

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen,
in der Stadt Castrop-Rauxel
und in der Stadt Herten



Grundstücksmarktbericht 2025
für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See,
Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen,
in der Stadt Castrop-Rauxel
und in der Stadt Herten

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See,
Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Geschäftsstelle

Kreishaus Recklinghausen
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Telefon: (0 23 61) 53 41 50
Fax: (0 23 61) 53-33 38
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-re.de
Internet: www.boris.nrw.de
www.gars.nrw/kreis-recklinghausen

Druck

Kreis Recklinghausen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 € je Exemplar (Tarifstelle 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Zeitgebühr je angefangene Arbeitsviertelstunde, in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten wird i.d.R. eine Arbeitshalbstunde benötigt)).

Bildnachweise

Bild „Erin-Park“: Christian Hoppe
Bild „Kanalknoten“: Hans Blossey
Bild „Altes Rathaus Haltern am See“: Christian Hoppe
Bild „Schloss Herten“: Christian Hoppe
Bild „Berliner Platz“: Stadt Oer-Erkenschwick
Bild „Schiffshebewerk Henrichenburg“: LWL-Industriemuseum
Bild „Kreishauseingang“: Kreis Recklinghausen

Lizenz

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	Unbebaute Grundstücke	16
3.3	Bebaute Grundstücke	17
3.4	Wohnungseigentum und Teileigentum	18
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	19
3.6	Sonstige	20
3.6.1	Zwangsversteigerungsverfahren	20
4	Unbebaute Grundstücke	21
4.1	Individueller Wohnungsbau	23
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	26
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	30
4.7	Bodenrichtwerte	32
4.7.1	Definition	32
4.7.2	Das Grundstücksmarktinformationssystem BORIS.NRW	38
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	39
4.7.4	Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	48
5	Bebaute Grundstücke	50
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	50
5.1.1	Durchschnittspreise	51
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	54
5.1.3	Indexreihen	55
5.1.4	Sachwertfaktoren	56
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	63
5.1.6	Auswertung von Carports und Garagen (Ein- und Zweifamilienhäuser)	63
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	64
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	64
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	65
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	66
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	66
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	66
6	Wohnungs- und Teileigentum	67
6.1	Wohnungseigentum	67
6.1.1	Durchschnittspreise	69
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	71
6.1.3	Indexreihen	73
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	74
6.1.5	Auswertung von Carports, Garagen und Stellplätzen (Wohnungseigentum)	74
6.2	Teileigentum	75
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	76

7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	76
7.2	Erbbaurechte	78
7.3	Erbbaugrundstücke	80
8	Modellbeschreibungen	81
8.1	Sachwertfaktoren	81
8.2	Liegenschaftszinssätze	82
9	Mieten und Pachten	83
9.1	Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen	83
9.2	Mietspiegel 2025 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Castrop-Rauxel	91
9.3	Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Datteln	104
9.4	Mietspiegel 2024 für freifinanzierten (nicht preisgebundenen) Wohnraum in der Stadt Haltern am See	108
9.5	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2023/2024	112
9.6	Mietspiegel 2025 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Oer-Erkenschwick	117
9.7	Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Waltrop	122
10	Kontakte und Adressen	126
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	126
10.2	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	127
11.	Anlagen	128
11.1	Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)	128
11.2	Bewirtschaftungskosten – Übersicht	129
11.3	Weitere Anlagen	130

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
∅	Durchschnitt bzw. Mittelwert

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
BWK	Bewirtschaftungskosten
EG	Erdgeschoss
GrundWertVO NRW	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen)
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
IT NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefalle wird das Zeichen ∅ verwendet
Nfl	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
W	Wohnbaufläche
Wfl	Wohnfläche
WR	reines Wohngebiet

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und in mehreren Großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Dementsprechend sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zurzeit 72 Gutachterausschüsse.

Im Kreis Recklinghausen bestehen zurzeit 3 Gutachterausschüsse. Hier haben die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl zum 01.01.2007 sowie die Städte Castrop-Rauxel, Herten und der Kreis Recklinghausen zum 01.07.2004 einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle gebildet. Der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ist zuständig für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop. Ein weiterer Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen besteht in der Stadt Recklinghausen.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 sowie die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020 in der jeweils geltenden Fassung zugrunde.

Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium des Innern bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder dieser Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen bestellt. Die Bestellungen gelten jeweils für die Dauer von 5 Jahren.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Bildung von Bodenrichtwertzonen sowie ihre Veröffentlichung
- Ermittlung von Immobilienrichtwerten und Bildung von Immobilienrichtwertzonen sowie ihre Veröffentlichung
- Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Sachwertfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Durchführung von Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Führung der Mietdatenbank auf Antrag der zuständigen Stelle und Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen (Grundstücksmarktbericht NRW)
- Erstattung von Obergutachten (nur auf Antrag von Gerichten und Behörden in gesetzlichen Verfahren oder - wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde – auch auf Antrag eines nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten)
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORIS.NRW)
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Sicherstellung der Einheitlichkeit durch Erarbeitung verbindlicher Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der örtlichen Gutachterausschüsse sowie
- Betrieb und Nutzung der Zentralen Kaufpreissammlung gemäß der Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW).

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

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 12 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§§ 18 – 23 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Marktuntersuchung der Erdgeschossladenumieten in Innenstadtlagen
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere Sachverständige für Immobilienbewertung, große Bedeutung.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop. Er wird seit nunmehr 35 Jahren herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2025 wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich aber auch an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.

Die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop stellt sich gesamt, wie folgt, dar:

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge steigend, Geldumsatz stark steigend, Flächenumsatz stark fallend

Im Jahr 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 2.073 Grundstückskaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Gegenüber dem Jahr 2023 mit 1.983 registrierten Kauffällen ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge steigend (+ 5 %). Der Geldumsatz bezifferte sich auf 586,6 Millionen € (+ 13 %). Der Flächenumsatz betrug 323,3 Hektar (- 25 %).

Unbebaute Grundstücke

In 60 Kauffällen wurden Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Das sind 24 Baugrundstücke mehr als im Vorjahr (+ 67 %). Die Preise für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau sind zum Vorjahr um 12 % stark gefallen.

Bebaute Grundstücke

2024 sind 662 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert worden, 101 Häuser mehr als 2023 (+ 18 %). Die Preise für Weiterverkäufe sind zum Vorjahrsniveau durchschnittlich um 1 % gesunken.

Wohnungseigentum

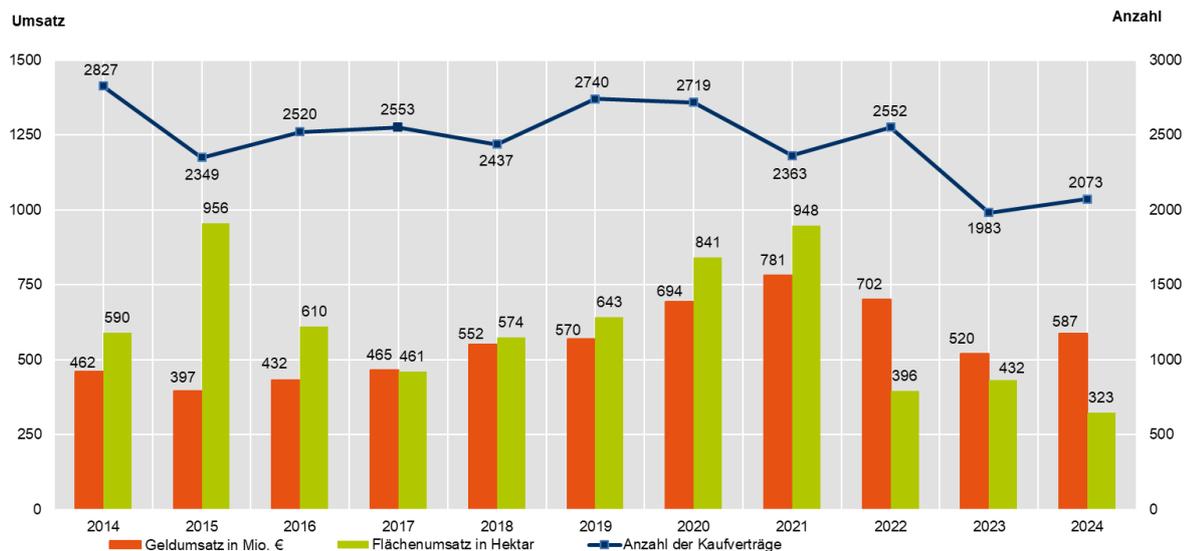
490 Kauffälle über Wohnungseigentum wurden 2024 registriert. Gegenüber 2023 hat sich die Anzahl der Kauffälle stark erhöht (+ 23 %). Die Preise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum sind um durchschnittlich 4 % gestiegen.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Jahr 2024 wurden im Zuständigkeitsgebiet 2.073 Kauffälle (eine Zunahme von 5 % gegenüber dem Jahr 2023) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 586,6 Millionen € (+ 13 %) und einem Flächenumsatz von 323,3 Hektar (- 25 %) abgeschlossen.

Umsatzentwicklung



Mit 2.073 eingegangenen Kaufverträgen ist für das Jahr 2024 die zweitniedrigste Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre zu verzeichnen. Die niedrigste Anzahl lag im Vorjahr 2023 mit 1.983 Kauffällen vor. Die Abweichung zum Durchschnitt der letzten 10 Jahre beträgt ca. – 17 %, zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre ca. – 16 %. Der Geldumsatz von 586,6 Millionen € liegt 5 % über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre und 10 % unter dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre.

Anzahl der Kauffälle nach Gemeinden

Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Castrop-Rauxel	700	594	638	672	609	697	741	661	717	598	636
Datteln	393	354	398	330	328	377	389	363	321	258	259
Haltern am See	466	368	429	414	406	387	366	304	295	340	305
Herten	585	506	501	534	584	692	650	541	689	416	429
Oer-Erkenschwick	302	236	244	209	207	234	236	221	245	160	192
Waltrop	381	291	310	394	303	353	337	273	285	211	252
gesamt	2827	2349	2520	2553	2437	2740	2719	2363	2552	1983	2073

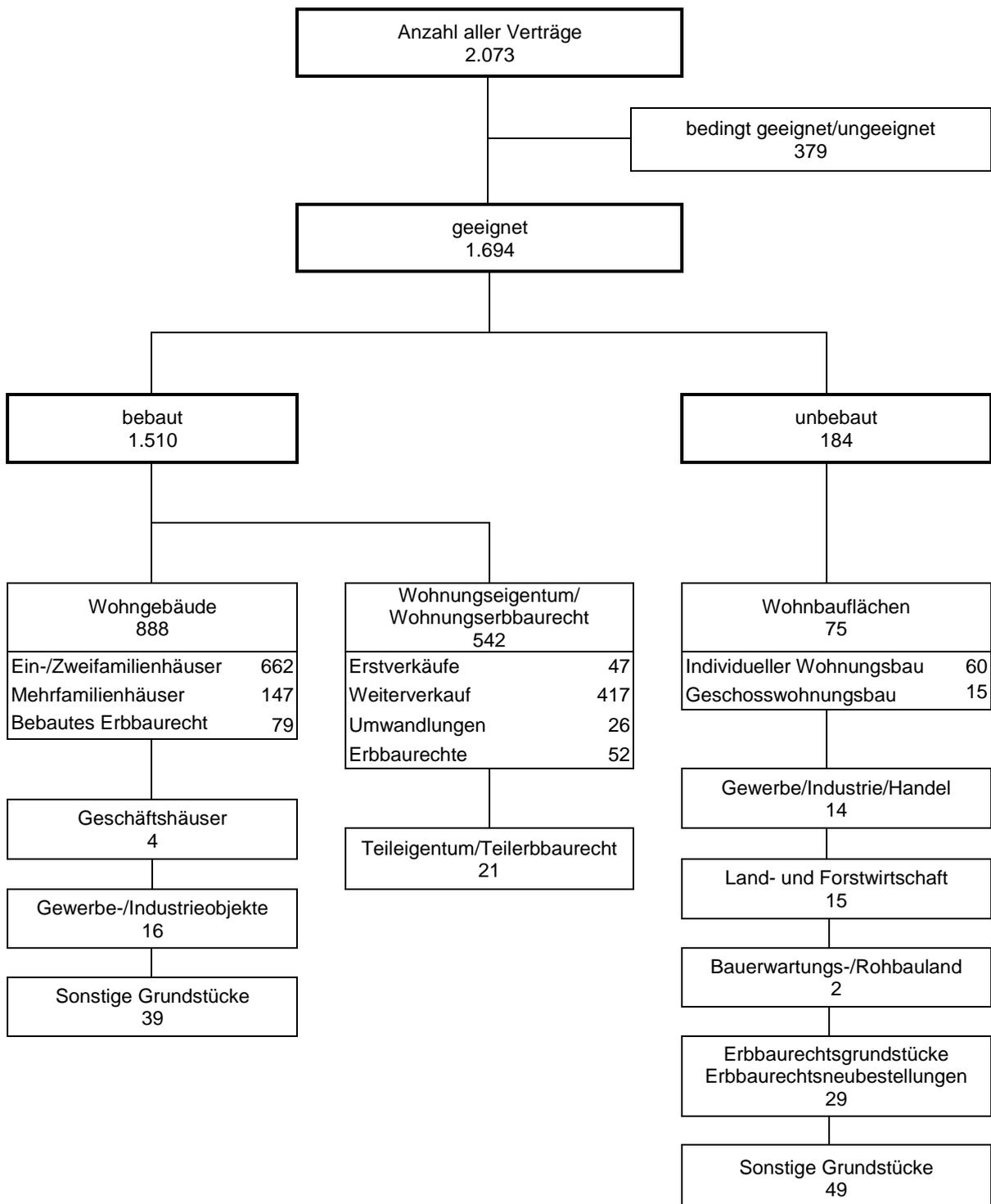
Im Jahr 2024 haben sich die Anzahlen der Kauffälle in den 6 Städten zum Vorjahr unterschiedlich entwickelt. In Oer-Erkenschwick und Waltrop stieg die Anzahl der Kauffälle stark um ca. 20 % bzw. ca. 19 %, in Castrop-Rauxel stieg sie um ca. 6 % und in Herten leicht um ca. 3 %. Dagegen stagnierte in Datteln die Anzahl der Kauffälle gegenüber 2023, in Haltern am See sank sie um 10 %. Hier muss

berücksichtigt werden, dass im Vorjahr 2023 in Haltern am See ein starker Anstieg der Kauffälle zur Verzeichnen war, wogegen in den anderen 5 Städten ein starker Rückgang festzustellen war.

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2024 von den beurkundenden Stellen 2.073 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt. Hiervon sind 1.694 Kaufverträge nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst und somit für alle nachstehenden Auswertungen geeignet.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der getätigten Kaufverträge auf die verschiedenen Teilmärkte auf.



Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Preisentwicklung nach Teilmärkten

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2024 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

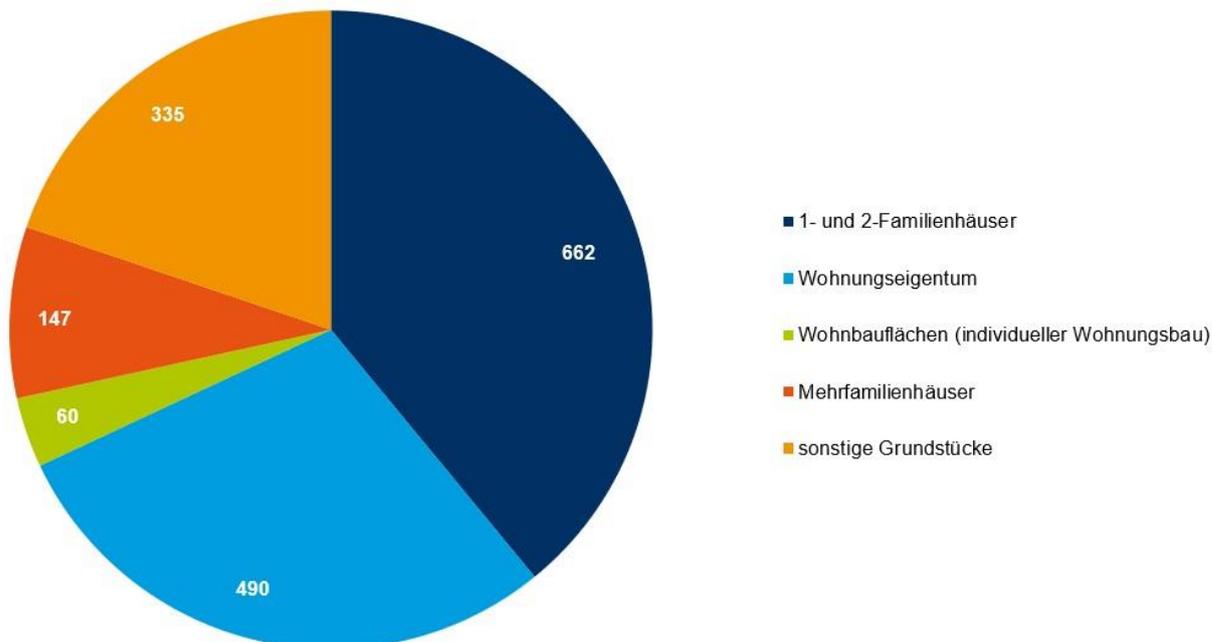
Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

In folgender Tabelle werden die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr in Pfeilen dargestellt:

	Kauffälle		Geldumsatz [Mio. €]		Preise
Unbebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau	60	↑	11,39	↑	↓
Geschosswohnungsbau	15	↑	6,42	↑	↓
Gewerbe/Industrie	12	↓	24,86	↑	↑
Bauerwartungs-, Rohbauland	2	↑	1,84	↑	/
Landwirtschaft	12	↑	1,50	↑	↑
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	662	↑	215,00	↑	→
Mehrfamilienhäuser	147	↑	100,58	↑	/
Büro-, Geschäftshäuser	4	↑	1,73	↓	/
Gewerbe/Industrieobjekte	16	↓	23,19	↓	/
Wohnungseigentum					
	490	↑	84,52	↑	↘

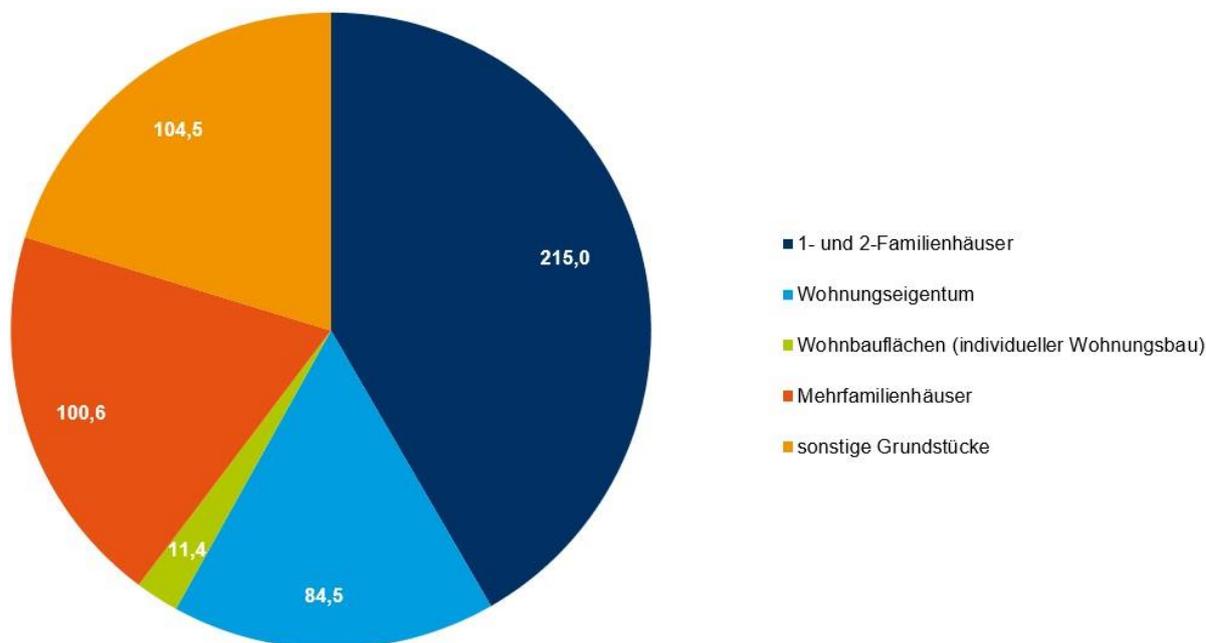
fallend ↓ leicht fallend ↘ stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2024



Der Anteil der Veräußerungen von bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken sowie Wohnungseigentum lag bei 39,1 % bzw. 28,9 % der Kauffälle. Dagegen entfielen nur 3,5 % der Kauffälle auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und 8,7 % der Kauffälle auf bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

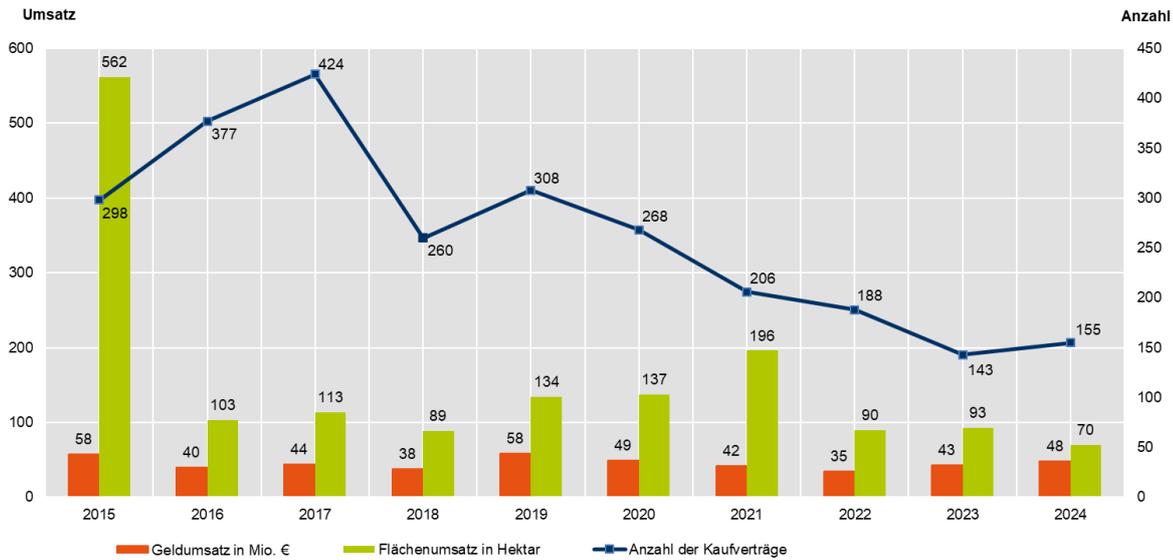
Umsatzanteile nach Geldumsatz in Mio. € der Kauffälle 2024



Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter 1- und 2-Familienhausgrundstücke erzielt. Der Anteil am Gesamtgeldumsatz betrug 41,7 %. Es folgen bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke mit 19,5 % und Wohnungseigentum mit 16,4 %. Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau haben einen Anteil von 2,2 % des Gesamtgeldumsatzes. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



Umsatz unbebauter Grundstücke 2024 im Vergleich zum Vorjahr

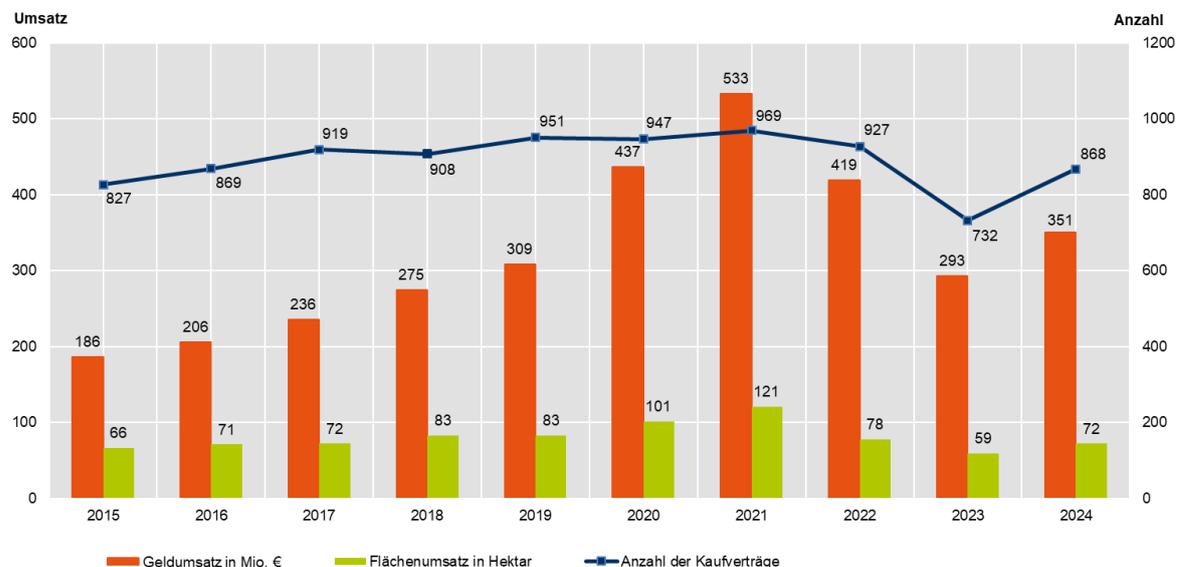
Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Individueller Wohnungsbau	36	60	4,5	3,5	10,7	11,4
Geschosswohnungsbau	13	15	1,7	2,1	4,1	6,4
Gewerbliche Bauflächen	18	14	9,8	24,3	8,7	26,0
sonstiges (z.B. Arrondierungen)	20	17	0,7	0,3	0,9	0,3
Summe Bauland	87	106	16,7	30,2	24,4	44,1
Rohbauland	1	2	0,7	0,6	1,2	1,8
Bauerwartungsland	0	0	0	0	0	0
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21	15	34,0	20,2	2,1	1,7
sonstiges (z.B. Gartenland, Straßenflächen)	34	32	41,1	19,3	15,4	0,4
Gesamt (ohne Erbbaurechte)	143	155	92,5	70,3	43,1	48,0

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 8 %, der Geldumsatz stieg zugleich um 11 %. Es ist die zweitniedrigste Anzahl der Kauffälle im Vergleich zu den Vorjahren festzustellen.

Den höchsten Marktanteil nach Anzahl der Kauffälle haben Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 39 %. Den höchsten Marktanteil nach Geldumsatz haben gewerbliche Bauflächen mit einem Marktanteil von 54 %, gefolgt von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 24 %.

3.3 Bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Umsatz bebauter Grundstücke 2024 im Vergleich zum Vorjahr

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Ein- und Zweifamilienhäuser	561	662	32,7	36,4	178,7	215,0
Mehrfamilienhäuser	117	147	9,4	17,0	64,0	100,6
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	3	4	0,9	0,4	1,9	1,7
Gewerbe- und Industrieobjekte	20	16	12,9	11,4	30,0	23,2
Sonstige bebaute Grundstücke	31	39	2,6	6,4	18,4	10,5
Gesamt	732	868	58,5	71,6	293,0	351,0

Mit einem Geldumsatz von 351,0 Mio. € bei 868 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken stark um 19 %, der Geldumsatz ebenso stark um 20 %. Die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024 liegt 4 % unter dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre, der Geldumsatz 12 % unter dem Durchschnitt.

Ein- und Zweifamilienhäuser stellen mit 76 % der Anzahl der Kauffälle und 61 % des Geldumsatzes den höchsten Marktanteil in diesem Teilmarkt.

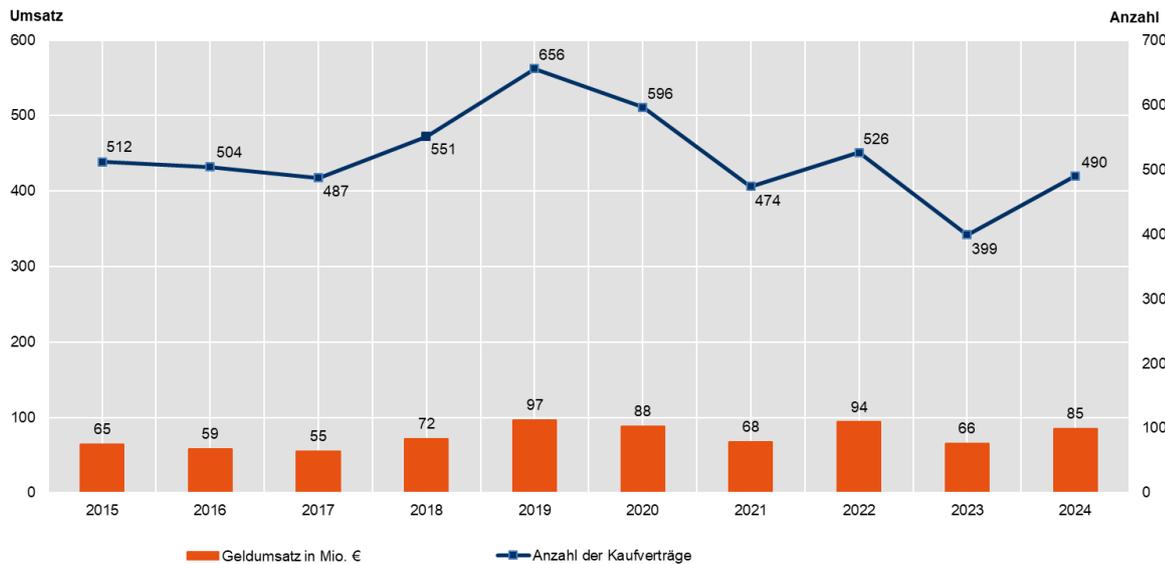
Unter sonstige bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die zum Beispiel mit Hotels, Parkhäusern, Garagen, Handels- und Verbrauchermärkten, Freizeiteinrichtungen u. a. bebaut sind, erfasst.

3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

Grundlage für das Wohnungseigentum und das Teileigentum ist das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) vom 15.03.1951.

Nach § 1 WEG ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind gewerbliche Räume (Ladengeschäfte, Büro-, Praxisräume), Garagen und Räume sonstiger Nutzungen.

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum



Umsatz Wohnungseigentum und Teileigentum 2024 im Vergleich zum Vorjahr

	Wohnungseigentum				Teileigentum			
	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €		Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Erstverkäufe	20	47	7,2	15,7	0	0	0	0
Weiterverkäufe	359	417	55,2	65,2	22	20	1,4	1,2
Umwandlungen	20	26	3,1	3,6	0	0	0	0
Gesamt	399	490	65,5	84,5	22	20	1,4	1,2

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum stark um 23 % auf 490 Kauffälle, der Geldumsatz um 29 % auf 84,5 Mio.€. Die Anzahl der Kauffälle liegt 8 % unter dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre, der Geldumsatz 2 % über dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre.

Den höchsten Marktanteil in diesem Teilmarkt haben die Weiterverkäufe mit 85 % der Anzahl der Kauffälle und 77 % des Geldumsatzes.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Grundlage für das Erbbaurecht ist das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) vom 30.11.2007, das die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 inhaltlich unverändert ersetzt hat.

