



Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Bottrop

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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

04.03.2022

Druck

Druckerei Stadt Bottrop

Gebühr

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

Bildnachweis

Geschäftsstelle: Vorderseite Schwimmbad an der Dieter-Renz-Halle; Rückseite Zukunftshaus Innenstadt

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 2022,

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 | 57 |
| 5.3 | Sonstige bebaute Grundstücke | 61 |
| 6 | Wohnungs- und Teileigentum | 62 |
| 6.1 | Wohnungseigentum | 62 |
| 6.2 | Teileigentum | 76 |
| 7 | Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke | 78 |
| 7.1 | Bestellung neuer Erbbaurechte | 78 |
| 7.2 | Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte | 79 |
| 7.3 | Erbbaugrundstücke | 82 |
| 8 | Modellbeschreibungen | 86 |
| 8.1 | Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze | 86 |
| 8.2 | Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren | 87 |
| 8.3 | Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise | 88 |
| 8.4 | Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten | 89 |
| 9 | Mieten und Pachten | 92 |
| 10 | Kontakte und Adressen | 103 |
| 10.1 | Zusammensetzung des Gutachterausschusses | 103 |
| 10.2 | Kontakt | 103 |
| 11 | Gebühren für Gutachten | 104 |

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 |
| RND | Restnutzungsdauer |
| WGFZ | Wertrelevante Geschossflächenzahl |
| Mod. | Modernisierung bzw. Modernisierungspunkte |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| WoFIV | Wohnflächenverordnung |
| boG | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

2021

Tendenz

| | | |
|---|--|------------------|
|  |  | < -20 und > 20 % |
|  |  | < -10 und > 10 % |
|  | | -10 bis 10 % |

Gesamtübersicht 2021

| | |
|---|---|
| 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 2021 | 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"> Konstante Umsatzzahlen bei den unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus. Höherer Geldumsatz. Anhebung der Bodenrichtwerte aufgrund des allgemeinen Preisanstiegs. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Konstante Anzahl der Verkaufsfälle bei höherem Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus. Anhebung der Bodenrichtwerte aufgrund des allgemeinen Preisanstiegs. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Mehr Verkaufsfälle bei den unbebauten Gewerbegrundstücken; allerdings liegen hier die absoluten Zahlen auf einem niedrigen Niveau. Anstieg des Geldumsatzes. Anhebung der Bodenrichtwerte aufgrund des allgemeinen Preisanstiegs. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Anstieg bei den Verkaufszahlen der landwirtschaftlichen Grundstücke bei einem konstanten Geldumsatz. Anhebung der Bodenrichtwerte aufgrund des allgemeinen Preisanstiegs. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Steigende Anzahl der Käufe und des Geldumsatzes von Neubauobjekten im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser. Starker Preisanstieg. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Gleichbleibende Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, größerer Geldumsatz und steigende Preise. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Sinkende Verkaufszahlen von bebauten Objekten des Geschosswohnungsbaus, bei einem deutlichen Umsatzplus und stark steigenden Preisen. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Steigende Anzahl der Verkäufe und des Geldumsatzes im Bereich des Neubau-Wohnungseigentums bei steigenden Preisen. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Fallende Anzahl der Verkaufsfälle im Bereich Zweitverkauf von Wohnungseigentum bei einem höherem Geldumsatz und steigenden Preisen. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Der Anteil der Auswärtigen in der Gruppe der Immobilienkäufer in der Stadt Bottrop nimmt zu. | Änderung nominal | | Änderung in % |
| | | | |

Der Immobilitätstrend der letzten Jahre hält an. Auch für das Berichtsjahr 2021 gilt die Kernaussage: Geringes Angebot, starke Nachfrage, steigende Preise!

Obwohl die Gesamtzahl der Verkaufsfälle in 2021 gegenüber dem Jahr 2020 mit 1.149 Fälle (Vorjahr 1.115) fast konstant geblieben ist, hat der Geldumsatz einen bisher nicht dagewesenen Spitzenwert erreicht. Mit einer Gesamtsumme von 301,4 Mio. Euro wurde sogar erstmals die Schwelle von 300 Mio. Euro überschritten. Das entspricht gegenüber dem Jahr 2020 einen Zuwachs von 26,1 Mio. Euro bzw. 9,5 %. Zu der hohen Umsatzzahl haben diesmal weniger Großverkäufe als in den Jahren zuvor beigetragen. Dies zeigt auch, dass die Kaufpreise auf breiter Front gestiegen sind.

So zogen auch im Bereich der Neubau-Eigentumswohnungen die Preise wiederum an. Nachdem schon in den letzten Jahren außerordentliche Preissteigerungen festzustellen waren, sind es nun nochmals rd. 7 %. Eine neu errichtete Eigentumswohnung kostete im Durchschnitt rd. 3.950 Euro je m² Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Sonderausstattungen und Kosten für Garagen oder Stellplätze. Um rd. 8,6 % sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen gestiegen. Der Immobilienrichtwert für eine gebrauchte Eigentumswohnung beträgt in Bottrop 2.220,- Euro je m² Wohnfläche. Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine beispielhafte 80 m² große Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines in mittlerer Lage liegenden 6-Familienhaus aus dem Jahr 1992 mit einem Balkon. Zum Vergleich: Im Jahre 2019 lag der Immobilienrichtwert noch bei rd. 1.700,- Euro je m² Wohnfläche.

Eine enorme Preisentwicklung lässt sich für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausmachen. Hier liegt die Preissteigerung bei gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern bei durchschnittlich rd. 21 %. Im Bereich der Neubauten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) ist ebenfalls eine Preissteigerung von rd. 21 % festzustellen.

Noch größer ist die Preissteigerung bei den Objekten des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser), sie beträgt rd. 30 %.

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke erreichte mit 517 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. 10,5 % auf jetzt 126 Kauffälle gestiegen. Die Anzahl der Verkäufe liegt trotz der Steigerung immer noch unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (135 Kauffälle). Der Anteil der unbebauten Grundstücke am Gesamtmarkt beträgt rd. 11 %. 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 festgestellt werden; die Bodenrichtwerte wurden um durchschnittlich 7 % angehoben. 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 durchschnittlich rd. 380,- Euro/m²; in mittleren Lagen durchschnittlich rd. 250,- Euro/m² und in den einfachen Lagen im Mittel 200,- Euro/m². Der Spitzenwert liegt bei 500,- Euro/m² (Pastor-Dahlmann-Straße und Kirchhellener Ring) und der niedrigste Wert bei 160,- Euro/m² (Im Werth).

Bei den unbebauten Grundstücken des klassischen und des gehobenen Gewerbes konnte der Gutachterausschuss ebenfalls eine Preisentwicklung feststellen, so dass die Bodenrichtwerte um durchschnittlich 19 % angehoben wurden. Bei den Flächen der Landwirtschaft wurden die Bodenrichtwerte um durchschnittlich 16 % angehoben.

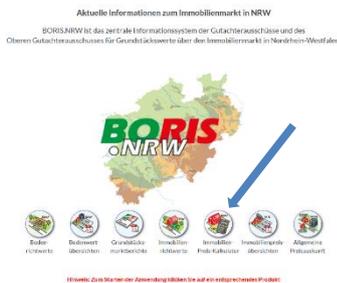
Nachdem der Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2020 eine groß angelegte Untersuchung für die Bodenrichtwerte in der Bottroper Innenstadt durchgeführt hatte, konnten in diesem kurzen Zeitraum bis heute keine Anhaltspunkte für eine signifikante Änderung der Bodenrichtwerte ausgemacht werden.

Der typische Immobilienkäufer kommt auch aus Bottrop. In 64 % aller Grundstückskäufe (738 Kauffälle von insgesamt 1.149 Kauffällen) war dies der Fall, in 411 Fällen (36 %) war ein Auswärtiger der Käufer. Erfahrungsgemäß kommen die meisten auswärtigen Käufer aus den umliegenden Nachbarstädten, die teils ein höheres Preisniveau bei einem ebenfalls knappen Angebot aufweisen. Rund 77 % aller Verkäufe (880 Fälle) wurden in der Gemarkung Bottrop und rd. 23 % (269 Fälle) wurden in der Gemarkung Kirchhellen getätigt.

In 2021 wurden Grundstücke (bebaute und unbebaute) mit einer Gesamtfläche von 122 ha verkauft, dies entspricht ca. 1,2 % der Gesamtfläche Bottrops.

Immobilienrichtwerte

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



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



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

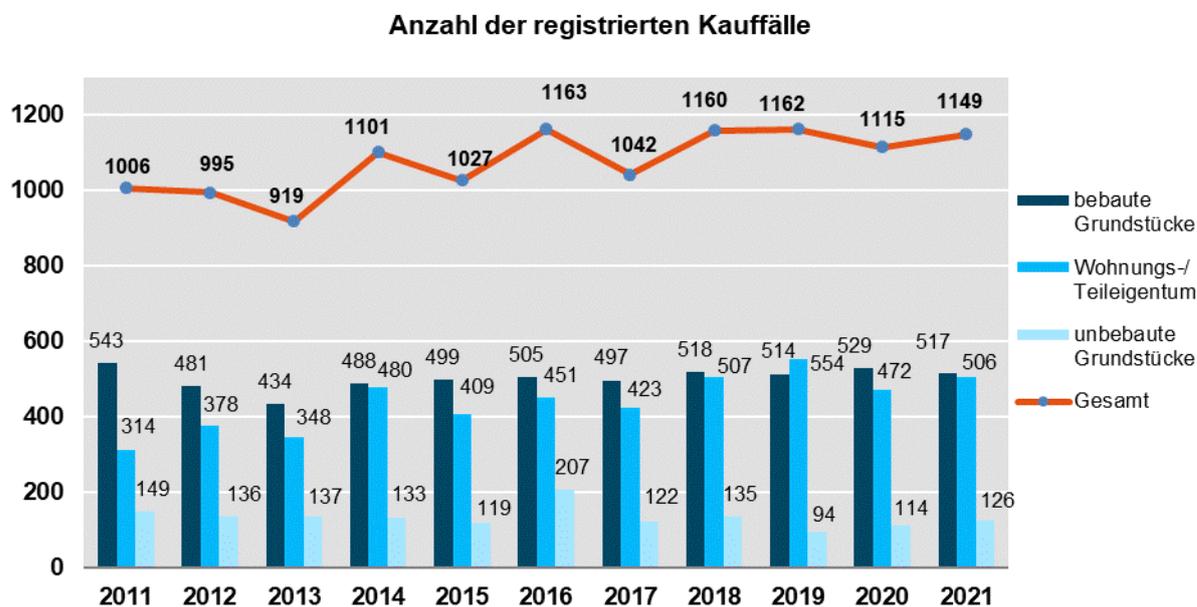


Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Der Gutachterausschuss</p> <p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte</p> <p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop ist eine Einrichtung des Landes.</p> | <p>Produkte des Gutachterausschusses</p> <p>Produkte des Gutachterausschusses</p> <p>Daten und Erhebungen zu den Themen Bauen und Wohnen</p> | <p>BORISplus.NRW</p> <p>BORISplus.NRW</p> <p>BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.</p> | <p>Service</p> <p>Datenschutz</p> <p>Zur Führung der Kaufpreissammlung sind Notare und andere Stellen nach § 135 BauGfB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kauf-, Tausch-, Erbbaurechtsverträge den Gutachterausschüssen zu übersenden.</p> |
| <p>Aktuelles</p> <p>Aktuelle Informationen des Gutachterausschusses.</p> | <p>Fragebögen</p> <p>Fragebögen</p> <p>Hier befinden sich die Fragebögen für die Angaben zur Kaufpreissammlung gemäß § 197 Baugesetzbuch.</p> | | |

2.2 Anzahl der registrierten Kauffälle

Im Jahre 2021 sind in der Geschäftsstelle 1.149 Kauffälle registriert worden. Gegenüber dem Vorjahr (1.115 Kauffälle) ist die Anzahl annähernd gleichgeblieben (+34 Kauffälle). Damit liegt die Anzahl der Kauffälle immer noch über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (1.069 Kauffälle).



Insgesamt waren am örtlichen Grundstücksmarkt 56 % (Vorjahr 68 %) Bottroper sowie rd. 44 % (Vorjahr 32 %) 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.

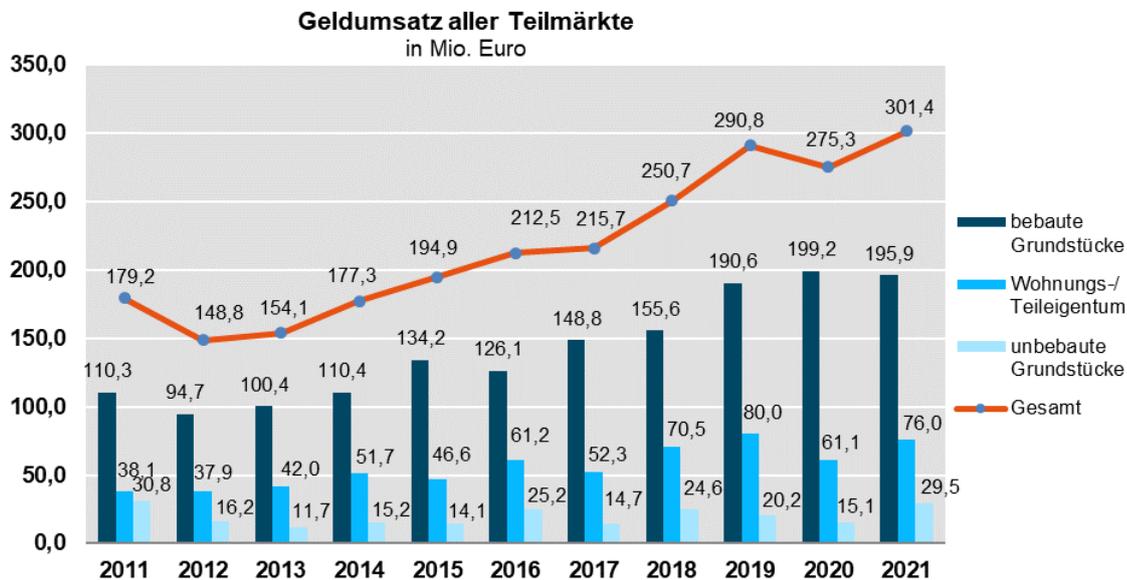
Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

| Teilmarkt | Anzahl | | | | | durchschnittlicher Zuschlag in % | | | | |
|--------------------------|--------|------|------|------|------|----------------------------------|------|------|------|------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Wohngebäude | 8 | 2 | 8 | 1 | 2 | 91 | 100 | 91 | 110 | 118 |
| Eigentumswohnun- gen | 6 | 7 | 9 | 1 | 1 | 58 | 81 | 82 | 88 | 83 |
| Gewerbe | 0 | 0 | 1 | 1 | - | - | - | 150 | 129 | - |
| unbebaute Grundstücke | 1 | 2 | 0 | 0 | 2 | 50 | 154 | - | - | 113 |

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Der Geldumsatz von rd. 301,4 Mio. Euro ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 275,3 Mio. Euro) um rd. 9 % gestiegen. Der Geldumsatz liegt damit weiterhin über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 209,9 Mio. Euro) und hat einen Spitzenwert erreicht.



3.2 Unbebaute Grundstücke

Das Marktsegment der unbebauten Grundstücke (inkl. Erbbaugrundstücke) verzeichnet zum Vorjahr fast eine Verdoppelung auf aktuell rd. 29,5 Mio. Euro.

In dem bedeutenden Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus stieg der Geldumsatz um rd. 144 %, auf einen Wert von rd. 16,1 Mio. Euro. Damit liegt er weit über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 8,4 Mio. Euro).

Umsatz aller unbebauten Grundstücke nach Nutzungen

in Mio. Euro

| Teilmarkt | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| individueller Wohnungsbau | 24,7 | 7,7 | 4,7 | 5,8 | 6,1 | 12,5 | 6,1 | 6,5 | 3,8 | 6,3 | 16,1 |
| Geschosswohnungsbau | 2,8 | 2,6 | 4,9 | 4,5 | 4,3 | 6,0 | 1,4 | 2,1 | 3,7 | 1,1 | 3,2 |
| Gemischt genutzter Wohnungsbau | 0,0 | 0,5 | 0,4 | 1,6 | 1,2 | 0,0 | 0,3 | 0,5 | 0,2 | 0,4 | 0,8 |
| Gewerbliche Bauflächen | 0,6 | 0,6 | 0,8 | 2,4 | 1,0 | 2,4 | 0,4 | 3,0 | 2,6 | 3,8 | 4,8 |
| land-/forstwirtschaftl. genutzte Flächen | 1,4 | 2,8 | 0,5 | 0,8 | 0,8 | 1,9 | 3,2 | 6,9 | 3,9 | 2,4 | 2,6 |
| sonstige Flächen | 1,3 | 2,0 | 0,4 | 0,1 | 0,8 | 2,4 | 3,3 | 5,6 | 6,0 | 1,1 | 2,0 |
| Gesamtumsatz | 30,8 | 16,2 | 11,7 | 15,2 | 14,1 | 25,1 | 14,7 | 24,6 | 20,2 | 15,1 | 29,5 |

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken (Normaleigentum und Erbbaurechte) fiel im Geschäftsjahr 2021 der Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. -3,3 Mio. Euro (rd. -2 %) auf rd. 195,9 Mio. Euro. Damit liegt der Geldumsatz jedoch immer noch deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 137,1 Mio. Euro).

