	1.656	37	167
2014	36	111.253		1.330		83	
		39.663	341.550	921	1.774	39	225
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	38	120.840		1.569		75	
		42.500	259.509	1.064	2.302	38	125
2020	45	123.901		1.660		73	
		49.636	231.000	1.120	2.234	38	126

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 1995 bis 2009

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	13	150.773 88.968 | 210.426		1.567 1.172 | 2.126		96 62 | 129	
2013	32	148.023 77.000 | 267.395		1.745 1.215 | 2.210		84 53 | 141	
2014	49	156.122 67.499 | 276.640		1.755 1.324 | 2.624		89 51 | 142	
2015	53	151.273 81.213 | 239.656		1.701 1.174 | 2.463		88 62 | 120	
2016	43	167.426 73.794 | 242.262		1.865 1.174 | 2.506		90 42 | 130	
2017	33	150.842 71.641 | 222.574		1.780 1.132 | 2.688		85 56 | 126	
2018	30	162.586 74.633 | 256.757		1.874 1.138 | 2.446		87 50 | 118	
2019	52	184.653 72.218 | 351.891		2.132 1.514 | 3.006		86 39 | 144	
2020	36	201.941 103.479 | 338.412		2.325 1.584 | 2.920		87 50 | 156	

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 2010 bis 2017

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	-	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-	-
2014	3	194.147 185.367 | 199.745		2.185 2.037 | 2.322		89 85 | 91	
2015	1	225.234 - | -		2.086 - | -		108 - | -	
2016	1	122.625 122.625 | 122.625		2.453 2.453 | 2.453		50 50 | 50	
2017	3	258.713 220.188 | 312.103		2.351 2.177 | 2.558		110 95 | 122	
2018	1	403.761 403.761 | 403.761		2.991 2.991 | 2.991		135 135 | 135	
2019	1	232.545 232.545 | 232.545		2.556 2.556 | 2.556		91 91 | 91	
2020	7	302.005 227.447 | 362.000		3.116 2.585 | 3.916		97 88 | 119	

Durchschnittspreise für Neubau-Eigentumswohnungen

Wie im Vorjahr lässt sich im Marktsegment der Neubau-Eigentumswohnungen eine Preisentwicklung feststellen. Die Kaufpreise (Euro je m² Wohnfläche) stiegen um rd. 11 % zum Vorjahr an.

Preise für Neubau-Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtpreis		Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro		Euro je m ² Wfl		m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
2012	26	205.207		2.295		89	
		122.500	486.115	1.836	2.713	57	193
2013	36	204.292		2.251		91	
		140.000	319.900	1.779	2.671	61	120
2014	43	227.071		2.497		91	
		132.668	354.341	2.193	2.939	58	121
2015	29	228.193		2.530		90	
		135.100	395.000	2.187	2.875	52	144
2016	55	232.742		2.712		86	
		146.988	321.814	2.040	3.100	55	123
2017	49	287.510		2.999		97	
		165.193	469.000	2.250	3.647	58	160
2018	69	287.754		3.253		88	
		146.500	510.000	2.483	3.922	44	152
2019	61	312.227		3.340		92	
		172.812	767.000	2.568	4.168	55	190
2020	34	332.483		3.701		92	
		229.450	455.000	2.747	4.255	59	159

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der zonale Immobilienrichtwert (zIRW) 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 2012 – 2018 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
gerundeter Mittelwert zum Stichtag 01.01.2021

Eigentumswohnung	2.030 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, Immobilienrichtwerte.