Nach § 1 Abs. 1 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 (Erbbaurecht).

Folgende Umsatzzahlen wurden ermittelt:

Umsatz Erbbaugrundstücke 2024 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Kauf durch Erbbauberechtigte	15	25	1,9	1,1	1,7	1,8
Kauf sonstiger Marktteilnehmer	2	3	0,1	0,2	0,5	0,3
Gesamt	17	28	2,0	1,3	2,2	2,1

Umsatz bebauter Erbbaurechte 2024 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
bebaute Grundstücke	59	79	3,7	5,1	19,1	22,0
Wohnungserbbaurecht	47	52	-	-	5,7	7,0
Teilerbbaurecht	2	1	-	-	0,2	0,0
Gesamt	108	132	-	-	25,0	29,0

Umsatz Erbbaurechte Neubestellungen 2024 im Vergleich zum Vorjahr

Nutzungsart	Anzahl der Neubestellungen		Flächenumsatz in ha	
	2023	2024	2023	2024
individueller Wohnungsbau	3	0	0,1	0
sonstige Nutzungen	3	1	1,9	0,3
Gesamt	6	1	2,0	0,3

3.6 Sonstige

3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2024 8 Mitteilungen (Vorjahr: 11) über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erhalten.

Umsatz Zwangsversteigerungen 2024 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Zuschläge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
unbebaute Grundstücke	1	0	0,4	0	0,0	0
bebaute Grundstücke	5	7	0,5	0,3	1,0	0,9
Wohnungs- und Teileigentum	5	1	-	-	0,4	0,1
Erbbaurechte	0	0	0	0	0	0
Gesamt	11	8	-	-	1,4	1,0

4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Individueller Wohnungsbau**

Baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen privater Bauherren bebaut werden können. Dies sind zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch ortsüblich auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter ebenfalls subsumiert.

- **Geschosswohnungsbau**

Baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

- **Gewerbe**

- **Gewerbe und Industrie**

Baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

- **Gewerbe „Tertiärer Sektor“**

Baureife Grundstücke, die einer überwiegend dem tertiären Sektor zugehörigen Nutzung zugeführt werden sollen. Unter diesem Sektor wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der dem Dienstleistungsbereich zuzuordnen ist. Dazu zählen im Wesentlichen die Wirtschaftszweige Handel, Verkehr, Logistik, Finanzen, Versicherungen, Bildungswesen, Gesundheit, Hotel- und Gaststättengewerbe sowie sonstige Unternehmen und freie Berufe, die Dienstleistungen erbringen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Unterzentrumlage sowie Grundstücke für den Einzelhandel (z.B. überörtlich agierende Handelsunternehmen).

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Hierunter fallen in erster Linie landwirtschaftlich (Ackerland und Grünland) sowie forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Ackerland umfasst gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 Bodenschätzungsgesetz die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsen- und Ölfrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie Gartengewächsen. Unter Grünland fallen gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht oder beweidet werden. Als forstwirtschaftliches Grundstück (Wald) wird im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche verstanden, wozu auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen zählen. Neben den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden in einer Untergruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind. Dies setzt voraus, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

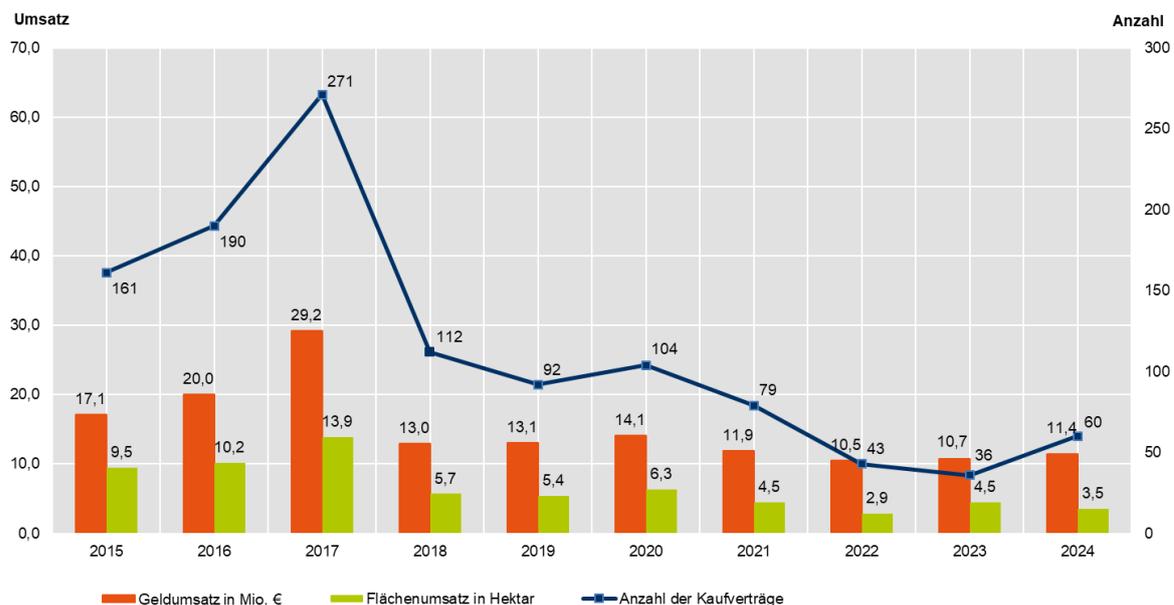
- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

4.1 Individueller Wohnungsbau

Umsatzentwicklung Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau



Im Vergleich zu den letzten 10 Jahren liegen die Umsatzzahlen für den Individuellen Wohnungsbau im Zuständigkeitsgebiet seit 2018 auf einem niedrigen Niveau. Nach der niedrigsten Anzahl der Kauffälle im Jahr 2023 mit 36 Kauffällen erhöhte sich die Anzahl in 2024 auf 60 Kauffälle, der Geldumsatz stieg um 7 %. Die Umsatzzahlen in 2024 liegen aber unter dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre. In Betrachtung der einzelnen Städte wurden im Jahr 2024 in der Stadt Haltern am See die höchste Anzahl der Kauffälle sowie der höchste Geld- und Flächenumsatz erzielt. In folgender Tabelle sind die Umsätze in den einzelnen Städten einzusehen.

Umsatz Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau 2024 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Castrop-Rauxel	5	10	0,68	0,66	2,10	2,14
Datteln	5	3	0,35	0,15	0,90	0,48
Haltern am See	15	22	1,17	1,32	4,92	5,07
Herten	2	10	1,54	0,44	0,84	1,22
Oer-Erkenschwick	5	14	0,48	0,79	1,24	2,19
Waltrop	4	1	0,32	/	0,73	/

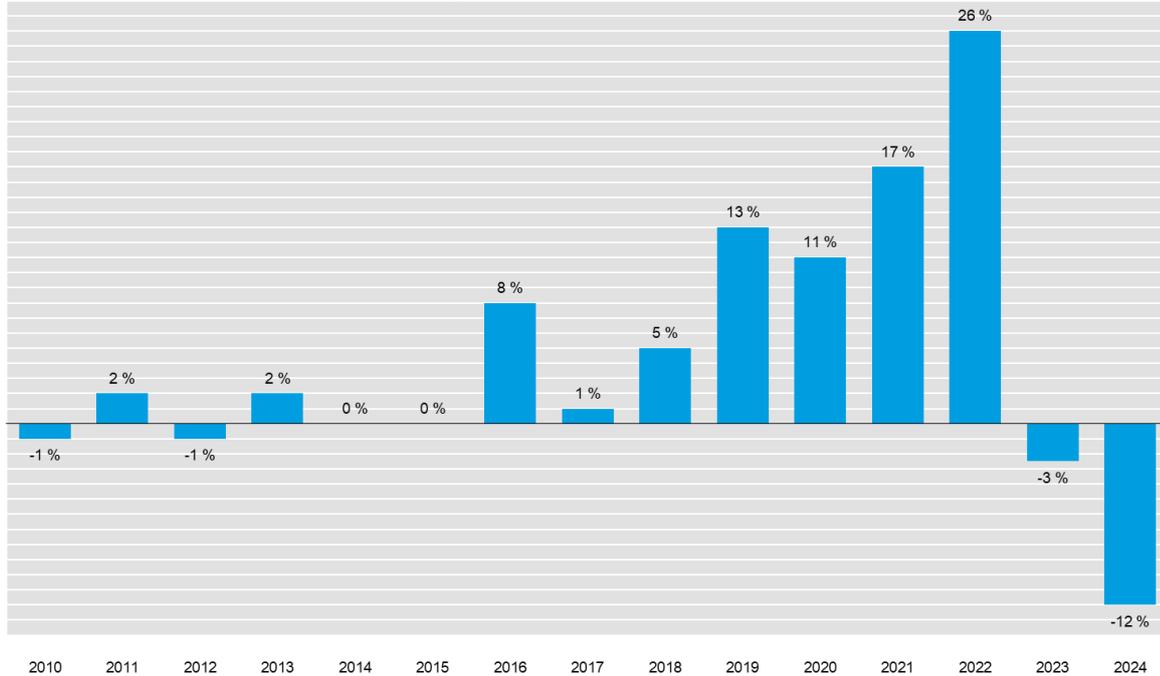
Preisentwicklung 2024

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Zuständigkeitsbereich sind im Jahr 2024 stark gefallen.

In nachfolgender Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Bodenpreisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf eine mittlere Richtwertlage dargestellt. Gegenüber stark steigenden Preisen in den Jahren 2019 bis 2022 sind im Jahr 2023 leicht und im Jahr 2024 stark fallende Preise zu beobachten.

Entwicklung der Bodenpreisveränderungen

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

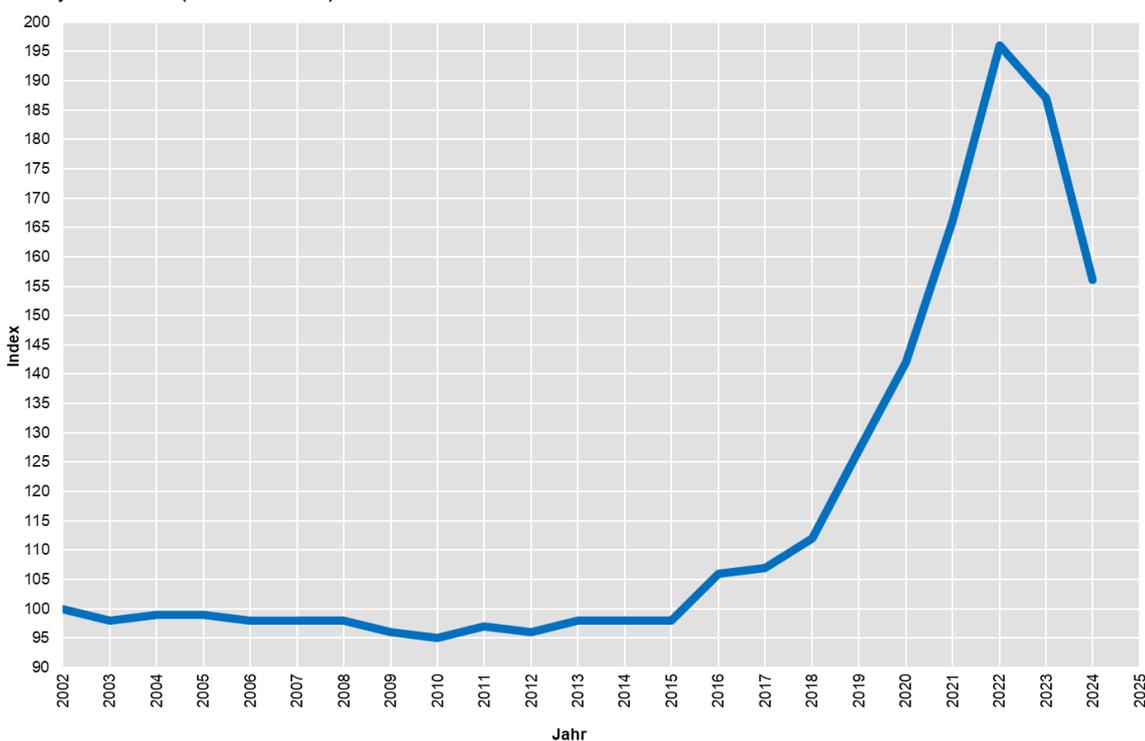


In der weiteren Grafik ist die Preisentwicklung im Zuständigkeitsbereich anhand einer Indexreihe dargestellt.

Entwicklung der beitragsfreien Bodenpreise von 2002 bis 2024

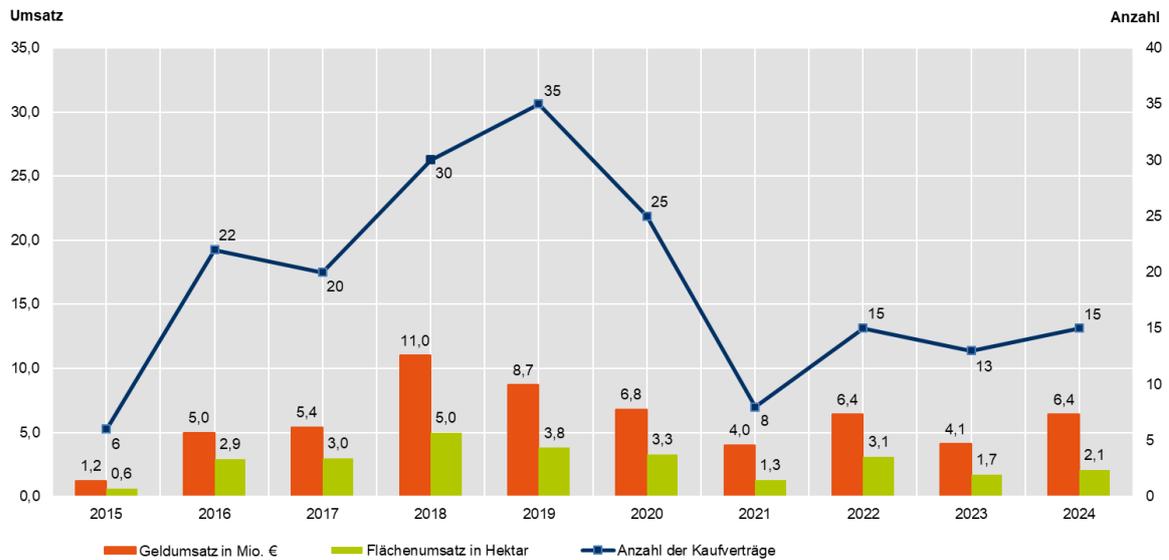
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Basisjahr 2002 (Index = 100)



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Umsatzentwicklung Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau



Die Umsatzzahlen von Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau im Jahr 2024 sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle sowie der Flächenumsatz liegen unter dem Durchschnitt, der Geldumsatz über dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre (Vorjahre 2019 bis 2023).

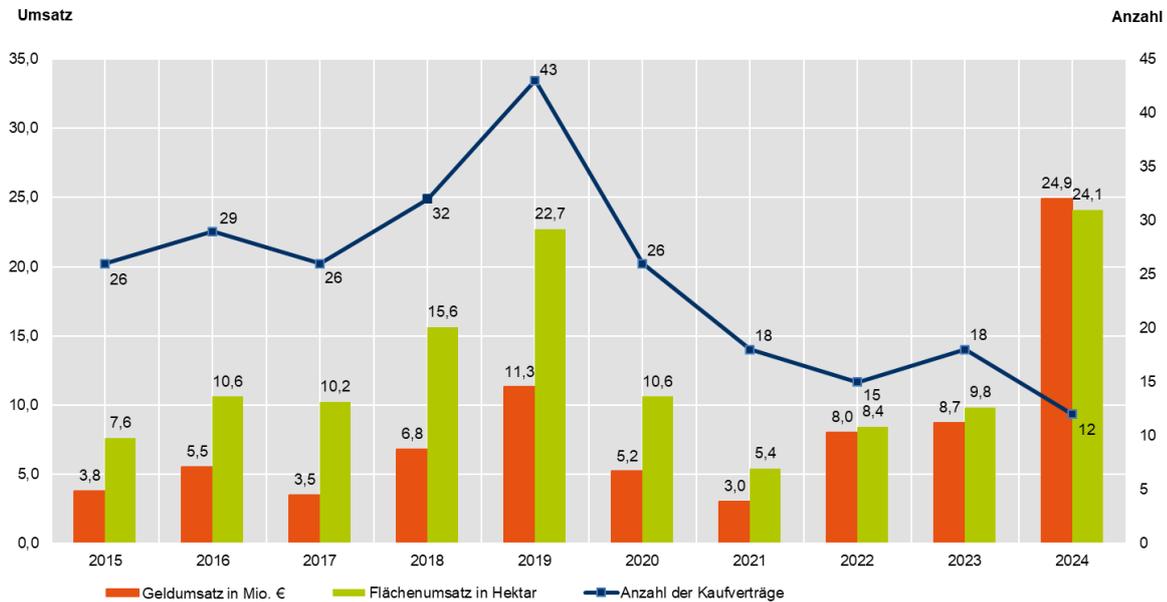
Umsatz Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau 2024 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Castrop-Rauxel	1	5	/	0,82	/	2,71
Datteln	3	1	0,74	/	1,44	/
Haltern am See	3	1	0,11	/	0,64	/
Herten	0	2	0	0,24	0	0,48
Oer-Erkenschwick	1	1	/	/	/	/
Waltrop	5	5	0,60	0,80	1,62	2,46

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsatzentwicklung Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie



Der Geld- sowie der Flächenumsatz 2024 von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe und Industrie) sind gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen, während sich die Anzahl der Kauffälle von 18 im Jahr 2023 auf 12 im Jahr 2024 verringerte. Im Vergleich zu den Jahren 2015 bis 2023 liegen der Geld- und der Flächenumsatz im Jahr 2024 über, die Anzahl der Kauffälle unter dem Durchschnitt der Vorjahre.

Umsatz Gewerbliche Bauflächen 2024 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Castrop-Rauxel	4	4	4,71	16,21	3,78	15,64
Datteln	2	3	1,27	0,42	1,28	0,43
Haltern am See	2	2	0,89	0,20	1,20	0,14
Herten	6	2	1,16	7,05	0,56	8,44
Oer-Erkenschwick	2	0	1,59	0	1,81	0
Waltrop	2	1	0,22	/	0,08	/

Preisentwicklung 2024

Die Preise für gewerbliche Bauflächen im Zuständigkeitsbereich sind im Jahr 2024 stark gestiegen.

Gewerbe / Handel – ‘Tertiärer Sektor‘

Bei Gewerbe- / Handelsflächen mit tertiärer Nutzung handelt es sich um Flächen, auf denen planungsrechtlich eine höherwertige, tertiäre Nutzung (z.B. Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Handel, Büro, u. ä.) realisiert werden kann.

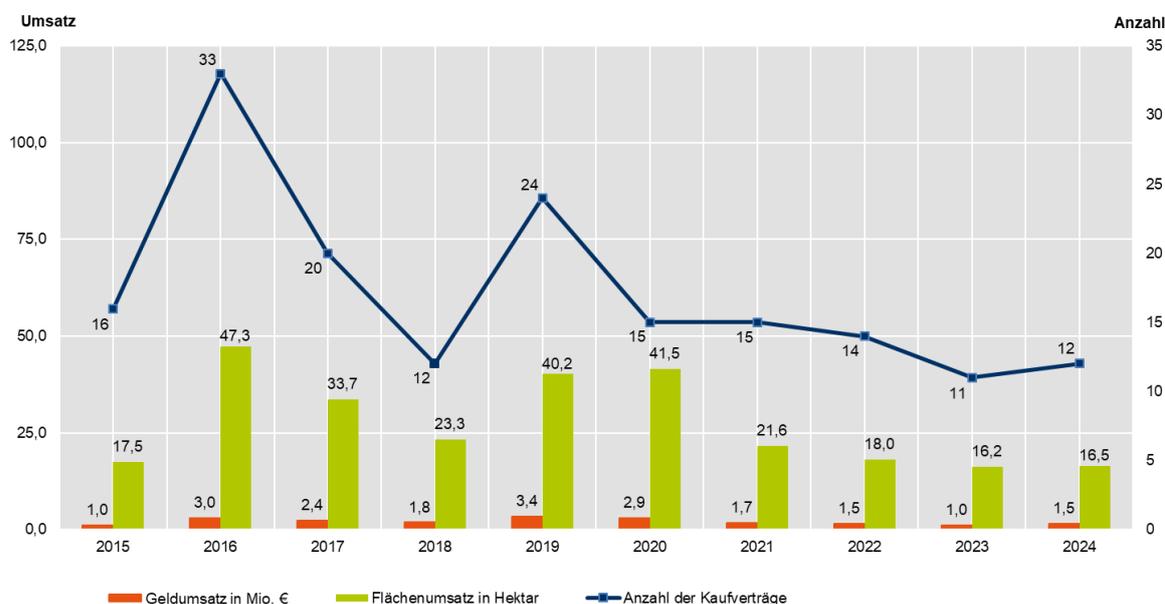
Im Jahr 2024 lagen 2 Kauffälle vor (Vorjahr 0). Der Geldumsatz betrug 1,12 Mio. €, der Flächenumsatz 0,16 ha.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt werden 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.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsatzentwicklung Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Umsatz Landwirtschaftlich genutzte Flächen 2024 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Castrop-Rauxel	0	1	0	/	0	/
Datteln	2	6	6,50	11,28	0,13	0,99
Haltern am See	6	3	7,73	2,97	0,78	0,29
Herten	0	1	0	/	0	/
Oer-Erkenschwick	1	1	/	/	/	/
Waltrop	2	0	1,72	0	0,07	0

Preisentwicklung

Der durchschnittliche landwirtschaftliche Kaufpreis in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop ist ein gemittelter Kaufpreis aus 3 Jahren. Für die Jahre

2022 bis 2024 liegt er bei 8,94 €/m² und damit über dem Vorjahresniveau (8,26 €/m²) für die Jahre 2021 bis 2023.

Der Gutachterausschuss versendet regelmäßig Fragebögen an die Erwerber von landwirtschaftlichen Grundstücken, um die vielfältigen Einflüsse auf die Kaufpreise des innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs näher zu erfassen. Seit dem Jahre 2010 hat der Gutachterausschuss rd. 220 Fragebögen zurückerhalten. Die ausgewerteten Fragebögen enthalten Informationen zu Kauffällen aus dem Randbereich des Münsterlandes (z.B. Haltern am See) als auch aus dem Randbereich des Ruhrgebiets (z.B. Castrop-Rauxel). Aufgrund der weiträumigen Verteilung ergibt sich eine große Streubreite der unten genannten möglichen Einflussgrößen. Es ist daher im Einzelfall sachverständig zu prüfen, inwieweit die ermittelten Kenngrößen auch in der Mikrolage des Bewertungsfalls angewendet werden können.

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage sind landwirtschaftliche Flächen, die sich durch ihre Nähe zum Siedlungsraum (Ortsrand) auszeichnen.

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage liegen der Auswertung nach 20 % bis 40 % über den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage.

Hofanschlussflächen

Hofanschlussflächen sind landwirtschaftliche Flächen, die einen unmittelbaren Anschluss an die Hofstelle haben und ohne Benutzung öffentlicher Wege über private Wirtschaftswege erreichbar sind. Vorteile sind z.B. Maschinenfahrten ohne Umrüstung, Lastfahren ohne erforderliche Lastensicherungen, Fahren ohne Traktor-Führerschein.

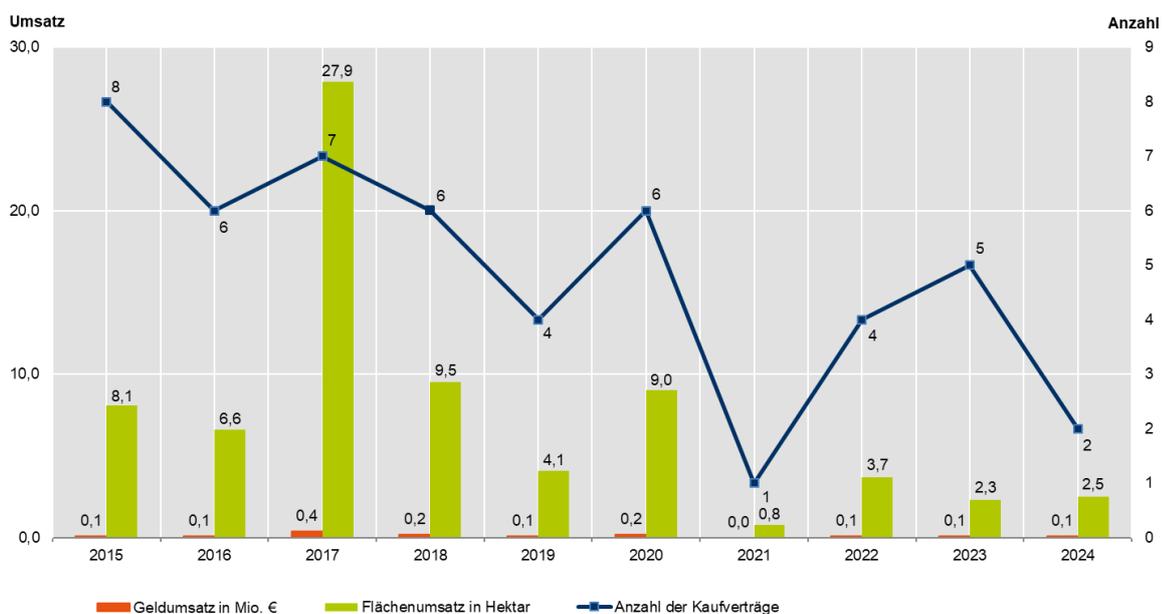
Die Auswertung hat ergeben, dass Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss 20 % bis 60 % über den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage liegen.

Hinweis:

Für spezielle landwirtschaftliche Flächen empfiehlt der Gutachterausschuss eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsatzentwicklung Forstwirtschaftlich genutzte Flächen



Umsatz 2024 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2	2,51	0,07

Preisentwicklung 2024

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Kaufpreis (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs) im Zuständigkeitsgebiet liegt bei 1,80 €/m² und damit unter dem Vorjahresniveau. Der durchschnittliche Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne Aufwuchs lag im Jahr 2024 bei 0,90 €/m².

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland**Bauerwartungsland**

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Umsätze 2024 Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
0	-	-

Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Umsätze 2024 Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2	0,58	1,84

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Gartenland

Gartenlandflächen sind Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt und nach den ortsüblichen Anschauungen als reines Gartenland eingestuft werden.

Gartenlandflächen im Außenbereich (privater Nutzgarten)

Für den Zeitraum von 2014 bis 2024 hat die Auswertung von 36 Kauffällen dieser Flächen ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,4-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht. Die Standardabweichung beträgt 0,7.

Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen

(siehe Arrondierungsflächen bzw. nicht selbstständig bebaubare Teilflächen Pos. 7 (siehe folgende Seite))

Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen

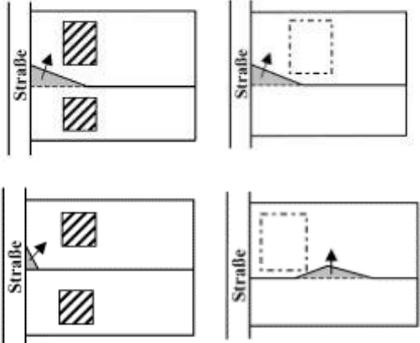
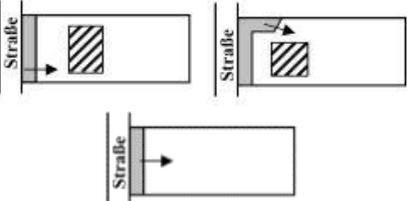
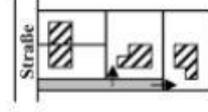
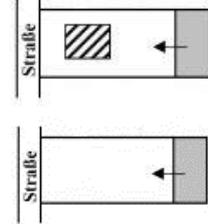
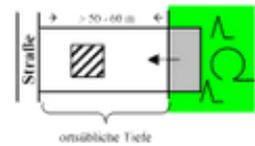
(siehe Arrondierungsflächen bzw. nicht selbstständig bebaubare Teilflächen Pos. 6 (siehe folgende Seite))

Arrondierungsflächen bzw. nicht selbstständig bebaubare Teilflächen

Als Arrondierung wird die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstückes um eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb solcher Flächen ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant. Im Wesentlichen dient er dazu, die bestehende bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu erhöhen, Überbauungen zu legalisieren, den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen oder Hausgärten zu erweitern.

Ausgewertet wurden Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2024. Die in den Kaufverträgen vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche wurden in Relation zu dem maßgeblichen beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen prozentualen Preisspannen. In den Preisspannen sind die Kosten für die Teilungsvermessung und Katasterübernahme nicht enthalten.

Beschreibung der Arrondierungsfläche	Preisspanne in % des beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes	Beispiele
1.) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; oder baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustands (z.B. Überbau)	71 - 89 % Ø 80 % 84 Kauffälle	

Beschreibung der Arrondierungsfläche	Preisspanne in % des beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes	Beispiele
<p>2. a) Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen oder andere als zukünftigen Stellplatz nutzbare Flächen bei ausreichender Vorfläche (Arrondierungsfläche fällt nicht ins Baufenster bzw. in die benötigte Abstandsfläche)</p> <p>2. b) Unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen bei ausreichender Vorfläche (z.B. zur Erreichung eines besseren Zuschnitts); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche</p>	<p>53 - 85 % Ø 69 % 28 Kauffälle</p> <p>53 - 81 % Ø 67 % 31 Kauffälle</p>	
<p>3. Rückübertragung Verkehrsflächen</p> <p>a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten</p> <p>b) größere Teilflächen als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten</p> <p>c) Teilflächen bei noch unbebauten Grundstücken (Vergrößerung des Baulandes)</p>	<p>32 - 48 % Ø 40 % 67 Kauffälle</p>	
<p>4.) Erwerb Verkehrsflächen</p> <p>Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff) oder nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche</p>	<p>18 - 54 % Ø 36 % 18 Kauffälle</p>	
<p>5.) Private Erschließungsflächen</p> <p>Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird</p>	<p>33 - 103 % Ø 68 % 14 Kauffälle</p>	
<p>6. Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen</p> <p>a) bebaute Grundstücke</p> <p>b) unbebaute Grundstücke</p>	<p>22 - 30 % Ø 26 % 80 Kauffälle</p> <p>27 - 69 % Ø 48 % 8 Kauffälle</p>	
<p>7.) Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen</p>	<p>Ø 3,1-facher Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Standardabweichung 2,8 26 Kauffälle</p>	

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine der wesentlichsten Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen jährlich, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, für bestimmte Nutzungsarten und Entwicklungsstufen, zonal und flächendeckend ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwerte werden webbasiert über das Grundstücksmarktinformationssystem BORIS.NRW (siehe Pos. 4.7.2) unter www.boris.nrw.de bereitgestellt.

Ein Bodenrichtwert ist ein vorwiegend aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückstiefe, Beitragszustand. Bei Bauland ist er bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke.

Hinweis:

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist kein Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Erläuterungen zum Bodenrichtwert 2025

Teil I: Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl im pdf-Ausdruck visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-

Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von § 127 und § 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen (siehe: Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte (Seite 37)).