In dem bedeutenden Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus konnte ein Umsatzanstieg zum Vorjahr um rd. 14,9 Mio. Euro (rd. 14 %) festgestellt werden. Auch im Bereich Mehrfamilienhäuser konnte der Umsatz wieder an das Jahr 2019 mit einem Spitzenwert von rd. 49,3 Mio. Euro anknüpfen.

Umsatz aller bebauten Grundstücke nach Teilmärkten
in Mio. Euro

| Teilmarkt | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| individueller Wohnungsbau | 72,1 | 64,0 | 65,9 | 72,8 | 63,0 | 71,5 | 76,8 | 94,4 | 91,1 | 106,2 | 121,1 |
| Mehrfamilienhäuser | 27,2 | 14,8 | 14,5 | 14,7 | 24,9 | 19,2 | 26,3 | 29,5 | 49,3 | 35,3 | 49,3 |
| Wohn- / Geschäftshäuser | 3,9 | 3,8 | 2,3 | 6,5 | 18,4 | 9,2 | 15,6 | 2,7 | 25,7 | 6,5 | 7,4 |
| Gewerbe / Industrie | 4,5 | 11,1 | 17,6 | 16,5 | 27,9 | 24,0 | 27,0 | 13,8 | 12,5 | 27,2 | 14,0 |
| sonstige Flächen | 2,1 | 1,2 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 2,2 | 3,1 | 15,1 | 12,0 | 24,0 | 4,1 |
| Gesamtumsatz | 110,3 | 94,9 | 100,3 | 110,5 | 134,2 | 126,1 | 148,8 | 155,6 | 190,6 | 199,2 | 195,9 |

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Wohnungs-/Teilerbbaurechte) ist der Umsatz 2021 um rd. 14,9 Mio. Euro (rd. 24 %) gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Geldumsatz liegt somit deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 54,1 Mio. Euro).

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

| Teilmarkt | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Neubauten | 13,5 | 7,8 | 9,6 | 13,4 | 11,6 | 16,4 | 15,3 | 34,1 | 39,7 | 12,8 | 21,3 |
| Zweitverkäufe | 24,3 | 29,2 | 32,1 | 37,6 | 33,1 | 44,8 | 36,3 | 35,8 | 38,5 | 47,0 | 53,7 |
| Umwandlungen | 0,3 | 0,9 | 0,3 | 0,7 | 1,9 | 0,1 | 0,7 | 0,6 | 1,8 | 1,3 | 1,0 |
| Gesamtumsatz | 38,1 | 37,9 | 42,0 | 51,7 | 46,6 | 61,2 | 52,3 | 70,5 | 80,0 | 61,1 | 76,0 |

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 (lfd. Nr. 3.4) belassen. Die nachfolgende Tabelle dient nur zur Information.

In dem Teilmarkt „Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke“ ist der Umsatz 2021 gegenüber dem Vorjahr um rd. 28 % (rd. 2,3 Mio. Euro) gestiegen. Die Umsätze in dem Teilmarkt „Erbbaurechte“ ist um rd. 2,7 Mio. Euro (rd. 77 %) gestiegen und befindet sich wieder auf einem hohen Niveau.

Umsatz aller Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nach Teilmärkten
in Mio. Euro

| Teilmarkt | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Erbbaurechte | 4,1 | 5,8 | 5,8 | 5,0 | 4,1 | 6,1 | 3,5 | 6,2 |
| Erbbaugrundstücke | 0,8 | 2,0 | 1,6 | 0,7 | 2,1 | 1,6 | 1,2 | 1,0 |
| Wohnungs- / Teilerbbaurechte | 1,8 | 3,0 | 2,5 | 2,1 | 3,7 | 2,4 | 3,5 | 3,4 |
| Gesamtumsatz (gerundet) | 6,7 | 10,8 | 10,0 | 7,9 | 9,8 | 10,1 | 8,2 | 10,6 |

4 Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von 126 unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr (114 Kauffälle) um rd. 11 % (12 Kauffälle) gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke liegt damit jedoch immer noch unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (135 Kauffälle).

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

| Teilmarkt | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
| individueller Wohnungsbau | 81 | 54 | 57 | 55 | 53 | 105 | 50 | 68 | 43 | 64 | 65 |
| Geschosswohnungsbau | 13 | 9 | 17 | 22 | 14 | 18 | 8 | 8 | 16 | 6 | 7 |
| Gemischt genutzter Wohnungsbau | 0 | 1 | 3 | 5 | 3 | 0 | 2 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| Gewerbliche Bauflächen | 5 | 3 | 5 | 14 | 8 | 11 | 4 | 6 | 8 | 8 | 18 |
| land- / forstwirtschaftl. genutzte Flächen | 21 | 14 | 15 | 24 | 20 | 28 | 30 | 41 | 17 | 20 | 26 |
| sonstige Flächen | 29 | 55 | 40 | 13 | 21 | 45 | 28 | 9 | 8 | 14 | 9 |
| Gesamtanzahl | 149 | 136 | 137 | 133 | 119 | 207 | 122 | 135 | 94 | 114 | 126 |

Die unbebauten Grundstücke unterteilen sich in zwei Bereiche:

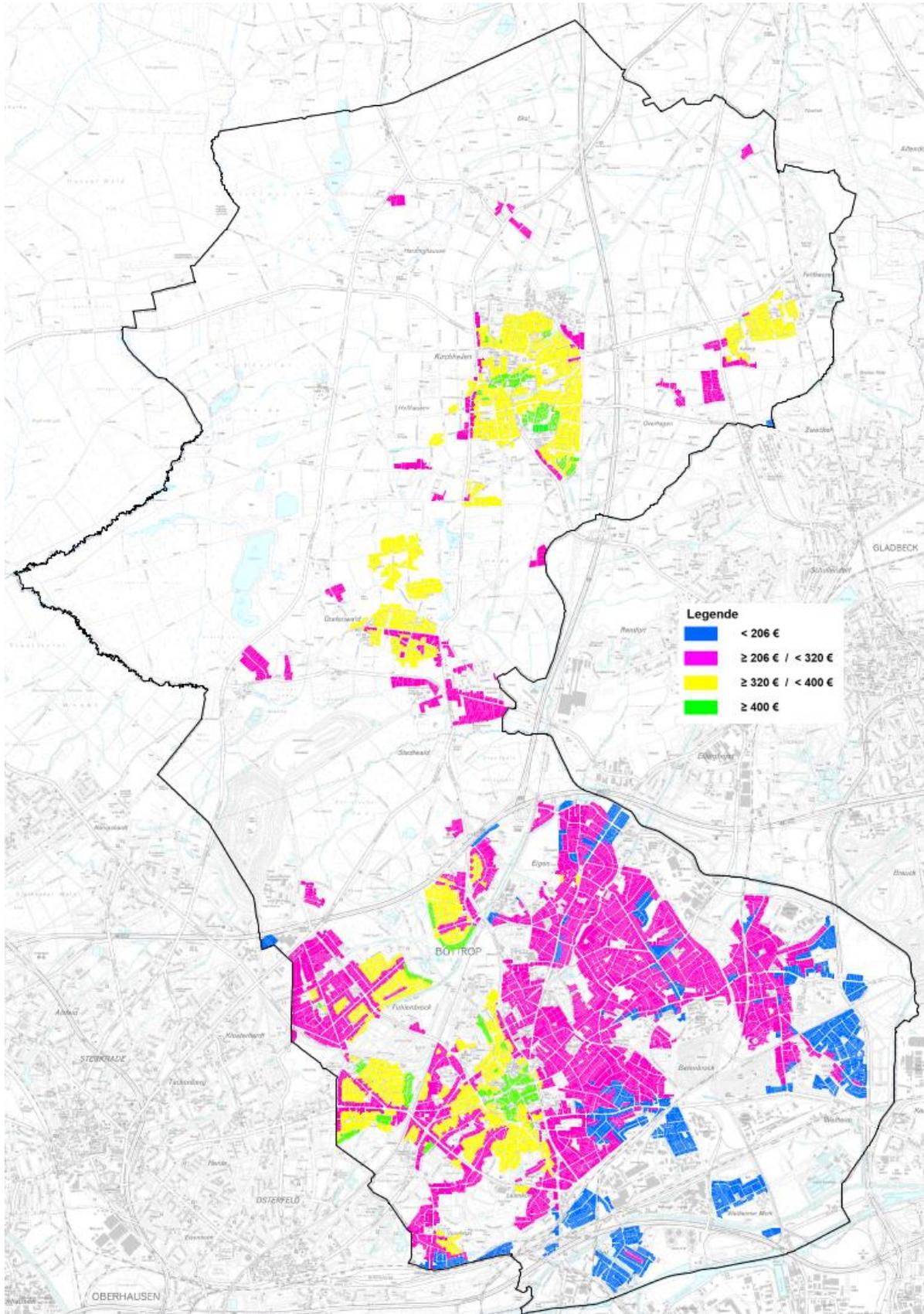
Innenbereich gemäß §§ 30, 33 BauGB (beplanter Innenbereich) und § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)

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

Außenbereich

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

Bodenrichtwertübersicht



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

4.1 Individueller Wohnungsbau

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

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

In dem Berichtszeitraum konnte eine allgemeine Preissteigerung in der Gemarkung Bottrop und in der Gemarkung Kirchhellen festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte wurden flächendeckend angehoben.

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

Bodenrichtwertübersicht
gerundete Mittelwerte in Euro / m²

| | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage |
|---|-----------|---------------|---------------|
| Wohnlagen gemäß | | | |
| §§ 30, 33 und § 34 BauGB | | | |
| Bottrop | 370 | 245 | 195 |
| Kirchhellen | 370 | 290 | - |
| Bebaute Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Einzellagen) | | | |
| Bottrop | 205 | 185 | 145 |
| Kirchhellen | - | 215 | 175 |
| “Splittersiedlungen“ im Außenbereich gemäß § 35 BauGB | | | |
| Bottrop | - | 245 | 165 |
| Kirchhellen | 340 | 280 | 195 |

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

4.2.1 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzter Wohnungsbau)

Bodenrichtwerte für Zonen mit einer Mehrfamilienhausbebauung

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

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

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

Bodenrichtwerte für Grundstücke in Mischgebieten (MI-Gebiete)

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

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

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

Bodenrichtwerte für Zonen mit einer Mehrfamilien-Punktbebauung

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

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

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

Im Berichtszeitraum konnte eine allgemeine Preissteigerung in der Gemarkung Bottrop und in der Gemarkung Kirchhellen festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte wurden flächendeckend angehoben.

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

Bodenrichtwertübersicht gerundete Mittelwerte in Euro / m²

| | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage |
|--|-----------|---------------|---------------|
| Geschoss-, gemischt genutzter Wohnungsbau | | | |
| Bottrop | 400 | 290 | 235 |
| Kirchhellen | 420 | 350 | - |

4.2.2 Geschäftsgrundstücke (zentrale Versorgungsbereiche)

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

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

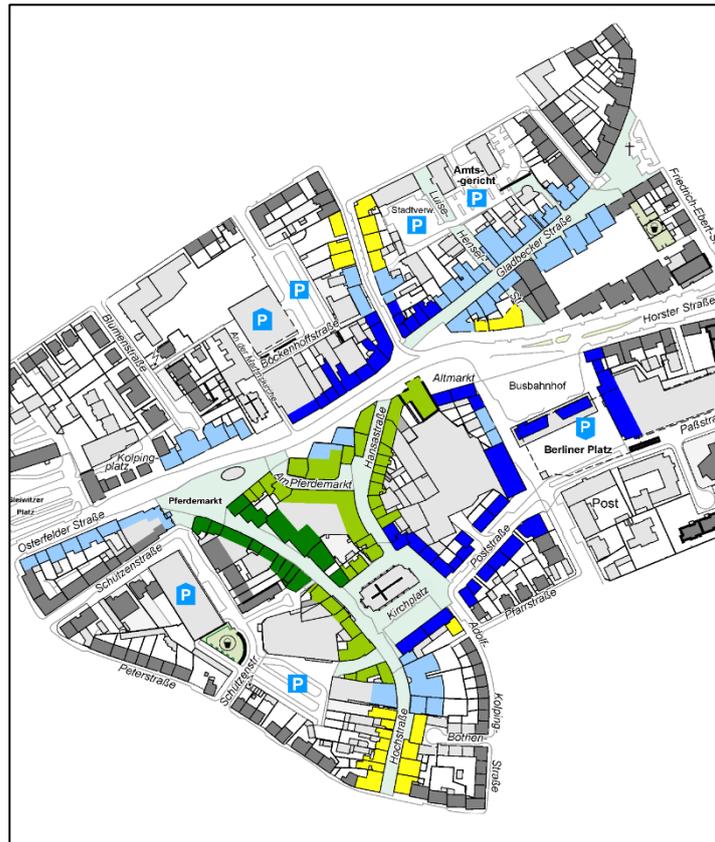
In dem zentralen Versorgungsbereich von Bottrop und von Kirchhellen konnte in dem Berichtszeitraum keine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden.

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

Bodenrichtwertübersicht
gerundete Mittelwerte in Euro / m²

| | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Bottrop Zentrum | 1.640 (WGFZ 3,6) | 550 (WGFZ 2,0) | 480 (WGFZ 2,0) |
| Bottrop Nebenzentren | - | 260 (WGFZ 1,2) | 205 (WGFZ 1,2) |
| Kirchhellen Zentrum | 530 (WGFZ 1,2) | 470 (WGFZ 1,2) | 370 (WGFZ 1,2) |

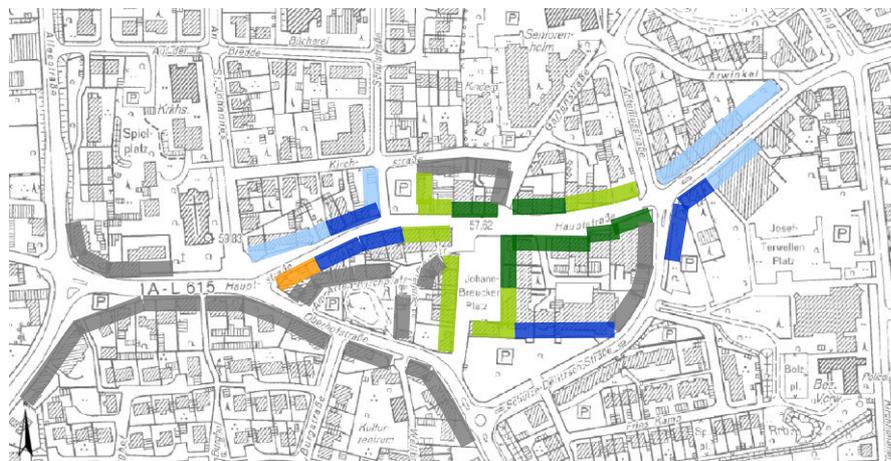
Bottrop Innenstadt – Lageeinteilung zur Ableitung zonaler Bodenrichtwerte



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.) | > 10.000 m ² > 100.000 m ² |
| 2 | klassisches Gewerbe (Reparaturwerkstätten, leichte Produktionsstätten, Handwerksbetriebe, Lagerhallen etc.) | 1.000 m ² - 10.000 m ² 1.000 m ² - 20.000 m ² |
| 3 | gehobenes Gewerbe (Gewerbe mit produktbegleitenden Dienstleistungen, untergeordneter Büronutzung und geringfügiger Handelsnutzung etc.) | 1.000 m ² - 5.000 m ² |
| 4 | tertiäre Gewerbenutzung (Büro-, Handel- und Dienstleistungsnutzung, großflächiger Einzelhandel etc.) | 1.000 m ² - 10.000 m ² > 10.000 m ² |

Die Bodenrichtwerte gelten für die angegebenen Flächenspannen. Aus den vorliegenden gewerblichen Grundstückskaufpreisen konnten keine Flächen-/Preisabhängigkeiten innerhalb dieser 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 eine allgemeine Preisentwicklung in der Klasse 2 und 3 festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte für die gewerblichen Bauflächen wurden in diesen Gewerbeklassen angehoben.

Bodenrichtwertübersicht gerundete Mittelwerte in Euro / m²

| Klasse 1 | Klasse 2 | Klasse 3 | Klasse 4 |
|----------|----------|----------|----------|
| 40 | 70 | 100 | 140 |

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

In dem Berichtsjahr 2021 wurden die Zonen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen neu überarbeitet.