Mit der Ableitung des Immobilienrichtwertes 2019 wurden erstmalig **Umrechnungskoeffizienten** für Eigentumswohnungen in der Stadt Bottrop abgeleitet. Hierfür standen 798 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2012 - 2018 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) $y = 0,000094516786315x^2 - 0,367552572243843x + 358,120837415118$	1940 - 1949	0,79
	1950 - 1959	0,80
	1960 - 1969	0,83
	1970 - 1979	0,88
	1980 - 1989	0,94
	1992	1,00
	1990 - 1999	1,03
Wohnfläche (Interpolation möglich)	2000 - 2009	1,13
	2010 - 2012	1,21
	30 m ² - 49 m ²	0,93
	50 m ² - 69 m ²	0,95
	70 m² - 89 m²	1,00
Lageklasse	90 m ² - 109 m ²	0,97
	110 m ² - 130 m ²	0,96
	einfach	0,92
Wohneinheiten im Gebäude	mittel	1,00
	gut	1,08
Geschosslage	< 4	1,02
	4 - 8	1,00
	9 - 12	0,98
	> 12	0,94
	Souterrain	0,95
Balkon / Loggia / Terrasse / Wintergarten	Erdgeschoss / Souterrain	0,97
	Erdgeschoss	1,01
	1. Obergeschoss	1,00
	ab 2. Obergeschoss	0,92
	Dachgeschoss	0,98
Mietsituation	nicht vorhanden	0,89
	unvermietet	1,00
Gartennutzung	vermietet	0,96
	vorhanden	1,09
	nicht vorhanden	1,00
Gebäudestandard	einfach	0,92
	einfach bis mittel	0,96
	mittel	1,00
	mittel bis gehoben	1,05
	gehoben	1,10
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	0,81
	teilmodernisiert	0,91
	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 mit der Basis 2019 = 100 eingeführt. Der jährliche Index leitet sich durch die Veränderung des Preises des zuvor beschriebenen Immobilienrichtwertes (genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil, ohne Garage und/oder Stellplatz) ab. Mit Hilfe dieser Indexreihe können Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen verdeutlicht werden.

Jahr	Immobilienpreisindex (Basis 2019 = 100)	
	Index	normierter Kaufpreis Euro / m ² 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



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung definiert in § 14 den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er spiegelt die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (verschiedene Teilmärkte) dient insbesondere der Marktanpassung für die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren.

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 Werteeinflüsse 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 12 Wohneinheiten) und in Wohnanlagen (> 12 Wohneinheiten).

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (2018 - 2020)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Kennzahlen				Anzahl
		Ø Wfl m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø RND Jahre	
Dreifamilienhaus	3,24	85	1.724	6,87	48	42
Standardabweichung *	0,82	25	440	0,57	10	
Mehrfamilienhaus (4 - 12 WE)	3,20	77	1.670	6,82	47	404
Standardabweichung *	0,95	22	549	0,69	13	
Wohnanlagen (> 12 WE)	4,73	76	1.039	6,15	36	25
Standardabweichung *	1,56	15	254	0,37	5	

Liegenschaftszinssätze zum Zweck der Wertermittlung

Zum Zweck der Wertermittlung wird aufgrund längerer Marktbeobachtung empfohlen, auch die nachstehenden Sachverhalte zu bedenken sowie die untenstehende Tabelle zu beachten.

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**. 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.

Aufgrund der Vorgaben der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein neues Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen mit Stand vom 21.06.2016 beschlossen (vgl. lfd. Nr. 8).

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Übersicht / Entwicklung ab 2018

Jahr	Restnutzungsdauer in Jahren	Anzahl der Wohneinheiten	Größe in m ²	Wohnlage	Liegenschafts- zinssatz %
2018/2019	50 ± 20	4 - 12	60 - 110	gut	3,00 ± 1,50
				mittel	3,50 ± 1,50
2019/2020	50 ± 20	4 - 12	60 - 110	gut	2,50 ± 1,50
				mittel	3,00 ± 1,50

6.1.5 Rohertragsfaktoren

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 den Jahren 2018 - 2020 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	21,5 21,1 bis 21,9
Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus 4 bis 12 Wohneinheiten	39	20,5 13,3 bis 35,5
Eigentumswohnungen in Wohnanlagen > 12 Wohneinheiten	-	k. A.

6.2 Teileigentum

Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle von 100 ist gegenüber dem Vorjahr (96 Kauffälle) um rd. 4 % gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle für Teileigentum liegt damit über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (53 Kauffälle).

Anzahl der Kauffälle von Teileigentum nach Teilmärkten

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Neubauten	.	2	3	2	38	18	56	28	38	64	34
Zweitverkäufe	13	8	17	20	53	34	26	36	46	32	66
Gesamtanzahl	13	10	20	22	91	52	82	64	84	96	100

6.2.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für gebrauchte Garagen und Tiefgaragen inkl. Bodenwertanteil