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker-/Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen, der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Teil II: Örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland (beitragsfrei)

1. in W-Gebieten:

a) individueller Wohnungsbau

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die gebietstypische Grundstückstiefe in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen von dieser Tiefe sind durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe S. 36) zu berücksichtigen.

b) Geschosswohnungsbau

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die gebietstypische Grundstückstiefe in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen von dieser Tiefe sind durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe S. 36) zu berücksichtigen.

2. im Außenbereich:

a) mit Satzung nach § 35 (6) BauGB

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die gebietstypische Grundstückstiefe in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen von dieser Tiefe sind durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe S. 36) zu berücksichtigen.

b) ohne Satzung nach § 35 (6) BauGB

Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ bezeichnen Grundstücke in der Entwicklungsstufe des baureifen Landes, die nach den Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches im Außenbereich zu Wohnzwecken eingeschränkt nutzbar sind. Der Bodenrichtwert ist folgendermaßen definiert:

- Ausschließlich Wohnen im Außenbereich
- Gilt **nicht** für landwirtschaftliche Hofstellen und Betriebsgrundstücke
- Funktionalflächengröße Wohnen 750 m² bis 1.000 m²
- Ein- bis zweigeschossige Bauweise
- Erschließung gilt als gesichert
- Übrige Flächen (z.B. Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung einzustufen und zu bewerten.

3. in M-Gebieten: Geschosswohnungsbau

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die gebietstypische Grundstückstiefe in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen von dieser Tiefe sind durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe S. 36) zu berücksichtigen.

4. für Geschäftsgrundstücke in MK- bzw. M-Lagen:

Die Höhe des Bodenwertes eines MK- bzw. M-Geschäftsgrundstückes ist im Wesentlichen vom zu erzielenden Ertrag bzw. der Miete (i.d.R. im Erdgeschoss) abhängig. Unter Geschäftsgrundstücken werden Grundstücke verstanden, die überwiegend in den Geschäftslagen der jeweiligen Stadt liegen (1a-, 1b- und 2er-Lagen).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die in der jeweiligen Zone vorhandene gebietstypische Tiefe. Diese ist im MK-/M-Gebiet im Wesentlichen durch die zum Geschäft gehörenden Flächen (ohne Lagerflächen) festgelegt. Innerhalb des Baulandbereiches (gebietstypische Tiefe) erfolgt keine Umrechnung des Bodenrichtwertes. Der Wert der dahinter liegenden Flächen hängt davon ab, in wie weit die Flächen baulich bzw. für andere Zwecke genutzt werden können. Hier ist eine individuelle gutachterliche Einschätzung notwendig.

5. Gebiete mit gewerblichen Bauflächen (G-Gebiete):

Für die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen wird keine Grundstücksgröße oder ein Maß der baulichen Nutzung angegeben. Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung sind hierbei nicht wertrelevant, eine Umrechnung ist diesbezüglich nicht vorzunehmen.

Bei reinen gewerblichen Bauflächen bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke mit einer klassischen gewerblichen Nutzung. Kann auf einem Grundstück planungsrechtlich eine höherwertige, tertiäre Nutzung (z.B. Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Handel, Büro, u. ä.) realisiert werden, kann der Bodenwert deutlich über dem maßgeblichen Bodenrichtwert liegen.

Für diese Flächen sind im Einzelfall Zuschläge bis zum mehrfachen des gewerblichen Richtwertes in der jeweiligen Zone möglich.

6. Bauerwartungsland und Rohbauland:

Bauerwartungsland sind (gemäß § 3 Abs. 2 ImmoWertV) Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind (gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV) Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob sich ein vom Bodenrichtwert abweichender Bodenwert herausgebildet hat.

In Bodenrichtwertzonen für Bauerwartungsland bzw. Rohbauland können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber den üblichen Nutzungen höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen oder Grünflächen). Die Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland bzw. Rohbauland gelten für diese Flächen nicht.

Bodenrichtwerte für Nichtbauland

7. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen mit einer Mindestgröße von 2.500 m², die im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr veräußert wurden. Wertrelevante Umrechnungsfaktoren sind, soweit signifikant vorhanden, separat ausgewertet worden.

8. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke:

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen ohne Aufwuchs und mit einer Mindestgröße von 2.500 m². Wertrelevante Umrechnungsfaktoren z.B. aufgrund der Grundstücksgröße konnten nicht signifikant nachgewiesen werden. Die Berücksichtigung weiterer Einflüsse bleibt der individuellen gutachterlichen Einschätzung vorbehalten.

Kreuztabelle zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (vergleiche Pos. 1. a), 1. b), 2. a) und 3.):

		Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks						
		20	25	30	35	40	45	50
Tiefe des zu bewer- tenden Grund- stücks	20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39
	25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32
	30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24
	35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19
	40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11
	45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04
	50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	1,00

Beispiel:

Bodenrichtwert bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück: 200 WR II 30
(bezieht sich in diesem Fall auf eine gebietstypische Tiefe von 30 m)

Tiefe des zu bewertenden Grundstücks: 40 m

Umrechnungsfaktor entsprechend der Kreuztabelle: 0,89

an die vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Grundstückstiefe (40 m) **angepasster Bodenrichtwert:** $200 \text{ €/m}^2 \times 0,89 = \text{rd. } 180 \text{ €/m}^2$

Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

(Erläuterungen siehe Seite 33 Bodenrichtwerte für Bauland)

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Individueller Wohnungsbau* in W- und M-Gebieten (1- und 2-geschossig) (Vorjahr) €/m²	Wert der Beiträge Geschosswohnungsbau* (3- und mehrgeschossig) (Vorjahr) €/m²
einfach, z.B. historische Alterschließung schmale Straßen/Wege/Gassen Ortsdurchfahrtsstraßen ohne besondere Ausbauten (in der Regel Baugebiete vor 1965)	55 (50)	75 (70)
durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990)	90 (85)	95 (90)
neuzeitliche Erschließungsqualität, z.B. Wohnspielstraßen (Baugebiete ab 1990) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	120 (110)	125 (115)

* bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, bei anderen Grundstückstiefen vergleiche Seite 34

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Gewerbliche Bauflächen** (Vorjahr) €/m²
Baugebiete vor 1990	20 (19)
Baugebiete ab 1990	27 (25)

** Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung sind nicht wertrelevant.

Hinweis:

Im Einzelfall können insbesondere bei privaten Erschließungsmaßnahmen weitere erhebliche Kosten entstehen.

4.7.2 Das Grundstücksmarktinformationssystem BORIS.NRW

Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss in Nordrhein-Westfalen stellen in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Information und Technik NRW ihre Informationen über die zentrale Plattform BORIS.NRW zur Verfügung. Durch die Bereitstellung von

- Bodenrichtwerten,
- Immobilienrichtwerten,
- allgemeiner Preisauskunft,
- Bodenrichtwertübersichten (vormals: Bodenwertübersichten),
- Immobilienrichtwertübersichten (vormals: Immobilienpreisübersichten),
- Grundstücksmarktberichten
- Grundstücksmarktdaten NRW

wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Transparenz des Grundstücksmarktes in Nordrhein-Westfalen geleistet.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2025 (Wertermittlungsstichtag 01.01.2025)



Unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> können diese nach Open Data-Prinzipien zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden. Jede Nutzung der Daten ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die Boden- und Immobilienrichtwerte liegen jahrgangswise auch georeferenziert in digitaler Form vor. Auch die Grundstücksmarktdaten NRW werden seit 2020 als auswertbare spaltenbasierte Textdatei aufbereitet. Interessierte Nutzende haben die Möglichkeit, die Datensätze kostenlos herunterzuladen. Die Internetadressen lauten:

<https://open.nrw> und <http://www.geoportal.nrw>

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte.

Das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen für den Individuellen Wohnungsbau und Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau wird für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich in diesen beiden Grundstücksteilmärkten um beitragsfreie Werte, die sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m beziehen.

Das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen wird für gute und mittlere Lagen differenziert angegeben. Mäßige Lagen sind überwiegend nicht vorhanden. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG NRW (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung)

Die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

Folgende durchschnittliche Bodenrichtwerte für beitragsfreie Wohnbauflächen, beitragsfreie gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen sind in der Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 37 GrundWertVO NRW für das Jahr 2024 veröffentlicht worden:

Individueller Wohnungsbau

Stadt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Reihenmittelhäuser		
	Grundstücksfläche: 350 - 800 m ² *			Grundstücksfläche: 250 - 500 m ² *			Grundstücksfläche: 150 - 300 m ² *		
	beitragsfrei in €/m ²			beitragsfrei in €/m ²			beitragsfrei in €/m ²		
	Lage:			Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	360	300	240	360	300	240	360	300	240
Datteln	300	260	230	300	260	230	300	260	230
Haltern am See	480	400	230	480	400	230	480	400	230
Herten	340	270	240	340	270	240	340	270	240
Oer-Erkenschwick	320	250	230	320	250	230	320	250	230
Waltrop	350	300	250	350	300	250	350	300	250

* Hinweis: Die angegebenen beitragsfreien Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.

Geschosswohnungsbau

Stadt	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,0 - 1,5, Geschosse III - IV * beitragsfrei in €/m ² Lage:		
	gut	mittel	mäßig
	Castrop-Rauxel	360	300
Datteln	300	280	250
Haltern am See	490	400	250
Herten	370	300	240
Oer-Erkenschwick	290	260	240
Waltrop	400	320	290

* Hinweis: Die angegebenen beitragsfreien Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.

Gewerbliche Bauflächen

Stadt	Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages beitragsfrei in €/m ² Lage:		
	gut	mittel	mäßig
	Castrop-Rauxel	65	55
Datteln	65	55	45
Haltern am See	60	55	
Herten	55	50	25
Oer-Erkenschwick	60	55	
Waltrop	60	55	40

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

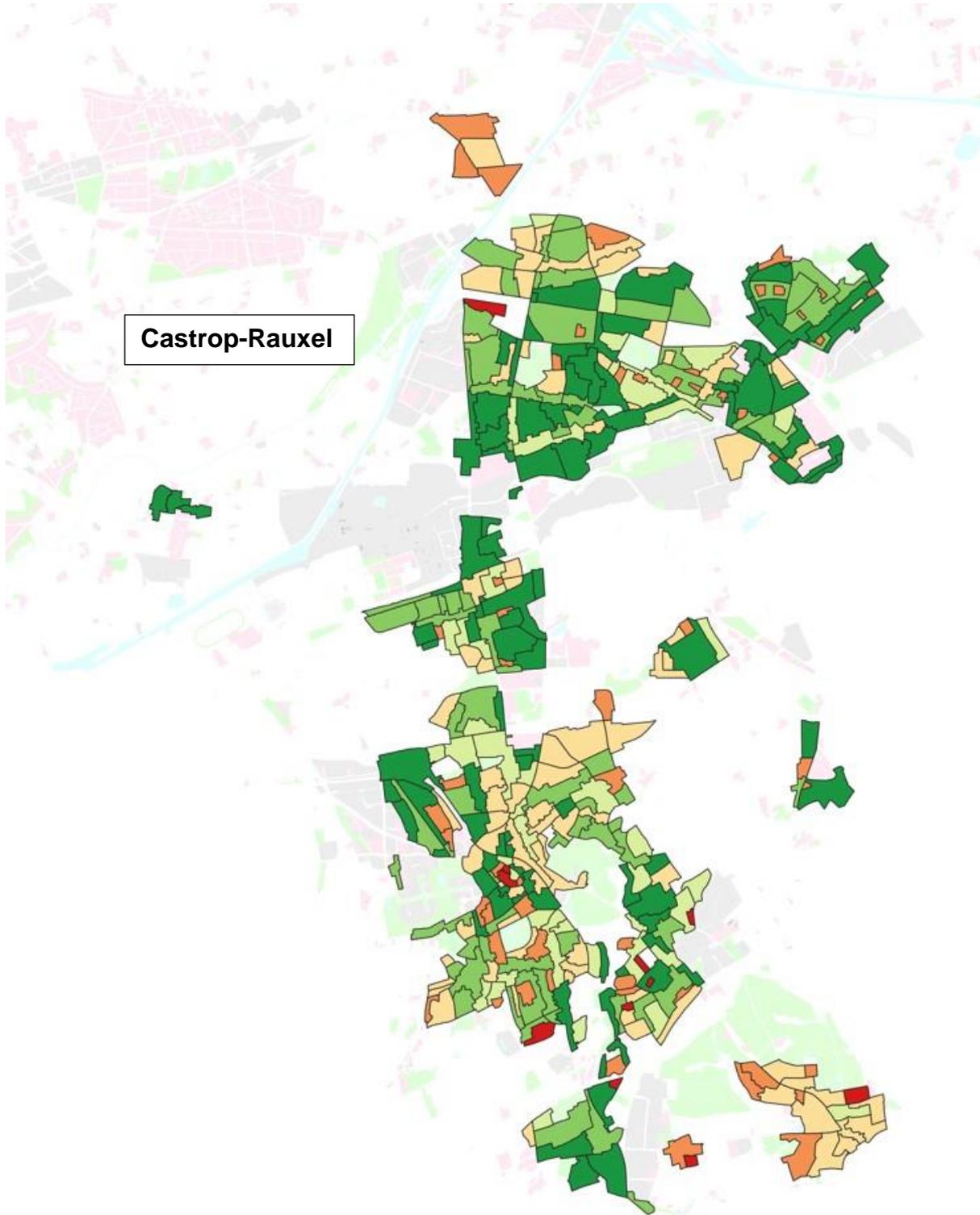
Stadt	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs)
Castrop-Rauxel	8,50	0,90
Datteln	9,00	0,90
Haltern am See	9,50	0,90
Herten	9,00	0,90
Oer-Erkenschwick	9,00	0,90
Waltrop	9,50	0,90

Hinweis:

Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogenen Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

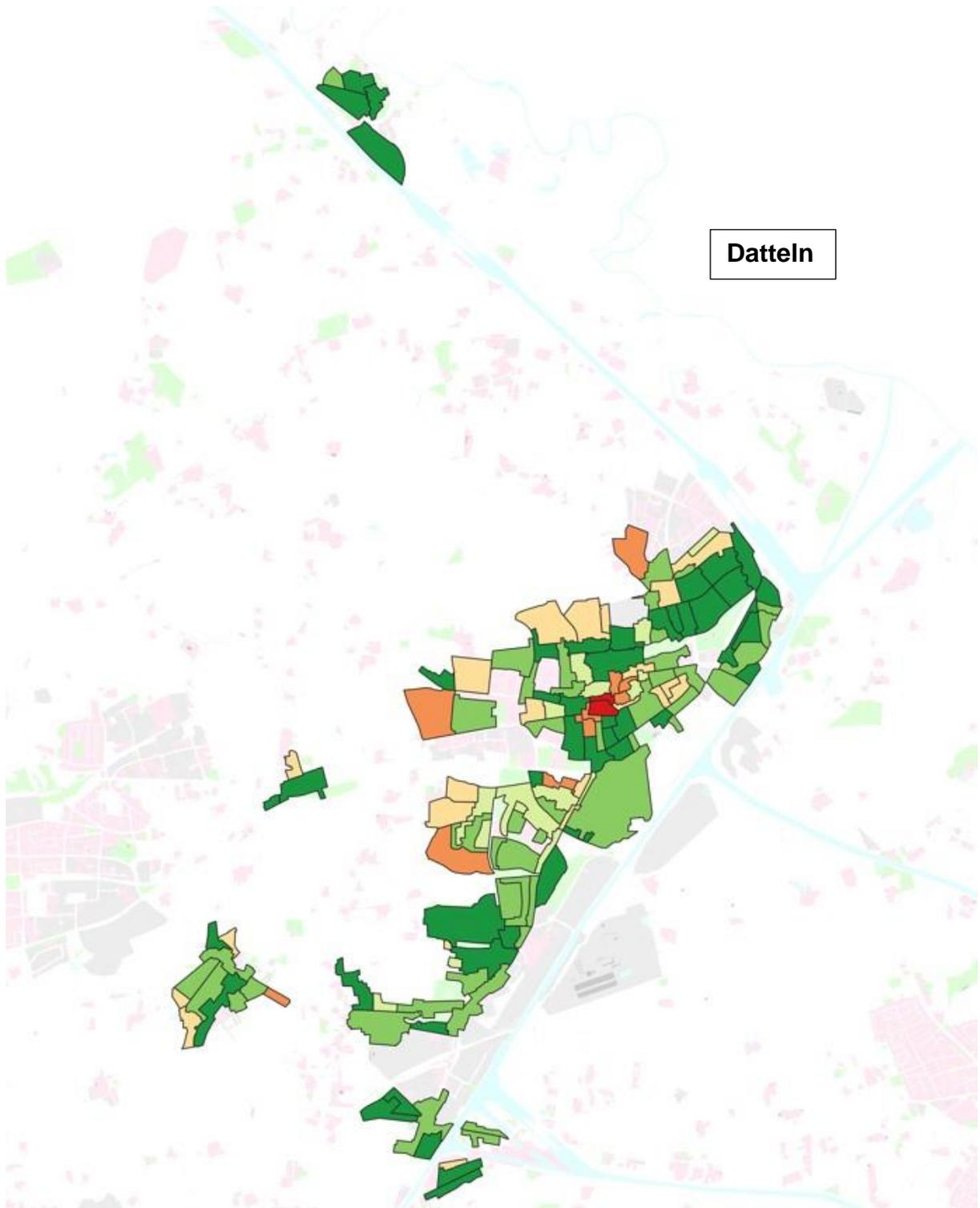
Übersichtskarten über die beitragsfreien Bodenrichtwerte für Gebiete mit Wohnbauflächen (Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau) sowie mit gemischten Bauflächen (Geschosswohnungsbau)

(siehe: Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (Seite 34))



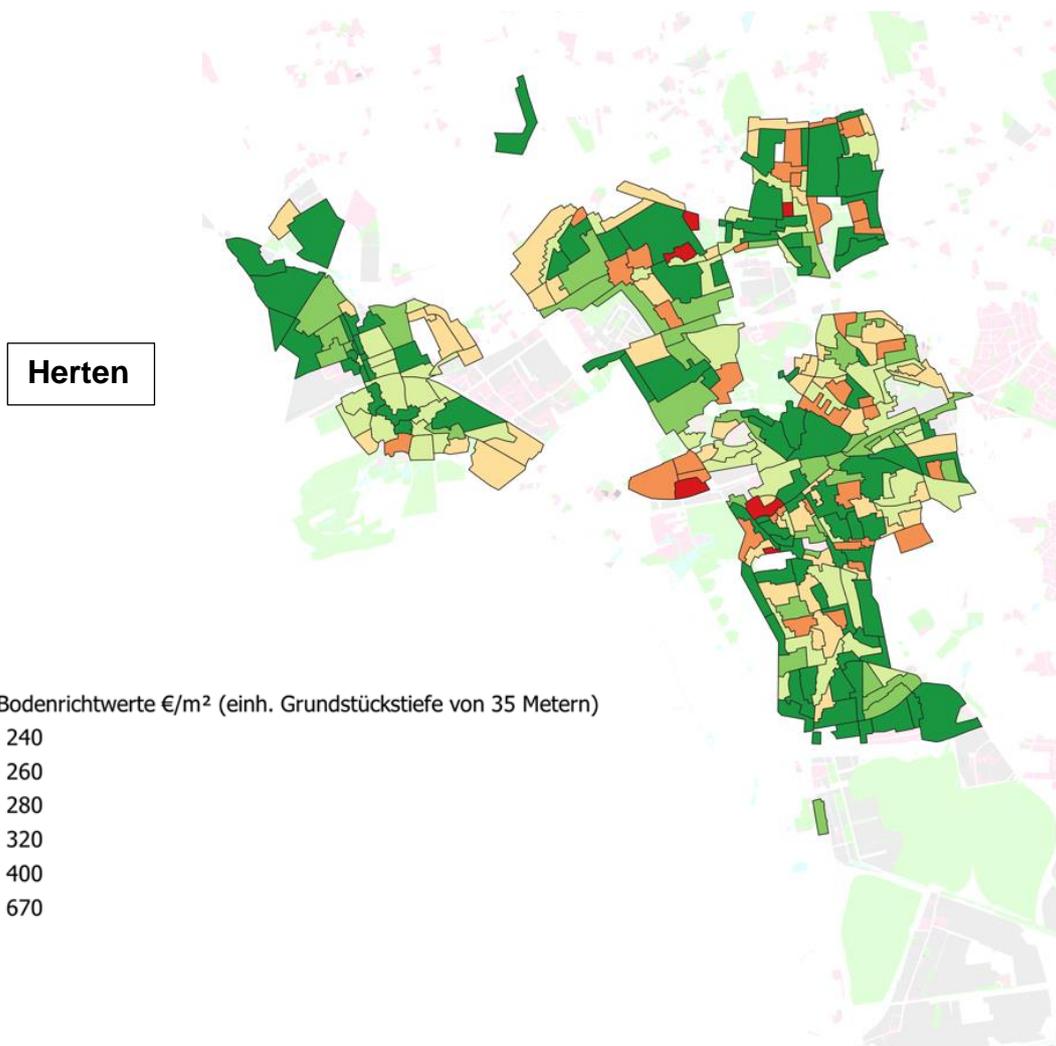
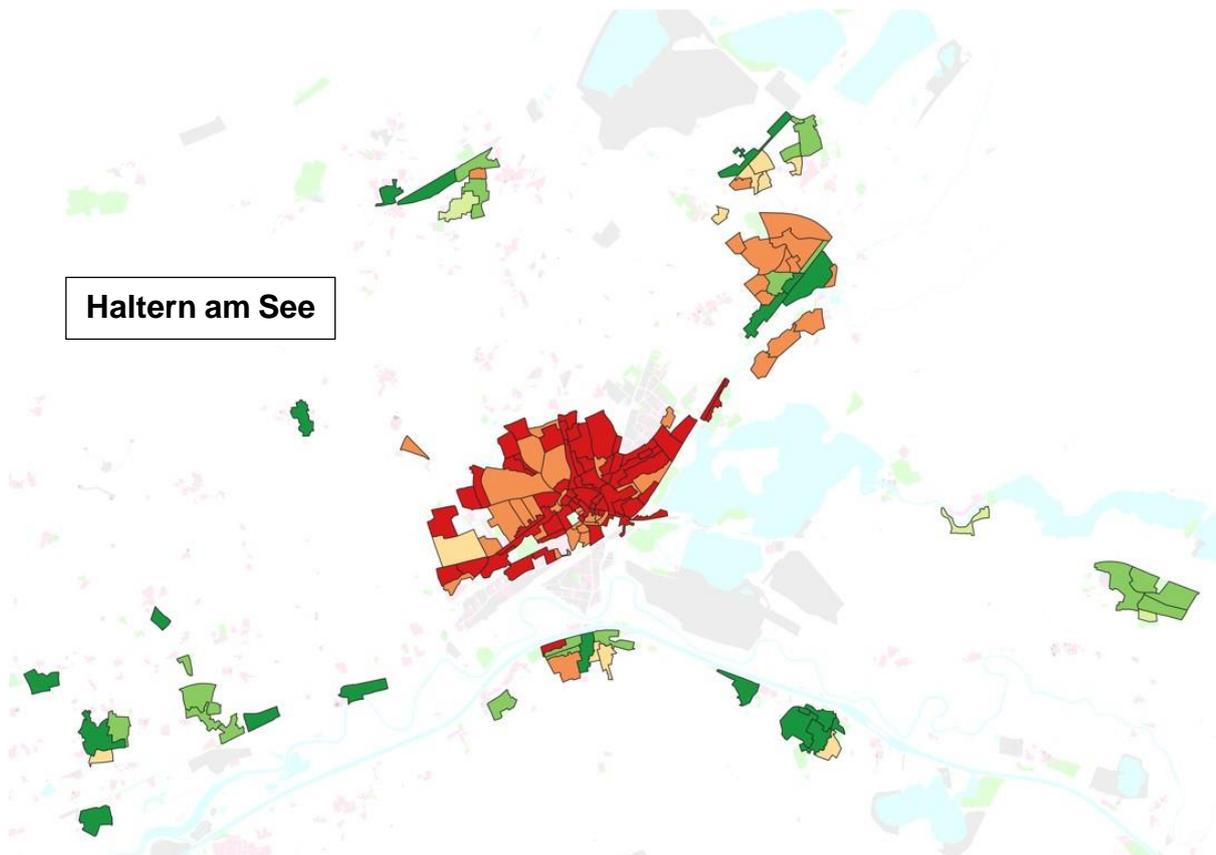
Höhe der Bodenrichtwerte €/m² (einh. Grundstückstiefe von 35 Metern)

- 170 - 240
- 240 - 260
- 260 - 280
- 280 - 320
- 320 - 400
- 400 - 670



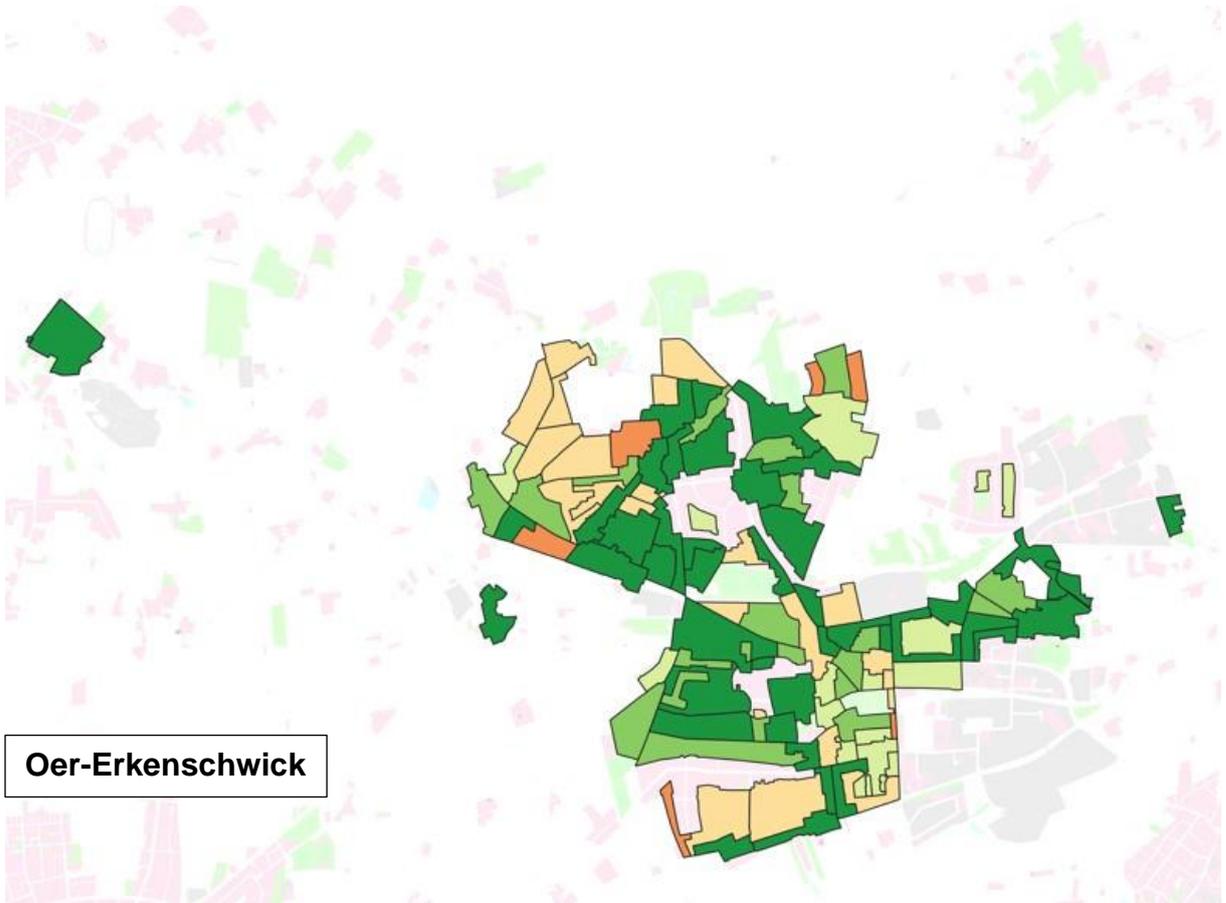
Höhe der Bodenrichtwerte €/m² (einh. Grundstückstiefe von 35 Metern)

- 170 - 240
- 240 - 260
- 260 - 280
- 280 - 320
- 320 - 400
- 400 - 670



Höhe der Bodenrichtwerte €/m² (einh. Grundstückstiefe von 35 Metern)

- 170 - 240
- 240 - 260
- 260 - 280
- 280 - 320
- 320 - 400
- 400 - 670

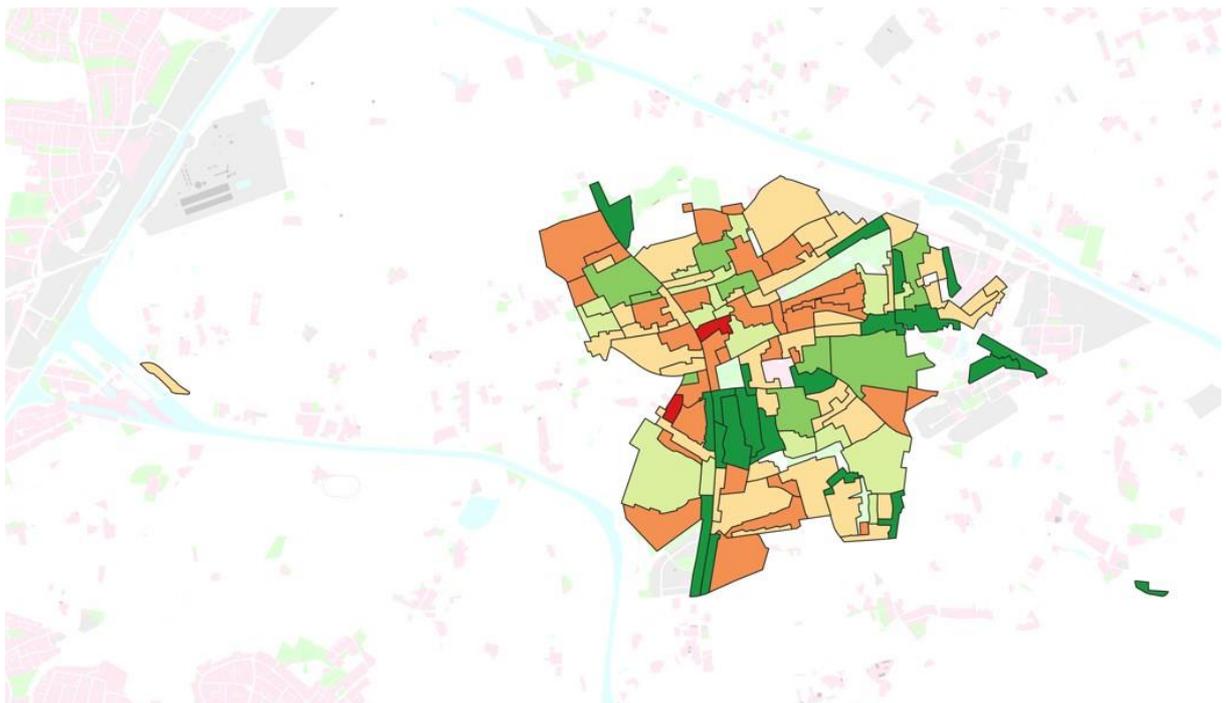


Oer-Erkenschwick

Höhe der Bodenrichtwerte €/m² (einh. Grundstückstiefe von 35 Metern)