Der Flächenumsatz im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist gegenüber dem Vorjahr (rd. 42,5 ha) um rd. 2,4 ha (rd. 6 %) gestiegen. Mit einem Flächenumsatz von rd. 44,9 ha liegt er damit über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (rd. 41,4 ha).

Flächenumsatz in ha

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|
| land-/forstwirtschaftl. genutzte Flächen | 27,6 | 6,8 | 14,6 | 25,4 | 8,2 | 48,2 | 30,7 | 54,3 | 155,6 | 42,5 | 44,9 |

4.4.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

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

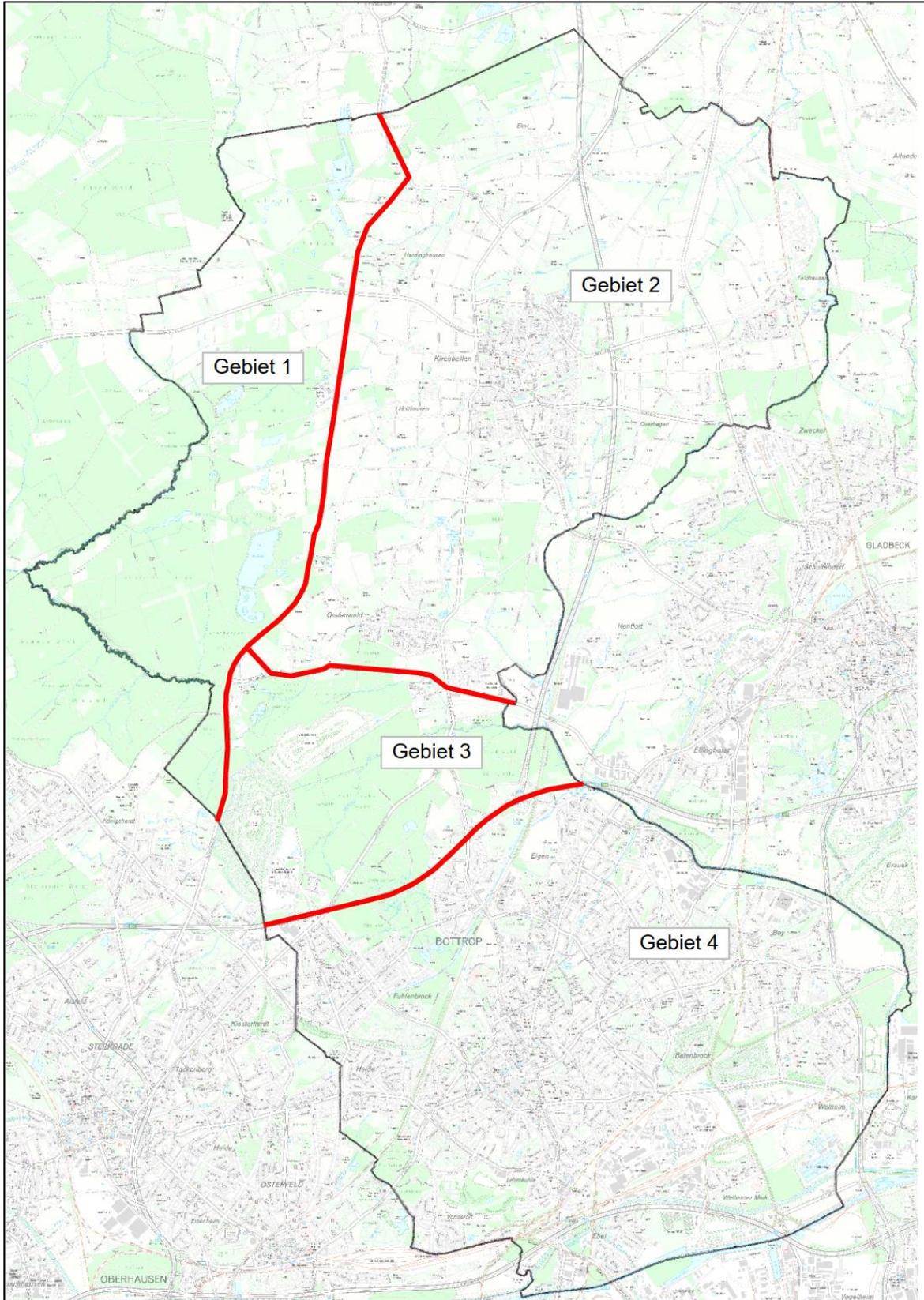
In dem Berichtszeitraum konnte eine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen wurden zum Vorjahr angehoben.

Bodenrichtwertübersicht für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Euro / m²

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

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

Gebietseinteilung der landwirtschaftlichen Flächen



4.4.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen wurde zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig ohne Aufwuchs abgeleitet. In den Jahren zuvor beinhaltete der Bodenrichtwert den Wertanteil für Waldboden inklusive dem Aufwuchs. Dieser lag zum Stichtag 01.01.2021 bei 1,20 €/m². In dem Berichtszeitraum konnte eine Preisentwicklung festgestellt werden und der Wert für

forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs wurde auf **1,60 €/m²** angehoben.

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

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

Bodenrichtwertübersicht für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

in Euro / m²

| | |
|---|------|
| forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 0,80 |
|---|------|

4.4.3 Sonstige Flächen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV

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

in Euro / m²

| | |
|--|-------|
| besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft | 15,00 |
|--|-------|

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

Bodenrichtwertübersicht für sonstige Flächen

gerundete Mittelwerte in Euro / m²

| | |
|--------------------------------|-------|
| Kleingartenflächen | 19,00 |
| Friedhofsflächen | 23,00 |
| öffentliche Grünflächen | 14,00 |

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauand

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauand 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 einer Denkmalsbereichs- bzw. Erhaltungssatzung

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

4.6.3 Grundstücke im Außenbereich (ASB)

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

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf normierte Grundstücke mit wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung. Sie beziehen sich auf eine fiktive Grundstückstiefe von 35 m und sind wie die Bodenrichtwerte des Innenbereichs zu behandeln (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.

4.6.4 Liquidationswertverfahren

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

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

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

4.6.5 Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

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

Es ist insbesondere frei von

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass die Himmelsrichtung eines Grundstücks mit Wohnnutzung wertbeeinflussend ist. In den ermittelten Bodenrichtwerten ist die Himmelsrichtung berücksichtigt. 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.

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 Bodenrichtwertübersichten

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

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

Bodenrichtwertübersicht in Euro / m²

| Unbebaute Grundstücke | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage |
|---|-----------|---------------|---------------|
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m ² | 370 | 260 | 200 |
| Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m ² | 380 | 245 | 195 |
| Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m ² | 370 | 245 | 200 |
| Geschosswohnungsbau (III-V-geschossig) WGFZ: ca. 1,2 | 390 | 290 | 235 |
| Gewerbliche Bauflächen klassisches Gewerbe: 1.000 - 10.000 m ² | - | 70 | - |

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 im Sinne von § 19 ImmoWertV Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert, wenn der Bodenwert eines Grundstücks ermittelt werden soll.

Hinterlandflächen

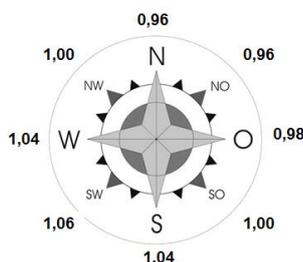
Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau, für Mehrfamilienhausgrundstücke, für Misch-/Kerngebietsgrundstücke gelten für Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von 35 m. Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

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

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

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung

In den ermittelten Bodenrichtwerten ist die Himmelsrichtung berücksichtigt. 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:

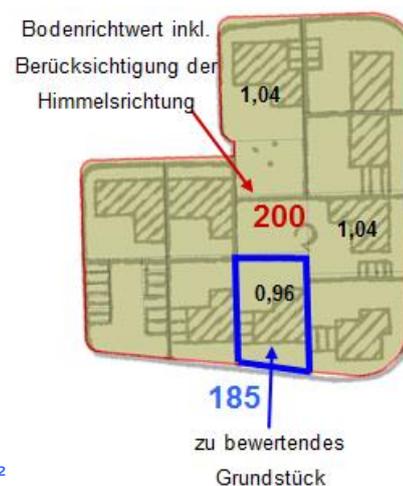
Westausrichtung Faktor 1,04

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

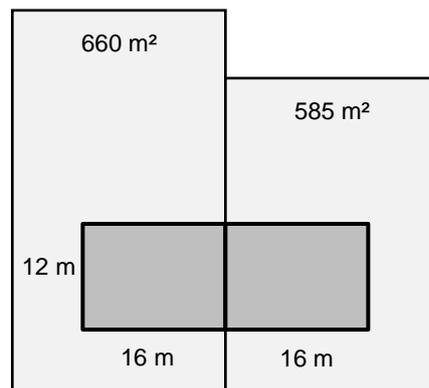
Umrechnungsfaktor: 1,00 (siehe Tabelle)

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 Geschossflächenzahl (WGfZ) bzw. Grundstückstiefe umgerechnete, gerundete Mittelwerte, bei denen der Einfluss der Himmelsrichtung herausgerechnet wurde, um vergleichbare Werte zu ermitteln. Unterschiede in den Werten zu den Vorjahren stellen nicht zwingend eine Entwicklung dar.

Bodenrichtwertübersicht in detaillierter Übersicht in Euro / m²

| | | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | |
|---|----------------------------|------------|---------------|---------------|-----|
| Individuelle Wohnbauflächen - Innenbereich, Tiefe = 35 m | | | | | |
| Bottrop | Stadtmitte | 360 | 270 | - | |
| | westliches Stadtgebiet | 380 | 260 | 195 | |
| | nord-östliches Stadtgebiet | 310 | 230 | 200 | |
| | südliches Stadtgebiet | 350 | 260 | 190 | |
| Kirchhellen | Mitte | 390 | 310 | - | |
| | Grafenwald | 350 | 280 | - | |
| | Feldhausen | 340 | 290 | - | |
| Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbauflächen, II-V Geschosse, WGfZ = 1,2, Tiefe = 35 m | | | | | |
| Bottrop | Stadtmitte | 380 | 310 | 250 | |
| | westliches Stadtgebiet | 460 | 320 | - | |
| | nord-östliches Stadtgebiet | - | 270 | 240 | |
| | südliches Stadtgebiet | 440 | 320 | 230 | |
| Kirchhellen | Mitte | 420 | 370 | - | |
| | Grafenwald | 400 | 340 | - | |
| | Feldhausen | 430 | - | - | |
| 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 | - | 70 | - | |
| | gehobenes Gewerbe | - | 95 | - | |
| | tertiäre Gewerbenutzung | - | 140 | - | |
| Kirchhellen | gehobenes Gewerbe | - | 105 | - | |
| Außenbereich nach § 35 („Einzellagen“), Tiefe = 35 m | | | | | |
| Bottrop | | 205 | 185 | 145 | |
| Kirchhellen | | - | 215 | 175 | |
| Außenbereich nach § 35 („Splittersiedlungen“), Tiefe = 35 m | | | | | |
| Bottrop | | - | 245 | 165 | |
| Kirchhellen | | 340 | 280 | 195 | |

5 Bebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle von 517 bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr (529 Kauffälle) um rd. -2% (-12 Kauffälle) leicht gesunken. Die Anzahl der Kauffälle für bebaute Grundstücke liegt damit weiterhin über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (501 Kauffälle).

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten

| Teilmarkt | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| individueller Wohnungsbau | 441 | 383 | 355 | 408 | 387 | 389 | 387 | 402 | 363 | 394 | 393 |
| Geschoss-wohnungsbau | 73 | 61 | 51 | 58 | 71 | 69 | 74 | 84 | 112 | 93 | 79 |
| gemischt genutzte Gebäude | 12 | 13 | 4 | 2 | 1 | 16 | 13 | 3 | 12 | 7 | 9 |
| Gewerbe / Industrie | 8 | 15 | 21 | 11 | 17 | 16 | 12 | 10 | 13 | 20 | 24 |
| Sonstige | 9 | 9 | 3 | 9 | 23 | 15 | 11 | 19 | 14 | 15 | 12 |
| Gesamtanzahl | 543 | 481 | 434 | 488 | 499 | 505 | 497 | 518 | 514 | 529 | 517 |

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (2021)

| Baujahr (fiktiv) | Ø Kaufpreis Euro / m ² Wfl | | Ø RND | | Ø Baujahr | | Ø Wfl | | Ø NHK Standard | Ø Mod. Punkte | | Anzahl |
|--------------------------|--|-------|-------|-----|-----------|------|-------|-----|-------------------|------------------|-----|--------|
| | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | | Min | Max | |
| einfache Wohnlage | | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1970 - 1979 | 2.318 | 3.048 | 35 | 46 | 1975 | 1979 | 95 | 130 | 2,6 | 8,7 | 9 | |
| 1980 - 1989 | 3.106 | 3.940 | 39 | 39 | 1980 | 1980 | 84 | 102 | 2,7 | 10,7 | 3 | |
| 1990 - 1999 | 2.210 | - | 51 | - | 1992 | - | 170 | - | 3,1 | 16,0 | 1 | |
| 2000 - 2009 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| ab 2010 | 3.740 | 3.768 | 77 | 77 | 2018 | 2018 | 126 | 126 | 3,6 | 0,0 | 2 | |
| mittlere Wohnlage | | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | 2.081 | 2.501 | 26 | 29 | 1966 | 1967 | 94 | 137 | 2,0 | 5,0 | 5 | |
| 1970 - 1979 | 2.592 | 3.633 | 36 | 46 | 1975 | 1979 | 104 | 160 | 2,5 | 8,4 | 22 | |
| 1980 - 1989 | 2.728 | 3.617 | 43 | 48 | 1984 | 1989 | 121 | 168 | 2,9 | 6,2 | 18 | |
| 1990 - 1999 | 3.222 | 4.092 | 51 | 58 | 1996 | 1999 | 116 | 126 | 2,9 | 4,0 | 5 | |
| 2000 - 2009 | 2.952 | 3.696 | 55 | 66 | 2004 | 2007 | 149 | 186 | 3,1 | 2,7 | 7 | |
| ab 2010 | 3.580 | 3.808 | 71 | 73 | 2012 | 2014 | 138 | 143 | 3,7 | 1,3 | 3 | |
| gute Wohnlage | | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 1970 - 1979 | 2.799 | 3.696 | 35 | 38 | 1976 | 1979 | 145 | 196 | 2,8 | 4,8 | 8 | |
| 1980 - 1989 | 2.896 | 4.646 | 41 | 46 | 1982 | 1987 | 139 | 215 | 3,0 | 6,4 | 9 | |
| 1990 - 1999 | 3.511 | 4.080 | 50 | 67 | 1991 | 1993 | 161 | 237 | 3,3 | 7,7 | 3 | |
| 2000 - 2009 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| ab 2010 | 4.272 | 4.438 | 73 | 75 | 2014 | 2016 | 146 | 191 | 3,7 | 0,0 | 6 | |

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. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

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

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre bis 1919

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Ø Gfl | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | | |
|------|--------|-------------------------------------|-----|-------------------------|-----|-------------------------------|-----|------------------------|--|-----|
| | | 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 | | |
| 2021 | 16 | 241.959 137.650 \| 458.925 | | 373 173 \| 659 | | 2.550 1.712 \| 3.940 | | 97 62 \| 173 | | |

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1920 bis 1949

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Ø Gfl | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | | |
|------|--------|-------------------------------------|-----|-------------------------|-----|-------------------------------|-----|-------------------------|--|-----|
| | | Euro | | m ² | | Euro je m ² Wfl | | m ² | | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | | Max |
| 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 | | |
| 2021 | 17 | 244.674 71.593 \| 357.463 | | 344 131 \| 567 | | 2.345 1.302 \| 3.220 | | 105 55 \| 154 | | |

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1950 bis 1974

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Ø Gfl | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | | |
|------|--------|-------------------------------------|-----|---------------------------|-----|-------------------------------|-----|------------------------|--|-----|
| | | Euro | | m ² | | Euro je m ² Wfl | | m ² | | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | | Max |
| 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 | | |
| 2021 | 23 | 346.112 120.000 \| 714.060 | | 437 127 \| 754 | | 2.737 1.644 \| 4.080 | | 125 62 \| 237 | | |