Jahr	Tiefgaragen				Garagen				Carports			
	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Alter Jahre	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Alter Jahre	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Alter Jahre
		Min	Max			Min	Max			Min	Max		Min	Max
2014	13	10.385 4.500 | 12.500		12 9 | 16	43	5.805 2.000 | 10.000		34 8 | 55	2	5.000 5.000 | 5.000		13 13 | 13
2015	11	9.045 5.000 | 12.500		16 8 | 37	34	7.132 4.000 | 10.000		24 4 | 52	-	-		-
2016	5	10.100 5.500 | 12.500		16 13 | 21	28	6.857 3.000 | 10.000		30 6 | 64	-	-		-
2017	3	8.000 6.000 | 12.000		25 19 | 37	24	7.322 2.500 | 15.000		30 10 | 65	-	-		-
2018	2	9.000 8.000 | 10.000		39 35 | 42	30	7.437 3.000 | 16.500		29 2 | 60	-	-		-
2019	4	8.500 4.000 | 15.000		19 11 | 23	25	8.060 1.500 | 10.000		31 10 | 52	-	-		-
2020	31	9.109 7.000 | 17.000		22 16 | 57	28	8.311 5.000 | 15.000		28 1 | 52	1	8.000 -		17 -

Durchschnittspreise für Neubau-Kraftfahrzeugstellplätze inkl. Bodenwertanteil

Jahr	Tiefgaragen			Garagen			Carport			Stellplätze		
	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro	
		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	

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 des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln. In erster Linie soll dieses mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens erfolgen. Stehen nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung, ist auf die finanzmathematische Methode zurückzugreifen (vgl. lfd. Nr. 4.3.2.2 WertR 2006).

Um die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, sind Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktoren) und Erbbaugrundstücke (Erbbaugrundstücksfaktoren) auf die finanzmathematische Methode anzuwenden, die aus den üblicherweise maßgeblichen Teilmärkten abgeleitet worden sind (vgl. § 14 Abs. 2 Punkt 2 ImmoWertV). 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 zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Berichtsjahr wurden keine Erbbaurechte neu bestellt.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechte

Die Ermittlung des Wertes eines Erbbaurechts im Rahmen einer **finanzmathematischen Methode** stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil (Wertvorteil aus der Bodenwertverzinsung) und einem Gebäudewertanteil (Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen) zusammensetzt (vgl. Ifd. Nr. 4.3.2.2 WertR 2006).

Dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts liegt folgende Annahme zu Grunde:

Die wertrelevanten Kriterien des Erbbaurechts ergeben sich daraus, dass der Erbbauberechtigte für die Laufzeit des Vertrages das grundstücksgleiche Recht besitzt, das Grundstück zu bebauen und zu nutzen und dafür dem Grundstückseigentümer ein Entgelt in Form eines Erbbauzinses zu zahlen hat. Liegt der vertraglich oder gesetzlich erzielbare Erbbauzins zum Wertermittlungsstichtag unter der angemessenen Bodenwertverzinsung, ergibt sich ein dem Erbbaurecht zuzurechnender Bodenwertanteil.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird durch Kapitalisierung der Differenz aus angemessener Bodenwertverzinsung und vertraglichem Erbbauzins ermittelt. Als Kapitalisierungszinssatz dient der Liegenschaftszinssatz und es wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zu Grunde gelegt.

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.

Die Erbbaurechtsfaktoren wurden aus den Verhältnissen der Kaufpreise zu den finanzmathematischen Werten der Erbbaurechte aus den Jahren 2014 - 2020 (Kauffälle aus dem Jahr 2020 in rot) abgeleitet. Dabei konnte eine Abhängigkeit der Erbbaurechtsfaktoren von der Höhe der finanzmathematischen Werte der Erbbaurechte festgestellt werden.

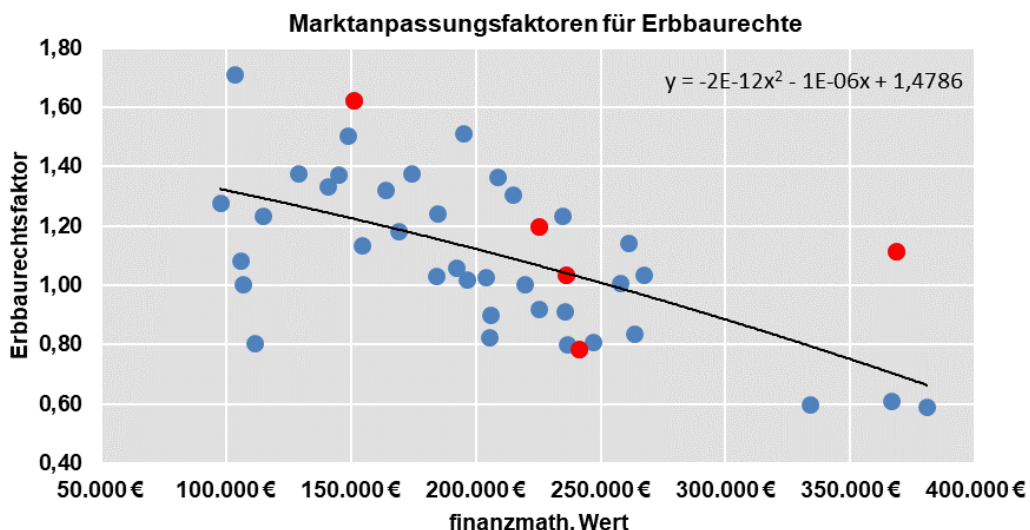
Bei der Auswertung der Kaufverträge zur Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde folgendes Modell zu Grunde gelegt:

Bodenwertanteil = über die **Restlaufzeit** des Erbbaurechts **kapitalisierter Wertvorteil**

$$\begin{array}{r}
 \text{angemessener Erbbauzins (ebf Bodenwert x 3\% LZ)} \\
 - \\
 \text{erzielbarer Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich möglich)} \\
 = \\
 \text{Differenz (Wertvorteil aus Nutzung des Bodens)} \\
 \times \\
 \text{Vervielfältiger (Kapitalisierung: Restlaufzeit des Erbbaurechts, 3\% LZ)}
 \end{array}$$

Gebäudewertanteil

Gebäudesachwert inkl. Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren (s. o.).



Erbbaurechtsfaktoren für den individuellen Wohnungsbau
in Abhängigkeit vom finanzmathematischen Wert

finanzmath. Wert in Euro	Erbbaurechts- faktoren
100.000	1,32
150.000	1,23
200.000	1,12
255.000	1,00
300.000	0,88
350.000	0,75

Beispielrechnung: finanzmathematischer Wert = 200.000 €
200.000 € x 1,12 = 224.000 €

Marktangepasster vorläufiger Wert des Erbbaurechts 224.000 €

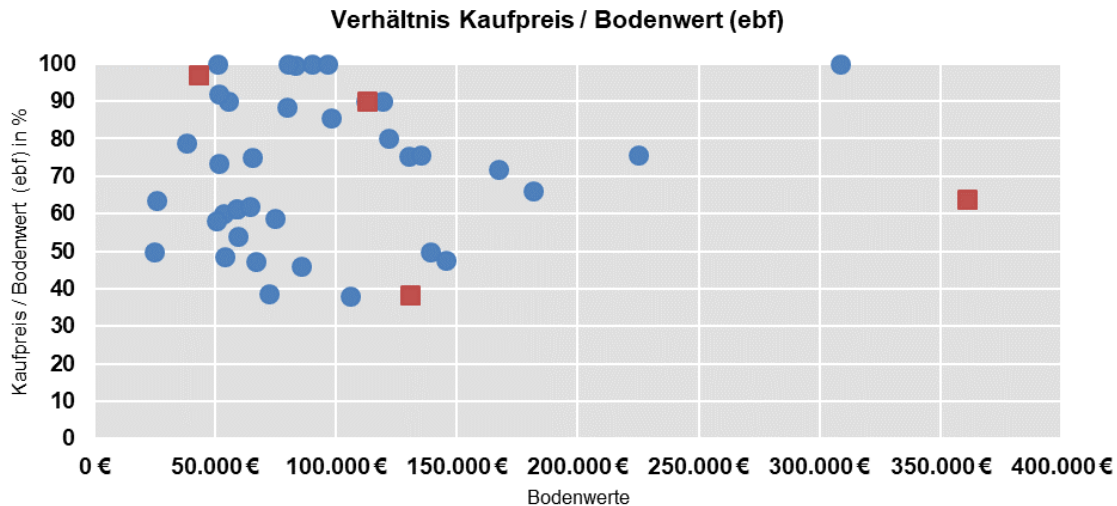
7.2.2 Wohnungserbbaurechte

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

7.3 Erbbaugrundstücke

Bei der Auswertung der Kaufverträge von Erbbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus aus den Jahren 2013 - 2020 konnte festgestellt werden, dass ausschließlich die Erbbauberechtigten die Erbbaugrundstücke erworben haben und sich somit die Erbbaugrundstücke und die Erbbaurechte wieder in einem Eigentum vereinigten.