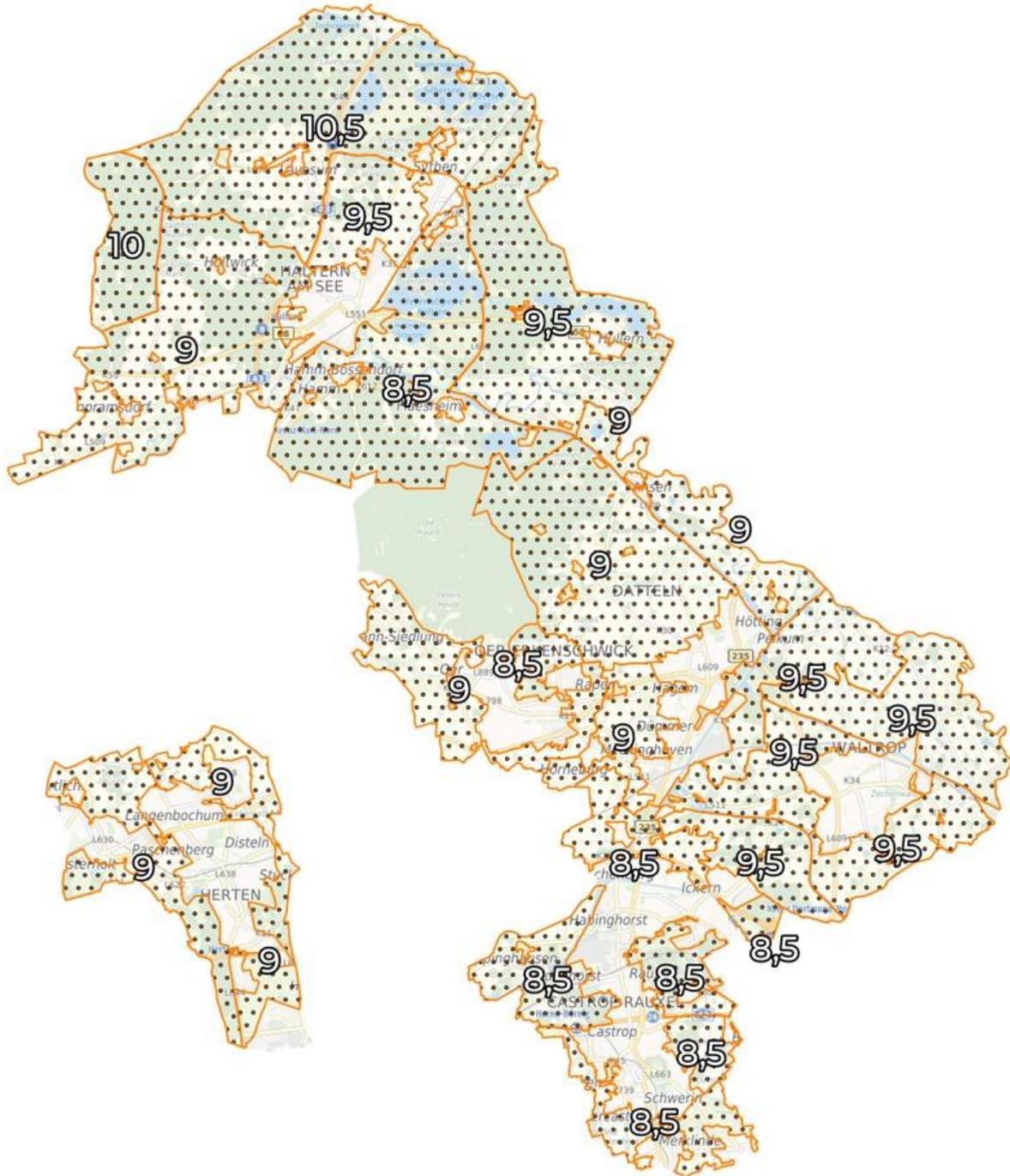
- 170 - 240
- 240 - 260
- 260 - 280
- 280 - 320
- 320 - 400
- 400 - 670

Waltrop



Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 2025

(siehe: Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (Seite 35))



4.7.4 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten

Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Wohn- und Sondergebieten und Mischgebieten (ohne Geschäftszentren) (beitragsfrei) Basisjahr 2002 (Index = 100)

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex						Gesamt
	Castrop- Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erken- schwick	Waltrop	
2002	100	100	100	100	100	100	100
2010	112	92	96	94	91	85	95
2011	108	96	105	106	90	96	97
2012	106	96	99	103	92	86	96
2013	113	97	100	102	94	92	98
2014	109	97	103	102	94	89	98
2015	114	97	104	97	90	114	98
2016	127	100	111	111	90	109	106
2017	130	90	116	104	100	115	107
2018	146	104	121	99	98	96	112
2019	162	119	137	110	103	133	127
2020	152	131	166	130	110	146	142
2021	171	141	211	184	176	151	166
2022	175	116	246	220	148	205	196
2023	217	146	239	198	132	148	187
2024	208	138	183	140	133	195	156

Umrechnungsbeispiel:

Bodenpreis 2024 in Herten gesucht

Bodenpreis 2002 = 180,-- €/m²

Bodenpreisindex 2024 = 140

Bodenpreisindex 2002 = 100

$$\frac{140}{100} \times 180,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 252,-- \text{ €/m}^2$$

Bodenwert 2024 = 252,-- €/m²

Bodenpreisindex für beitragsfreie gewerbliche Bauflächen (GE-Gebiete)
Basisjahr 2014 (Index = 100) für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln,
Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex
2014	100
2015	100
2016	102
2017	103
2018	101
2019	98
2020	99
2021	101
2022	102
2023	100
2024	122*

* vorläufig, da als gewichteter dreigliedriger Mittelwert ermittelt

Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Flächen
Basisjahr 2000 (Index = 100) für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln,
Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

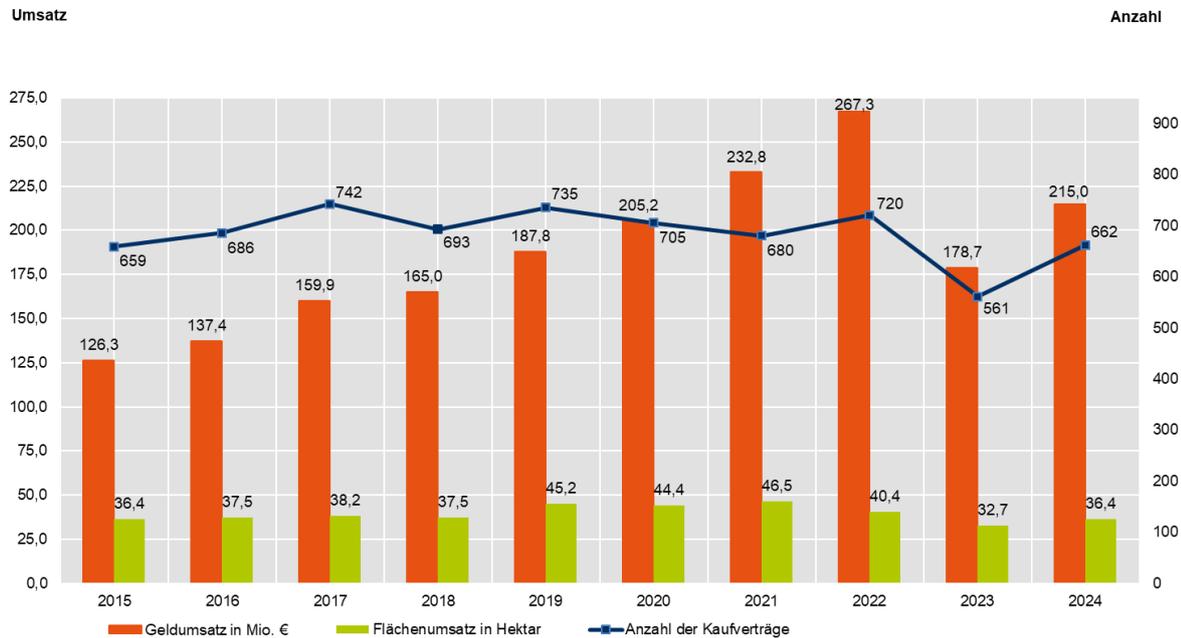
Jahr	Bodenpreisindex*
2000	100
2010	117
2011	118
2012	118
2013	122
2014	137
2015	149
2016	165
2017	180
2018	209
2019	230
2020	237
2021	227
2022	243
2023	255
2024	276

* Der Bodenpreisindex ist aus Kaufpreisen der letzten 3 Jahre durch Mittelbildung abgeleitet worden.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsatzentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser



Im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser stieg 2024 im Zuständigkeitsgebiet die Anzahl der Kauffälle stark um 18 % zum Vorjahr. Der Geldumsatz erhöhte sich stark um 20 % auf 215,0 Mio. €. Im Vergleich zu den Vorjahren 2015 bis 2023 ist die Anzahl der Kauffälle mit 662 Ein- und Zweifamilienhäusern in 2024 leicht unter dem Durchschnitt (- 4 %), der Geldumsatz von 215,0 Mio. € in 2024 stark über dem Durchschnitt (+ 17 %) der Vorjahre.

Umsatz Ein- und Zweifamilienhäuser 2024 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr (mit prozentualen Veränderungen)

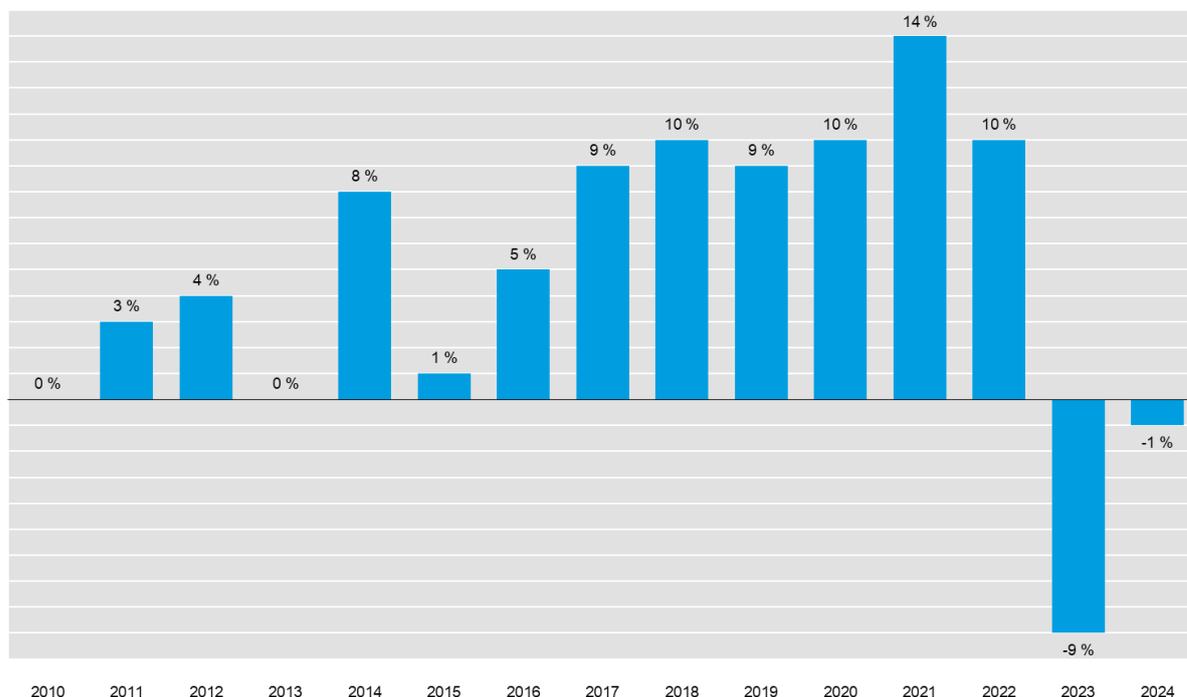
Stadt	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2023/2024	2023	2024	2023/2024	2023	2024	2023/2024
Castrop-Rauxel	188	231	+ 23 %	8,19	10,44	+ 27 %	53,1	64,1	+ 21 %
Datteln	76	77	+ 1 %	5,70	4,22	- 26 %	23,6	25,1	+ 6 %
Haltern am See	62	68	+ 10 %	3,77	5,40	+ 43 %	27,1	31,0	+ 14 %
Herten	126	136	+ 8 %	7,18	7,40	+ 3 %	39,6	44,4	+ 12 %
Oer-Erkenschwick	50	75	+ 50 %	3,09	4,19	+ 36 %	17,8	24,0	+ 35 %
Waltrop	59	75	+ 27 %	4,77	4,79	0 %	17,5	26,5	+ 51 %

Preisentwicklung 2024

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den sechs Städten stagniert im Jahr 2024.

In nachfolgender Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser (Erst- und Weiterverkäufe) im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Weiterverkäufe)



5.1.1 Durchschnittspreise

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Preisniveaus wird nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sowie nach Reihenmittelhäusern unterschieden. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro Quadratmeter Wohnfläche ist der Bodenwert berücksichtigt worden. Dabei sind Garagen und Stellplätze außer Betracht geblieben. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m² und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

Von den insgesamt 80 Kauffällen lassen sich 38 Kauffälle (47 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 14 Kauffälle (18 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 12 Kauffälle (15 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 sowie 8 Kauffälle (10 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2022 zuordnen. 8 Verkäufe (10 %) von Neubauten wurden registriert.

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2022	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	404.000	455.000	504.000	519.000	539.000

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Von den insgesamt 126 Kauffällen lassen sich 44 Kauffälle (35 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 33 Kauffälle (26 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 29 Kauffälle (23 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 und 2 Kauffälle (2 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2022 zuordnen. 18 Verkäufe (14 %) von Neubauten wurden registriert.

Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2022	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	289.000	325.000	361.000	373.000	446.000

Reihenmittelhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksgröße von 150 bis 300 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

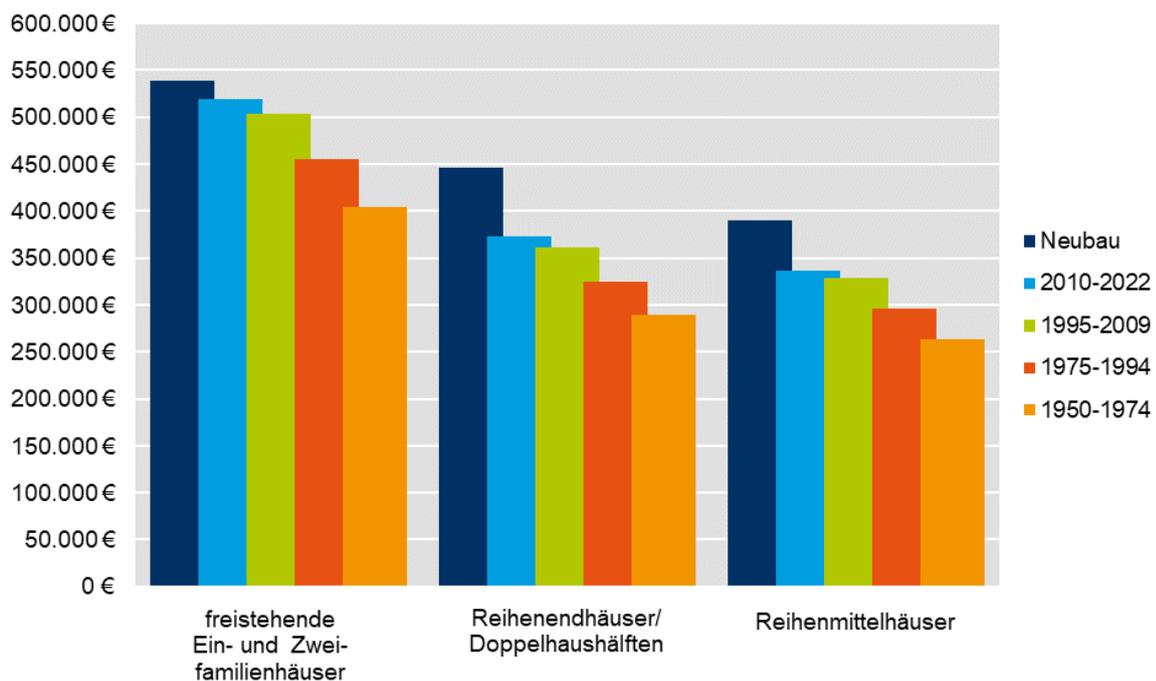
Von den insgesamt 73 Kauffällen lassen sich 44 Kauffälle (60 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 12 Kauffälle (16 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 9 Kauffälle (12 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 und 4 Kauffälle (6 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2022 zuordnen. 4 Verkäufe (6 %) von Neubauten wurden hier registriert.

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2022	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	263.000	296.000	328.000	337.000	390.000

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser

Altersklassen im Vergleich



Durchschnittspreise 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahresgruppen für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Die Durchschnittspreise wurden auf Grundlage standardisierter, dem jeweiligen Haustyp entsprechender Grundstücks- und Wohnflächen ermittelt.

Objektart	Altersklasse	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1919	-	-	-	-	
	Grundstücksfläche 350-800 m ²	-	-	-	-	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1920-1949	-	-	-	-
		1950-1974	550	150	2.690	404.000
		1975-1994	550	150	3.030	455.000
		1995-2009	550	150	3.360	504.000
		2010-2022	550	150	3.460	519.000
	Neubau	475	139	3.880	539.000	
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	bis 1949	-	-	-	-	
	Grundstücksfläche 250-500 m ²	-	-	-	-	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	350	125	2.310	289.000
		1975-1994	350	125	2.600	325.000
		1995-2009	350	125	2.890	361.000
		2010-2022	350	125	2.980	373.000
	Neubau	317	134	3.330	446.000	
Reihenmittelhäuser	bis 1949	-	-	-	-	
	Grundstücksfläche 150-300 m ²	-	-	-	-	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	220	120	2.190	263.000
		1975-1994	220	120	2.470	296.000
		1995-2009	220	120	2.730	328.000
		2010-2022	220	120	2.810	337.000
	Neubau	237	122	3.200	390.000	

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erstmalig für das Jahr 2020 Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichsverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Ein- und Zweifamilienhausgrundstück. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besonders örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a..

Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK)

Über BORIS-NRW kann zur Ermittlung eines Vergleichswertes der Immobilien-Preis-Kalkulator angewandt werden. Der Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert. Der berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

5.1.3 Indexreihen

Die Ermittlung der Indizes für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt auf Basis des genormten Kaufpreises €/m² Wohnfläche ohne Garagen und / oder Stellplätze. Abweichungen der Indexzahlen zu den Vorjahrespublikationen können durch die Aktualisierung der Normierungskoeffizienten auf der Grundlage der um die aktuellen Kauffälle ergänzten Stichprobe entstehen.

Der Index bezieht sich auf folgendes Normobjekt:

Basis	2018 = 100
Alter	30 - 39 Jahre
Wohnfläche	121 - 150 m ²
Ausstattung	mittel
Ergänzende Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baulandfläche	251-400 m ²
Unterkellerung	unterkellert
Bauweise	Doppelhaushälfte/Reihenendhaus

Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser

Basisjahr 2018 (Index = 100), mit Bodenwert

für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Jahr	Index
2018	100,0
2019	110,0
2020	123,8
2021	141,8
2022	152,7
2023	140,3
2024	139,4

5.1.4 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und dem Wert der sonstigen Anlagen berechnet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen eines Gebiets sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Die Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Die Ableitung erfolgte über das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren und den zugrunde gelegten Modellansätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA). Hierbei wurde die Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand Dezember 2023) (veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW) mitberücksichtigt. Die zugrunde liegenden Modellparameter werden unter Ziffer 8.1 beschrieben.

Es sind folgende Sachwertfaktoren für die Jahre 2022, 2023 und 2024 als Durchschnittswerte der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop abgeleitet worden.

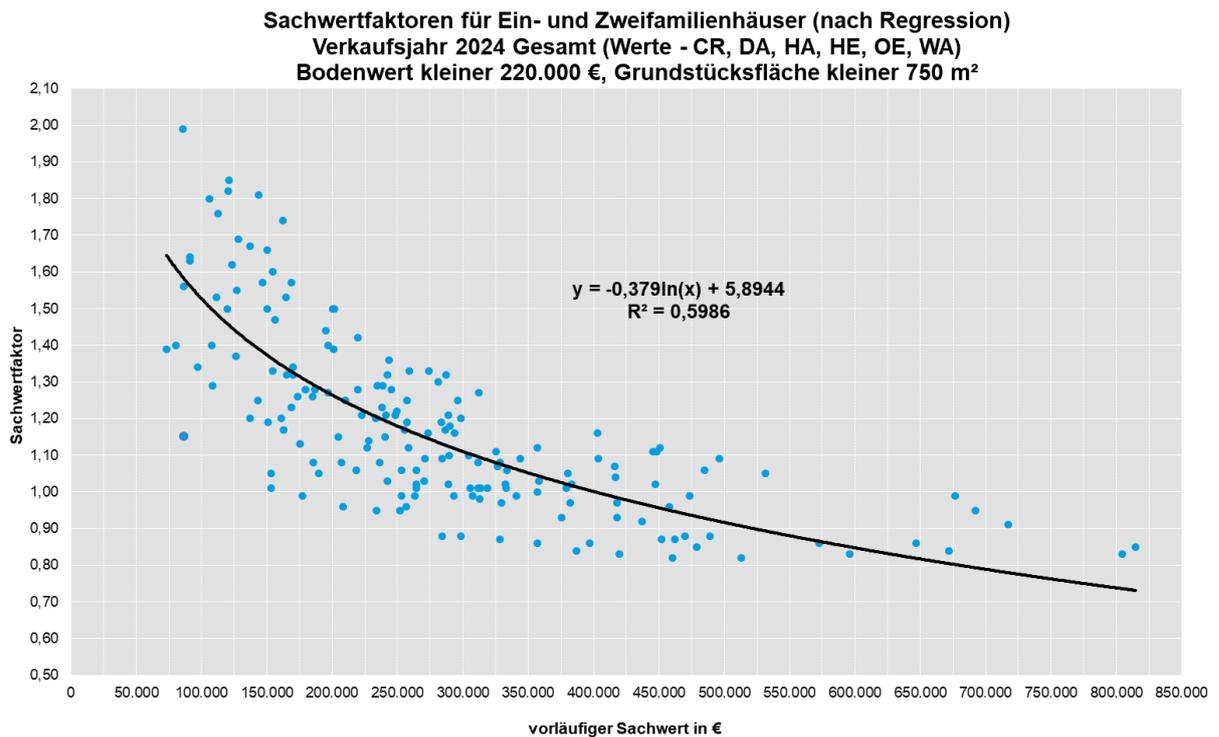
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010) Durchschnittswerte der 6 Städte		
	Mittel 2022	Mittel 2023	Mittel 2024
100.000 €	1,73	1,41	1,53
125.000 €	1,64	1,35	1,45
150.000 €	1,57	1,30	1,38
175.000 €	1,50	1,25	1,32
200.000 €	1,45	1,22	1,27
225.000 €	1,40	1,19	1,22
250.000 €	1,36	1,16	1,18
275.000 €	1,32	1,13	1,15
300.000 €	1,28	1,11	1,11
325.000 €	1,25	1,08	1,08
350.000 €	1,22	1,06	1,06
375.000 €	1,19	1,05	1,03
400.000 €	1,17	1,03	1,01
450.000 €	1,12	1,00	0,96
500.000 €	1,07	0,97	0,92
Kennzahlen			
Anzahl der Jahre	1	1	1
Anzahl der Fälle	176	153	175

	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	282.150	128.878	272.357	126.041	284.627	143.142
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	37,8	14,9	38,6	13,4	39,0	13,9
Bodenrichtwert (€/m ²)	261	48	266	44	271	46
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m ²)	371	157	369	149	375	155
Bruttogrundfläche (m ²)	246	75	239	83	240	82
Normalherstellungskosten (€/m ² BGF)	1.266	193	1.349	202	1.410	301
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-klasse)	2,8	0,6	2,8	0,5	2,8	0,6
Restnutzungsdauer (a)	39	19	36	16	36	17

Anwendungsbeispiel (Jahr 2024):

vorläufiger Sachwert (ermittelt)	200.000 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	1,27
marktangepasster vorläufiger Sachwert	254.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale z.B. Bauschäden	-5.000 €
Sachwert	rd. 249.000 €

Das Ergebnis der Auswertung für das Jahr 2024 ist in nachfolgendem Diagramm dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren ist das Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



Nach dem historischen Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW sollen Sachwertfaktoren nach der Objektart (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, Reihenmittelhäuser) unterschieden werden. Für das Jahr 2024 sind folgende Sachwertfaktoren differenziert nach der Anbauweise als Durchschnittswerte für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop abgeleitet worden.

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010) Durchschnittswerte der 6 Städte		
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser *)	Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000 €	---	1,43	1,60
125.000 €	---	1,36	1,51
150.000 €	---	1,30	1,44
175.000 €	---	1,26	1,37
200.000 €	---	1,21	1,32
225.000 €	---	1,18	1,27
250.000 €	1,14	1,14	1,22
275.000 €	1,11	1,11	1,18
300.000 €	1,08	1,09	1,15
325.000 €	1,06	1,06	---
350.000 €	1,04	1,04	---
375.000 €	1,02	1,02	---
400.000 €	1,00	1,00	---
450.000 €	0,96	0,96	---
500.000 €	0,93	0,93	---

Kennzahlen

Anzahl der Jahre	1		1		1	
Anzahl der Fälle	37		93		47	
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	454.007	166.180	280.348	110.641	181.489	70.494
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	39,4	14,2	40,3	14,8	35,7	11,3
Bodenrichtwert (€/m ²)	297	70	268	40	264	34
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m ²)	518	118	387	134	241	99
Bruttogrundfläche (m ²)	296	107	237	71	209	73
Normalherstellungskosten (€/m ² BGF)	1.659	342	1.411	243	1.227	203
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	3,0	0,7	2,7	0,5	2,7	0,4
Restnutzungsdauer (a)	43	20	35	17	32	12

Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2022 bis 2024.

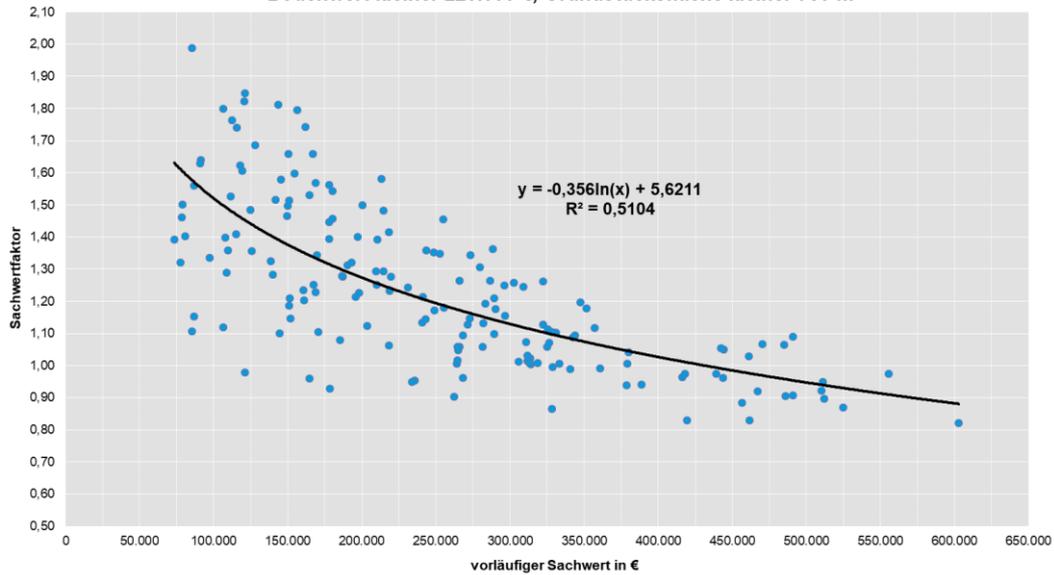
Sachwertfaktoren für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)		
	Castrop-Rauxel Mittel 2022-2024	Datteln Mittel 2022-2024	Haltern am See Mittel 2022-2024
100.000 €	1,52	1,45	---
125.000 €	1,44	1,37	---
150.000 €	1,38	1,30	---
175.000 €	1,32	1,25	1,21
200.000 €	1,28	1,20	1,18
225.000 €	1,23	1,16	1,16
250.000 €	1,20	1,12	1,13
275.000 €	1,16	1,09	1,11
300.000 €	1,13	1,05	1,09
325.000 €	1,10	1,03	1,08
350.000 €	1,08	1,00	1,06
375.000 €	1,05	0,97	1,04
400.000 €	1,03	0,95	1,03
450.000 €	0,99	0,91	1,00
500.000 €	0,95	0,87	0,98

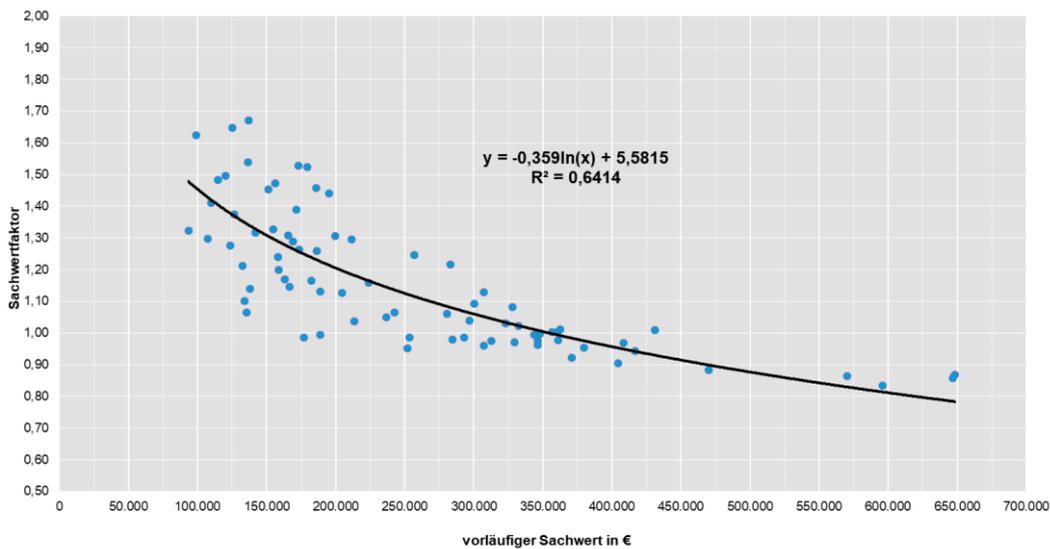
	Kennzahlen					
	Mittelwert	Standardabweichung	Mittelwert	Standardabweichung	Mittelwert	Standardabweichung
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	169		78		62	
Vorläufiger Sachwert (€)	250.539	118.841	254.623	126.535	418.988	146.146
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	38,5	14,2	41,5	13,9	37,0	14,8
Bodenrichtwert (€/m ²)	265	32	248	29	334	77
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m ²)	325	147	372	143	404	132
Bruttogrundfläche (m ²)	218	65	229	97	258	64
Normalherstellungskosten (€/m ² BGF)	1.300	219	1.328	248	1.534	331
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,8	0,5	2,6	0,6	3,1	0,6
Restnutzungsdauer (a)	36	18	32	17	46	18

Die Ergebnisse der Auswertungen sind in nachfolgenden Diagrammen auf folgender Seite dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren sind die Streudiagramme sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

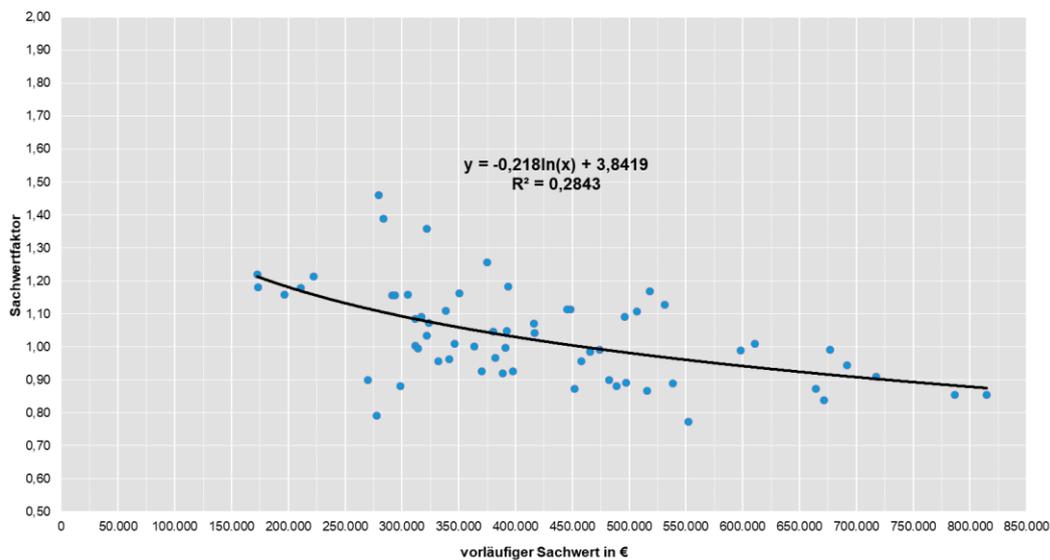
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2022 - 2024, Castrop-Rauxel
Bodenwert kleiner 220.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2022 - 2024, Datteln
Bodenwert kleiner 220.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2022 - 2024, Haltern am See
Bodenwert kleiner 220.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2022 bis 2024.