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1975 bis 1994

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Ø Gfl | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | | |
|------|--------|----------------|---------|----------------|-------|----------------------------|-------|----------------|--|-----|
| | | Euro | | m ² | | Euro je m ² Wfl | | m ² | | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | | Max |
| 2012 | 15 | 229.506 | | 337 | | 1.799 | | 129 | | |
| | | 179.000 | 363.300 | 185 | 600 | 1.322 | 2.732 | 92 | | 161 |
| 2013 | 16 | 234.133 | | 301 | | 1.795 | | 132 | | |
| | | 162.505 | 324.731 | 147 | 547 | 1.206 | 2.240 | 98 | | 165 |
| 2014 | 29 | 244.253 | | 317 | | 1.827 | | 135 | | |
| | | 147.244 | 420.138 | 166 | 649 | 1.154 | 2.629 | 84 | | 240 |
| 2015 | 36 | 263.779 | | 330 | | 1.981 | | 135 | | |
| | | 169.160 | 493.841 | 211 | 547 | 1.044 | 3.030 | 91 | | 209 |
| 2016 | 30 | 233.006 | | 284 | | 1.901 | | 124 | | |
| | | 156.434 | 321.936 | 130 | 787 | 1.256 | 2.799 | 95 | | 165 |
| 2017 | 25 | 270.263 | | 358 | | 1.999 | | 135 | | |
| | | 130.000 | 530.000 | 210 | 1.348 | 1.287 | 2.715 | 90 | | 240 |
| 2018 | 35 | 292.404 | | 318 | | 2.194 | | 134 | | |
| | | 145.000 | 544.617 | 119 | 779 | 1.429 | 3.083 | 92 | | 235 |
| 2019 | 30 | 347.104 | | 376 | | 2.436 | | 145 | | |
| | | 245.000 | 586.699 | 178 | 1.135 | 1.640 | 2.990 | 105 | | 286 |
| 2020 | 28 | 322.677 | | 329 | | 2.442 | | 134 | | |
| | | 208.048 | 508.299 | 206 | 801 | 1.568 | 3.528 | 92 | | 200 |
| 2021 | 25 | 379.209 | | 327 | | 2.860 | | 135 | | |
| | | 232.675 | 557.084 | 186 | 552 | 1.790 | 4.646 | 92 | | 215 |

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 1995 bis 2009

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Ø Gfl | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | | |
|------|--------|----------------|---------|----------------|-----|----------------------------|-------|----------------|--|-----|
| | | Euro | | m ² | | Euro je m ² Wfl | | m ² | | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | | Max |
| 2012 | 6 | 216.255 | | 249 | | 1.803 | | 121 | | |
| | | 195.578 | 250.500 | 159 | 475 | 1.477 | 2.101 | 105 | | 134 |
| 2013 | 17 | 239.927 | | 255 | | 2.081 | | 116 | | |
| | | 165.905 | 308.985 | 171 | 391 | 1.763 | 2.517 | 84 | | 153 |
| 2014 | 21 | 245.123 | | 253 | | 2.011 | | 121 | | |
| | | 175.000 | 474.500 | 162 | 399 | 1.468 | 2.459 | 84 | | 220 |
| 2015 | 16 | 262.176 | | 257 | | 2.229 | | 117 | | |
| | | 187.646 | 508.280 | 135 | 539 | 1.715 | 2.807 | 85 | | 189 |
| 2016 | 22 | 294.750 | | 292 | | 2.268 | | 131 | | |
| | | 199.288 | 529.287 | 135 | 680 | 1.665 | 3.491 | 101 | | 253 |
| 2017 | 22 | 303.161 | | 287 | | 2.272 | | 131 | | |
| | | 162.060 | 706.600 | 152 | 583 | 1.549 | 3.226 | 84 | | 219 |
| 2018 | 23 | 329.608 | | 284 | | 2.430 | | 135 | | |
| | | 209.823 | 551.495 | 156 | 426 | 1.885 | 2.861 | 89 | | 206 |
| 2019 | 23 | 323.115 | | 299 | | 2.578 | | 126 | | |
| | | 185.000 | 625.848 | 161 | 777 | 1.542 | 3.432 | 86 | | 265 |
| 2020 | 20 | 353.591 | | 309 | | 2.629 | | 134 | | |
| | | 218.000 | 591.612 | 194 | 708 | 1.844 | 3.792 | 100 | | 177 |
| 2021 | 9 | 409.720 | | 271 | | 3.285 | | 127 | | |
| | | 347.352 | 499.000 | 195 | 426 | 2.549 | 4.092 | 90 | | 175 |

Preise für Einfamilienhäuser

Baujahre 2010 bis 2019

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis Euro | | Ø Gfl m ² | | Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl | | Ø Wfl m ² | |
|------|--------|-----------------------|---------|-------------------------|-----|--|-------|-------------------------|-----|
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| 2012 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2013 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2014 | 1 | 289.000 | | 224 | | 2.064 | | 140 | |
| 2015 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2016 | 11 | 320.328 | | 290 | | 2.706 | | 120 | |
| | | 219.770 | 378.797 | 202 | 445 | 1.801 | 3.540 | 98 | 169 |
| 2017 | 31 | 303.131 | | 306 | | 2.443 | | 120 | |
| | | 243.775 | 431.409 | 207 | 457 | 1.623 | 2.921 | 116 | 187 |
| 2018 | 38 | 353.507 | | 310 | | 2.854 | | 125 | |
| | | 257.280 | 599.746 | 195 | 518 | 2.144 | 3.653 | 82 | 207 |
| 2019 | 5 | 498.016 | | 316 | | 3.240 | | 152 | |
| | | 354.750 | 811.220 | 235 | 583 | 2.304 | 3.887 | 119 | 216 |
| 2020 | 5 | 387.670 | | 325 | | 2.800 | | 140 | |
| | | 275.000 | 451.000 | 138 | 445 | 2.391 | 3.523 | 115 | 175 |
| 2021 | 11 | 558.781 | | 361 | | 3.986 | | 140 | |
| | | 425.416 | 803.873 | 225 | 761 | 3.199 | 4.438 | 124 | 191 |

Durchschnittspreise für Neubau-Einfamilienhäuser

inkl. Bodenwertanteil

1,5-geschossige Bauweise:

| | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Ø Gfl (normiert) | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | |
|--------------------------|--------|----------------|---------|------------------|-----|----------------------------|-------|----------------|-----|
| | | Euro | | m ² | | Euro je m ² Wfl | | m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| mittlere Wohnlage | | | | | | | | | |
| DHH/REH | 2 | 479.060 | | 196 | | 4.395 | | 109 | |
| | | 479.060 | 479.060 | 195 | 196 | 4.395 | 4.395 | 109 | 109 |
| gute Wohnlage | | | | | | | | | |
| freistehend | 3 | 609.310 | | 411 | | 3.671 | | 164 | |
| | | 381.090 | 801.890 | 278 | 492 | 3.372 | 3.839 | 113 | 211 |
| RMH | 3 | 444.090 | | 239 | | 3.860 | | 115 | |
| | | 427.560 | 476.680 | 220 | 255 | 3.751 | 3.972 | 111 | 120 |
| DHH/REH | 15 | 421.982 | | 264 | | 3.783 | | 111 | |
| | | 356.945 | 573.238 | 225 | 394 | 3.245 | 4.858 | 107 | 120 |

2,5-geschossige Bauweise:

| | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Ø Gfl (normiert) | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | |
|--------------------------|--------|----------------|---------|------------------|-----|----------------------------|-------|----------------|-----|
| | | Euro | | m ² | | Euro je m ² Wfl | | m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| einfache Wohnlage | | | | | | | | | |
| DHH/REH | 11 | 379.547 | | 361 | | 3.329 | | 114 | |
| | | 357.800 | 407.620 | 300 | 498 | 3.139 | 3.576 | 114 | 114 |
| mittlere Wohnlage | | | | | | | | | |
| RMH | 2 | 437.000 | | 242 | | 3.553 | | 123 | |
| | | 431.060 | 442.940 | 229 | 254 | 3.505 | 3.601 | 123 | 123 |
| DHH/REH | 18 | 423.504 | | 315 | | 4.140 | | 103 | |
| | | 381.645 | 480.060 | 219 | 411 | 3.813 | 4.380 | 100 | 123 |
| gute Wohnlage | | | | | | | | | |
| freistehend | 2 | 637.415 | | 563 | | 3.417 | | 189 | |
| | | 628.710 | 646.120 | 382 | 744 | 3.091 | 3.742 | 168 | 209 |
| DHH/REH | 2 | 369.612 | | 248 | | 3.360 | | 110 | |
| | | 365.980 | 373.243 | 241 | 255 | 3.327 | 3.393 | 110 | 110 |

Hinweis:

RMH = Reihemittelhaus REH = Reihenendhaus DHH = Doppelhaushälfte

Für Garagen (ca. 3 m x 6 m) wurden Kaufpreise zwischen 6.950 Euro und 15.300 Euro (Ø ca. 10.200 Euro) bezahlt.

Durchschnittspreise für gebrauchte Zweifamilienhäuser (2021)

| 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 | 1.332 | | 18 | | 1959 | | 145 | | 1,7 | 3,0 | | 1 |
| 1970 - 1979 | 2.072 | | 40 | | 1970 | | 133 | | 2,6 | 10,0 | | 1 |
| 1980 - 1989 | - | | - | | - | | - | | - | - | | - |
| 1990 - 1999 | - | | - | | - | | - | | - | - | | - |
| 2000 - 2009 | 3.092 | | 65 | | 2006 | | 173 | | 4,0 | 0,0 | | 1 |
| ab 2010 | - | | - | | - | | - | | - | - | | - |
| mittlere Wohnlage | | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | 1.909 | | 26 | | 1966 | | 143 | | 2,2 | 2,0 | | 2 |
| | 1.696 | 2.121 | 26 | 26 | 1964 | 1967 | 135 | 150 | | 0,0 | 4,0 | |
| 1970 - 1979 | 2.170 | | 35 | | 1974 | | 169 | | 2,8 | 7,3 | | 8 |
| | 1.591 | 2.451 | 26 | 50 | 1970 | 1979 | 113 | 246 | | 0,0 | 14,0 | |
| 1980 - 1989 | 2.413 | | 38 | | 1986 | | 136 | | 2,6 | 6,5 | | 6 |
| | 1.740 | 3.238 | 27 | 47 | 1983 | 1988 | 106 | 154 | | 2,0 | 13,0 | |
| 1990 - 1999 | 2.280 | | 47 | | 1994 | | 180 | | 3,0 | 6,0 | | 2 |
| | 2.152 | 2.409 | 37 | 56 | 1990 | 1997 | 165 | 194 | | 2,0 | 10,0 | |
| 2000 - 2009 | 2.919 | | 34 | | 2008 | | 130 | | 2,8 | 8,0 | | 1 |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | - | - | |
| ab 2010 | - | | - | | - | | - | | - | - | | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | - | - | |
| gute Wohnlage | | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | 2.341 | | 29 | | 1967 | | 173 | | 2,4 | 2,8 | | 4 |
| | 1.860 | 2.813 | 21 | 34 | 1963 | 1969 | 160 | 192 | | 0,0 | 5,0 | |
| 1970 - 1979 | 2.427 | | 33 | | 1975 | | 167 | | 2,8 | 4,5 | | 4 |
| | 2.335 | 2.524 | 26 | 40 | 1972 | 1979 | 158 | 177 | | 0,0 | 9,0 | |
| 1980 - 1989 | 2.787 | | 43 | | 1984 | | 227 | | 3,2 | 3,0 | | 2 |
| | 2.671 | 2.903 | 40 | 45 | 1981 | 1986 | 169 | 284 | | 2,0 | 4,0 | |
| ab 1990 | - | | - | | - | | - | | - | - | | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | - | - | |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | - | - | |

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. Das Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise befindet sich unter lfd. Nr. 8.3.

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

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre bis 1919

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Ø Gfl | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | | |
|------|--------|----------------|---------|----------------|-----|----------------------------|-------|----------------|-----|---|
| | | Euro | | m ² | | Euro je m ² Wfl | | m ² | | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | |
| 2012 | 1 | 121.365 | | 476 | | 727 | | 167 | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2013 | - | - | | - | | - | | - | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2014 | - | - | | - | | - | | - | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2015 | 2 | 135.744 | | 497 | | 830 | | 168 | | |
| | | 109.788 | 161.700 | 428 | 566 | 745 | 915 | 120 | 217 | |
| 2016 | 1 | 212.120 | | 702 | | 1.185 | | 179 | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2017 | 2 | 247.582 | | 374 | | 1.321 | | 186 | | |
| | | 210.000 | 285.164 | 292 | 457 | 1.257 | 1.384 | 167 | 206 | |
| 2018 | 4 | 220.640 | | 393 | | 1.334 | | 166 | | |
| | | 185.577 | 288.043 | 178 | 653 | 1.191 | 1.405 | 133 | 205 | |
| 2019 | 1 | 175.725 | | 270 | | 1.204 | | 146 | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2020 | 8 | 279.315 | | 442 | | 1.682 | | 170 | | |
| | | 207.300 | 374.703 | 193 | 782 | 1.298 | 2.204 | 130 | 253 | |
| 2021 | 5 | 286.085 | | 495 | | 2.027 | | 140 | | |
| | | 184.000 | 446.800 | 369 | 701 | 1.332 | 2.524 | 113 | 177 | |

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1920 bis 1949

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Ø Gfl | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | | |
|------|--------|----------------|---------|----------------|-----|----------------------------|-------|----------------|--|-----|
| | | Euro | | m ² | | Euro je m ² Wfl | | m ² | | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | | Max |
| 2012 | 2 | 300.587 | | 515 | | 1.588 | | 192 | | |
| | | 296.644 | 304.530 | 469 | 560 | 1.410 | 1.766 | 168 | | 216 |
| 2013 | 1 | 140.000 | | 462 | | 761 | | 184 | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | | - |
| 2014 | 1 | 202.000 | | 238 | | 1.010 | | 200 | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | | - |
| 2015 | 1 | 234.043 | | 469 | | 2.272 | | 103 | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | | - |
| 2016 | 4 | 203.335 | | 464 | | 1.470 | | 144 | | |
| | | 181.506 | 248.120 | 342 | 641 | 981 | 2.085 | 119 | | 185 |
| 2017 | 4 | 249.512 | | 507 | | 1.364 | | 180 | | |
| | | 121.525 | 362.204 | 378 | 583 | 949 | 1.700 | 128 | | 249 |
| 2018 | 2 | 305.096 | | 444 | | 1.664 | | 174 | | |
| | | 288.973 | 321.218 | 424 | 468 | 1.598 | 1.730 | 167 | | 182 |
| 2019 | 1 | 391.000 | | 481 | | 2.459 | | 159 | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | | - |
| 2020 | 1 | 448.294 | | 550 | | 1.916 | | 234 | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | | - |
| 2021 | 2 | 204.360 | | 401 | | 1.665 | | 124 | | |
| | | 184.444 | 224.275 | 375 | 427 | 1.591 | 1.740 | 104 | | 141 |

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1950 bis 1974

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Ø Gfl | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | | |
|------|--------|----------------|---------|----------------|-------|----------------------------|-------|----------------|--|-----|
| | | Euro | | m ² | | Euro je m ² Wfl | | m ² | | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | | Max |
| 2012 | 6 | 205.469 | | 551 | | 1.367 | | 155 | | |
| | | 132.453 | 285.609 | 488 | 763 | 838 | 1.856 | 86 | | 211 |
| 2013 | 6 | 245.536 | | 552 | | 1.546 | | 161 | | |
| | | 185.172 | 370.200 | 431 | 729 | 1.055 | 2.191 | 129 | | 208 |
| 2014 | 17 | 227.442 | | 573 | | 1.509 | | 156 | | |
| | | 170.106 | 295.756 | 300 | 933 | 1.077 | 1.998 | 121 | | 224 |
| 2015 | 18 | 234.363 | | 542 | | 1.535 | | 154 | | |
| | | 165.200 | 361.379 | 388 | 849 | 1.026 | 2.042 | 98 | | 225 |
| 2016 | 26 | 245.059 | | 565 | | 1.639 | | 151 | | |
| | | 113.142 | 407.651 | 291 | 925 | 1.116 | 2.390 | 101 | | 239 |
| 2017 | 18 | 294.395 | | 520 | | 1.798 | | 165 | | |
| | | 190.000 | 446.970 | 272 | 833 | 1.180 | 2.711 | 120 | | 238 |
| 2018 | 7 | 318.768 | | 513 | | 1.840 | | 176 | | |
| | | 252.889 | 366.090 | 360 | 721 | 1.383 | 2.117 | 142 | | 230 |
| 2019 | 14 | 372.540 | | 622 | | 2.103 | | 179 | | |
| | | 239.000 | 495.561 | 451 | 1.050 | 1.457 | 2.784 | 121 | | 220 |
| 2020 | 26 | 349.760 | | 594 | | 1.958 | | 180 | | |
| | | 119.892 | 500.000 | 298 | 1106 | 1.110 | 3.397 | 108 | | 241 |
| 2021 | 17 | 364.621 | | 526 | | 2.286 | | 160 | | |
| | | 229.000 | 545.240 | 406 | 718 | 1.696 | 2.919 | 125 | | 246 |

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1975 bis 1994

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis Euro | | Ø Gfl m ² | | Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl | | Ø Wfl m ² | | |
|------|--------|-----------------------|---------|-------------------------|-------|--|-------|-------------------------|-----|---|
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | |
| 2012 | 1 | 292.740 | | 214 | | 1.501 | | 195 | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2013 | 2 | 389.239 | | 474 | | 2.032 | | 195 | | |
| | | 345.308 | 433.170 | 472 | 475 | 1.644 | 2.420 | 179 | 210 | |
| 2014 | - | - | | - | | - | | - | | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2015 | 2 | 345.960 | | 482 | | 1.635 | | 212 | | |
| | | 289.000 | 402.921 | 363 | 601 | 1.350 | 1.919 | 210 | 214 | |
| 2016 | 4 | 339.506 | | 750 | | 1.877 | | 180 | | |
| | | 247.161 | 436.829 | 362 | 1.133 | 1.429 | 2.165 | 158 | 215 | |
| 2017 | 2 | 290.986 | | 340 | | 1.830 | | 159 | | |
| | | 245.508 | 336.464 | 292 | 387 | 1.829 | 1.832 | 134 | 184 | |
| 2018 | 5 | 395.769 | | 510 | | 1.919 | | 206 | | |
| | | 333.411 | 501.975 | 312 | 628 | 1.757 | 2.005 | 172 | 253 | |
| 2019 | 10 | 411.155 | | 520 | | 1.942 | | 215 | | |
| | | 194.524 | 658.300 | 351 | 847 | 1.216 | 2.539 | 152 | 392 | |
| 2020 | 6 | 524.884 | | 544 | | 2.602 | | 201 | | |
| | | 385.500 | 673.064 | 283 | 670 | 2.024 | 2.926 | 165 | 230 | |
| 2021 | 6 | 499.151 | | 448 | | 2.622 | | 190 | | |
| | | 366.626 | 824.500 | 247 | 820 | 2.205 | 3.238 | 151 | 284 | |

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 1995 bis 2009

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis Euro | | Ø Gfl m ² | | Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl | | Ø Wfl m ² | | |
|------|--------|-----------------------|---------|-------------------------|-----|--|-------|-------------------------|-----|---|
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | |
| 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 | |
| 2021 | 2 | 501.131 | | 473 | | 2.751 | | 184 | | |
| | | 476.262 | 535.000 | 273 | 673 | 2.409 | 3.092 | 173 | 194 | |

Preise für Zweifamilienhäuser

Baujahre 2010 bis 2019

Preise für Zweifamilienhäuser sind in der Baujahrsklasse 2010 bis 2019 nicht vorhanden.