Die vereinbarten Kaufpreise lagen im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert bei 38 % bis 100 %, bei einem Mittelwert von 71 %. (Kauffälle aus dem Jahr 2020 in rot)



Die Ermittlung des Wertes eines Erbbaugrundstücks im Rahmen einer **finanzmathematischen Methode** stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammensetzt (vgl. lfd. Nr. 4.3.3.2 WertR 2006).

Dem finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks liegt folgende Annahme zu Grunde:

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 Bodenwertanteil setzt sich aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert (dem Eigentümer fällt erst nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechts das Grundstück wieder zu) und dem Barwert des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinses (Vorteil der jährlichen Erbbauzinseinnahmen) zusammen. Als Kapitalisierungszinssatz dient der Liegenschaftszinssatz und es wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zu Grunde gelegt.

Ein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks kann sich ergeben, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

Bei der Ableitung der nachfolgenden Erbbaugrundstücksfaktoren 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.

Die Erbbaugrundstücksfaktoren für den individuellen Wohnungsbau wurden aus den Verhältnissen der Kaufpreise zu den finanzmathematischen Werten der Erbbaugrundstücke aus den Jahren 2013 - 2020 abgeleitet (Kauffälle aus dem Jahr 2020 in rot). Bei der Auswertung konnte eine Abhängigkeit der Erbbaugrundstücksfaktoren von den erzielbaren Erbbauzinsen (Euro / m² / Jahr) festgestellt werden.

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

Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks =

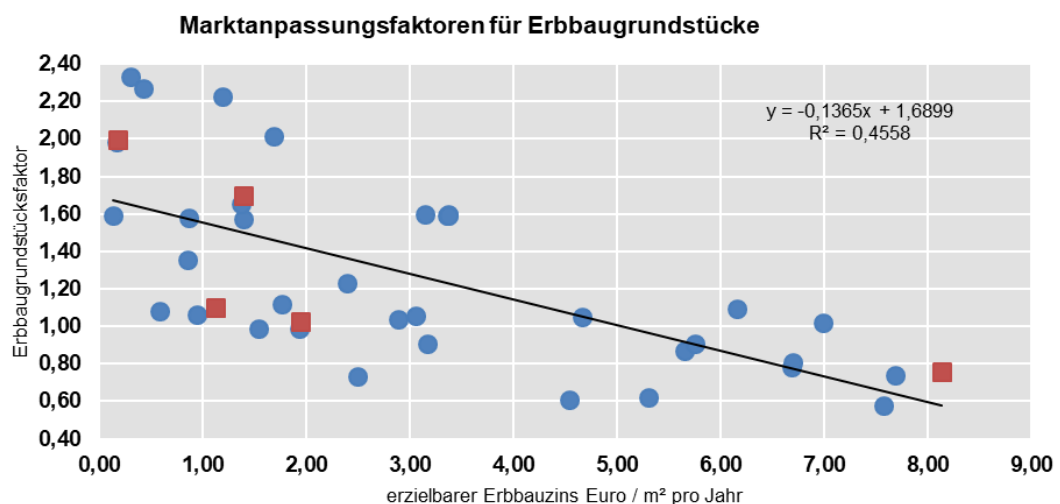
über die **Restlaufzeit** des Erbbaurechts **abgezinsten Bodenwert** (unbelastet, ebfr, LZ 3%)

+

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

Gebäudewertanteil

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes ist < als die Restlaufzeit des Erbbaurechts, somit ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.



Erbbaugrundstücksfaktoren für den individuellen Wohnungsbau
in Abhängigkeit vom erzielbaren Erbbauzins

Erbbauzins in Euro / m ² / Jahr	Faktor auf den finanzmath. Wert
1,00	1,55
2,00	1,42
3,00	1,28
4,00	1,14
5,02	1,00
6,00	0,87
7,00	0,73

Beispielrechnung: finanzmath. Wert = 56.000 €, erzielbarer Erbbauzins = 2,53 €/m²/Jahr
 $56.000 \text{ €} \times (-0,1365 \times 2,53 + 1,6899) = \mathbf{75.295 \text{ €}}$