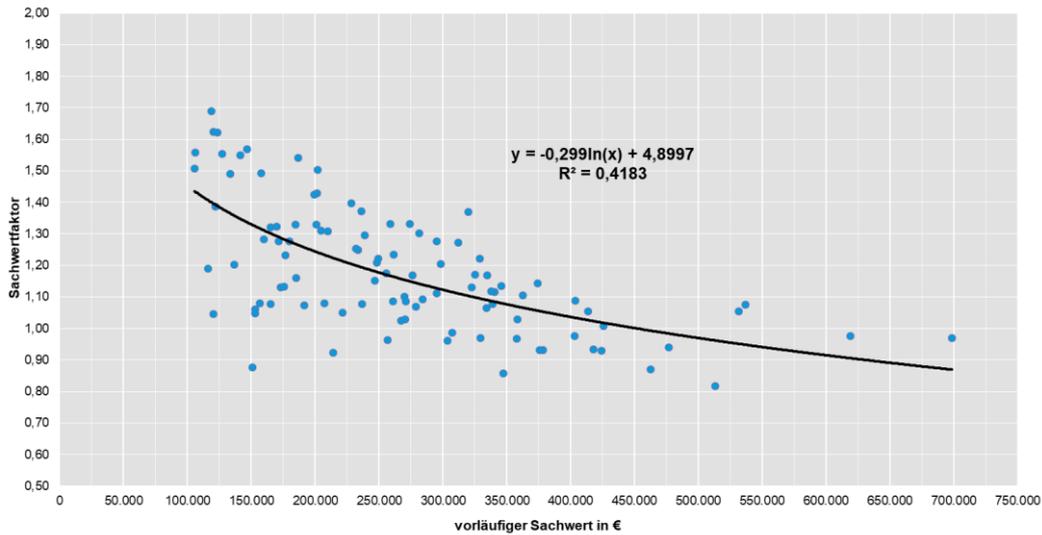
Sachwertfaktoren für die Städte Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)		
	Herten Mittel 2022-2024	Oer-Erkenschwick Mittel 2022-2024	Waltrop Mittel 2022-2024
100.000 €	1,46	---	---
125.000 €	1,39	---	1,35
150.000 €	1,34	1,33	1,30
175.000 €	1,29	1,27	1,25
200.000 €	1,25	1,22	1,21
225.000 €	1,21	1,18	1,18
250.000 €	1,18	1,14	1,15
275.000 €	1,15	1,10	1,12
300.000 €	1,13	1,07	1,09
325.000 €	1,10	1,04	1,07
350.000 €	1,08	1,01	1,05
375.000 €	1,06	0,98	1,03
400.000 €	1,04	0,96	1,01
450.000 €	1,01	0,91	0,97
500.000 €	0,98	0,87	0,94

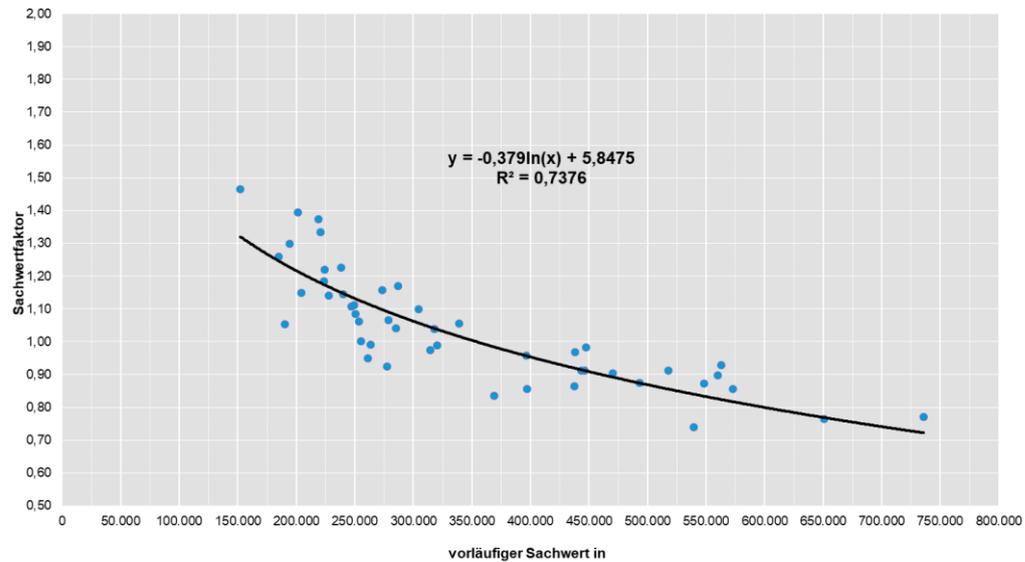
	Kennzahlen					
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	100		48		62	
Vorläufiger Sachwert (€)	267.916	115.341	344.247	138.515	325.465	149.156
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	40,6	13,3	32,7	13,5	36,1	13,3
Bodenrichtwert (€/m ²)	254	37	237	34	280	36
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m ²)	386	150	421	160	389	164
Bruttogrundfläche (BGF) (m ²)	256	84	286	89	247	78
Normalherstellungskosten (€/m ² BGF)	1.298	220	1.357	194	1.366	220
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,6	0,5	2,9	0,5	2,9	0,5
Restnutzungsdauer (a)	32	14	42	19	40	15

Die Ergebnisse der Auswertungen sind in nachfolgenden Diagrammen auf folgender Seite dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren sind die Streudiagramme sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

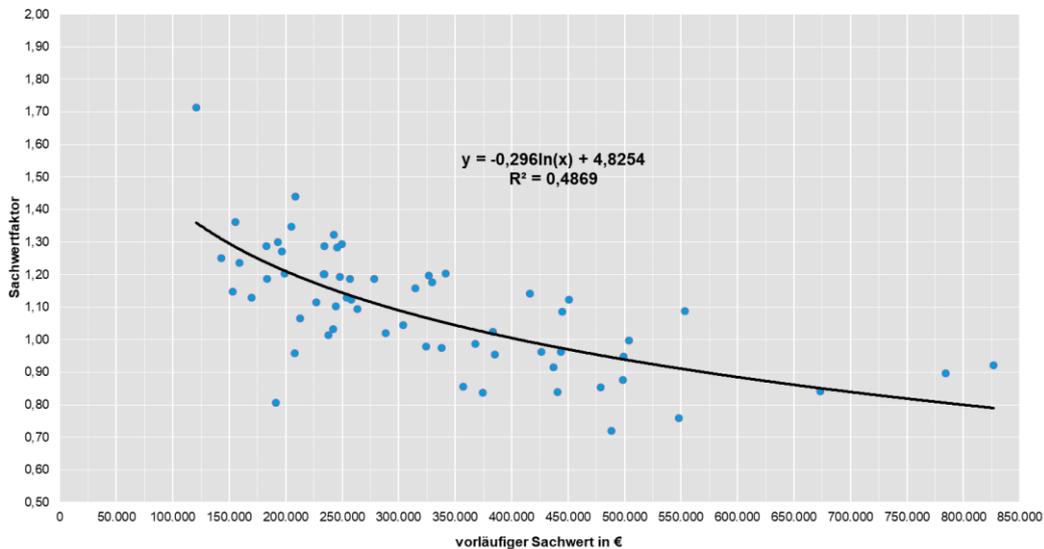
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2022 - 2024, Herten
Bodenwert kleiner 220.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2022 - 2024, Oer-Erkenschwick
Bodenwert kleiner 220.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2022 - 2024, Waltrop
Bodenwert kleiner 220.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren sind die Liegenschaftszinssätze von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. sie stellen ein Maß für Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Nach § 21 Absatz 2 der ImmoWertV werden die Liegenschaftszinssätze „nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe der Liegenschaftszinssätze richtet sich u. a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Neben der Gebäudeart sind die Liegenschaftszinssätze mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Baujahr
- Bodenwertanteil
- Gesamtkaufpreis

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und den zugrunde gelegten Modellansätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand Dezember 2023) (veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für das Jahr 2024 keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2024 in %
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine Angabe

5.1.6 Auswertung von Carports und Garagen (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Es handelt sich bei den ausgewerteten Kaufverträgen um nicht selbständige Kaufverträge. Die Carports und Garagen werden im Zusammenhang mit Ein- und Zweifamilienhäusern verkauft. Die ermittelten Werte weisen eine große Streubreite auf. Die Streubereiche resultieren aus Unterschieden in der Art der Carports und Garagen, dem Alter, der Ausstattungsmerkmale und der Lage. Zur Beurteilung des Einzelfalles können deshalb erhebliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

Objektart	Erstverkauf und Weiterverkauf ab Baujahr 1950		
	Anzahl der Fälle	Mittelwert (€)	Standardabweichung (€)
Carport	44	4.000	2.700
Garage	282	7.500	3.900

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2024 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m ² für		durchschn. Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungsdauer in Jahren
Dreifamilienhäuser	2,1 (2,7)	30 (25)	228	1.602	6,3		27,2	28
Standardabweichung	± 1,8 (1,3)		± 51	± 411	± 0,8		± 4,5	± 12
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1 (3,2)	46 (55)	591	1.037	5,9	---	26,4	35
Standardabweichung	± 1,4 (1,4)		± 219	± 204	± 1,1	---	± 3,5	± 12
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	3,5 (4,6)	25 (20)	325	948	5,8	7,5	24,9	24
Standardabweichung	± 2,1 (1,9)		± 211	± 357	± 1,0	± 2,5	± 3,9	± 7

***) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude wurden aus Verkäufen der letzten 2 Jahre ausgewertet. Sie sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und den zugrunde gelegten Modellansätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand Dezember 2023) (veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

5.2.2 Rothertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rothertragsfaktoren 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Objektart	Rothertragsfaktor 2024 *	
	Mittelwert	Vertrauensbereich (95%)
Dreifamilienhäuser	20,4	18,4 - 22,3
Mehrfamilienhäuser - gewerblicher Mietanteil < 20 % -	15,2	14,1 - 16,3
Gemischt genutzte Gebäude (Wohn- und Geschäftshäuser) - gewerblicher Mietanteil bis 80 % -	12,9	11,3 - 14,6

* in Abhängigkeit zur Lage des Objektes

Die Ermittlung von Rothertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rothertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rothertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Immobilienrichtwerte für Mehrfamilienhäuser

Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser sind keine Immobilienrichtwerte abgeleitet worden.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und den zugrunde gelegten Modellansätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand Dezember 2023) (veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

Für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Gewerbe- und Industrieobjekte wurden aufgrund fehlender verwertbarer Verkäufe für das Jahr 2024 keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2024 in %
Geschäfts- und Bürogebäude	keine Angabe
Gewerbe und Industrie	keine Angabe

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Handels- und Verbrauchermärkte, Freizeiteinrichtungen u. a.) erfasst. Ableitungen für diesen Teilmarkt wurden nicht vorgenommen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

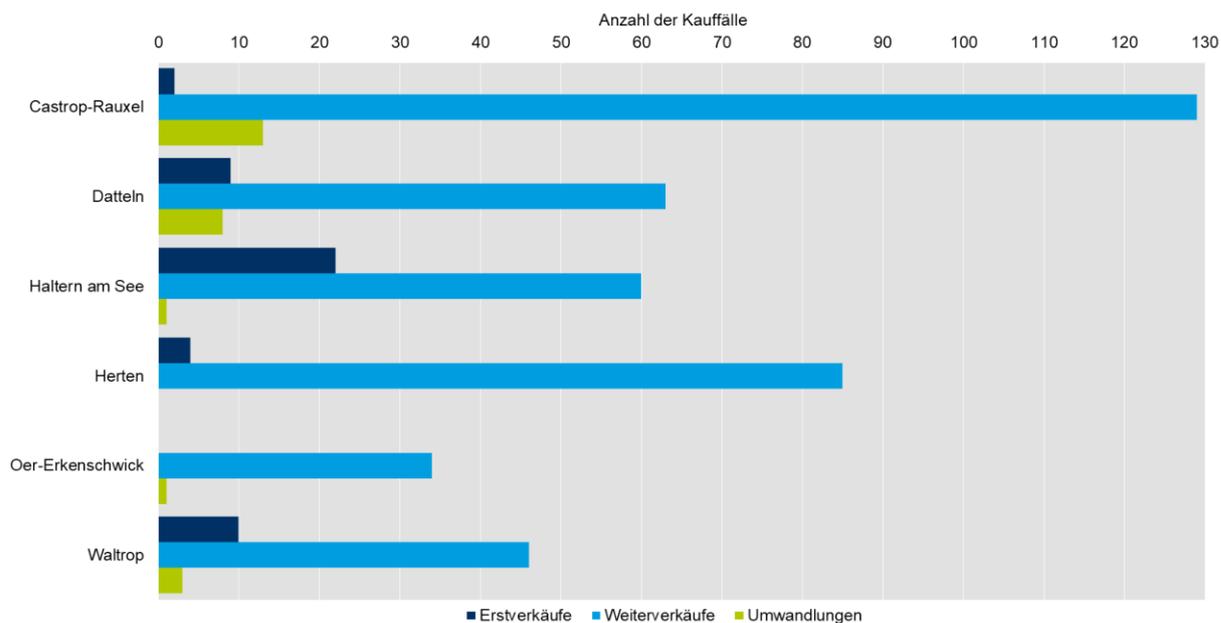
490 (Vorjahr: 399 Kauffälle) verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 84,5 Mio. € (Vorjahr: 65,5 Mio. €) sind im Marktsegment Wohnungseigentum zu verzeichnen. Die Umsatzzahlen in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr sind in folgender Tabelle zu ersehen.

Umsatz Wohnungseigentum 2024 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr (mit prozentualen Veränderungen)

Stadt	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2023/2024	2023	2024	2023/2024
Castrop-Rauxel	118	144	+ 22 %	16,4	21,2	+ 29 %
Datteln	55	80	+ 45 %	8,8	13,8	+ 57 %
Haltern am See	77	83	+ 8 %	17,7	19,5	+ 10 %
Herten	81	89	+ 10 %	11,5	13,1	+ 14 %
Oer-Erkenschwick	33	35	+ 6 %	5,2	4,9	- 6 %
Waltrop	35	59	+ 69 %	5,9	12,0	+103 %

Nachfolgende Grafik und Tabelle geben die Anteile der drei Kategorien Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen am Gesamtumsatz in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop wieder.

Umsatzanteile Wohnungseigentum – Anzahl der Kauffälle



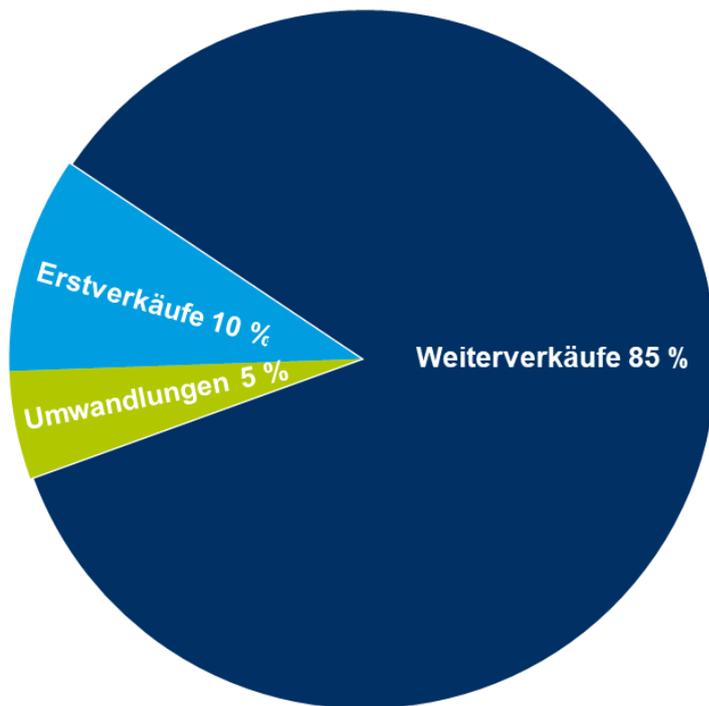
Den größten Teilmarkt beim Wohnungseigentum bilden die Weiterverkäufe.

Umsatz Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

	Kauffälle Anzahl	Kauffälle Wohnungseigentum		
		Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
(von den registrierten Kauffällen in %)				
ges. Zuständigkeitsgebiet	490	10	85	5
Castrop-Rauxel	144	1	90	9
Datteln	80	11	79	10
Haltern am See	83	27	72	1
Herten	89	4	96	0
Oer-Erkenschwick	35	0	97	3
Waltrop	59	17	78	5

Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent



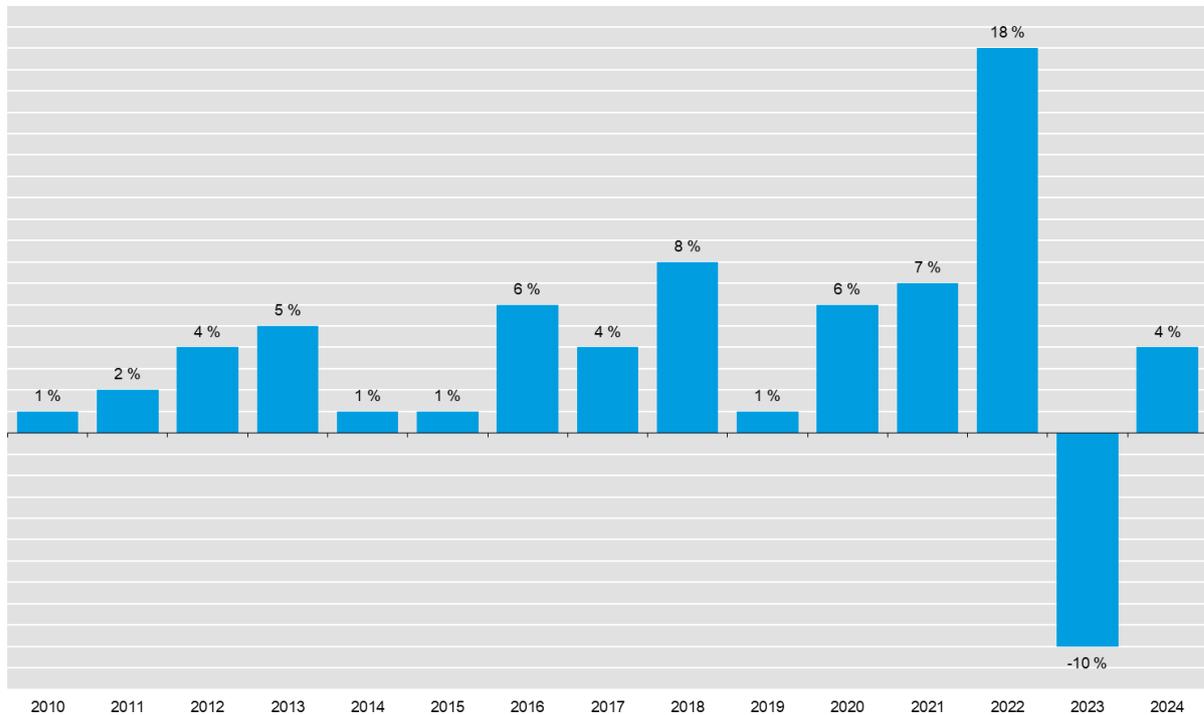
Erstverkäufe 47
(Neubauwohnungen)
Weiterverkäufe 417
Umwandlungen 26
(von Mietwohnungen in
Eigentumswohnungen)

Preisentwicklung 2024

2024 sind die Preise für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) im Mittel der 6 Städte leicht gestiegen.

In nachfolgender Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Preisentwicklung für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr (Weiterverkäufe)



6.1.1 Durchschnittspreise

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 45 bis 125 m² in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Weitere Merkmale, die der Auswertung zugrunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen sowie frei finanziert. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Garagen oder Stellplätze sind bei der Ermittlung der durchschnittlichen Preise/m² Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) außer Betracht geblieben. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde.

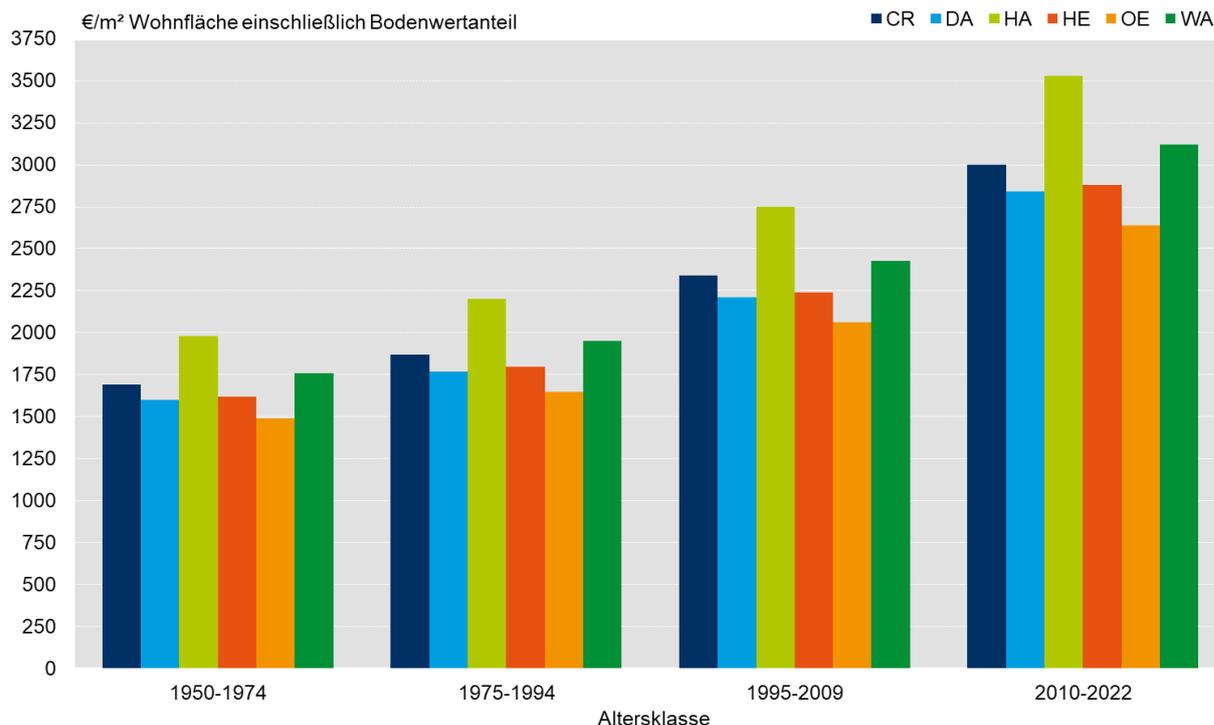
Die Angaben zum Preisniveau von Eigentumswohnungen sind auf der Grundlage von 490 Kauffällen über Wohnungseigentum zusammengestellt worden. Aus den nachfolgenden Tabellen und dem nachfolgenden Diagramm kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) vom Alter abgelesen werden. Die hohe Korrelation zwischen Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche und Alter der Wohnung lässt sich unmittelbar erkennen. Weiterverkäufe in der Altersklasse 1995 bis 2009 (bezogen auf alle 6 Städte im Zuständigkeitsgebiet) liegen im Durchschnitt 660 € pro Quadratmeter Wohnfläche unter dem Preisniveau von Weiterverkäufen in der Altersklasse 2010 bis 2022. Weiterverkaufte Objekte der Altersklasse 1975 bis 1994 sind nochmals im Durchschnitt um rd. 470 € pro Quadratmeter Wohnfläche günstiger zu erwerben.

Die nachstehende Tabelle weist Durchschnittspreise für Wohnungseigentum für die einzelnen Städte und das gesamte Zuständigkeitsgebiet aus.

Durchschnittspreise 2024 für Wohnungseigentum
(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Objektart	Altersklasse	Castrop-Rauxel		Datteln		Haltern am See	
		Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
Weiterverkauf	1950 - 1974	69	1.690	74	1.600	82	1.980
	1975 - 1994		1.870		1.770		2.200
	1995 - 2009		2.340		2.210		2.750
	2010 - 2022		3.000		2.840		3.530
Erstverkauf nach Neubau	Neubau		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen		3.300 bis 4.300		3.650 bis 4.500
Objektart	Altersklasse	Herten		Oer-Erkenschwick		Waltrop	
		Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
Weiterverkauf	1950 - 1974	78	1.620	88	1.490	79	1.760
	1975 - 1994		1.800		1.650		1.950
	1995 - 2009		2.240		2.060		2.430
	2010 - 2022		2.880		2.640		3.120
Erstverkauf nach Neubau	Neubau		3.200 bis 3.750		keine Kauffälle		3.150 bis 4.350
Objektart	Altersklasse	Alle 6 Städte		Die Erstverkäufe von Wohnungseigentum unterliegen teilweise erheblichen Schwankungen. Insbesondere die Wohnformen wie betreutes Wohnen, altengerechtes Wohnen und barrierefreies Wohnen haben erheblichen Einfluss auf die einzelnen Kauffälle. Eine Mittelwertbildung ist daher nicht sinnvoll. Zur Ermittlung von Verkehrswerten im Bereich Erstverkäufe wird daher angeraten, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen.			
		Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)				
Weiterverkauf	1950 - 1974	75	1.690				
	1975 - 1994		1.870				
	1995 - 2009		2.340				
	2010 - 2022		3.000				
Erstverkauf nach Neubau	Neubau						

Durchschnittliche Kaufpreise 2024 für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)



6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erstmalig für das Jahr 2019 Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u. a..

Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK)

Über BORIS-NRW kann zur Ermittlung eines Vergleichswertes der Immobilien-Preis-Kalkulator angewandt werden. Der Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert. Der berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

Erstverkäufe wurden in der Ermittlung der Immobilienrichtwerte nicht berücksichtigt und werden deshalb separat ausgewertet. Aus der nachfolgenden Tabelle sind für die einzelnen Städte die Kaufpreisspannen je Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe von Wohnungseigentum der letzten 16 Jahre zu ersehen.

Kaufpreise von Wohnungseigentum (Erstverkäufe) der Verkaufsjahre 2009 bis 2024
(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Verkaufsjahr	Kaufpreis/m ² Wohnfläche in €/m ²					
	Castrop-Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop
2009	1.600 bis 1.900	1.650 bis 1.900	1.750 bis 2.100	1.750 bis 1.800	1.650 bis 1.900	1.650 bis 1.900
2010	1.600 bis 1.900	1.650 bis 2.050	1.900 bis 2.150	1.750 bis 1.800	1.650 bis 2.050	1.650 bis 2.050
2011	1.600 bis 1.900	1.650 bis 2.050	1.900 bis 2.150	1.750 bis 1.800	1.650 bis 2.050	1.650 bis 2.050
2012	2.000 bis 2.700	2.050 bis 2.400	1.750 bis 2.650	2.500 bis 2.700	2.050 bis 2.400	2.050 bis 2.400
2013	1.850 bis 2.700	2.050 bis 2.600	1.600 bis 2.950	1.900 bis 2.800	2.050 bis 2.600	2.050 bis 2.600
2014	2.000 bis 3.000	2.050 bis 2.650	1.600 bis 2.950	1.900 bis 2.700	2.050 bis 2.650	2.050 bis 2.650
2015	2.400 bis 3.000	1.900 bis 2.700	1.600 bis 3.000	1.900 bis 2.700	1.900 bis 2.700	1.900 bis 2.700
2016	2.900 bis 3.400	2.350 bis 2.600	2.350 bis 2.850	2.500 bis 3.100	2.350 bis 2.600	2.350 bis 2.600
2017	2.900 bis 2.950	2.250 bis 3.500	2.200 bis 3.000	2.550 bis 2.850	2.250 bis 3.500	2.250 bis 3.500
2018	2.950 bis 3.450	2.500 bis 3.350	2.800 bis 3.300	2.350 bis 3.550	2.500 bis 3.350	2.500 bis 3.350
2019	keine Kauffälle	3.200 bis 3.700	2.550 bis 4.100	2.400 bis 3.350	3.200 bis 3.700	3.200 bis 3.700
2020	keine Kauffälle	3.150 bis 3.350	2.600 bis 3.900	2.600 bis 3.650	keine Kauffälle	3.200 bis 3.800
2021	3.425 bis 3.550	keine Kauffälle	2.950 bis 3.525	3.250 bis 3.350	2.850 bis 3.125	3.200 bis 3.525
2022	3.250 bis 4.000	3.250 bis 3.900	3.100 bis 4.500	3.500 bis 3.750	3.000 bis 4.600	3.600 bis 4.450
2023	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen	4.150 bis 4.600	keine Kauffälle	keine Kauffälle	keine Kauffälle
2024	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen	3.300 bis 4.300	3.650 bis 4.500	3.200 bis 3.750	keine Kauffälle	3.150 bis 4.350

Die Erstverkäufe von Wohnungseigentum unterliegen teilweise erheblichen Schwankungen. Insbesondere die Wohnformen wie betreutes Wohnen, altengerechtes Wohnen und barrierefreies Wohnen haben erheblichen Einfluss auf die einzelnen Kauffälle. Eine Mittelwertbildung ist daher nicht sinnvoll. Zur Ermittlung von Verkehrswerten im Bereich Erstverkäufe wird daher angeraten, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen.