Durchschnittspreise für Neubau-Zweifamilienhäuser

inkl. Bodenwertanteil

2,5-geschossige Bauweise:

| | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Ø Gfl (normiert) | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | |
|----------------------|--------|----------------|-----|------------------|-----|----------------------------|-----|----------------|-----|
| | | Euro | | m ² | | Euro je m ² Wfl | | m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| gute Wohnlage | | | | | | | | | |
| DHH/REH | 1 | 877.080 | | 492 | | 4.452 | | 197 | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - |

Hinweis:

REH = Reihenendhaus DHH = Doppelhaushälfte

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

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

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

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Stadt Bottrop lassen sich für Einfamilienhäuser keine einzelnen Zonen für Wohnquartiere mit 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 zum Stichtag 01.01.2022

Einfamilien-Doppelhaushälfte/Reihenendhaus 3.000 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 | neuezeitliche Ausstattung (heutiger Standard) |
| Unterkellerung | voll unterkellert |
| Gebäudestandard | mittel |

Immobilienrichtwert
zum Stichtag 01.01.2022

Einfamilien-Reihenmittelhaus

2.950 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 | neuzzeitliche Ausstattung (heutiger Standard) |
| Unterkellerung | voll unterkellert |
| Gebäudestandard | mittel |

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

Mit der Ableitung der Immobilienrichtwerte 2021 wurden erstmalig **Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien-Doppelhäushälften/Reihenendhäuser und Einfamilien-Reihenmittelhäuser** 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 |
| 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 |
| Grundstückgröße (Interpolation möglich) | 160 m ² - 179 m ² | 0,71 |
| | < 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 |
| Bodenrichtwert (Interpolation möglich) | > 499 m ² | 1,22 |
| | < 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 |
| Baujahr (Interpolation möglich) | 280 €/m ² - 325 €/m ² | 1,09 |
| | > 325 €/m ² | 1,10 |
| | < 1920 | 0,76 |
| | 1920 - 1939 | 0,81 |
| | 1940 - 1959 | 0,87 |
| Modernisierungstyp | 1960 - 1979 | 0,92 |
| | 1980 - 1999 | 1,00 |
| | > 1999 | 1,03 |
| | baujahrtypisch (nicht neuzeitlich, nicht modernisiert) | 0,84 |
| Unterkellerung | teilmodernisiert (nicht neuzeitlich, tlw. modernisiert) | 0,95 |
| | neuzeitliche (neuzeitliche Ausstattung) | 1,00 |
| | nicht unterkellert | 0,92 |
| Gebäudestandard | teilunterkellert | 0,96 |
| | unterkellert | 1,00 |
| | sehr einfach - einfach | 0,75 |
| | einfach | 0,87 |
| | einfach - mittel | 0,93 |
| | mittel | 1,00 |
| | mittel - gehoben | 1,08 |
| | gehoben | 1,13 |

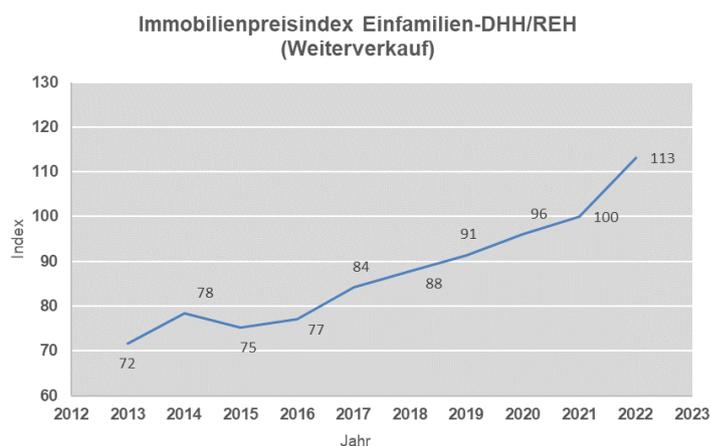
Für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser und für Zweifamilienhäuser werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop derzeit keine Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

5.1.3 Indexreihen

Mit Beginn der Ableitung von Immobilienrichtwerten für Einfamilienhäuser (Weiterverkauf) zum 01.01.2021 wurden neue Indexreihen gemäß § 18 ImmoWertV 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.

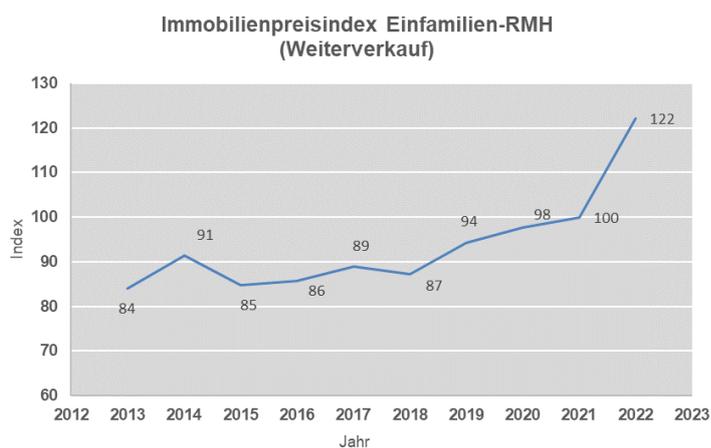
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

| 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 |
| 01.01.2022 | 113 | 2.997 |



Reihenmittelhäuser

| Jahr | Immobilienpreisindex (Basis 2021 = 100) | |
|------------|--|---|
| | Index | normierter Kaufpreis Euro / m ² Wfl |
| 01.01.2013 | 84 | 2.024 |
| 01.01.2014 | 91 | 2.200 |
| 01.01.2015 | 85 | 2.043 |
| 01.01.2016 | 86 | 2.066 |
| 01.01.2017 | 89 | 2.144 |
| 01.01.2018 | 87 | 2.103 |
| 01.01.2019 | 94 | 2.273 |
| 01.01.2020 | 98 | 2.351 |
| 01.01.2021 | 100 | 2.409 |
| 01.01.2022 | 122 | 2.942 |



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

5.1.4 Sachwertfaktoren

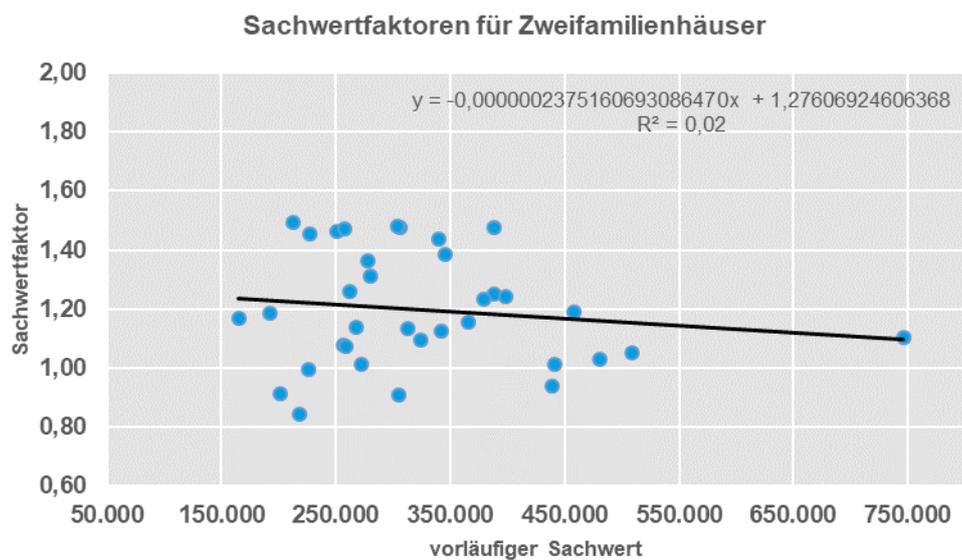
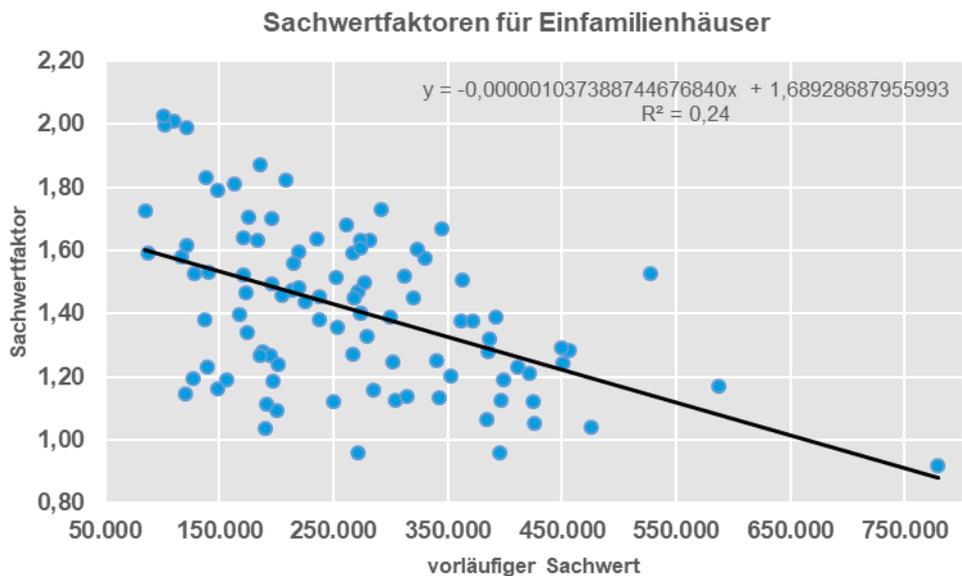
Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, eignet sich besonders das Sachwertverfahren nach §§ 35 - 38 ImmoWertV.

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

Der Gutachterausschuss hat signifikante Unterschiede in der Höhe der Sachwertfaktoren der Kauffalljahre 2020 und 2021 feststellen können, so dass die Kauffälle der zwei Jahre zur Ermittlung der Sachwertfaktoren nicht zusammengefasst werden konnten.

Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2022 in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

| Vorläufiger Sachwert in Euro | Einfamilien- häuser (98 Kauffälle) | Zweifamilien- häuser (35 Kauffälle) |
|---------------------------------|--|---|
| 50.000 | 1,64 | - |
| 150.000 | 1,53 | 1,24 |
| 250.000 | 1,43 | 1,22 |
| 350.000 | 1,33 | 1,19 |
| 450.000 | 1,22 | 1,17 |
| 550.000 | 1,12 | 1,15 |
| 650.000 | 1,01 | 1,12 |
| 655.000 | 1,00 | |
| 750.000 | 0,91 | 1,10 |
| 850.000 | 0,81 | 1,07 |

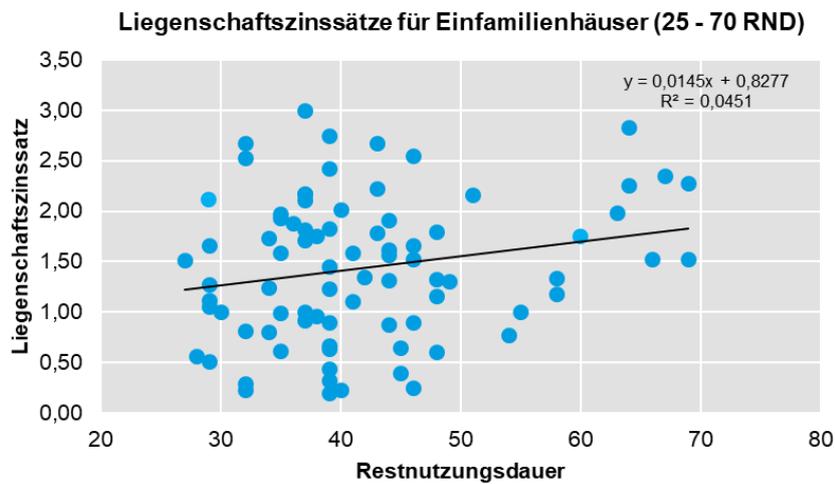


Legende: Kauffälle (blau), Regression (schwarz)

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

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



Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser 2021

| 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 | 1,44 | 82 | 124 | 2.759 | 7,44 | 42 | 6,6 |
| Standardabweichung * | 0,70 | | 36 | 656 | 0,66 | 10 | |

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Drei-/Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

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

Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser 2020 – 2021

| 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 Standardabweichung * | 2,50 0,77 | 21 | 245 29 | 1.581 302 | 6,37 0,48 | 35 6 | 7,0 |
| einfache Wohnlage Standardabweichung * | 3,27 0,72 | 3 | 282 53 | 1.400 160 | 6,19 0,24 | 42 2 | 9,3 |
| mittlere Wohnlage Standardabweichung * | 2,50 0,86 | 9 | 242 19 | 1.555 298 | 6,40 0,42 | 37 5 | 6,4 |
| gute Wohnlage Standardabweichung * | 2,23 0,54 | 9 | 236 23 | 1.667 334 | 6,39 0,61 | 34 8 | 6,7 |

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % (2020 – 2021)

| 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) Standardabweichung * | 3,60 1,11 | 37 | 402 146 | 1.319 353 | 6,24 0,59 | 37 9 | 6,0 |
| Mehrfamilienhäuser (4-6 Wohneinheiten) Standardabweichung * | 3,31 1,07 | 25 | 345 91 | 1.412 348 | 6,35 0,52 | 38 9 | 6,3 |
| Mehrfamilienhäuser (7-15 Wohneinheiten) Standardabweichung * | 4,21 0,96 | 12 | 519 172 | 1.125 285 | 6,01 0,68 | 36 8 | 5,3 |

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

**Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser
inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % (2020 – 2021)**

| 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 % | 4,18 | 4 | 479 | 1.100 | 5,83 | 35 | 28,8 |
| Standardabweichung * | 0,59 | | 233 | 230 | 0,33 | 7 | 7,8 |

* Standardabweichung bezogen auf die Stichprobe (Anzahl ausgewerteter Kauffälle)

Liegenschaftszinssätze zum Zweck der Wertermittlung

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

Aufgrund der Auswertung sollten bei der Wertermittlung folgende Liegenschaftszinssätze für frei vermietete Objekte in mittleren Wohnlagen zu Grunde gelegt werden. Es handelt sich um **Durchschnittswerte zum Stichtag 01.01.2022**. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen sind gegebenenfalls Abweichungen vorzunehmen. Die o.g. rein statistische Auswertung hängt insbesondere von dem Umfang der Stichprobe und der Art der veräußerten Objekte ab.