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 Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV), erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ausgleichskostenfrei gem. § 135 a BauGB</p>
Bodenwertermittlung:	<p>aus den Bodenrichtwerten abgeleitet, ungedämpft, ggf. Sonderfälle § 16 (4) ImmoWertV werden berücksichtigt</p>
Normgebäude:	<p>durchschnittlich unterhaltene Objekte, ohne Nebengebäude und Inventar</p>
Jahresrohertrag:	<p>Mietansätze für Wohnraum: Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete kommt die ortsübliche Vergleichsmiete, die nach § 558 Abs. 2 BGB aus den „üblichen Entgelten“ gebildet wird, zur Anwendung. Datenbasis bildet der Mietspiegel der Gemeinde (siehe lfd. Nr. 9). Der Gutachterausschuss berücksichtigt eine jährliche Preisanpassung gem. Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland. Die monatlichen Mieten werden je m² Wohnfläche angegeben; die Wohnflächen sind mittels Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt worden. Bei den Mietansätzen für Einfamilienhäuser sind (in der Tabelle 3 des Mietspiegels) 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 Gewerbemietniveau. Als Grundlage für die Flächenermittlung dient die MF-G (gif), Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum.</p>
Bewirtschaftungskosten:	<p>Der Gutachterausschuss orientiert sich an dem Standardmodell der AGVGA.NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Anlage 3 (Stand 21. Juni 2016). Der Gutachterausschuss berücksichtigt eine jährliche Preisanpassung gem. Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.</p>
Gesamtnutzungsdauer:	<p>Der Gutachterausschuss orientiert sich an dem Standardmodell der AGVGA.NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Anlage 1 (Stand 21. Juni 2016).</p>
Restnutzungsdauer:	<p>Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters (Verlängerung der RND nach dem Punktesystem der Sachwertrichtlinie, Anlage 4, s.u.).</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), erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ausgleichskostenfrei gem. § 135 a BauGB
Normgebäude:	durchschnittlich unterhaltene Objekte, inkl. üblicher Bauteile wie z. B. Dachgauben, Balkone usw., inkl. einem Nebengebäude (Garage), inkl. baulicher Außenanlagen (wie z. B. Ver-/Entsorgungseinrichtungen, Befestigungen, Einfriedungen) und sonstige Anlagen (Gartenanlagen)
Herstellungskosten:	Normalherstellungskosten (NHK) 2010; zusätzlich finden die Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW Anwendung.
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex:	Preisindizes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindizes für Neubauten in konventioneller Bauart)
Baujahr (fiktiv):	Baujahr des Gebäudes unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 3 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW) abzüglich des Gebäudealters (Verlängerung der RND nach dem Punktesystem der Sachwertrichtlinie, s.u.)
Alterswertminderung:	lineare Abschreibung
Standardstufe:	gem. Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW
Modernisierungsgrad:	gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (s.u.)
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 % vom Gebäudesachwert

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), 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 (gem. Anlage 3 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW) abzüglich des Gebäudealters (Verlängerung der RND nach dem Punktesystem der Sachwertrichtlinie, s.u.)
NHK Standard:	gem. Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW
Mod. Punkte:	Modernisierungspunkte gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (s.u.)

Teilmarkt:	Wohnungseigentum
Normgrundstücke:	Kaufgrundstücke mit marktüblich, objektbezogenen Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m), 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 (gem. Anlage 3 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW) abzüglich des Gebäudealters (Verlängerung der RND nach dem Punktesystem der Sachwertrichtlinie, s.u.)
NHK Standard:	gem. Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW
Mod. Typ:	Modernisierungs- bzw. Altersklassentyp des Wohnungseigentums
	<u>0 = Wohnungsausstattung bis 1969 baujahrtypisch, nicht modernisiert</u>
	<u>1 = Wohnungsausstattung 1970 – 1983</u>
	<u>2 = Wohnungsausstattung 1984 – 1994 teilmodernisiert, nicht neuzeitlich</u>
	<u>3 = Wohnungsausstattung 1995 – 2005</u>
	<u>4 = Wohnungsausstattung ab 2006 modernisiert, neuzeitlich</u>

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:	gem. Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW (s.u.)

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:	gem. Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW (s.u.)
Modernisierungstyp:	s. u.

Gebäudestandard: gem. Anlage 2 des Sachwertmodells der AGVGA.NRW

	1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehoben	%	Ansatz
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, 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; Füllungsstüren, 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, Holzzargen	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 Stahl-beton 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	
Fußböden	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, Ölfarbenanstrich, 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-thermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	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 Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, 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 „baujahrstypisch“ 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	baujahrstypisch	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

8.5 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (fiktives Baujahr)

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In der nachfolgenden Tabelle ist in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die modifizierte Restnutzungsdauer angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet worden.

Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

mit den nachfolgenden Werten für a, b und c berechnet wird.