6.1.3 Indexreihen

Die Ermittlung der Indizes für Wohnungseigentum erfolgt auf Basis des genormten Kaufpreises €/m² Wohnfläche ohne Garagen und / oder Stellplätze. Abweichungen der Indexzahlen zu den Vorjahrespublikationen können durch die Aktualisierung der Normierungskoeffizienten auf der Grundlage der um die aktuellen Kauffälle ergänzten Stichprobe entstehen.

Der Index bezieht sich auf folgendes Normobjekt:

Basis	2017 = 100
Alter	33 - 42 Jahre
Wohnfläche	51 - 80 m ²
Ausstattung	mittel
Geschosslage	Obergeschoss
Anzahl der Sondereigentume im Objekt	7 – 12 SE in Anlage
Balkon	Ja
Vermietung	unvermietet

Preisindex für Wohnungseigentum

Basisjahr 2017 (Index = 100), mit Bodenwertanteil

für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Jahr	Index
2017	100,0
2018	107,8
2019	116,7
2020	128,1
2021	141,7
2022	167,3
2023	154,2
2024	157,6

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2024 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m ² für		durchschn. Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungsdauer in Jahren
					Wohnen	Gewerbe		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,8 (1,8)	205 (249)	84	2.368	7,5		24,2	47
Standardabweichung	± 1,2 (1,0)		± 22	± 1.053	± 1,7		± 5,1	± 20
Vermietetes Wohnungseigentum	1,8 (2,0)	187 (138)	68	1.830	6,8		27,3	36
Standardabweichung	± 1,4 (1,1)		± 17	± 619	± 1,0		± 4,1	± 14

**) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum und Vermietetes Wohnungseigentum wurden aus Verkäufen der letzten 2 Jahre ausgewertet. Sie sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und den zugrunde gelegten Modellansätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand Dezember 2023) (veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

6.1.5 Auswertung von Carports, Garagen und Stellplätzen (Wohnungseigentum)

Es handelt sich bei den ausgewerteten Kaufverträgen überwiegend um nicht selbständige Kaufverträge. Die Carports, Garagen und Stellplätze werden im Zusammenhang mit Wohnungseigentum verkauft. Die ermittelten Werte weisen eine große Streubreite auf. Die Streubereiche resultieren aus Unterschieden in der Art der Carports, Garagen und Stellplätze, dem Alter, der Ausstattungsmerkmale und der Lage. Zur Beurteilung des Einzelfalles können deshalb erhebliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

Objektart	Anzahl der Fälle	Erstverkauf (ab Baujahr 2022)	
		Mittelwert (€)	Standardabweichung (€)
Carport	24	14.000	3.700
Garage	38	14.000	1.600
Stellplatz	100	8.000	1.800
Tiefgaragenstellplatz	41	16.000	1.700

Objektart	Weiterverkauf (Baujahre 1950 - 2021)		
	Anzahl der Fälle	Mittelwert (€)	Standardabweichung (€)
Stellplatz	110	5.000	2.500
Garage	283	7.500	3.300
Tiefgaragenstellplatz	70	8.500	3.000

6.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, an Garagen und sonstigen Nutzungen zum Inhalt. Ableitungen für Teileigentum wurden nicht vorgenommen.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Jahr 2024 wurden im Zuständigkeitsgebiet keine Erbbaurechtsneubestellungen für den individuellen Wohnungsbau registriert, im Vorjahr 2023 fanden drei Erbbaurechtsneubestellungen für den individuellen Wohnungsbau statt. Der durchschnittliche Erbbauzins lag dabei bei 11,00 €/m², der durchschnittliche Erbbauzinssatz lag bei 3,9 %.

Landesweite Auswertung von Erbbaurechtsneubestellungen

Aufgrund seit Jahren geringer bis ausbleibender Abschlüsse von Erbbaurechtsneubestellungen im gesamten Landesgebiet von Nordrhein-Westfalen hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage von Daten aus der Zentralen Kaufpreissammlung eine landesweite Auswertung von Vertragsabschlüssen im Zeitraum 2016 bis 2024 hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinssatzes von neubestellten Erbbaurechten vorgenommen.

Neubestellung von Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau in NRW (Erbbauzinssätze in %)

EFH	Anzahl insgesamt	min	max	Mittelwert	Stabw (Grundgesamtheit)	Median	gestutztes Mittel (Mittelwert ohne die oberen und unteren 1/6 % der Datenmenge)
2024	52	0,41	7,85	3,26	1,3662	3,59	3,29
2023	69	0,71	12,73	2,55	1,6061	2,13	2,32
2022	96	0,52	11,32	3,00	1,5687	2,65	2,78
2021	133	1,09	6,83	2,79	0,8662	2,50	2,69
2020	120	0,30	8,08	2,60	0,8449	2,34	2,58
2019	55	0,80	5,39	3,04	0,9080	3,19	3,08
2018	47	0,22	8,18	2,96	1,3259	2,88	2,86
2017	57	0,76	5,22	3,00	0,8993	3,00	2,96
2016	61	1,11	5,22	2,57	0,9423	2,30	2,36

Neubestellung von Erbbaurechten für den Geschosswohnungsbau in NRW (Erbbauzinssätze in %)

MFH	Anzahl insgesamt	min	max	Mittelwert	Stabw (Grundgesamtheit)	Median	gestutztes Mittel (Mittelwert ohne die oberen und unteren 1/6 % der Datenmenge)
2024	4	2,91	4,20	3,67	0,5026	3,78	3,67
2023	9	0,70	3,86	2,38	1,1486	2,70	2,41
2022	9	0,43	3,98	2,54	1,1324	2,86	2,63
2021	14	0,24	4,79	3,02	1,2496	3,06	3,19
2020	4	2,00	3,98	3,26	0,7584	3,53	3,26
2019	6	1,52	7,22	3,28	1,8749	2,53	2,73
2018	4	2,44	11,00	4,91	3,5277	3,10	4,91
2017	5	2,59	5,81	3,82	1,3617	3,00	3,82
2016	3	0,80	2,59	1,99	0,8438	2,59	1,99

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025

Neubestellung von Erbbaurechten für gewerblich genutzte Objekte in NRW (Erbbauzinssätze in %)

Gewerbe	Anzahl insgesamt	min	max	Mittelwert	Stabw (Grundgesamtheit)	Median	gestutztes Mittel (Mittelwert ohne die oberen und unteren 1/6 % der Datenmenge)
2024	16	0,54	6,75	4,21	1,8598	4,85	4,43
2023	18	0,87	9,17	3,84	2,3387	3,51	3,57
2022	16	0,47	17,16	6,27	5,0431	4,69	5,54
2021	9	0,85	11,54	4,38	3,3010	2,50	3,86
2020	6	1,85	14,08	4,95	4,2206	3,49	3,44
2019	4	2,00	10,00	6,37	2,8529	6,73	6,37
2018	6	0,45	6,67	4,22	1,9215	4,84	4,22
2017	6	0,85	7,95	4,71	2,6778	5,09	4,71
2016	5	2,39	7,69	5,74	1,9907	6,67	5,74

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025

7.2 Erbbaurechte

Erbbaurechtsfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen liegt keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen bebauter Erbbaurechte vor. Daher wird der Wert des Erbbaurechts gemäß § 49 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des **finanzmathematischen Werts** ermittelt.

Der Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen des finanzmathematischen Werts liegt die Überlegung zu Grunde, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem **Bodenwertanteil** und einem **Gebäudewertanteil** zusammensetzt.

Der **Bodenwertanteil** des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, der sich daraus ergibt, dass entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht der angemessene Bodenverzinsungsbetrag zu zahlen ist. Hierbei spielt die so genannte Anpassungsklausel eine bedeutende Rolle.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV).

Der **Gebäudewertanteil** des Erbbaurechts ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem Wert des fiktiven Volleigentums und dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV). Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 50 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Zur Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse können u.a. Erbbaurechtsfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) abgeleitet werden. Erbbaurechtsfaktoren nach § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts}}{\text{finanzmathematischer Wert}}$$

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts}}{\text{Wert des Volleigentums} - \text{Bodenwert} + \text{kapitalisierter Erbbauzinsvorteil}}$$

Erbbaurechtsfaktoren 2024 für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop

Zur Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren wurden 51 Verkäufe von bebauten Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus aus den Jahren 2023 bis 2024 mit finanzmathematischen Werten zwischen 185.000 € und 655.000 € ausgewertet. Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 28 und 83 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Erbbaurechtsfaktor:

Erbbaurechtsfaktor = $\frac{- 21.990}{\text{finanzmathematischer Wert}}$ + 0,96

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Erbbaurechtsfaktoren unter Anwendung der o.g. Formel für finanzmathematische Werte von 200.000 € bis 400.000 € abgeleitet.

Finanzmathematischer Wert	200.000 €	225.000 €	250.000 €	275.000 €	300.000 €
Erbbaurechtsfaktor	0,85	0,87	0,88	0,88	0,89
<hr/>					
Finanzmathematischer Wert	325.000 €	350.000 €	375.000 €	400.000 €	
Erbbaurechtsfaktor	0,90	0,90	0,90	0,91	

Anwendungsbeispiel**:

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	335.000 €
beitragsfreier* Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:	<u>- 82.000 €</u>
Gebäudewertanteil:	253.000 €
beitragsfreier* Bodenwertanteil des Erbbaurechts (kapitalisierter Erbbauzinsvorteil):	<u>+ 7.500 €</u>
vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	260.500 €
Erbbaurechtsfaktor:	<u>x 0,88</u>
marktangepasster vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	229.240 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>+/- 0 €</u>
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	rd. 229.000 €

* soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat

** Im Übrigen gelten die in den §§ 49 und 50 der ImmoWertV genannten Bestimmungen.

7.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücksfaktoren für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Im Vergleichsverfahren kann der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks unter anderem durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor (Marktanpassungsfaktor) ermittelt werden (§ 51 ImmoWertV).

$$\text{Erbbaugrundstücksfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{finanzmathematischer Wert}}$$

Nach § 52 ImmoWertV wird der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks durch Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten beitragsfreien* Grundstücks und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins ermittelt. Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der finanzmathematische Wert mit einem Marktanpassungsfaktor zu versehen.

Erbbaugrundstücksfaktoren 2024 für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop

Aufgrund der vorhandenen nicht repräsentativen Stichprobe von Verkäufen von Erbbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus für das Jahr 2024 sind keine Erbbaugrundstücksfaktoren für diese Grundstücke für das Jahr 2024 abgeleitet worden.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Die Ableitung erfolgte über das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren und den zugrunde gelegten Modellansätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA). Hierbei wurde die Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand Dezember 2023) (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW) mitberücksichtigt.

Folgende Modellparameter liegen zugrunde:

- bereinigter, normierter Kaufpreis
(enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.)
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- Normalherstellungskosten NHK 2010 nach Anlage 4 ImmoWertV 2021
- Regionalfaktor gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021: Ein Regionalfaktor ist nicht abgeleitet worden, als Regionalfaktor ist der Faktor 1,0 zu verwenden.
- Baupreisindex: Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, gem. Anlage 1 der ImmoWertV 2021
- modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021
- lineare Alterswertminderung
- Berücksichtigung von Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern gem. Anlage 5 des historischen Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 07.2017)
- Wertansatz für bei den Normalherstellungskosten nicht erfasst werthaltige einzelne Bauteile gem. Anlage 7 des historischen Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 07.2017) bzw. Literaturangaben, Erfahrungswerten
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz
- Bodenwert: Ermittlung über objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert aus dem Jahr des Kauffalls (Anpassungen gem. § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 der ImmoWertV 2021)
(Es wurden nur Verkäufe mit Bodenwerten < 220.000 € ausgewertet.)
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
(Es wurden nur Verkäufe mit Grundstücksflächen < 750 m² ausgewertet.)

8.2 Liegenschaftszinssätze

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und den zugrunde gelegten Modellansätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) ermittelt worden. Hierbei wurde die Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand Dezember 2023) (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW) mitberücksichtigt.

Folgende Modellparameter liegen zugrunde:

- Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV 2021
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungen modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021
- Mietspiegel für nicht preisgebundene bzw. für frei finanzierte Wohnungen in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop zum Kaufzeitpunkt
- Gewerblicher Mietpreisspiegel der IHK Nord Westfalen zum Kaufzeitpunkt bzw. Ergebnisse der Marktuntersuchungen der Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen (siehe Ziffer 9.1)
- Bewirtschaftungskosten: Modellansätze gem. Anlage 3 ImmoWertV 2021
- Bodenwert: Ermittlung über objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert aus dem Jahr des Kauffalls (Anpassungen gem. § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 der ImmoWertV 2021)
- Verzinsung des Bodenwertes zum Zeitpunkt des Kauffalls
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Absatz 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen (z.B. grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, nicht ertragsbringende Nebengebäude, ggf. Baumängel/Bauschäden)

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden Verkäufe aus den letzten zwei Jahren ausgewertet.

9 Mieten und Pachten

9.1 Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen

In den vergangenen Jahren wurden in den Innenstadtlagen von Castrop-Rauxel (im Jahr 2016), von Datteln (im Jahr 2018), von Haltern am See (im Jahr 2019) und von Waltrop (im Jahr 2017) Marktuntersuchungen der EG-Ladenmieten durchgeführt. Bei der Beurteilung der folgenden Ergebnisse ist sachverständig zu prüfen, inwieweit die ermittelten Werte und die Lagen auf den Wertermittlungsstichtag übertragen werden können. Die allgemeine konjunkturelle Entwicklung oder die Mikrolage in der jeweiligen Stadt können Einfluss auf die Untersuchung haben.

- Es konnte eine Einteilung der Geschäftslagen in 1a-, 1b- und 2er-Lagen vorgenommen werden (siehe Seiten 83 bis 86)
- Es wurden durchschnittliche, auf einen Normalladen bezogene EG-Ladenmieten ermittelt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.
- Es wurden Umrechnungsfaktoren ermittelt, mit deren Hilfe die in der Tabelle angegebenen EG-Ladenmieten (bezogen auf einen Normalladen mit 100 m² Nutzfläche) auf Läden mit abweichenden Ladenflächen umgerechnet werden können.

Mietpreisübersicht EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See und Waltrop (Neu- und Altabschlüsse)

Stadt	Ø EG-Ladenmieten in €/m ² * (Neu- und Altabschlüsse)		
	1a-Lage	1b-Lage	2er-Lage
Castrop-Rauxel	22,50	11,--	8,--
Stand 30.06.2016	(12,-- bis 37,--)	(4,50 bis 20,--)	(4,-- bis 13,--)
Datteln	15,50	11,--	7,--
Stand 30.06.2018	(7,50 bis 32,--)	(6,-- bis 22,--)	(3,-- bis 13,50)
Haltern am See	15,50	10,50	9,--
Stand 30.06.2019	(9,-- bis 23,--)	(7,-- bis 18,--)	(5,-- bis 15,--)
Waltrop	14,50	9,--	7,--
Stand 30.06.2017	(9,-- bis 20,--)	(6,-- bis 16,50)	(4,-- bis 12,--)

* bezogen auf einen Normalladen; Ein signifikanter Einfluss von Ecklagen wurde nicht festgestellt.

Hinweis:

In den Städten Castrop-Rauxel und Datteln konnten in den dortigen Einkaufszentren keine Ladenmieten ermittelt werden. Im Wertermittlungsfall müssen hier die Ladenmieten sachverständig abgeleitet werden.

Definition Normalladen:

Ein Normalladen ist ein im Erdgeschoss befindliches Ladenlokal in Innenstadtlage (keine Ecklage), dessen Nutzfläche neben dem Verkaufsraum auch die allgemeinen üblichen Nebenräume kleineren Umfangs (z.B. Büro-, Sozial-, Lagerräume o.ä.) umfasst. Die Nutzfläche eines Normalladens beträgt 100 m².

**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Castrop-Rauxel
(Stand 30.06.2016)**

Ladengröße in m ²	1a-Lagen	1b-Lagen	2er-Lagen
20	1,48	1,46	1,39
30	1,36	1,34	1,30
40	1,27	1,26	1,22
50	1,21	1,20	1,17
60	1,15	1,15	1,13
70	1,11	1,10	1,09
80	1,07	1,06	1,05
90	1,03	1,03	1,03
100	1,00	1,00	1,00
110	0,97	0,97	0,98
120	0,95	0,95	0,96
130	0,92	0,93	0,94
140	0,90	0,90	0,92
150	0,88	0,88	0,90
175	0,83	0,84	0,86
200	0,79	0,80	0,83
225	0,76	0,77	0,80
250	0,73	0,74	0,78
275	0,70	0,71	0,75
300	0,67	0,69	0,73
325	0,65	0,67	0,71
350	0,63	0,64	0,69
375	0,61	0,62	0,68
400	0,59	0,61	0,66

**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Datteln
(Stand 30.06.2018)**

Ladengröße in m ²	1a-Lagen	1b- und 2er-Lagen
20	1,23	1,19
30	1,17	1,14
40	1,13	1,11
50	1,10	1,08
60	1,07	1,06
70	1,05	1,04
80	1,03	1,03
90	1,02	1,01
100	1,00	1,00
110	0,99	0,99
120	0,97	0,98
130	0,96	0,97
140	0,95	0,96
150	0,94	0,95
175	0,92	0,94
200	0,90	0,92
225	0,88	0,91
250	0,87	0,89
275	0,85	0,88
300	0,84	0,87
325	0,83	0,86
350	0,82	0,86
375	0,81	0,85
400	0,80	0,84

Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Haltern am See (Stand 30.06.2019)

Ladengröße in m ²	1a-Lagen	1b- und 2er-Lagen
20	1,50	1,33
30	1,37	1,25
40	1,28	1,19
50	1,21	1,14
60	1,16	1,11
70	1,11	1,07
80	1,07	1,05
90	1,03	1,02
100	1,00	1,00
110	0,97	0,98
120	0,94	0,96
130	0,92	0,95
140	0,90	0,93
150	0,87	0,92
175	0,83	0,88
200	0,79	0,86
225	0,75	0,83
250	0,72	0,81
275	0,69	0,79
300	0,66	0,77
325	0,64	0,76
350	0,61	0,74
375	0,59	0,73
400	0,57	0,71
500	0,50	0,67
600	0,45	0,63
700	0,40	0,60

Beispiele (hier Innenstadtlage von Haltern am See):

Umrechnung von einem Normalladen auf eine andere Ladengröße:

Durchschnittliche Miete für einen Normalladen in 1b-Lage = **10,50 €/m²**

Tatsächliche Größe des zu beurteilenden Ladens = **80 m²**

Index 80 m² in 1b-Lage = **1,05**

Miete bezogen auf die tatsächliche Ladengröße von 80 m²:

10,50 €/m² x 1,05 = rd. 11,03 €/m²

Umrechnung auf einen Normalladen:

Tatsächliche Miete eines 60 m² großen Ladens in 1a-Lage = **23,-- €/m²**

Index 60 m² in 1a-Lage = **1,16**

Miete bezogen auf einen Normalladen (100 m²):

**23,-- €/m²
Index 1,16 = rd. 19,83 €/m²**

**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Waltrop
(Stand 30.06.2017)**

Ladengröße in m ²	1a-Lagen	1b- und 2er-Lagen
20	1,30	1,19
30	1,22	1,14
40	1,17	1,11
50	1,13	1,08
60	1,09	1,06
70	1,07	1,04
80	1,04	1,03
90	1,02	1,01
100	1,00	1,00
110	0,98	0,99
120	0,97	0,98
130	0,95	0,97
140	0,94	0,96
150	0,93	0,95
175	0,90	0,93
200	0,87	0,92
225	0,85	0,90
250	0,83	0,89
275	0,81	0,88
300	0,80	0,87
325	0,78	0,86
350	0,77	0,85
375	0,76	0,84
400	0,74	0,84

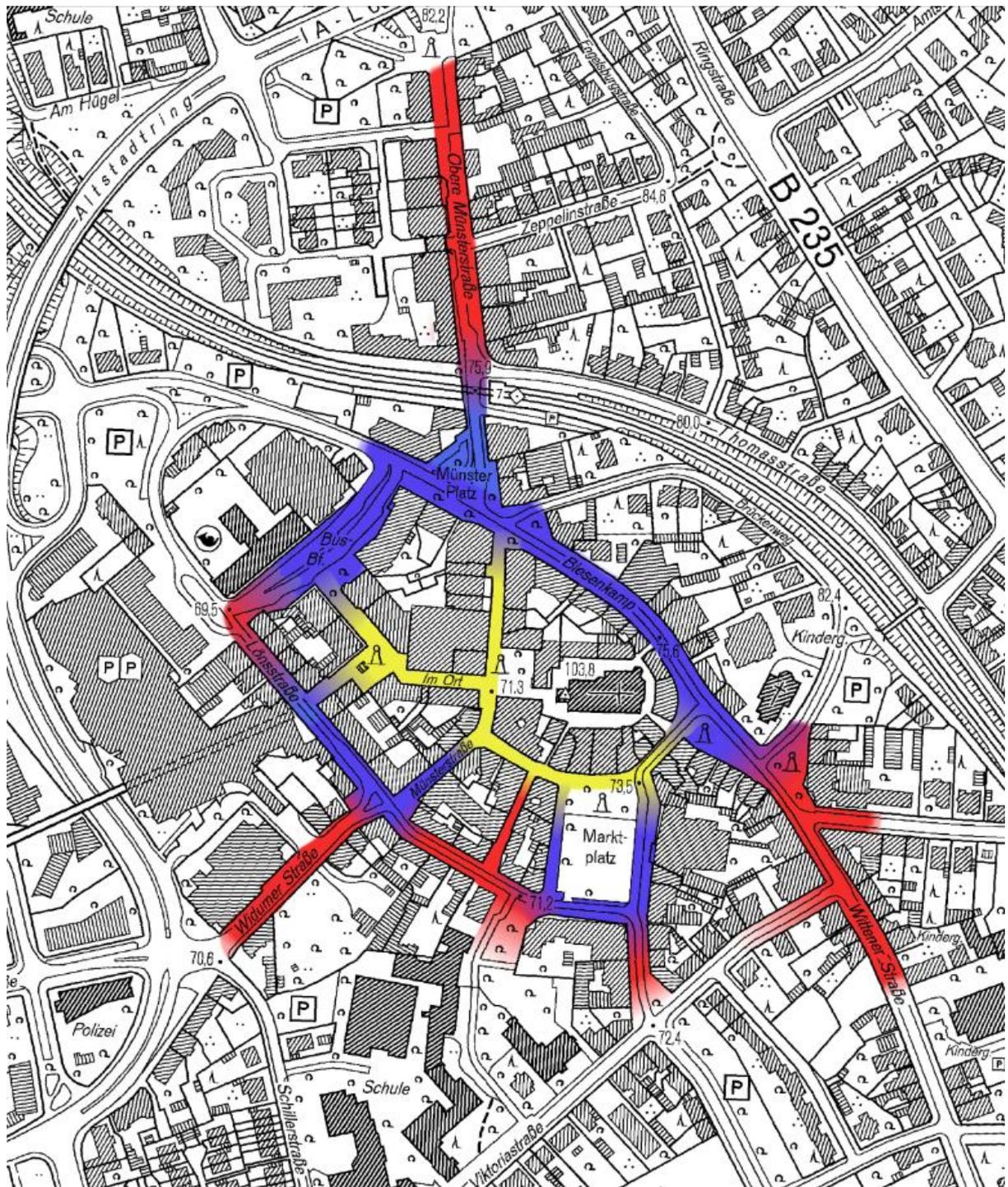
Geschäftslagen in Castrop-Rauxel

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2016



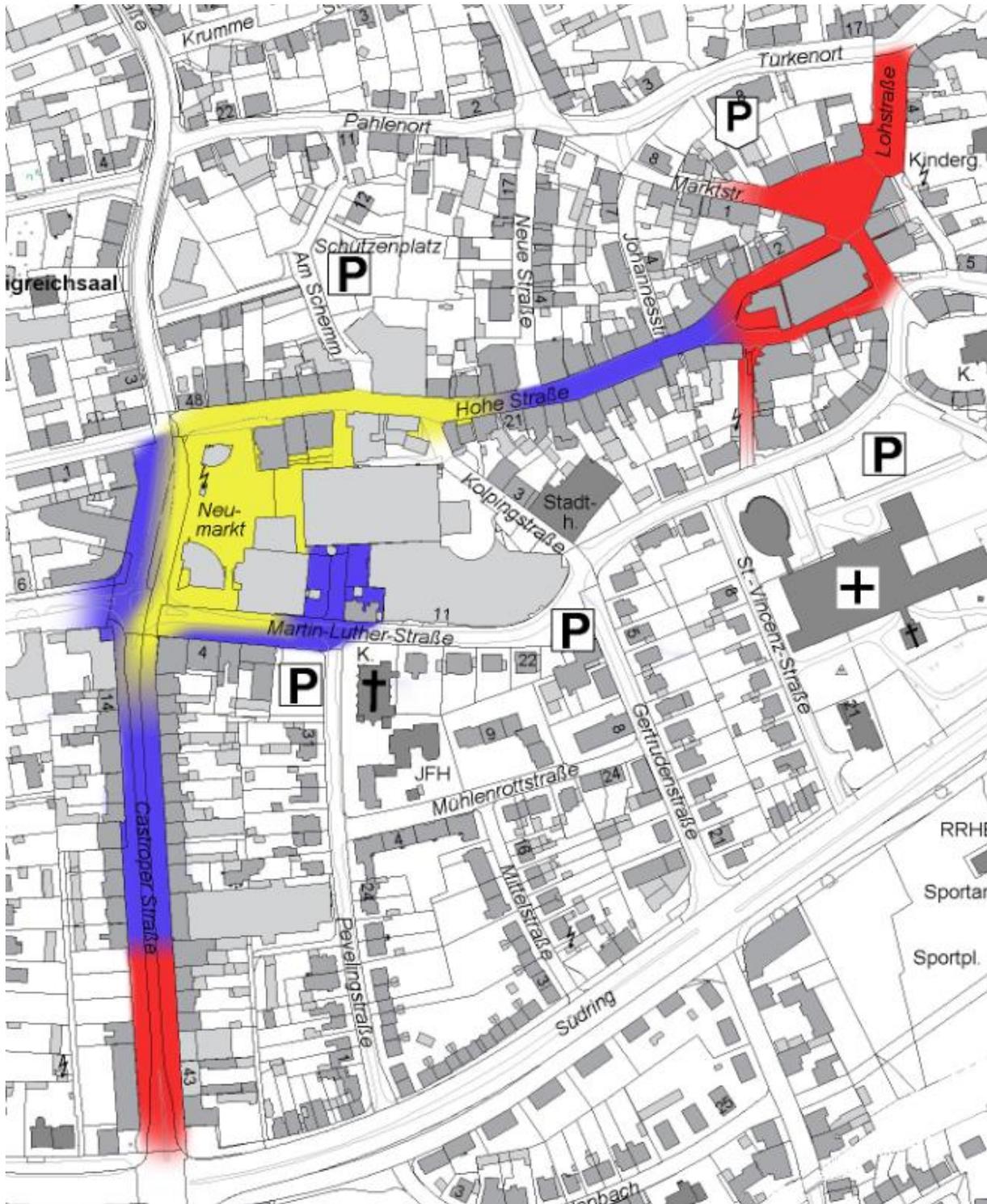
Geschäftslagen in Datteln

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2018



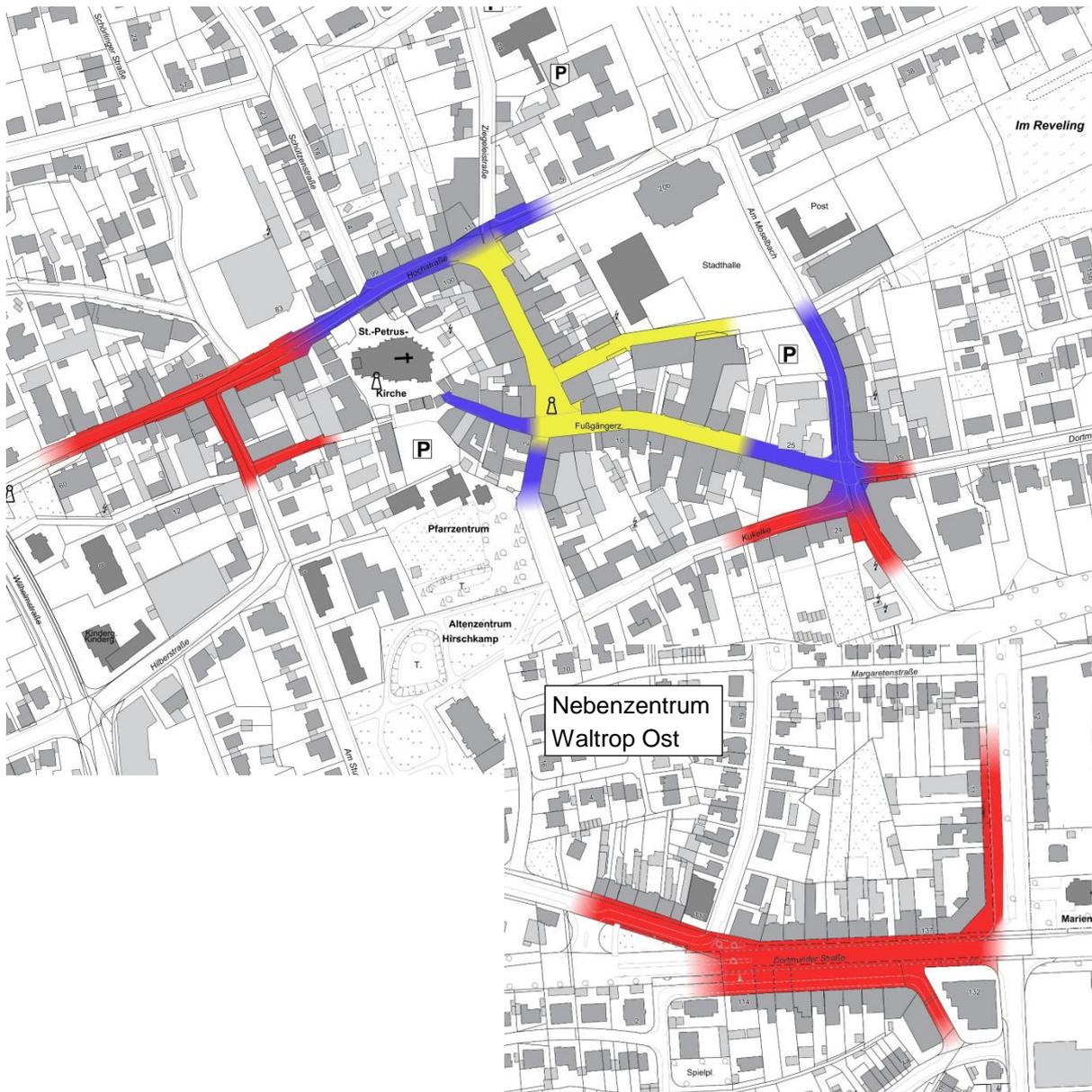
Geschäftslagen in Waltrop

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2017



EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen der Städte Herten und Oer-Erkenschwick

Da die Marktuntersuchungen über EG-Ladenmieten in den Innenstadtlagen dieser Städte aus den Jahren 2003 und 2006 stammen, sind diese im aktuellen Grundstücksmarktbericht nicht mehr veröffentlicht.