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

Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke nach Teilmärkten zum Stichtag

Übersicht / Entwicklung ab 2022 in %

| Stichtag | Restnutzungsdauer in Jahren | Einfamilienhäuser | Dreifamilienhäuser | Mehrfamilienhäuser | Wohn- / Geschäftshäuser | Gewerbe |
|-------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|----------|
| 01.01.2022 | 40 ± 15 | 1,25 ± 1,25 | 2,25 ± 0,75 | 2,75 ± 2,00 | 3,50 ± 0,75 | - |

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren (nach Anlage 7 GrundWertVO)

Bei dem Rohertragsfaktor handelt es sich um den Quotienten aus dem bereinigten Kaufpreis (ohne z. B. Inventar und Nebengebäude) und jährlich marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete (Rohertrag). Dabei wurden die Kauffälle in mittlerer Wohnlage aus den Jahren 2020 - 2021 berücksichtigt. Eine weitergehende Untersuchung (bezüglich z. B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

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

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

Rohertragsfaktoren nach Teilmärkten

| Teilmarkt | Anzahl | Rohertragsfaktor |
|---|--------|------------------------------|
| Dreifamilienhaus | 8 | 20,1 15,2 bis 23,4 |
| Mehrfamilienhaus 4 bis 6 Wohneinheiten (inkl. gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrags) | 15 | 19,2 14,0 bis 25,4 |
| Mehrfamilienhaus 7 bis 15 Wohneinheiten (inkl. gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrags) | 7 | 15,5 11,0 bis 22,1 |

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 (2020 – 2021)

| Baujahr (fiktiv) | Ø Kaufpreis Euro / m ² Wfl | | Ø RND | | Ø Baujahr | | Ø Wfl | | Ø NHK Standard | Ø Mod. Punkte | | Anzahl |
|--------------------------|--|-------|-----------|-----|-------------|------|------------|-----|-------------------|------------------|------|----------|
| | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | | Min | Max | |
| einfache Wohnlage | | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1970 - 1979 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1980 - 1989 | 1.400 | | 42 | | 1983 | | 282 | | 2,7 | 9,3 | | 3 |
| | 1.288 | 1.583 | 40 | 44 | 1981 | 1984 | 229 | 334 | | 5,0 | 13,0 | |
| ab 1990 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| mittlere Wohnlage | | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | 1.165 | | 29 | | 1968 | | 230 | | 2,1 | 5,0 | | 2 |
| | 1.075 | 1.254 | 28 | 29 | 1967 | 1969 | 229 | 230 | | 5,0 | 5,0 | |
| 1970 - 1979 | 1.445 | | 34 | | 1974 | | 236 | | 2,5 | 6,2 | | 5 |
| | 1.095 | 1.778 | 31 | 36 | 1970 | 1977 | 215 | 257 | | 1,0 | 9,0 | |
| 1980 - 1989 | 1.846 | | 40 | | 1980 | | 256 | | 2,6 | 8,3 | | 3 |
| | 1.783 | 1.958 | 40 | 40 | 1980 | 1981 | 231 | 269 | | 5,0 | 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 | 1.767 | | 34 | | 1975 | | 252 | | 2,7 | 5,5 | | 4 |
| | 1.509 | 1.915 | 32 | 36 | 1972 | 1977 | 245 | 265 | | 3,0 | 8,0 | |
| 1980 - 1989 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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 Baujahrsklasse berücksichtigt.

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

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % (2021)

| 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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1970 - 1979 | 1.447 | - | 34 | - | 1975 | - | 484 | - | 7 | - | 2,5 | 5,0 | - | 1 |
| 1980 - 1989 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1990 - 1999 | 1.277 | 1.126 \| 1.428 | 54 | 52 \| 55 | 1995 | 1993 \| 1996 | 539 | 461 \| 616 | 13 | 9 \| 16 | 2,6 | 0,0 | 0,0 \| 0,0 | 2 |
| ab 2000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| mittlere Wohnlage | | | | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1970 - 1979 | 1.352 | 1.110 \| 1.558 | 35 | 32 \| 38 | 1976 | 1973 \| 1979 | 339 | 245 \| 410 | 6 | 4 \| 8 | 2,5 | 8,0 | 7,0 \| 9,0 | 4 |
| 1980 - 1989 | 1.603 | 1.417 \| 1.789 | 42 | 39 \| 48 | 1983 | 1980 \| 1989 | 349 | 274 \| 446 | 6 | 5 \| 8 | 2,7 | 7,3 | 0,0 \| 10,0 | 4 |
| 1990 - 1999 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2000 - 2009 | 1.824 | - | 62 | - | 2003 | - | 475 | - | 6 | - | 3,0 | 0,0 | - | 1 |
| ab 2010 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| gute Wohnlage | | | | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1970 - 1979 | 1.564 | - | 35 | - | 1976 | - | 307 | - | 5 | - | 2,8 | 6,0 | - | 1 |
| 1980 - 1989 | 1.537 | 1.197 \| 1.877 | 41 | 40 \| 41 | 1982 | 1982 \| 1982 | 410 | 404 \| 416 | 5 | 4 \| 6 | 3,1 | 6,0 | 3,0 \| 9,0 | 2 |
| ab 1990 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Preise einschließlich Bodenwertanteil, Außenanlagen und Aufwuchs

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

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

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 2021 wurden mit 392 Kauffällen für Wohnungseigentum rd. 5 % (20 Kauffälle) mehr Kauffälle als im Vorjahr registriert. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen lag im Jahr 2021 mit rd. 6% über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (372 Kauffälle).

Nach einer mehr als Verdoppelung der Kauffälle für Neubauten im Jahr 2018 und 2019 zu den Vorjahren, nahm die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020 stark ab und liegt nun im Jahr 2021 mit 61 Kauffällen auf dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (62 Kauffälle).

Anzahl der Kaufverträge von Wohnungseigentum nach Teilmärkten

| Teilmarkt | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Neubauten | 57 | 36 | 43 | 51 | 44 | 60 | 50 | 115 | 127 | 36 | 61 |
| Zweitverkäufe | 244 | 313 | 281 | 329 | 300 | 307 | 304 | 304 | 322 | 329 | 321 |
| Umwandlungen | 3 | 9 | 2 | 9 | 13 | 2 | 5 | 4 | 9 | 7 | 10 |
| Gesamtanzahl | 304 | 358 | 326 | 389 | 357 | 369 | 359 | 423 | 458 | 372 | 392 |

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für Zweitverkäufe/Umwandlungen

Um die Signifikanz der Aussage zu erhöhen, sind die Auswertungen des Berichtsjahres mit denen des Vorjahres zusammengefasst worden. Die nachfolgenden Tabellen beinhalten die Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021. 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 | 1.596 | - | 39 | - | 1979 | - | 76 | - | 2,6 | 3,0 | 1 |
| 1980 - 1989 | 1.171 | - | 41 | - | 1981 | - | 82 | - | 2,7 | 3,0 | 1 |
| 1990 - 1999 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2000 - 2009 | 2.192 | - | 63 | - | 2003 | - | 90 | - | 3,2 | 4,0 | 1 |
| ab 2010 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| mittlere Wohnlage | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | 1.518 | 1.248 \| 2.156 | 24 | 15 \| 29 | 1964 | 1956 \| 1969 | 71 | 39 \| 112 | 2,2 | 1,8 | 6 |
| 1970 - 1979 | 1.683 | 1.639 \| 1.727 | 36 | 36 \| 36 | 1976 | 1976 \| 1976 | 79 | 74 \| 84 | 2,5 | 3,0 | 2 |
| 1980 - 1989 | 1.613 | 1.243 \| 1.984 | 41 | 41 \| 41 | 1981 | 1981 \| 1981 | 72 | 69 \| 74 | 2,8 | 2,5 | 2 |
| 1990 - 1999 | 1.875 | 1.328 \| 2.423 | 52 | 50 \| 53 | 1993 | 1991 \| 1994 | 63 | 55 \| 70 | 2,9 | 2,5 | 2 |
| 2000 - 2009 | 2.667 | 2.298 \| 3.036 | 66 | 64 \| 68 | 2007 | 2005 \| 2008 | 119 | 103 \| 135 | 3,7 | 4,0 | 2 |
| ab 2010 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| gute Wohnlage | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | 1.599 | 1.366 \| 1.828 | 17 | 15 \| 21 | 1957 | 1955 \| 1961 | 84 | 72 \| 93 | 2,1 | 1,0 | 3 |
| 1970 - 1979 | 1.450 | 1.169 \| 1.732 | 34 | 33 \| 34 | 1974 | 1973 \| 1974 | 104 | 84 \| 123 | 2,7 | 2,5 | 2 |
| 1980 - 1989 | 2.153 | 1.642 \| 2.608 | 45 | 40 \| 48 | 1985 | 1980 \| 1989 | 113 | 66 \| 185 | 2,9 | 3,0 | 6 |
| 1990 - 1999 | 2.289 | 1.667 \| 2.985 | 56 | 54 \| 58 | 1997 | 1995 \| 1999 | 75 | 63 \| 90 | 3,0 | 3,0 | 4 |
| 2000 - 2009 | 2.874 | - | 59 | - | 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 | 1.100 | | 23 | | 1963 | | 73 | | 2,1 | 2,2 | 6 |
| | 953 | 1.344 | 18 | 29 | 1959 | 1968 | 42 | 106 | | | |
| 1970 - 1979 | 1.407 | | 36 | | 1977 | | 69 | | 2,6 | 2,7 | 6 |
| | 1.094 | 1.693 | 34 | 38 | 1975 | 1978 | 57 | 74 | | | |
| 1980 - 1989 | 1.493 | | 42 | | 1983 | | 73 | | 2,7 | 2,7 | 14 |
| | 1.151 | 1.876 | 39 | 49 | 1980 | 1989 | 51 | 109 | | | |
| 1990 - 1999 | 1.931 | | 55 | | 1995 | | 68 | | 3,0 | 3,1 | 10 |
| | 1.263 | 2.536 | 51 | 59 | 1992 | 1999 | 38 | 95 | | | |
| ab 2000 | - | | - | | - | | - | | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| mittlere Wohnlage | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | 1.134 | | 22 | | 1963 | | 55 | | 2,3 | 2,3 | 36 |
| | 702 | 1.462 | 15 | 29 | 1956 | 1969 | 34 | 96 | | | |
| 1970 - 1979 | 1.418 | | 34 | | 1975 | | 71 | | 2,5 | 2,4 | 55 |
| | 939 | 1.988 | 29 | 39 | 1970 | 1979 | 38 | 145 | | | |
| 1980 - 1989 | 1.767 | | 43 | | 1984 | | 80 | | 2,7 | 2,8 | 39 |
| | 1.163 | 2.288 | 39 | 49 | 1980 | 1989 | 41 | 126 | | | |
| 1990 - 1999 | 2.038 | | 54 | | 1995 | | 83 | | 3,0 | 3,1 | 38 |
| | 1.460 | 2.807 | 49 | 59 | 1990 | 1999 | 51 | 125 | | | |
| 2000 - 2009 | 2.389 | | 63 | | 2003 | | 80 | | 3,4 | 3,4 | 33 |
| | 1.849 | 2.920 | 59 | 68 | 2000 | 2009 | 41 | 124 | | | |
| ab 2010 | 3.315 | | 77 | | 2017 | | 97 | | 3,9 | 4,0 | 7 |
| | 2.913 | 3.916 | 75 | 79 | 2015 | 2019 | 76 | 119 | | | |
| gute Wohnlage | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | 1.653 | | 27 | | 1967 | | 68 | | 2,3 | 3,0 | 3 |
| | 1.277 | 2.034 | 24 | 28 | 1965 | 1968 | 50 | 94 | | | |
| 1970 - 1979 | 1.805 | | 35 | | 1975 | | 79 | | 2,5 | 2,3 | 17 |
| | 1.413 | 2.252 | 31 | 37 | 1972 | 1978 | 55 | 101 | | | |
| 1980 - 1989 | 1.957 | | 45 | | 1985 | | 73 | | 2,6 | 2,6 | 14 |
| | 1.528 | 2.336 | 41 | 48 | 1981 | 1989 | 52 | 85 | | | |
| 1990 - 1999 | 2.442 | | 54 | | 1995 | | 74 | | 3,0 | 3,1 | 20 |
| | 1.906 | 2.938 | 49 | 59 | 1990 | 1999 | 50 | 118 | | | |
| 2000 - 2009 | 2.789 | | 65 | | 2006 | | 99 | | 3,5 | 3,8 | 12 |
| | 2.170 | 3.352 | 61 | 69 | 2001 | 2009 | 77 | 156 | | | |
| ab 2010 | 2.822 | | 73 | | 2013 | | 85 | | 3,9 | 4,0 | 4 |
| | 2.354 | 3.446 | 71 | 77 | 2012 | 2016 | 71 | 92 | | | |

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 | 1.063 | | 24 | | 1964 | | 58 | | 2,3 | 2,0 | 1 |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| 1970 - 1979 | 1.265 | | 35 | | 1975 | | 75 | | 2,4 | 2,6 | 5 |
| | 815 | 1.610 | 32 | 36 | 1972 | 1977 | 56 | 82 | | | |
| 1980 - 1989 | 1.170 | | 40 | | 1980 | | 79 | | 2,3 | 2,5 | 2 |
| | 913 | 1.428 | 39 | 40 | 1980 | 1980 | 77 | 80 | | | |
| ab 1990 | - | | - | | - | | - | | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| mittlere Wohnlage | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | 1.628 | | 29 | | 1969 | | 44 | | 2,3 | 2,0 | 1 |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| 1970 - 1979 | 1.171 | | 39 | | 1979 | | 62 | | 2,7 | 2,0 | 1 |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| 1980 - 1989 | 1.314 | | 42 | | 1982 | | 83 | | 2,6 | 2,0 | 3 |
| | 996 | 1.507 | 39 | 43 | 1980 | 1983 | 66 | 108 | | | |
| 1990 - 1999 | 2.252 | | 55 | | 1996 | | 91 | | 3,1 | 3,0 | 1 |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| ab 2000 | - | | - | | - | | - | | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| gute Wohnlage | | | | | | | | | | | |
| bis 1969 | - | | - | | - | | - | | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| ab 1970 | - | | - | | - | | - | | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |

Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt

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

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

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)
Baujahre bis 1919

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | |
|------|--------|----------------|--------|----------------------------|-------|----------------|-----|
| | | Euro | | Euro je m ² Wfl | | m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| 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 | 1 | 157.133 | | 1.917 | | 82 | |
| | | - | - | - | - | - | - |
| 2021 | 1 | 95.000 | | 990 | | 96 | |
| | | - | - | - | - | - | - |

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)
Baujahre 1920 bis 1949

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | |
|------|--------|---------------|---------|----------------------------|-------|----------------|-----|
| | | Euro | | Euro je m ² Wfl | | m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| 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 | 11 | 58.856 | | 1.227 | | 49 | |
| | | 35.000 | 92.447 | 921 | 1.924 | 38 | 96 |
| 2021 | 14 | 56.242 | | 1.060 | | 53 | |
| | | 32.500 | 120.000 | 777 | 1.426 | 38 | 94 |

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 1950 bis 1974

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | |
|------|--------|------------------------------------|-----|-----------------------------|-----|-----------------------|-----|
| | | Euro | | Euro je m ² Wfl | | m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| 2013 | 20 | 79.625 30.000 \| 130.704 | | 981 417 \| 1.487 | | 79 49 \| 121 | |
| 2014 | 17 | 70.399 33.060 \| 183.677 | | 945 553 \| 1.440 | | 72 40 \| 142 | |
| 2015 | 25 | 68.867 38.657 \| 113.666 | | 953 697 \| 1.352 | | 72 43 \| 93 | |
| 2016 | 35 | 80.256 32.000 \| 183.218 | | 1.066 667 \| 1.874 | | 73 39 \| 161 | |
| 2017 | 31 | 65.918 24.000 \| 122.000 | | 1.011 675 \| 1.585 | | 65 31 \| 93 | |
| 2018 | 27 | 66.265 29.000 \| 112.800 | | 1.045 726 \| 1.454 | | 63 34 \| 99 | |
| 2019 | 43 | 76.873 28.000 \| 177.431 | | 1.129 645 \| 1.756 | | 67 34 \| 129 | |
| 2020 | 57 | 101.295 30.503 \| 242.452 | | 1.409 897 \| 2.288 | | 71 34 \| 145 | |
| 2021 | 40 | 106.619 45.000 \| 240.819 | | 1.517 702 \| 1.988 | | 69 38 \| 122 | |

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 1975 bis 1994

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | |
|------|--------|------------------------------------|-----|-------------------------------|-----|-----------------------|-----|
| | | Euro | | Euro je m ² Wfl | | m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| 2013 | 29 | 111.030 32.743 \| 222.800 | | 1.232 877 \| 1.656 | | 88 37 \| 167 | |
| 2014 | 36 | 111.253 39.663 \| 341.550 | | 1.330 921 \| 1.774 | | 83 39 \| 225 | |
| 2015 | 34 | 106.331 42.000 \| 188.969 | | 1.357 834 \| 2.084 | | 78 35 \| 126 | |
| 2016 | 44 | 109.698 35.776 \| 198.856 | | 1.395 737 \| 2.192 | | 78 32 \| 116 | |
| 2017 | 43 | 115.182 42.541 \| 222.205 | | 1.468 861 \| 1.984 | | 77 41 \| 126 | |
| 2018 | 37 | 110.295 31.500 \| 205.478 | | 1.428 873 \| 1.849 | | 76 32 \| 120 | |
| 2019 | 38 | 120.840 42.500 \| 259.509 | | 1.569 1.064 \| 2.302 | | 75 38 \| 125 | |
| 2020 | 51 | 132.231 53.000 \| 264.455 | | 1.723 1.120 \| 2.261 | | 76 38 \| 126 | |
| 2021 | 47 | 156.713 49.250 \| 407.076 | | 1.972 1.263 \| 2.972 | | 79 39 \| 137 | |