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus
[Alter/GND x 100].

Bei **kernsanierten Objekten** kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als Neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand, z.B. des Kellers, ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

9 Mieten und Pachten

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bottrop

nach dem Stand vom 01. Januar 2020



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.gars.nrw.de/ga-bottrop



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerverschein 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



Mieterschutzbund
e.V.

Schützenstraße 21
46236 Bottrop

Tel.: 02041 / 774717
office@mieterschutzbund.de
www.mieterschutzbund.de

in der Sitzung am 19. November 2019

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 2020 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.

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 Baujahrsanpassungen der jeweiligen Altersklassen in Tabelle 1 beziehen sich auf den Neubaustandard der angegebenen Jahre.

Das Alter und die Modernisierung eines Gebäudes beeinflusst 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 Gemeinschaftskellerräume 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	Bezugs- baujahr (Altersklassen- untergrenze)	Mietricht- wert €/m ²	Baujahrs- anpassung €/m ² (in der Altersklasse)	mittlerer Mietrichtwert in der Alters- klasse €/m ²
- 1948		5,21		
1949 - 1959	1949	5,41	+ 0,03 / Baujahr	5,56
1960 - 1965	1960	5,77	+ 0,03 / Baujahr	5,85
1966 - 1977	1966	5,97	+ 0,03 / Baujahr	6,14
1978 - 1983	1978	6,37	+ 0,03 / Baujahr	6,45
1984 - 1994	1984	6,57	+ 0,03 / Baujahr	6,72
1995 - 2001	1995	6,94	+ 0,03 / Baujahr	7,03
2002 - 2011	2002	7,17	+ 0,03 / Baujahr	7,30
2012 - 2016	2012	7,50	+ 0,03 / Baujahr	7,56
2017 -		7,65*		

* keine gesicherte Angabe möglich; kein Erstbezug in Neubauwohnungen



Mietrichtwert der Wohnung:

Baujahr des Gebäudes:

Bezugsbaujahr der Altersklasse:

Differenz zwischen Baujahr und Bezugsbaujahr: Jahre

Baujahrsanpassung: 0,03 €/m² x DifferenzJahre = €/m²

Mietrichtwert des Bezugsbaujahres: €/m²

Baujahrsanpassung: + €/m²

Mietrichtwert der Wohnung = €/m²

Garagen-/Stellplatzmieten

Garagenmiete: durchschnittlich 50,- € im Monat

Stellplatzmiete: durchschnittlich 20,- € im Monat

Tiefgaragenmiete: durchschnittlich 50,- € 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	ermittelte Punkte
Verbesserung der Wärmedämmung im Dach und im Keller	2	2	1	.....
Verbesserung der Wärmedämmung aller Außenwände	4	3	2	.....
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	.....
Modernisierung der Leitungssysteme	1	1	1	.....
Modernisierung der Heizungsanlage	3	2	1	.....
Modernisierung von Bädern	2	1	0	.....
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Türen)	2	2	2	.....
			Summe:	.....

Je ermittelten Modernisierungspunkt ist ein **Zuschlag von 6 Ct/m²** zu berücksichtigen.

Modernisierungszuschlag

..... x 0,06 €/m² = €/m²
Punkte

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	.....
nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. kein Bad innerhalb der Wohnung	- 5	.....
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 überwiegend einfachverglasten Fenstern	- 6	.....
Erdgeschosswohnungen 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	.....
Erdgeschosswohnungen mit alleiniger 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 **6 Ct/m²** zu berücksichtigen.

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



Qualitätszu-/abschlag
..... x 0,06 €/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. lfd. 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/Parkett 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 Instandhaltungsstau 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

Merkmale der beispielhaften Mietwohnung (abweichende Wohnwertmerkmale):
 abgeschlossene Wohnung im 1. OG eines 8-Familienwohnhauses mit Gaszentralheizung in einer einfachen Wohnlage, Wohnungsgröße 52 m², kein Balkon vorhanden, die Wohnung ist komplett mit einfachen Bodenbelägen vom Vermieter ausgelegt worden;
 das Baujahr des Gebäudes ist 1956, die Außenwände sind alle ca. im Jahr 2008 gedämmt worden, die Fenster sind in den 1980er Jahren erneuert worden und im Jahr 2013 sind das Badezimmer und der Innenausbau modernisiert worden.