Die Untersuchungen und Auswertungen sind im Grundstücksmarktbericht 2015 oder in den vorjährigen Grundstücksmarktberichten unter www.boris.nrw.de, Grundstücksmarktberichte, einzusehen.

9.2 Mietspiegel 2025 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Castrop-Rauxel



Stadt Castrop-Rauxel
Der Bürgermeister

Vermessung und Geoinformation
Rathaus, Europaplatz 1
44575 Castrop-Rauxel

geoinformation@castrop-rauxel.de

Dokumentation zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Castrop-Rauxel nach dem Stand vom 01.04.2025

Allgemeines

Der Mietspiegel Castrop-Rauxel zum Stand 01.04.2025 ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB für das Gebiet der Stadt Castrop-Rauxel für nicht preisgebundenen Wohnraum. Er wird in der Form eines einfachen Mietspiegels veröffentlicht. Gemäß § 4 MsV wird in dieser Dokumentation die Erstellung und Anpassung des Mietspiegels und die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen in Grundzügen angezeigt und erläutert.

Am Arbeitskreis Mietspiegel Castrop-Rauxel 2025 waren beteiligt:

- Haus-, Grund- und Wohnungseigentümergeverein Castrop-Rauxel und Umgebung e.V.
- Haus und Grund Eigentümerverein Castrop-Rauxel e.V.
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
- DMB Mieterbund Dortmund e.V.
- Stadt Castrop-Rauxel – Bereich Vermessung und Geoinformation

Fortführung des qualifizierten Mietspiegels als einfacher Mietspiegel 2025

In den Jahren 2020/2021 wurde durch die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Castrop-Rauxel ein qualifizierter Mietspiegel mit Erhebungstichtag 01.04.2020 erstellt worden. Es folgte die Fortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindizes zum Stichtag 01.04.2022.

Dieser fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel 2023 wird nun unverändert in Form eines einfachen Mietspiegels fortgeführt. Es wird somit auf die weiterhin veröffentlichten Dokumentationen der qualifizierten Mietspiegel der Jahre 2021 und 2023 verwiesen.

Anerkennung und Veröffentlichung

Der vorliegende Mietspiegel wurde von den beteiligten Interessenvertretern der Vermieter und Mieter in einer gemeinsamen Sitzung am 07.03.2025 diskutiert. Die Anerkennungen erfolgten am 07.03.2025, am 20.03.2025 und am 27.03.2025.

Dieser wurde anschließend zum 01.04.2025 mit der Dokumentation gemäß § 5 MsV kostenlos im Internet veröffentlicht.

Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Castrop-Rauxel

(Auszugsweise bis auf Anlage B)

Gültig vom 01. April 2023 bis 31. März 2025

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Castrop-Rauxel 2021 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung nicht preisgebundener Wohnungen im Stadtgebiet der Stadt Castrop-Rauxel erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von April 2020 bis August 2020 bei Eigentümern von Wohnungsbeständen in der Stadt Castrop-Rauxel eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Auswahl erfolgte zufällig. Die Daten wurden mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern durchgeführt. Relevant für die Auswertungen waren dabei lediglich Mieten, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

Über den gesamten Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, der vom Bereich Vermessung und Geoinformation der Stadt Castrop-Rauxel geleitet wurde. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Stadt Castrop-Rauxel – Bereich Vermessung und Geoinformation
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Castrop-Rauxel eG
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- Haus-, Grund- und Wohnungseigentümergeverein Castrop-Rauxel und Umgebung e.V.
- Haus und Grund Eigentümerverein Castrop-Rauxel e.V.
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
- DMB Mieterbund Dortmund e.V.
- LEG Wohnen GmbH
- Vivawest Wohnen GmbH
- Vonovia SE

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

Dieser Mietspiegel wurde mittels Indexfortschreibung einmalig nach zwei Jahren angepasst.

Gemäß § 558d Abs. 2 BGB kann ein qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren durch eine Stichprobe oder anhand der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst werden.

Eine Fortschreibung ist nur einmalig möglich. Bezogen auf die Erstellung des Mietspiegels ist nach vier Jahren eine Neuerstellung des Mietspiegels notwendig.

Der Mietspiegel wurde am 27. April 2023 vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel zur Kenntnis genommen.

Er wird zum 01.04.2023 in Kraft gesetzt und im Amtsblatt und auf der Homepage der Stadt Castrop-Rauxel veröffentlicht.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c und § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Castrop-Rauxel gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*).

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält der vorliegende qualifizierte Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, so hat ein Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er eine Mieterhöhung auf eine andere nach §558a Abs. 3 BGB mögliche Argumentation stützt.
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§558d Abs. 3 BGB).

Geltungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt für Wohnungen in Castrop-Rauxel, die bis zum 01.04.2020 bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Maßgeblich ist, ob ein allgemeiner Wohnbedarf von unbestimmter Dauer oder ein Sonderbedarf gedeckt werden soll. In der Regel wird vorübergehender Gebrauch ein Jahr nicht übersteigen.
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB.
- Wohnraum in Heimen, heimähnlichen Unterkünften, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften.
- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen), (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- Wohnraum mit unter 30 m² oder über 120 m² Wohnfläche,
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Begriffsdefinitionen

Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Entgelte (z.B. Stellplatzmieten).

Möblierung

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

1. Mietspiegeltablelle

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen in Euro pro m² und Monat ohne Berücksichtigung der Merkmale Beschaffenheit, Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

Wohnfläche

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten:

Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 Wohnflächenverordnung berücksichtigt.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² nach Wohnfläche

Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Basismiete [Euro/m ²]
30-34	5,70	60-64	5,67	90-94	5,88
35-39	5,65	65-69	5,70	95-99	5,93
40-44	5,63	70-74	5,73	100-104	5,98
45-49	5,62	75-79	5,76	105-109	6,02
50-54	5,63	80-84	5,80	110-114	6,07
55-59	5,65	85-89	5,85	115-120	6,12

2. Baualter

In der **Tabelle 2** werden sieben Baualtersklassen ausgewiesen. Mit dem Baualter wird im Mietspiegel die Beschaffenheit, einschließlich der überwiegenden energetischen Beschaffenheit, abgebildet.

Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal "Beschaffenheit" bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes oder der Wohnung. Es wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. In diesem Fall können Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 3) nicht zusätzlich geltend gemacht werden. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

Tabelle 2: Einfluss des Baualters auf die Basis-Nettomiete

Baualter	Zuschlag
Baujahre bis 1919	+ 0,0 %
Baujahre 1920-1948	+ 4,3 %
Baujahre 1949-1970	+ 2,3 %
Baujahre 1971-1980	+ 0,8 %
Baujahre 1981-1990	+ 10,6 %
Baujahre 1991-2010	+ 13,7 %
Baujahre 2011-2020	+ 38,0 %

3. Ermittlung von besonderen Wohnwertmerkmalen

Neben den Merkmalen der Wohnungsgröße und des Baujahres können Besonderheiten bei Ausstattung, Gebäudetyp und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen.

Tabelle 3 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale oder Besonderheiten der Wohnlage und Wohnumfeldes der Mietwohnung aus. Tabelle 3 enthält nur Wohnwert- oder Lagemerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Wohnwertmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen –ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden-, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich.

Zusätzlich zu den aufgelisteten Merkmalen können weitere nicht im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung erfasste Ausstattungsmerkmale zu einem Zu- oder Abschlag im Rahmen der Mietspiegelspannen führen.

Tabelle 3: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

Wohnwertmerkmale	Zu- und Abschläge
Wohnung liegt in der Altstadt (Siehe Anlagen A und B. Kein Extra Zuschlag für Innenstadtlage)	+ 10,6 %
Wohnung liegt in der Innenstadt (Siehe Anlagen A und B.)	+ 5,5 %
Wohnung liegt in einem Bereich mit keinem (Innenhöfe oder Grünflächen) oder niedrigem Verkehrsaufkommen (verkehrsberuhigter Bereich)	+ 2,0 %
Beeinträchtigung von Straßenlärm von mehr als 60 db(A) (Siehe Anlagen A und B. Maßgebend sind der 24h-Pegel, gemäß der Kartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen Stand 31.03.2020 und die Gebaudereferenzen des Landes NRW Stand 01.07.2020)	- 2,5 %
Personenaufzug vorhanden	+ 8,1 %
Waschetrockenraum oder Waschküche mit Trocknungsmoglichkeit	+ 2,7 %
Bad ohne Bodenfliesen	- 5,7 %
Bad mit Warmwasserversorgung mittels Kleinboiler, Untertischgerate, Durchlauferhitzer	- 2,5 %
Fußboden aus Parkett, Vinyl, Kacheln/Fliesen oder Naturstein/Marmor	+ 6,0 %
Rollläden	+ 2,5 %
Nicht modernisierter Altbau bis Baualter 1970 einschließlich	- 6,4 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 1990 bis 1999	+ 4,8 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2000 bis 2009	+ 6,9 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2010	+ 8,8 %
Modernisierung Sanitärbereich nach 2010 (mindestens: Fliesen, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken und WC)	+ 2,6 %

Folgende Merkmale wurden zwar im Rahmen der Datenerhebung abgefragt, bei der Datenanalyse im Rahmen des gewählten Regressionsmodells konnte aber kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden:

- Dachgeschosswohnung, Souterrainwohnung, Maisonettewohnung, Penthousewohnung
- Einbauküche mit Schränken und Elektrogeräten
- Bad und WC innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- Zusätzliches Gäste-WC
- Kein vom Vermieter gestelltes Bad und WC
- Badewanne, Dusche, Zweites Waschbecken, Handtuchrockner-Heizkörper, Fenster im Bad, PVC Belag im Bad
- Nicht alle Räume von der Diele erreichbar (z.B. Durchgangszimmer)
- Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- Eigener Kellerraum oder Dachbodenanteil
- Installation (Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar auf Putz
- Gegensprechanlage
- Mindestens ein Wohnraum, Küche, Bad ohne fest installierte Heizung,
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Einbruchschutz (z.B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)

- Bodengleiche Dusche im Bad
- Alle Türen mind. 90 cm breit
- Wohnung ist schwellenfrei
- Wohnung ist stufenlos erreichbar
- Haltegriffe
- Teppichboden, PVC Böden, Rohboden/ kein Fußbodenbelag, Laminat, Holzdielen
- Einfachverglasung, Doppelkassenfenster, Isolierverglasung, Wärmeschutzverglasung, höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)
- Balkon/ Loggia, Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten, eigener Garten, Gemeinschaftsgarten
- Einordnung nach Energieausweis
- Beheizungsart (Zentralheizung, Etagenheizung, Elektro- /Nachtspeicheröfen, Einzelöfen) und Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme, Kohle, Koks, Holz, Pellets, Erneuerbare Energien)
- Warmwasserversorgung (keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung, Zentrale Warmwasserversorgung)
- Dach- und Kellerdämmung, Austausch des Wärme-Erzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)
- Erneuerung Wohneingangstür
- Lage zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Haltestellen ÖPNV, Grünanlagen, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Hausarzt, Krankenhaus, Grünflächen

4. Mietspiegelspanne

Ergebnis ist die mittlere Miete für eine Referenzwohnung durch Auswahl der Basis-Nettomiete (Tabelle 1), Berücksichtigung des Baualters (Tabelle 2) und anschließende Anwendung aller objektspezifischen Zu- und Abschläge (Tabelle 3).

Für die Ermittlung der Mietspiegelspanne muss die so ermittelte Referenzmiete abschließend jeweils mit den sich aus der statistischen Auswertung ergebenden Faktoren 0,897 und 1,106 multipliziert werden.

Innerhalb der Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden.

5. Laufzeit

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01. April 2023 und hat eine Laufzeit bis zum 31 März 2025.

Veröffentlichung

Der Mietspiegel ist jederzeit auf verschiedenen Wegen frei abzurufen und nutzbar.

Amtsblatt

Der Mietspiegel wird nach Kenntnisaufnahme durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel im Amtsblatt der Stadt Castrop-Rauxel veröffentlicht.

Städtische Homepage

Alle Informationen zum Mietspiegel sind jederzeit auf der städtischen Homepage abrufbar:
www.castrop-rauxel.de/mietspiegel

Online-Rechner

Für die Dauer der Gültigkeit des Mietspiegels wird ein Online-Rechner vorgehalten. In diesem sind die Mietspiegeldaten hinterlegt und die nötigen Berechnungen können dort durchgeführt werden.

Der Link zum Aufruf des Online-Rechners ist ebenfalls abrufbar unter:

www.castrop-rauxel.de/mietspiegel

Online-Karten

Mindestens für die Dauer der Gültigkeit des Mietspiegels sind die in Anhang A enthaltenen Kartendarstellungen der Wohnwertmerkmale Lage Altstadt, Lage Innenstadt und Lage mit Straßenlärm >60db(A) in digitaler Form im städtischen Geoinformationsportal CasGeoportal einsehbar. Der Link zum Aufruf ist ebenfalls erreichbar unter:

www.castrop-rauxel.de/mietspiegel

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1	Tabelle 1: Wohnfläche	80 m ²	5,80 Euro/m ²
Schritt 2	Tabelle 2: Baujahr	1967	+ 2,3 %
Schritt 3	Tabelle 3: Wohnwertmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> • Lärm über 60dB(A) • Aufzug vorhanden • Fußboden Parkett • Modernisierung Sanitärbereich im Jahr 2014 	- 2,5 % + 8,1 % + 6,0 % + 2,6 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/ m ²	FELD		
Schritt 1	Tabelle 1: Wohnfläche Tabellenwert		5,80	A1		
Schritt 2	Tabelle 2: Baualtersklasse	+ 2,3 %		A2		
Schritt 3	Tabelle 3: Wohnwertmerkmale	+ 14,2 %		A3		
	Summe der Zu-/Abschläge:	+ 16,5 %		B		
Umrechnung der Summe der		Feld A1	: 100	x Feld B	=	
Zu-/Abschläge:	[Euro/m ²]	5,80	: 100	16,5	0,96	C
Mittlere monatliche ortsübliche		Feld A1	+ Feld C	=		
Vergleichsmiete:	[Euro/m ²]	5,80	0,96	6,76	D	
Mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro		Feld D	x Wohnfläche	=		
Monat:	[Euro]	6,76	80	540,80	E	

Mietspiegelspanne:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 6,76 Euro/m².

Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall um - 10,3 % (entspricht x 0,897) bis + 10,6 % (entspricht x 1,106) um 6,76 Euro/m² befinden.

Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei:

$6,76 \text{ Euro/m}^2 \times 0,897 = \mathbf{6,06 \text{ Euro/m}^2}$ (untere Intervallgrenze)

$6,76 \text{ Euro/m}^2 \times 1,106 = \mathbf{7,48 \text{ Euro/m}^2}$ (obere Intervallgrenze)

Impressum**Herausgeberin:**

Stadt Castrop-Rauxel
Bereich Vermessung und Geoinformation
Europaplatz 1
44575 Castrop-Rauxel
geoinformation@castrop-rauxel.de
www.castrop-rauxel.de

Auswertung:

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

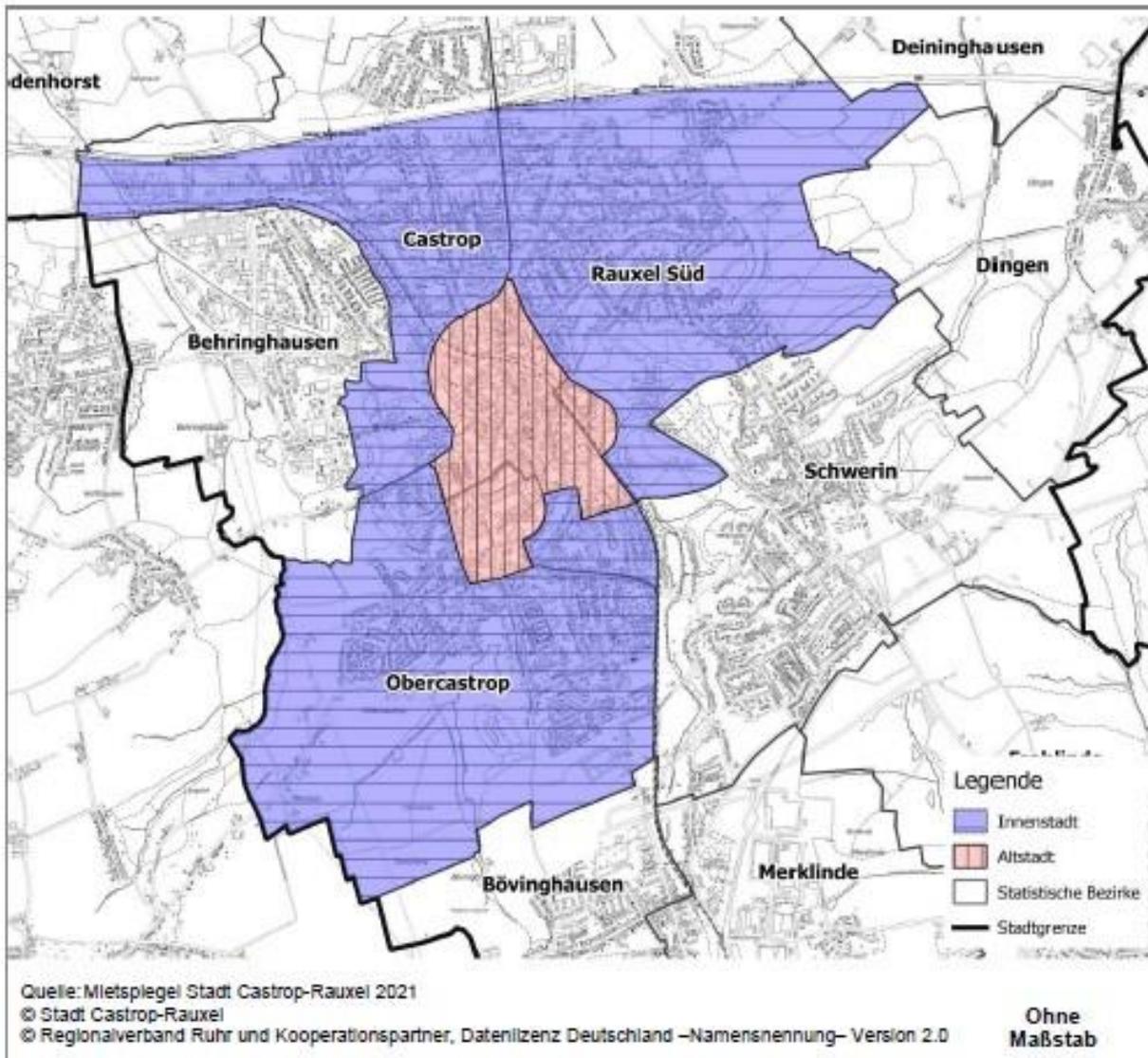
Copyright bei der Herausgeberin:

© 2023 Stadt Castrop-Rauxel

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Herausgeberin.

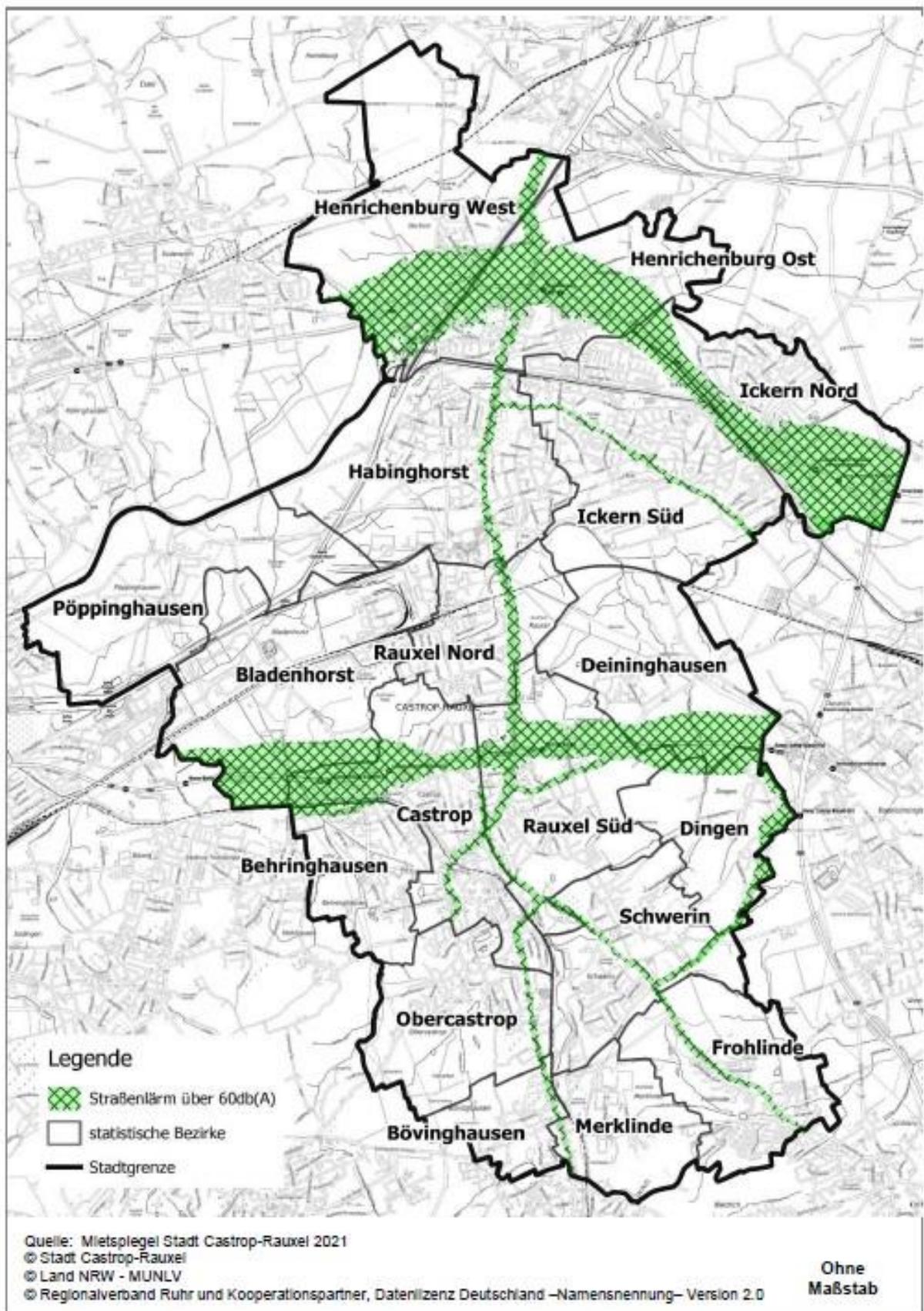
Anlage A

Karte 1: Wohnwertmerkmale Lage in „Altstadt“ und Lage in „Innenstadt“



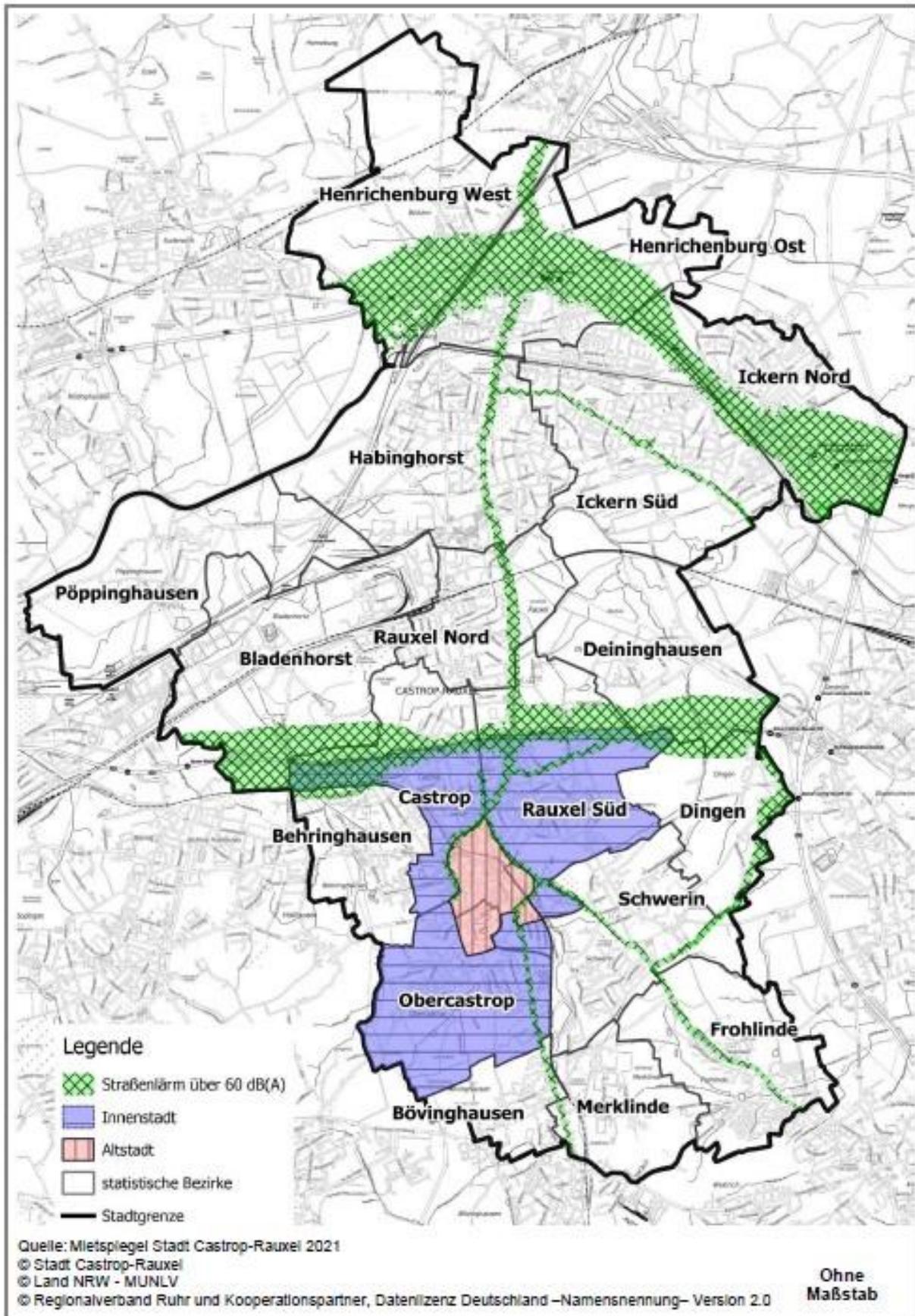
Anlage A

Karte 2: Wohnwertmerkmal Lage mit „Straßenlärm >60db(A)“



Anlage A

**Karte 3: Wohnwertmerkmale Lagen in „Altstadt“, in „Innenstadt“
und mit „Straßenlärm >60db(A)“**



Anlage B

Gebäudeverzeichnis zu den Wohnwertmerkmalen Lage in „Altstadt“, Lage in „Innenstadt“ und Lage mit „Straßenlärm >60db(A)“

Das Gebäudeverzeichnis enthält nur Gebäude, deren Gebäudereferenz in eine der folgenden drei Lagen fällt:

- Lage in „Altstadt“
- Lage in „Innenstadt“
- Lage mit „Straßenlärm >60db(A)“

Alle anderen Gebäude im Stadtgebiet werden nicht aufgeführt, da für diese die drei genannten Wohnwertmerkmale nicht zutreffen und daher nicht anzuwenden sind.

Anlage B ist auf der städtischen Homepage <https://www.castrop-rauxel.de/wohnen/mietspiegel> abrufbar.

9.3 Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Datteln

Stand: 01.08.2024

Auskünfte erteilen:

Stadt Datteln
Genthiner Straße 8
45711 Datteln
Tel.: 02363 – 107-1
Fax: 02363 – 107-351

unter Mitwirkung von:

Haus & Grund Ostvest e.V.
www.hug-nrw.de/ostvest
info@hausundgrund-ostvest.de
Friedrich-Ebert-Str. 18, 45711 Datteln, Tel.-Nr. 02363 – 3 61 08 88

Mieterschutzbund e.V.
www.mieterschutzbund.de
office@mieterschutzbund.de
Büro Recklinghausen, Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen, Tel.-Nr. 02361 – 406 470
Büro Dortmund, Alter Mühlenweg 3, 44139 Dortmund, Tel.-Nr. 0231 – 84 16 10 10

Der Mietspiegel ist dort kostenlos erhältlich.

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Mietspiegel gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Datteln. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den **01.08.2024** und geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 c BGB in der zur Zeit gültigen Fassung wieder.

Zum Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" in Datteln

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Nettokaltmiete und beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Ohne rechtswirksame Mietvertragsregelungen rechtfertigen Schönheits- und Kleinreparaturklauseln keine Zu- und Abschläge.

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003, zuletzt geändert am 16.10.2023. Das sind:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllbeseitigung
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messung nach dem Bundesemissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege
- Kosten der Gartenpflege
- Sonstige Betriebskosten (Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen)
Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind, oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETWERTTABELLE (Stand 01.08.2024)

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

Art

- Wohnungen in typischen Mietgebäuden der jeweiligen Baualtersklasse
- 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

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage, maßgebend.

Für die Mietwerttabelle der Stadt Datteln werden drei Größenklassen berücksichtigt.

Bei Wohnungen bis zu 47 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Ausstattung

Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung, das bedeutet:

- Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume
- Bad und WC bzw. Bad/WC innerhalb der Wohnung mit z.B. Böden und Wänden gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken, Warmwasserversorgung
- Flur, Küche mit Bodenbelag, Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
- inkl. für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen wie Abstellraum, Keller- und Gemeinschaftskellerräume und dergleichen

- Balkon, Terrasse oder Freisitz mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (z.B. Tiefe größer als 1 Meter); Vorhandene / fehlende Balkone rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge. Balkone sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte zu Wohnflächen anzurechnen (Wohnflächenverordnung – WoFIV).
- ausreichende Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung, Telefon / Internetanschluss
- Fenster mit Isolierverglasung (Zwei- oder Mehrfachverglasung)
- Gebäude mit 5 oder mehr Etagen mit Personenaufzug

Barrierefreiheit

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 % möglich. Für ein Bündel von mindestens drei der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Barrieren führen, kann ein Zuschlag von bis zu 8 % erhoben werden:

- barrierefreier Zugang zur Wohnung,
- Elektroinstallationen mit einer Einbauhöhe von ca. 40 cm und mehr,
- schwellenarmes Bad,
- Türverbreiterung,
- rutschhemmende Bodenbeläge im Bad.