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 1995 bis 2009

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | |
|------|--------|----------------|---------|----------------------------|-------|----------------|-----|
| | | Euro | | Euro je m ² Wfl | | m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| 2013 | 32 | 148.023 | | 1.745 | | 84 | |
| | | 77.000 | 267.395 | 1.215 | 2.210 | 53 | 141 |
| 2014 | 49 | 156.122 | | 1.755 | | 89 | |
| | | 67.499 | 276.640 | 1.324 | 2.624 | 51 | 142 |
| 2015 | 53 | 151.273 | | 1.701 | | 88 | |
| | | 81.213 | 239.656 | 1.174 | 2.463 | 62 | 120 |
| 2016 | 43 | 167.426 | | 1.865 | | 90 | |
| | | 73.794 | 242.262 | 1.174 | 2.506 | 42 | 130 |
| 2017 | 33 | 150.842 | | 1.780 | | 85 | |
| | | 71.641 | 222.574 | 1.132 | 2.688 | 56 | 126 |
| 2018 | 30 | 162.586 | | 1.874 | | 87 | |
| | | 74.633 | 256.757 | 1.138 | 2.446 | 50 | 118 |
| 2019 | 52 | 184.653 | | 2.132 | | 86 | |
| | | 72.218 | 351.891 | 1.514 | 3.006 | 39 | 144 |
| 2020 | 40 | 208.905 | | 2.364 | | 88 | |
| | | 103.479 | 346.449 | 1.584 | 2.936 | 50 | 156 |
| 2021 | 42 | 193.759 | | 2.389 | | 81 | |
| | | 106.072 | 372.159 | 1.480 | 3.352 | 51 | 128 |

Preise für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (4 - 12 Wohneinheiten)

Baujahre 2010 bis 2019

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | |
|------|--------|----------------|---------|----------------------------|-------|----------------|-----|
| | | Euro | | Euro je m ² Wfl | | m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| 2013 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2014 | 3 | 194.147 | | 2.185 | | 89 | |
| | | 185.367 | 199.745 | 2.037 | 2.322 | 85 | 91 |
| 2015 | 1 | 225.234 | | 2.086 | | 108 | |
| | | - | - | - | - | - | - |
| 2016 | 1 | 122.625 | | 2.453 | | 50 | |
| | | 122.625 | 122.625 | 2.453 | 2.453 | 50 | 50 |
| 2017 | 3 | 258.713 | | 2.351 | | 110 | |
| | | 220.188 | 312.103 | 2.177 | 2.558 | 95 | 122 |
| 2018 | 1 | 403.761 | | 2.991 | | 135 | |
| | | 403.761 | 403.761 | 2.991 | 2.991 | 135 | 135 |
| 2019 | 1 | 232.545 | | 2.556 | | 91 | |
| | | 232.545 | 232.545 | 2.556 | 2.556 | 91 | 91 |
| 2020 | 7 | 302.005 | | 3.116 | | 97 | |
| | | 227.447 | 362.000 | 2.585 | 3.916 | 88 | 119 |
| 2021 | 4 | 266.835 | | 3.171 | | 85 | |
| | | 216.570 | 357.072 | 2.354 | 3.607 | 71 | 99 |

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. 7 % zum Vorjahr an.

Preise für Neubau-Eigentumswohnungen

| Jahr | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Durchschnittspreis | | Ø Wfl | |
|------|--------|----------------|---------|----------------------------|-------|----------------|-----|
| | | Euro | | Euro je m ² Wfl | | m ² | |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| 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 |
| 2021 | 61 | 375.618 | | 3.952 | | 95 | |
| | | 179.500 | 544.606 | 3.032 | 4.789 | 53 | 132 |

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

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

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

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

Eine Untersuchung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Bottrop hat ergeben, dass das Baujahr der Gebäude mit seinen Gebäudestandards und die Wohnungsausstattungen (letzte Modernisierung der Wohnungen) wesentliche wertbestimmende Merkmale darstellen. Darüber hinaus konnten noch weitere wertbestimmende Merkmale wie z.B. die Objekt- bzw. Wohnungsgröße, die Lagequalität, das Vorhandensein eines Balkons oder einer Gartenfläche festgestellt werden. Zur Ableitung des Immobilienrichtwertes wurden die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten auf eine Norm-Eigentumswohnung (Modell siehe lfd. Nr. 8.4) angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen der Jahrgänge 2012 – 2018 mathematisch-statistisch abgeleitet.

Der zonale Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen gilt für:

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

Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2022

Eigentumswohnung 2.220 Euro / m² Wohnfläche

Definition des Immobilienrichtwertes

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

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

Mit der Ableitung des Immobilienrichtwertes 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.

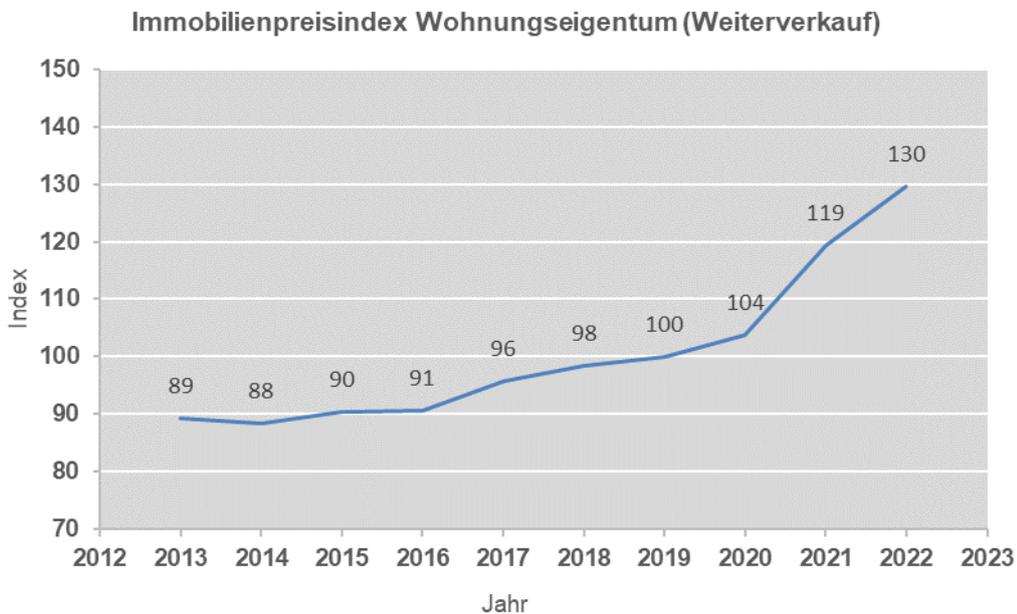
| Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen | | |
|---|--|-------------|
| Merkmal | Klasse | UK |
| Baujahr (Interpolation möglich) $y = 0,000094516786315x^2 - 0,367552572243843x + 358,120837415118$ | 1940 - 1949 | 0,79 |
| | 1950 - 1959 | 0,80 |
| | 1960 - 1969 | 0,83 |
| | 1970 - 1979 | 0,88 |
| | 1980 - 1989 | 0,94 |
| | 1992 | 1,00 |
| | 1990 - 1999 | 1,03 |
| | 2000 - 2009 | 1,13 |
| | 2010 - 2012 | 1,21 |
| Wohnfläche (Interpolation möglich) | 30 m ² - 49 m ² | 0,93 |
| | 50 m ² - 69 m ² | 0,95 |
| | 70 m² - 89 m² | 1,00 |
| | 90 m ² - 109 m ² | 0,97 |
| | 110 m ² - 130 m ² | 0,96 |
| Lageklasse | einfach | 0,92 |
| | mittel | 1,00 |
| | gut | 1,08 |
| Wohneinheiten im Gebäude | < 4 | 1,02 |
| | 4 - 8 | 1,00 |
| | 9 - 12 | 0,98 |
| | > 12 | 0,94 |
| Geschosslage | Souterrain | 0,95 |
| | Erdgeschoss / Souterrain | 0,97 |
| | Erdgeschoss | 1,01 |
| | 1. Obergeschoss | 1,00 |
| | ab 2. Obergeschoss | 0,92 |
| | Dachgeschoss | 0,98 |
| Balkon / Loggia / Terrasse / Wintergarten | vorhanden | 1,00 |
| | nicht vorhanden | 0,89 |
| Mietsituation | unvermietet | 1,00 |
| | vermietet | 0,96 |
| Gartennutzung | 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 gemäß § 18 ImmoWertV 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 |
| 01.01.2022 | 130 | 2.212 |



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

Eine Analyse der Auswertungen hat ergeben, dass die Größe des Gesamtobjektes den Liegenschaftszinssatz wesentlich beeinflusst. Nachfolgende Tabelle unterscheidet die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern (4 bis 12 Wohneinheiten) und in Wohnanlagen (> 12 Wohneinheiten).

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (2020 - 2021)

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz % | Kennzahlen | | | | Anzahl |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--|------------------------------------|----------------|--------|
| | | Ø Wfl m ² | Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl | Ø Miete Euro/m ² Wfl | Ø RND Jahre | |
| Dreifamilienhaus | 2,58 | 90 | 1.955 | 6,84 | 45 | 29 |
| Standardabweichung * | 1,06 | 29 | 586 | 0,63 | 11 | |
| Mehrfamilienhaus (4 - 12 WE) | 2,47 | 76 | 1.886 | 6,86 | 45 | 330 |
| Standardabweichung * | 0,93 | 21 | 625 | 0,71 | 14 | |
| Wohnanlagen (> 12 WE) | 4,13 | 76 | 1.218 | 6,28 | 39 | 14 |
| Standardabweichung * | 1,57 | 14 | 392 | 0,33 | 7 | |

Liegenschaftszinssätze zum Zweck der Wertermittlung

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum zum Stichtag

Übersicht / Entwicklung ab 2022

| Stichtag | Restnutzungsdauer in Jahren | Anzahl der Wohneinheiten | Größe in m ² | Wohnlage | Liegenschafts- zinssatz % |
|------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------|------------------------------|
| 01.01.2022 | 50 ± 20 | 4 - 12 | 60 - 110 | gut | 1,75 ± 1,25 |
| | | | | mittel | 2,00 ± 1,50 |

6.1.5 Rohertragsfaktoren (nach Anlage 7 GrundWertVO)

Beim **Rohertragsfaktor** handelt es sich um den Quotienten aus dem bereinigten Kaufpreis (ohne z. B. Inventar, Garage usw.) und jährlich marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete (Rohertrag). Dabei wurden die vermieteten Kauffälle in mittlerer Wohnlage mit einer Wohnfläche von 60 m² bis 110 m² aus den Jahren 2020 - 2021 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 | 2* | 21,5* 21,1 bis 21,9 |
| Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus 4 bis 12 Wohneinheiten | 44 | 22,0 13,1 bis 35,5 |
| Eigentumswohnungen in Wohnanlagen > 12 Wohneinheiten | 1 | 20,5 |

* Kauffälle aus 2020

6.2 Teileigentum

Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle von 114 ist gegenüber dem Vorjahr (100 Kauffälle) um rd. 14 % gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle für Teileigentum liegt damit deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (62 Kauffälle).

Anzahl der Kauffälle von Teileigentum nach Teilmärkten

| Teilmarkt | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Neubauten | 2 | 3 | 2 | 38 | 18 | 56 | 28 | 38 | 64 | 34 | 70 |
| Zweitverkäufe | 8 | 17 | 20 | 53 | 34 | 26 | 36 | 46 | 32 | 66 | 44 |
| Gesamtanzahl | 10 | 20 | 22 | 91 | 52 | 82 | 64 | 84 | 96 | 100 | 114 |

6.2.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für gebrauchte Garagen und Tiefgaragen inkl. Bodenwertanteil

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

Durchschnittspreise für Neubau-Kraftfahrzeugstellplätze inkl. Bodenwertanteil

| Jahr | Tiefgaragen | | | Garagen | | | Carport | | | Stellplätze | | |
|------|-------------|---------------|--------|---------|---------------|--------|---------|---------------|--------|-------------|---------------|--------|
| | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Anzahl | Ø Gesamtpreis | | Anzahl | Ø Gesamtpreis | |
| | | Min | Max | | Min | Max | | Min | Max | | Min | Max |
| 2014 | 28 | 13.954 | | 18 | 10.125 | | 1 | 6.000 | | 2 | 4.000 | |
| | | 11.000 | 23.000 | | 7.500 | 12.000 | | - | - | | 4.000 | 4.000 |
| 2015 | 21 | 14.857 | | 19 | 12.711 | | - | - | | 2 | 3.500 | |
| | | 12.900 | 16.000 | | 8.000 | 17.000 | | - | - | | 3.500 | 3.500 |
| 2016 | 28 | 14.721 | | 27 | 12.037 | | 1 | 6.500 | | 10 | 4.750 | |
| | | 12.500 | 16.000 | | 8.000 | 16.500 | | - | - | | 4.000 | 6.500 |
| 2017 | 27 | 15.574 | | 16 | 12.125 | | 1 | 8.500 | | 9 | 3.222 | |
| | | 13.500 | 16.000 | | 8.000 | 16.500 | | - | - | | 1.500 | 4.000 |
| 2018 | 20 | 16.415 | | 21 | 12.928 | | 2 | 8.500 | | 54 | 5.127 | |
| | | 13.000 | 18.500 | | 7.500 | 19.990 | | 7.500 | 9.500 | | 2.500 | 10.000 |
| 2019 | 26 | 16.981 | | 29 | 13.100 | | - | - | | 15 | 4.933 | |
| | | 14.500 | 20.000 | | 7.800 | 18.500 | | - | - | | 2.000 | 10.000 |
| 2020 | 23 | 19.361 | | 5 | 12.900 | | - | - | | 4 | 10.125 | |
| | | 15.900 | 22.500 | | 12.000 | 16.500 | | - | - | | 7.500 | 11.000 |
| 2021 | 35 | 17.643 | | 7 | 19.000 | | 9 | 8.600 | | 12 | 5.792 | |
| | | 14.500 | 22.500 | | 13.000 | 20.000 | | 4.000 | 17.000 | | 3.000 | 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 der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind nach § 48 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Berichtsjahr wurde ein Erbbaurecht für den Bereich des individuellen Wohnungsbaus, ein Erbbaurecht für ein Mehrfamilienhausgrundstück und ein Erbbaurecht für ein Grundstück mit tertiärer Gewerbenutzung neu bestellt.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechte

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

Erbbaurechtsfaktoren

Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis **des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts** an. Die Erbbaurechtsfaktoren wurden nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus den Jahren 2014 - 2021 ermittelt.