Schritt 1 (Seite 3, Berechnung des Mietrichtwertes der Wohnung):

Altersklasse	Bezugsbaujahr (Altersklassenuntergrenze)	Mietrichtwert €/m ²	Baujahrsanpassung €/m ² (in der Altersklasse)
- 1948		5,21	
1949 - 1959	1949	5,41	+ 0,03 / Baujahr
1960 - 1965	1960	5,77	+ 0,03 / Baujahr

Mietrichtwert der Wohnung:
 Baujahr des Gebäudes: ...1956...
 Bezugsbaujahr der Altersklasse: ...1949...
 Differenz zwischen Baujahr und Bezugsbaujahr: ...7... Jahre
 Baujahrsanpassung: 0,03 €/m² x Differenz 7 Jahre = ...0,21... €/m²
 Mietrichtwert des Bezugsbaujahres: ...5,41... €/m²
 Baujahrsanpassung: + ...0,21... €/m²
 Mietrichtwert der Wohnung = ...5,62... €/m²

Schritt 2 (Seite 4, Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen):

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

Modernisierungszuschlag
 ..5.. x 0,06 €/m² = ..0,30.. €/m²
 Punkte

Schritt 3 (Seite 5, Berücksichtigung abweichender Wohnwertmerkmale):

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	.....
nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. kein Bad innerhalb der Wohnung	- 5	.....
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	...+ 2...
> 90 m ² (bis 130 m ²) Abschlag pro 5 m ²	- 1	.....
Ausstattung		
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	...- 3...
Wohnungen ohne ausreichende Elektroinstallation, Belichtung oder Belüftung	- 3	.....
Wohnungen mit überwiegend einfachverglasten Fenstern	- 6	.....
Erdgeschosswohnungen mit Rolläden (überwiegend)	+ 1	.....
Wohnungen mit einfachen Bodenbelägen (komplett ausgelegt) z.B. PVC, Teppichboden, Laminat	+ 1	...+ 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	.....

Beschaffenheit	Punkte	ermittelte Punkte
Beschaffenheit		
Wohnungen mit ungünstiger Grundrisgestaltung (z.B. gefangene Räume, hohe Verkehrsflächenanteile (Flur), 3-Raum-Wohnungen mit K/D/B ≤ gerundet 60 m ² usw.)	bis - 3	.....
Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss ohne Aufzug	- 1 / Etage	.....
barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen	bis + 10	.....
Erdgeschosswohnungen mit alleiniger Gartennutzung	+ 5	.....
Lage (vgl. 4.2 Lage)		
Wohnungen in einer abweichenden Wohnlage:		
einfache Wohnlage (durchschnittlich)	- 3	...- 3..
gute Wohnlage (durchschnittlich)	+ 3	.....
Summe:		...- 3..

Qualitätszu-/abschlag
 ...-3.. x 0,06 €/m² = ...-0,18.. €/m²
 Punkte

Schritt 4:

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Mietrichtwert (gem Tabelle 1):		...5,62... €/m ²
Modernisierungszuschlag (gem Tabelle 2):	+	...0,30... €/m ²
Qualitätszu- bzw. -abschlag (gem Tabelle 3):	+/-	...-0,18... €/m ²
	=	...5,74... €/m ²

10 Kontakte und Adressen

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss gehören folgende Mitglieder an (Stand 01.01.2021):

Dipl.-Ing. Achim Petri	Vorsitzender, Vermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Nicole Wölke-Neuhaus	stellv. Vorsitzende, Geschäftsführerin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Dipl.-Ing. Ricardo Langer	stellv. Vorsitzender und Gutachter, Architekt
Ulrich Borgmann	Gutachter, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Ricardo Boksteen	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
Bachelor of Arts Nils Martens	Gutachter, Architekt
Dipl.-Kaufmann Christian Schulte-Bockum	Gutachter, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dipl.-Ing. Michael Steinke	Gutachter, Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Wolfgang Strelzig	Gutachter, Architekt
Dipl.-Ing. agr. Dirk Erdelmann	Gutachter, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Vertreter der Finanzverwaltung - Finanzamt Bottrop:

Gabriele Hoppius	Gutachterin
Frank Althammer	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

11 Gebühren für Gutachten

Die Höhe der Gebühren richtet sich ab dem 01.03.2020 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 1.000.000 €	0,2 %	1.250 €	19 %
1 Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 %	2.250 €	19 %
10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 %	7.250 €	19 %
über 100 Mio. €	0,01 %	47.250 €	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 Wertermittlungsstichtage 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