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

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

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

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

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

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

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts =

fiktives Volleigentum

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

-

Bodenwert

(fiktiv unbelastetes Grundstück)

+

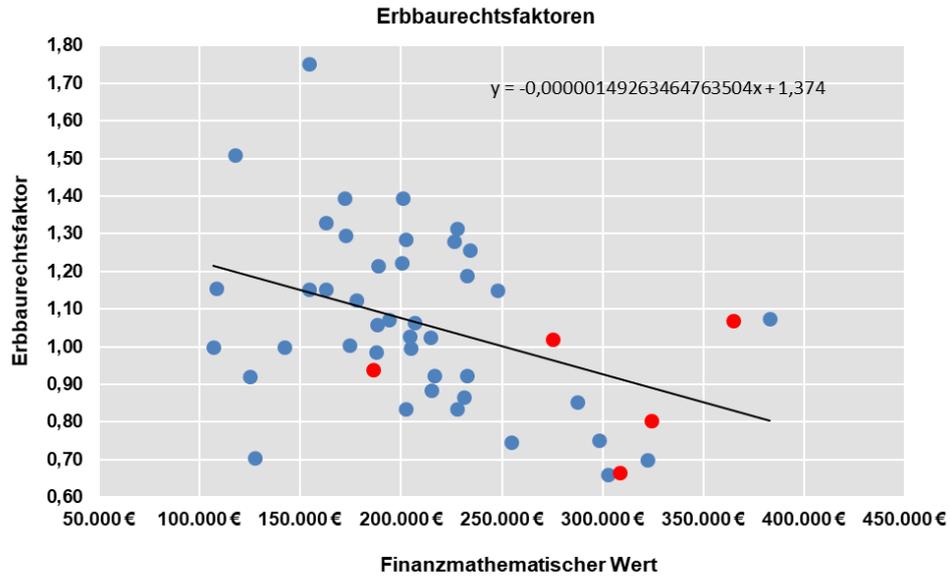
über die **Restlaufzeit** des Erbbaurechts **kapitalisierter Differenz** (Vervielfältiger: 3% LZ)

aus

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

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

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



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2021 (rot), Regression (schwarz)

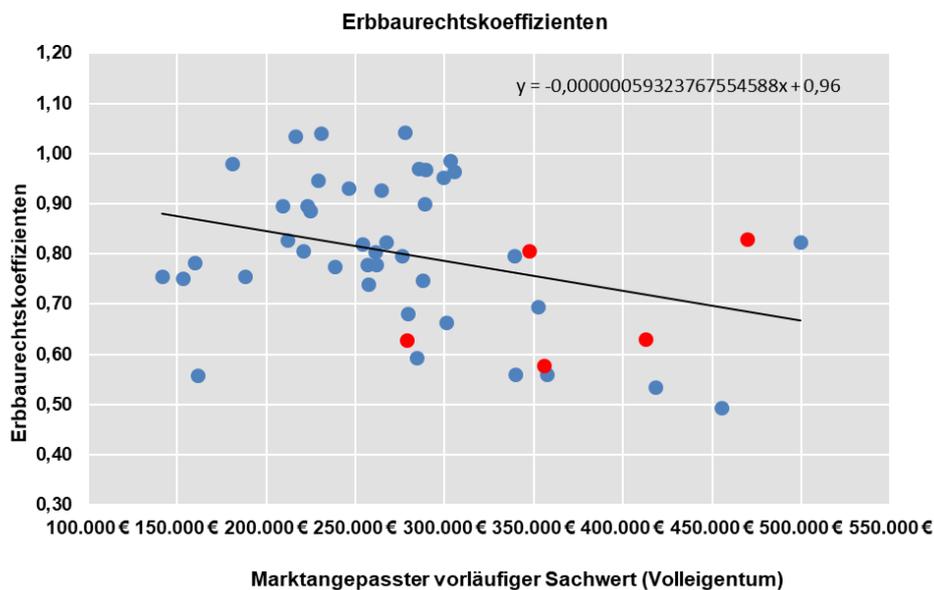
Erbbaurechtsfaktoren für den individuellen Wohnungsbau
in Abhängigkeit vom finanzmathematischen Wert zum 01.01.2022

| finanzmath. Wert in Euro | Erbbaurechts- faktor |
|-----------------------------|-------------------------|
| 100.000 | 1,22 |
| 150.000 | 1,15 |
| 200.000 | 1,08 |
| 250.000 | 1,00 |
| 300.000 | 0,93 |
| 350.000 | 0,85 |
| 400.000 | 0,78 |

Beispielrechnung: finanzmathematischer Wert = 200.000 €
200.000 € x 1,08 = 216.000 €

Erbbaurechtskoeffizienten

Die nachfolgenden Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des **vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums** im Sinne des § 49 Absatz 1 ImmoWertV an. Die Erbbaurechtskoeffizienten lagen im Auswertejahr bei 0,58 bis 0,83 (Mittelwert rd. 0,7).



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2021 (rot), Regression (schwarz)

Erbbaurechtskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

in Abhängigkeit vom marktangepassten vorläufigen Sachwert zum Stichtag 01.01.2022

| Volleigentum in Euro | Erbbaurechts- koeffizient |
|-------------------------|------------------------------|
| 150.000 | 0,87 |
| 200.000 | 0,84 |
| 250.000 | 0,81 |
| 300.000 | 0,78 |
| 350.000 | 0,75 |
| 400.000 | 0,72 |
| 450.000 | 0,69 |
| 500.000 | 0,66 |

Beispielrechnung: Volleigentum = 400.000 €
 $400.000 \text{ €} \times 0,72 = 288.000 \text{ €}$

7.2.2 Wohnungserbbaurechte

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

7.3 Erbbaugrundstücke

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

Erbbaugrundstückerfaktoren

Erbbaugrundstückerfaktoren geben das Verhältnis **des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks** an. Sie dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüssen, sowie sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Die Erbbaugrundstückerfaktoren wurden nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus den Jahren 2014 - 2021 ermittelt.

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

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

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

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

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

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

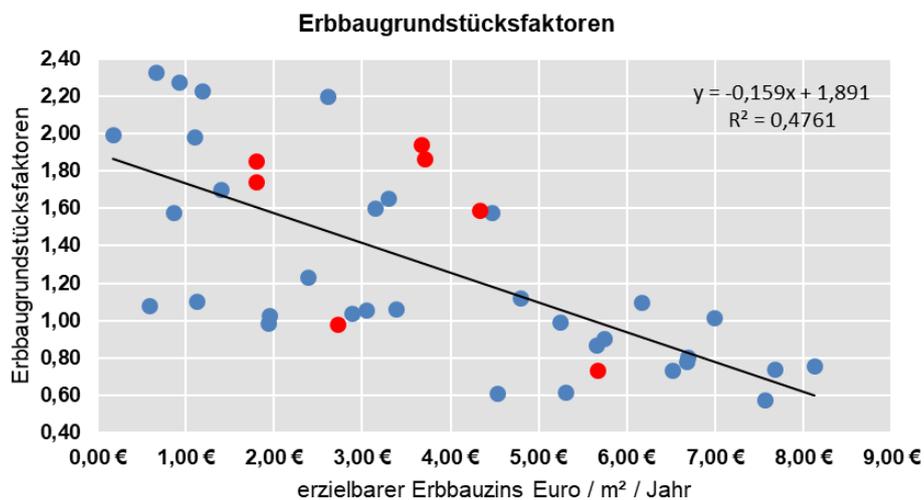
Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks =

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

+

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

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



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2021 (rot), Regression (schwarz)

Erbbaugrundstücksfaktoren für den individuellen Wohnungsbau
in Abhängigkeit vom erzielbaren Erbbauzins zum Stichtag 01.01.2022

| Erbbauzins in Euro / m ² / Jahr | Erbbaugrund- stücksfaktor |
|---|------------------------------|
| 1,00 | 1,73 |
| 2,00 | 1,57 |
| 3,00 | 1,41 |
| 4,00 | 1,26 |
| 5,00 | 1,10 |
| 5,60 | 1,00 |
| 6,00 | 0,94 |
| 7,00 | 0,78 |
| 8,00 | 0,62 |

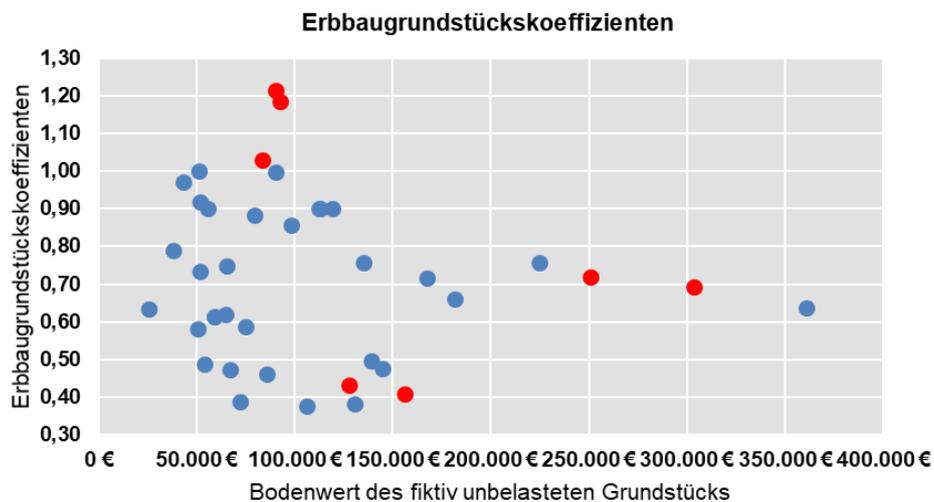
Beispielrechnung: finanzmath. Wert = 56.000 €, erzielbarer Erbbauzins = 2,53 €/m²/Jahr
 $56.000 \text{ €} \times (-0,159 \times 2,53 + 1,891) = \mathbf{83.369 \text{ €}}$

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Bei der Auswertung der Kaufverträge von Erbbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus aus den Jahren 2014 - 2021 konnte festgestellt werden, dass ausschließlich die Erbbauberechtigten die Erbbaugrundstücke erworben haben und sich somit die Erbbaugrundstücke und die Erbbaurechte wieder in einem Eigentum vereinigten.

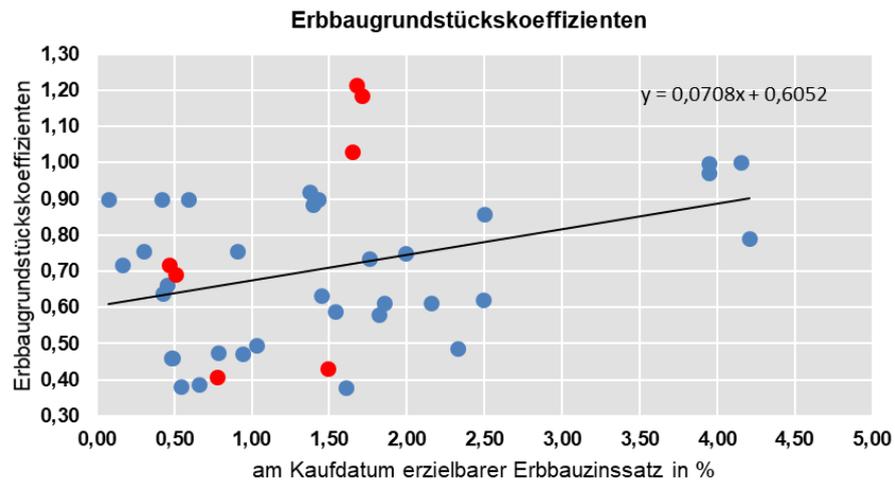
Die nachfolgenden Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des **vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks** im Sinne des § 47 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 ImmoWertV an.

Die Erbbaugrundstückskoeffizienten lagen im Auswertejahr zwischen 0,4 und 1,2 (Mittelwert 0,8) in Bezug auf die Bodenwerte der fiktiv unbelasteten Grundstücke.



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2021 (rot)

Die oben dargestellten Erbbaugrundstückskoeffizienten weisen eine breite Streuung auf. Diese breite Streuung ist abhängig von den verschiedenen Akteuren (Erbbaurechtsgebern) am Grundstücksmarkt. Bei der Ableitung der Erbbaugrundstückskoeffizienten konnte eine leichte Abhängigkeit des am Kaufdatum erzielbaren Erbbauzinssatzes in % (erzielbarer Erbbauzins in Euro pro Jahr / unbelasteter Bodenwert) festgestellt werden. Nachfolgende Erbbaugrundstückskoeffizienten berücksichtigen diese Abhängigkeit.



Legende: Kauffälle vorheriger Jahrgänge (blau), Kauffälle 2021 (rot), Regression (schwarz)

Erbbaugrundstückskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau
in Abhängigkeit vom erzielbaren Erbbauzinssatz zum Stichtag 01.01.2022

| Erbbauzinssatz in % | Koeffizient |
|------------------------|-------------|
| 0,50 | 0,64 |
| 1,00 | 0,68 |
| 1,50 | 0,71 |
| 2,00 | 0,75 |
| 2,50 | 0,78 |
| 3,00 | 0,82 |
| 3,50 | 0,85 |
| 4,00 | 0,89 |

Beispielrechnung: unbelasteter Bodenwert = 130.000 €, erzielbarer Erbbauzinssatz 1,7 %
 $130.000 \text{ €} \times (0,0708 \times 1,7 + 0,6052) = \mathbf{94.323 \text{ €}}$

8 Modellbeschreibungen

8.1 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

| | |
|-------------------------|--|
| Teilmärkte: | <p>Einfamilienhäuser Dreifamilienhäuser (> 180 m² Wohnfläche) Mehrfamilienhäuser (bis 20% und ab 20% bis 80% gewerblichem Anteil) Wohnungseigentum</p> |
| Normgrundstücke: | <p>Kaufgrundstücke mit marktüblich, objektbezogenen Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m), Werte für selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen wurden in Abzug gebracht (§ 41 ImmoWertV), erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, ausgleichskostenfrei gem. § 135 a BauGB</p> |
| Bodenwertermittlung: | <p>aus den Bodenrichtwerten abgeleitet, ggf. Sonderfälle § 24 (4) ImmoWertV werden berücksichtigt</p> |
| Normgebäude: | <p>durchschnittlich unterhaltene Objekte, ohne Nebengebäude und Inventar</p> |
| Jahresrohertrag: | <p>Mietansätze für Wohnraum: 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 Preis-anpassung 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: | gemäß Anlage 3 ImmoWertV |
| Gesamtnutzungsdauer: | gemäß Anlage 1 ImmoWertV |
| Restnutzungsdauer: | Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters (Verlängerung der RND gemäß Anlage 2 ImmoWertV) |

8.2 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

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

8.3 Modell zur Ableitung der Durchschnittspreise

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

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

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

wertbestimmende Merkmale

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

Gebäudestandard: gemäß Anlage 4 ImmoWertV

| | 1 sehr einfach | 2 einfach | 3 mittel | 4 gehoben | 5 stark gehoben | % | Ansatz |
|---------------------------------------|---|--|--|--|---|----|--------|
| Außenwände | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; 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, Ölfarbenastrich, 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 Baujahrs-
klassen unter Berücksichtigung eventueller Modernisierungsmaßnahmen. Hier-
bei ist zu beachten, dass sich **der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ nur**
auf Altbauten vor dem Baujahr 1970 bezieht. Für neuere Gebäude ab dem
Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Ausstattung unterstellt, hier ist grundsätz-
lich der Modernisierungstyp „neuzeitlich“ zu wählen.

| Baujahre | baujahrtypisch | teilmodernisiert | neuzeitlich |
|-------------|--|---|---|
| bis 1970 | nicht neuzeitlich, nicht modernisiert; die Ausstattung befindet sich zum größten Teil in der ursprünglichen Aus- stattung | 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. ge- ring modernisiert worden | neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); die Ausstattung ist teil- weise in den Jahren ab 1995 modernisiert worden |
| ab 1995 | nicht auszuwählen | nicht auszuwählen | neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard); ab dem Baujahr 1995 wird eine neuzeitliche Ausstattung unterstellt |

9 Mieten und Pachten

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:

| | | | |
|---|--|---|--|
|  <p>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop</p> <p>Am Eickholtshof 24 46236 Bottrop Tel.: 02041 / 70 4855 gutachterausschuss@bottrop.de www.gars.nrw.de/ga-bottrop</p> |  <p>Haus & Grund® Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bottrop e.V.</p> <p>Kirchhellener Straße 12 46236 Bottrop Tel.: 02041 / 22669 info@hug-bottrop.de www.hug-bottrop.de</p> |  <p>DMB Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.</p> <p>Horster Straße 26-28 46236 Bottrop Tel.: 02041 / 1727853 bottrop@mieterbund-rhein-ruhr.de www.mieterbund-rhein-ruhr.de</p> |  <p>Mieterschutzbund e.V.</p> <p>Schützenstraße 21 46236 Bottrop Tel.: 02041 / 774717 office@mieterschutzbund.de www.mieterschutzbund.de</p> |
|---|--|---|--|

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 **Qualitätspunkt** 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/Parquet durch schwere Möbel, Flecken auf dem Bodenbelag von auf dem Balkon oder Terrasse aufgestellten Blumenkübeln
- *Im Fenster und Türenbereich:* hohe Verschleißerscheinungen (Kratzer, Feuchtigkeitsschäden im unteren Bereich durch Wischwasser), überwiegend vergilbte Kunststoffelemente der Türen oder Fenster
- *Im Treppenhaus:* Umzugsschäden; verputzte, aber nicht neu tapezierte/ gestrichene Wandabschnitte, z.B. nach Reparaturarbeiten

Merkmale für einen überdurchschnittlichen Unterhaltungszustand sind z.B.:

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

4.2 Lage

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

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

Eine Wohnlage lässt sich im Einzelnen durch folgende Parameter beschreiben:

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

Einfache Wohnlage

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

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

Mittlere Wohnlage (= Mietrichtwertlage)

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

Beispiel Alt-Bottrop: Germaniastraße

Beispiel Kirchhellen: Bottroper Straße

Gute Wohnlage

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

Beispiel Alt-Bottrop: Hagenbrockstraße

Beispiel Kirchhellen: Eichenkamp

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

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

Beispiel Alt-Bottrop: südlicher Bereich der Siegfriedstraße

Beispiel Kirchhellen: westlicher Bereich der Straße Neue Heide

5. Beispielhafte Mietberechnung

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.. €/m² |
| = | ..5,74.. €/m² |

10 Kontakte und Adressen

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss gehören folgende Mitglieder an (Stand 01.01.2022):

| | |
|---|---|
| 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