Beschaffenheit

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet:

- typische Grundrissgestaltung der Wohnung (z.B. keine gefangenen Räume, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen)
- typische Bauweise in den jeweiligen Altersklassen

Wohnlage

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf die mittlere Wohnlage.

Mittlere Wohnlage

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet wird, handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut, Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß einer Stadt am Rande des Ruhrgebiets hinaus.

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird, z.B. mit einer hohen Immissionsbelastung durch Industriegewerbe, Verkehrsbelästigungen oder mangelhafter Infrastruktur, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen. In dieser Wohnlage ist ein Abschlag von den Mietwerten für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind durch überwiegend aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet. Die Immissionsbelastung ist gering, eine gute Infrastruktur ist gegeben. In dieser Wohnlage ist ein Zuschlag auf die Mietwerte für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

Gebäudetyp

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen in Mietgebäuden ab zwei Wohneinheiten. Bei vermieteten, freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 %, bei vermieteten Doppelhaushälften / Reihenendhäusern ein Zuschlag von bis zu 5 % möglich.

HINWEISE ZUR MIETWERTTABELLE

Die Mietwerte werden durch die Gruppen I – XI anhand von unterschiedlichen Baualtersgruppen und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, die unter ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETWERTTABELLE (Stand 01.08.2024) (siehe oben) genauer beschrieben sind, dargestellt. Bei modernisierten Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe II, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 – 1980 bezugsfertig wurden, die Gruppe VI heranzuziehen.

Eine Wohnung gilt nur dann als modernisiert, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Über die Eingruppierung in die jeweilige Modernisierungsklasse hinaus sind keine weiteren Zuschläge möglich, wenn die Modernisierungsmaßnahmen länger als 30 Jahre zurückliegen.

Zur Modernisierung gehört ein Bündel von mindestens drei der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Modernisierung der Heizungsanlage, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Warmwasserversorgung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektroleitungen in der Wohnung), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus.

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Baualtersklasse liegt nur dann vor, wenn unter wesentlichem Bauaufwand die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, wie dies z.B. bei einer Kernsanierung der Fall ist.

Mietwerttabelle				
in € je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten				
Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m²	bis 100 m²	über 100 m²
I	bis 1948	4,11	4,13	3,73
II	bis 1948 modernisiert	5,62	5,62	5,07
III	1949 - 1965	4,86	4,81	4,16
IV	1966 - 1971	5,76	5,10	5,10
V	1972 - 1980	5,95	6,13	5,62
VI	1949 - 1980 modernisiert	6,32	6,32	6,32
VII	1981 - 1990	6,35	6,25	5,86
VIII	1991 - 2000	7,29	7,11	6,94
IX	2001 - 2009	8,24	8,07	7,50
X	2010 - 2019	8,75	8,67	8,38
XI	ab 2020	9,27	9,27	9,27

9.4 Mietspiegel 2024 für freifinanzierten (nicht preisgebundenen) Wohnraum in der Stadt Haltern am See

Stand: 25.11.2024

Allgemeines

Der Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Gebiet der Stadt Haltern am See. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte – ortsüblichen Mieten – gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Mietspiegelgremium hat am 25.11.2024 den Mietspiegel 2024 beschlossen. Der Mietspiegel gilt bis zum 31.10.2026. Die beteiligten Stellen prüfen rechtzeitig, ob die festgesetzten Mietzinsen danach unverändert weiter gelten oder fortgeschrieben werden. Wird keine Einigung über eine Fortschreibung erzielt, bleibt der Mietspiegel bis zum 31.01.2027 gültig und tritt dann außer Kraft.

Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Haltern am See

Grundlage für die Mietrichtwerttabelle ist die Nettokaltmiete.

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003, in der zurzeit gültigen Fassung. Unberücksichtigt bei der Mietwerttabelle bleiben ebenfalls Mietwerte für Garagen und/oder Stellplätze.

Die Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart und gesetzlich zugelassen sind.

Ferner sind in der ortsüblichen Miete die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Altersklasse

Durch die Gruppen I - IX der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter des Gebäudes die Miete beeinflusst.

Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder minderen Klassen möglich.

Bei modernisierten Wohnungen kann eine jüngere Altersklasse herangezogen werden. Eine Eingruppierung in diese Kategorie ist allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (nicht durch Instandsetzungsmaßnahmen!) wesentlich verbessert wurde.

Gem. § 555 b BGB sind Modernisierungen bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Heizenergie bewirken.

Die Einordnung der Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse ist dann vorzunehmen, wenn die Wohnung durch Modernisierung weitgehend den baulichen Stand einer entsprechend jüngeren erreicht hat.

In den jeweiligen Altersklassen wird unterstellt, dass die Wohnungen mit Bad und Heizung ausgestattet sind.

Normale Wohnlage

Bei der normalen Wohnlage handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- oder Nachteile. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil der Stadt Haltern am See.

Gute Wohnlage

Die gute Wohnlage ist durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet.

Wohnlage in ländlichen Ortschaften

Wohnlagen in den ländlichen Stadtteilen Bergbossendorf, Hamm-Bossendorf, Hennewig, Holtwick, Flaesheim, Hullern, Lavesum, Lippramsdorf und Lünzum sind entsprechend der Beschreibungen zu behandeln, jedoch mit der Maßgabe, dass dabei eine angemessene Berücksichtigung der z.Zt. teils unterdurchschnittlichen Nahversorgung erfolgt.

Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (siehe §§ 42 – 44 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in Verbindung mit den §§ 2-5 der Wohnflächenverordnung vom 25.11. 2003 (BGBl. I S. 2346)) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Gebäudetyp, Zu- und Abschläge

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab zwei Wohneinheiten. Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung einer Wohnung der jeweiligen Altersklasse können mietbeeinflussend sein.

Bei vermieteten Zweifamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von 2,5 %, bei Einfamilienhäusern ein solcher von 5 % üblicherweise angemessen.

Ein (weiterer) Zuschlag von 5 % ergibt sich bei Wohnungen/Häusern mit alleiniger Gartennutzung. Bei Kleinwohnungen unter 50 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag bis zu 5 % und bei größeren Wohnungen ab 100 m² ein Abschlag bis zu 2,5 % möglich.

Bei barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag von bis zu 10 % möglich.

Mietspiegel 2024**Mietwerttabelle**

Gruppe	Altersklasse	Mietwert in normaler Wohnlage €/m²		Mietwert in guter Wohnlage €/m²	
I	Wohnungen in modernisiertem Altbau, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	5,74	6,28	5,94	6,46
		Mittelwert 6,01		Mittelwert 6,20	
II	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	5,82	6,39	6,18	6,72
		Mittelwert 6,11		Mittelwert 6,45	
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	6,01	6,72	6,45	7,15
		Mittelwert 6,37		Mittelwert 6,80	
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	6,50	7,22	6,91	7,63
		Mittelwert 6,86		Mittelwert 7,27	
V	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	7,83	8,61	8,24	9,03
		Mittelwert 8,22		Mittelwert 8,64	
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	8,08	8,85	8,48	9,27
		Mittelwert 8,46		Mittelwert 8,88	
VII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2001 - 2010 bezugsfertig wurden	8,43	9,62	8,85	10,03
		Mittelwert 9,02		Mittelwert 9,44	
VIII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2011 bezugsfertig wurden	8,88	10,07	9,30	10,48
		Mittelwert 9,47		Mittelwert 9,89	
IX	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2021 bezugsfertig wurden	9,34	10,52	9,76	10,93
		Mittelwert 9,93		Mittelwert 10,35	

Maßgebliche Gesetze:**BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch, Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung.

BetrKV

Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der zurzeit gültigen Fassung.

Zweite Berechnungsverordnung

Zweite Berechnungsverordnung, Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der zurzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit den §§ 2-5 der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in der aktuellen Fassung.

Der Mietspiegel wurde erstellt durch:

Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e.V.

Deutscher Mieterbund- Mieterverein für Recklinghausen-Stadt – und Landkreis e.V.

Stadt Haltern am See - FB Infrastruktur -

Auskünfte erteilen:**Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e.V.**

Lipper Weg 16, 45770 Marl, Tel.: 02365/42205

Email: info@hgv-marl.de

Sprechstunden: montags bis donnerstags nach telefonischer Vereinbarung

Sprechzeiten in Haltern: Kolpingtreff, Disselhof 26 (nur nach telefonischer Voranmeldung)

jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, 17.00 Uhr

Deutscher Mieterbund- Mieterverein für Recklinghausen**Stadt- und Landkreis e.V.**

Castroper Str. 216, 45665 Recklinghausen

Tel.: 02361/498911, Fax: 02361/1061797

Email: mieterverein-recklinghausen@online.de

Sprechzeiten: telefonisch/Anrufbeantworter montags - donnerstags 10 - 12 Uhr sowie
montags 15 – 18 Uhr für Terminvereinbarungen

Stadt Haltern am See

FB Infrastruktur

Rochfordstr. 1, 45721 Haltern am See

Tel.: 02364/933283

www.haltern-am-see.de

Email: Bauverwaltung@Haltern.de

Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung

9.5 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2023/2024

Veröffentlichung: Januar 2023

IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Herten, Der Bürgermeister,
Dez. 3, Bildung und Soziales, Fachstelle Wohnen,
Frank Reismann, Kurt-Schumacher-Str. 2, 45699 Herten

Druck: Eigendruck, Stadtdruckerei Herten

PDF-Download unter: www.herten.de/Service/Wohnen-Bauen/Mietspiegel

AN DER ERSTELLUNG HABEN MITGEWIRKT:

- **Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
HGW Herner Gesellschaft f. Wohnungsbau mbH**
Kirchhofstr. 5, 44623 Herne
Tel.: (0 23 23) 1 90 90
- **Deutscher Mieterbund, Mieterverein Recklinghausen e. V.**
Castroper Str. 216, 45665 Recklinghausen
Tel.: (0 23 61) 49 89 11
mieterverein-recklinghausen@online.de
- **Haus- und Grundeigentümergeverein Recklinghausen e.V.**
Am Lohtor 11, 45657 Recklinghausen
Tel.: (0 23 61) 2 26 57
HAUSundGRUND-RE@t-online.de
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer–Horst–Westerholt e.V.**
Maelostr. 9, 45894 Gelsenkirchen
Tel.: (02 09) 3 09 66
info@haus-und-grund-buer.de
- **Herausgeber: Stadt Herten, Dezernat 3/Bildung und Soziales
- Fachstelle Wohnen,**
Tel.: (0 23 66) 303 0

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer freifinanzierter Wohnungen (nicht gewerblich genutzter Räume) im Stadtgebiet Herten wieder. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel wird von den Beteiligten alle 2 Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

ORTSÜBLICHE MIETE IN HERTEN

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Herten neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten.

Dies sind

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten

- Mietausfallwagnis

Ohne rechtswirksame Mietvertragsregelungen rechtfertigen Schönheits- u. Kleinreparaturen keine Zu- und/oder Abschläge. Nicht enthalten sind die Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung.

Das sind

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- Kosten des Betriebs von zentralen Warmwasseranlagen oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETRICHTWERTTABELLE (STAND: 01.01.2023)

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

Art

- Wohnungen in typischen Mietgebäuden der jeweiligen Baualtersklasse
- Abgeschlossene Wohnungen mit wohnungseigenem Flur (Diele) und Abschluss zum Treppenhaus bzw.
- eigenem Eingang wie zum Beispiel bei älteren „typischen“ Zechenhäusern
- Wohnung in einer durchschnittlichen Geschosslage (z. B. keine Souterrainwohnungen)

Größe

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV vom 25.11.2003) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie zum Beispiel Keller, Speicher, Waschküche oder Garage, maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Herten werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen. Bei Kleinwohnungen bis zu 50 m² ist im Einzelfall wegen des

höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Ausstattung

Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung, das bedeutet:

- Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume
- Bad und WC bzw. Bad/WC innerhalb der Wohnung mit zum Beispiel Böden und Wänden gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken
- Flur, Küche mit Bodenbelag, Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
- inklusive für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen wie Abstellraum oder Keller- und Gemeinschaftskellerräume oder Trockenböden
- Balkon, Terrasse oder Freisitz mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (zum Beispiel Tiefe > 1 Meter); vorhandene/fehlende Balkone rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge. Balkone können bis zu 50 % (i. d. R. 25 %) zu Wohnflächen hinzugerechnet werden (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- ausreichende Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung
- Fenster mit Isolierverglasung

Barrierefreiheit

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mieltabelle von 10 % möglich. Für ein Bündel von Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Barrieren führen, wie z. B.

- barrierearmer Zugang zur Wohnung
- Elektroinstallationen mit einer Einbauhöhe von ca. 40 cm und mehr
- schwellenarmes Bad
- Türverbreiterung
- rutschhemmende Bodenbeläge

kann ein Zuschlag von bis zu 8 % erhoben werden.

Beschaffenheit

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet, mit zeitgemäßer Grundrissgestaltung der Wohnung (z. B. keine Durchgangszimmer, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen), typischer Bauweise in den jeweiligen Altersklassen. Abweichungen können zu Abschlägen führen.

Bei Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen über der Geländeoberfläche rechtfertigt ein vorhandener/fehlender Personen- oder Lastenaufzug keine Zu- bzw. Abschlag.

WOHNLAGE

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf die mittlere Wohnlage.

Mittlere Wohnlage

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet werden kann, handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß einer Stadt am Rande des Ruhrgebietes hinaus.

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird, zum Beispiel mit einer hohen Immissionsbelastung durch Industriegewerbe, Verkehrsbelästigung oder mangelhafter Infrastruktur, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen. Dieser Wohnlage ist ein Abschlag von den Mietwerten für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

Gute Wohnlage

Gute Wohnlagen liegen vor bei Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr. In dieser Wohnlage ist ein Zuschlag auf die Mietwerte für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

Gebäudetyp

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab 2 Wohneinheiten. Bei vermieteten, freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 %, bei vermieteten Doppelhaushälften/Reihenendhäusern ein Zuschlag von bis zu 5 % möglich. Für die alleinige Nutzung nicht eingefriedeter Gartenteile ist ein Zuschlag von bis zu 3 % gerechtfertigt.

HINWEISE ZUR MIETWERTTABELLE

Die Mietwerte werden durch die Gruppen 1-11 anhand von unterschiedlichen Altersgruppen, Baujahren und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, die oben näher beschrieben sind, dargestellt. Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe 2, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden, die Gruppe 4, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1970 bezugsfertig wurden, die Gruppe 6 heranzuziehen.

Eine Wohnung gilt nur dann als modernisiert, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Zur Modernisierung gehört ein Bündel von mindestens 3 der nachstehend aufgeführten Maßnahmen:

- Modernisierung der Heizungsanlage
- Verbesserung der sanitären Ausstattung
- Warmwasserversorgung
- Einbau höherwertiger Fenster
- Verbesserung der elektrischen Anlagen (zum Beispiel Verstärkung der Elektroleitungen in der Wohnung)
- Wärme- und Schallschutz
- teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z. B. Wände, Decken u. Fußböden)
- komplette Fassadendämmung als Vollwärmeschutz
- Deckendämmung in Keller- und Dachgeschoss

MIETRICHWERTE

in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

ohne Betriebskosten für Herten in normaler Wohnlage

Bau-Gruppe	Baujahr	Spannen Mittelwert
1	bis 1947	3,70 - 4,08 3,89
2	bis 1947 modernisiert	4,66 - 5,18 4,92
3	1948 - 1960	4,57 - 5,08 4,83
4	1948 - 1960 modernisiert	5,41 - 5,97 5,69
5	1961 - 1970	5,02 - 5,52 5,27
6	1961 - 1970 modernisiert	5,50 - 6,46 5,98
7	1971 - 1980	5,74 - 6,36 6,05
8	1981 - 1990	5,98 - 6,58 6,28
9	1991 - 2000	6,99 - 7,75 7,37
10	2001 - 2013	7,66 - 8,50 8,08
11	ab 2014	Marktwerte, frei verhandelbar

9.6 Mietspiegel 2025 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Oer-Erkenschwick

Stand: 01. Januar 2025

Erstellt durch die Stadt Oer-Erkenschwick - Produktbereich 23 -
unter Beteiligung

des Haus- und Grundeigentümergebietes Recklinghausen e. V.,
des Mieterschutzbundes e. V. Recklinghausen

und des Deutschen Mieterbundes Mieterverein für Recklinghausen e. V.

- Diese Broschüre wird von der Stadt Oer-Erkenschwick zur Verfügung gestellt. –

Erläuterungen

Allgemeines

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Oer-Erkenschwick.

Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Der Mietspiegel hat eine voraussichtliche Laufzeit bis zum **31.12.2025**. Er wird von den Beteiligten vor Ablauf überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Oer-Erkenschwick

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Oer-Erkenschwick neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entsprechenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung = BetrKV) vom 25. November 2003 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebes zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffverbrennungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege

- Kosten der Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten des Betriebes der Einrichtung für die Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten i. S. § 1 Betr. KV., die von den o.g. Punkten nicht erfasst wurden

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Ferner sind in der ortsüblichen Miete die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Durch die Gruppen I bis XII der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst.

Bei modernisierten Altbauwohnungen (bis Baujahr 1947) ist die Gruppe II und bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe III Buchst. **c)** heranzuziehen.

Eine Wohnung ist **nur dann modernisiert**, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und baulichen Zustand **wesentlich und nachhaltig** verbessert hat.

Zur Modernisierung gehört zur Grundausstattung gem. der Mietwerttabelle **zusätzlich** ein Bündel der nachstehenden beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

Verbesserung der Heizung durch Modernisierung der Heizungsanlage, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (zum Beispiel Verstärkung der Elektrosteigeleitungen in Gebäude), Wärme- und Schallschutz, teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (zum Beispiel Decken, Fußböden) sowie Neugestaltung und Neuausbau der Hausflure und Treppenaufgänge.

Lage der Wohnungen

• **Einfache Wohnlage**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird.

• **Normale Wohnlage**

Bei dieser Wohnlage handelt es sich um eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile.

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist in mehrgeschossiger Bauweise mit mittlerer Verdichtung bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus.

• **Gute Wohnlage**

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet.

Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnungen können mietbeeinflussend sein.

Zu beachten sind hier u.a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z.B. Kachelofenwarmflurheizung, Einzelkörper mit Gas- oder Ölanschluss), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc..

Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnung durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Grund- und Sonderausstattung sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht werden.

Vorhandene / fehlende Balkone, Terrassen oder Freisitze rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge.

Grundrissgestaltung

Durch den Begriff "Grundrissgestaltung" wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellfläche haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure, in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Für die Mietwerttabelle der Stadt Oer-Erkenschwick werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

Bei Kleinwohnungen unter 45 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Sonderregelungen

Der Mietspiegel ist ausgerichtet auf Wohnungen in Mehr- (mindestens Zwei-) familienhäusern. Für Einfamilienhäuser kann ein angemessener Zuschlag erhoben werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind typische Zechenhäuser.

Für die Alleinnutzung eines Gartens kann ein Zuschlag zur Miete berechnet werden. Der Zuschlag beträgt höchstens 5 % des Mietpreises.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m²	in mittlerer Wohnlage €/m²	in guter Wohnlage €/m²
--------------------	--	--	--

Gruppe I

Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,14 - 2,36	2,25 - 2,52	2,36 - 2,81
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,36 - 2,64	2,42 - 2,75	2,64 - 3,26
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,69 - 3,10	2,98 - 3,26	3,26 - 3,76
d) mit Heizung und Bad/WC	3,65 - 3,87	3,87 - 4,27	4,27 - 4,66

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m²	in mittlerer Wohnlage €/m²	in guter Wohnlage €/m²
--------------------	--	--	--

Gruppe II**Wohnungen in modernisierten Altbauten (siehe Erläuterungen zur Mietwerttabelle)**

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung (zuzüglich Bündel aus Modernisierungsmaßnahmen)	3,92 - 4,48	4,31 - 4,99	4,76 - 5,46
--	-------------	-------------	-------------

Gruppe III**Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden**

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,12 - 3,70	3,47 - 4,03	3,86 - 4,65
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	3,98 - 4,65	4,54 - 5,11	4,99 - 5,57
c) modernisiert (siehe Erläuterungen zur Mietwerttabelle)	4,70 - 5,16	5,16 - 5,62	5,50 - 6,30

Gruppe IV**Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden**

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,01 - 4,59	4,07 - 4,75	4,36 - 5,05
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	4,70 - 5,16	5,16 - 5,73	5,50 - 6,30

Gruppe V**Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	5,38 - 5,97	5,84 - 6,53	6,42 - 7,28
--	-------------	-------------	-------------

Gruppe VI**Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	5,79 - 6,14	6,25 - 6,76	6,84 - 7,41
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VII**Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 1996 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	6,25 - 6,94	6,84 - 7,41	7,76 - 8,33
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VIII**Wohnungen in Gebäuden, die von 1997 - 2003 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	6,84 - 7,47	7,47 - 7,99	7,99 - 8,63
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe IX**Wohnungen in Gebäuden, die ab 2004 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	7,41 - 7,63	7,63 - 8,33	8,33 - 9,03
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m²	in mittlerer Wohnlage €/m²	in guter Wohnlage €/m²
<u>Gruppe X</u>			
Wohnungen in Gebäuden, die ab 2010 bezugsfertig wurden			
a) mit Heizung und Bad/WC	7,81 - 7,99	7,99 - 8,68	8,68 - 9,37
<u>Gruppe XI</u>			
Wohnungen in Gebäuden, die ab 2017 bezugsfertig wurden			
a) mit Heizung und Bad/WC	7,95 - 8,08	8,08 - 8,75	8,85 - 9,75
<u>Gruppe XII</u>			
Wohnungen in Gebäuden, die ab 2021 bezugsfertig wurden			
a) mit Heizung und Bad/WC	8,20 - 8,75	8,75 - 9,65	9,65 - 10,50

9.7 Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Waltrop

Stand: 01.04.2025

Auskünfte erteilen:

Stadt Waltrop

www.waltrop.de

Münsterstr. 1, 45731 Waltrop, Tel.-Nr.: 02309/930-0

Haus & Grund Ostvest e.V.

www.hug-nrw.de/ostvest

info@hausundgrund-ostvest.de

Friedrich-Ebert-Str. 18, 45711 Datteln, Tel.-Nr. 02363-3 61 08 88

Mieterschutzbund e.V.

www.mieterschutzbund.de

office@mieterschutzbund.de

Büro Recklinghausen, Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen, Tel.-Nr. 02361- 406 470

Büro Dortmund, Alter Mühlenweg 3, 44139 Dortmund, Tel.-Nr. 0231-84 16 10 10

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Mietspiegel gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Waltrop. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den **01.04.2025** und geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 c BGB in der zur Zeit gültigen Fassung wieder.

Zum Begriff „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Waltrop

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Nettokaltmiete und beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Ohne rechtswirksame Mietvertragsregelungen rechtfertigen Schönheits- und Kleinreparaturklauseln keine Zu- und Abschläge.

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003, zuletzt geändert am 16.10.2023. Das sind:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllbeseitigung
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messung nach dem Bundesemissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizung)
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)

- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege
- Kosten der Gartenpflege
- sonstige Betriebskosten (Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen)

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind, oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETWERTTABELLE

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

• Art

- Wohnungen in typischen Mietgebäuden der jeweiligen Baualtersklasse
- 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

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage, maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Waltrop werden keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen. Bei Wohnungen bis zu 40 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

• Ausstattung

Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung, das bedeutet

- Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume
- Bad und WC bzw. Bad/WC innerhalb der Wohnung mit z. B. Böden und Wänden gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken, Warmwasserversorgung
- Flur, Küche mit Bodenbelag, Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
- inkl. für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen wie Abstellraum, Keller- und Gemeinschaftskellerräume und dergleichen
- Balkon, Terrasse oder Freisitz mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (z. B. Tiefe größer als 1 Meter); Vorhandene / fehlende Balkone rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge. Balkone sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte zu Wohnflächen anzurechnen (Wohnflächenverordnung – WoFIV).
- ausreichende Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung, Telefon / Internetanschluss
- Fenster mit Isolierverglasung (Zwei- oder Mehrfachverglasung)
- Gebäude mit 5 oder mehr Etagen mit Personenaufzug

- **Barrierefreiheit**

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von 10 % möglich.

- **Beschaffenheit**

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet

- typische Grundrissgestaltung der Wohnung (z. B. keine gefangenen Räume, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen)
- typische Bauweise in den jeweiligen Altersklassen

- **Wohnlage**

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf die mittlere Wohnlage.

Mittlere Wohnlage

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet wird, handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut, Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß einer Stadt am Rande des Ruhrgebiets hinaus.

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird, z. B. mit einer hohen Immissionsbelastung durch Industriegewerbe, Verkehrsbelästigungen oder mangelhafter Infrastruktur, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen. In dieser Wohnlage ist ein Abschlag von den Mietwerten für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind durch überwiegend aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet. Die Immissionsbelastung ist gering, eine gute Infrastruktur ist gegeben. In dieser Wohnlage ist ein Zuschlag auf die Mietwerte für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

- **Gebäudetyp**

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen in Mietgebäuden ab zwei Wohneinheiten. Bei vermieteten, freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 %, bei vermieteten Doppelhaushälften / Reihenendhäusern ein Zuschlag von bis zu 5 % möglich.

HINWEISE ZUR MIETWERTTABELLE

Die Mietwerte werden durch die Gruppen 1 – 8 anhand von unterschiedlichen Baualtersgruppen und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, die unter **ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETWERTTABELLE** genauer beschrieben sind, dargestellt.

Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe 2, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 – 1979 bezugsfertig wurden, die Gruppe 5 heranzuziehen.

Eine Wohnung gilt nur dann als modernisiert, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Über die Eingruppierung in die jeweilige Modernisierungsklasse hinaus sind keine weiteren Zuschläge möglich.

Zur Modernisierung gehört ein Bündel von mindestens drei der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Modernisierung der Heizungsanlage, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Warmwasserversorgung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z. B.

Verstärkung der Elektroleitungen in der Wohnung), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus.

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Baualtersklasse liegt nur dann vor, wenn unter wesentlichem Bauaufwand die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, wie dies z. B. bei einer Kernsanierung der Fall ist.

Mietwerttabelle

Gruppe	Altersklasse	monatlicher Mietwert in mittlerer Wohnlage €/m²
1	Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 5,21</i>
2	modernisierte Wohnungen*) in Gebäuden, die bis zum 31. 12.1948 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 5,76</i>
3	Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 - 1965 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 5,88</i>
4	Wohnungen in Gebäuden, die von 1966 - 1979 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 6,10</i>
5	modernisierte Wohnungen*) in Gebäuden, die von 1949 - 1979 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 6,43</i>
6	Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 - 1999 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 6,88</i>
7	Wohnungen in Gebäuden, die von 2000 - 2014 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 8,32</i>
8	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2015 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 8,98</i>

*) entsprechend den Erläuterungen unter **HINWEISE ZUR MIETWERTTABELLE**

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten (Stand: 01.01.2025)

Vorsitz

Vahlhaus, Jürgen Diplom-Ingenieur Recklinghausen

Stellvertretender Vorsitz

Wegner, Kathrin Diplom-Ingenieurin Essen

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Hartmann, Klaus Diplom-Ingenieur Recklinghausen

Hecker, Christian Diplom-Ingenieur Waltrop

Müller, Carsten Diplom-Ingenieur Castrop-Rauxel

Wewers, Manfred Diplom-Ingenieur Coesfeld

Ehrenamtliche Gutachter(in)

Beckmann, Udo Architekt Castrop-Rauxel

Behrendt, Matthias Diplom-Ingenieur Olfen

Bolenz, Christoph Architekt Castrop-Rauxel

Erdelmann, Dirk Landwirtschaftlicher Sachverständiger Sprockhövel

Heeks, Christian Immobilienmakler Haltern am See

Horsel, Tim Diplom-Ingenieur Coesfeld

König, Wolfgang Landwirtschaftlicher Sachverständiger Haltern am See

Leder, Jörn Architekt Castrop-Rauxel

Leps, Gabriele Öffentlich bestellte Sachverständige Waltrop

Müller, Thomas Architekt Waltrop

Rüping, Volker Diplom-Ingenieur Marl

Sawicki, Phillip Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Selm

Spiess, Dietmar Öffentlich bestellter Sachverständiger Dortmund

Strickling, Michael Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Haltern am See

Szubin, Wolfgang Architekt Olfen

Vogt, Jürgen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Recklinghausen

von Schamann, Dennis Immobilienkaufmann Münster

Wolbring, Nico Landwirtschaftlicher Sachverständiger Borken

Ehrenamtliche Gutachter(in) der zuständigen Finanzbehörde und deren Stellvertreter(in)

Schmidt, Reinhard (Finanzamt Marl)

Bekston, Uwe (Finanzamt Marl)

Schäpers, Olaf (Finanzamt Recklinghausen)

Gläßer, Christiane (Finanzamt Recklinghausen)

10.2 Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsführung und Vorbereitung von Wertgutachten

Kretzer, Klaus	Geschäftsführer	(Zimmer 1.3.10) Tel. (0 23 61) 53-30 76
Wegner, Kathrin	Geschäftsführerin	(Zimmer 1.3.10) Tel. (0 23 61) 53-33 76

Vorbereitung von Wertgutachten

Engelkamp, Andreas	Kreisvermessungsamtsrat	(Zimmer 1.3.09) Tel. (0 23 61) 53-30 77
Kossmann, Dieter	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.05) Tel. (0 23 61) 53-40 74

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht und digitale Medien

Sellinghoff, Wilhelm	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.12) Tel. (0 23 61) 53-33 51
Tsercezis, Nikolaos	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.11) Tel. (0 23 61) 53-41 50

Bodenrichtwertauskunft, Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte

Honsel, Stephanie	techn. Angestellte	(Zimmer 1.3.11) Tel. (0 23 61) 53-30 47
Schmidt-Steinhoff, Stefanie	techn. Angestellte	(Zimmer 1.3.12) Tel. (0 23 61) 53-30 78

11. Anlagen

11.1 Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2024 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			Ø Wfl/Nfl in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Wfl/Nfl	Ø Miete in €/m² für		Ø BWK in % des Rohertrages	Ø RND in Jahren
					Wohnen	Gewerbe		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,8 (1,8)	205 (249)	84	2.368	7,5		24,2	47
Standardabweichung	± 1,2 (1,0)		± 22	± 1.053	± 1,7		± 5,1	± 20
Vermietetes Wohnungseigentum	1,8 (2,0)	187 (138)	68	1.830	6,8		27,3	36
Standardabweichung	± 1,4 (1,1)		± 17	± 619	± 1,0		± 4,1	± 14
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine Angabe *	---	---	---	---	---	---	---
Dreifamilienhäuser	2,1 (2,7)	30 (25)	228	1.602	6,3		27,2	28
Standardabweichung	± 1,8 (1,3)		± 51	± 411	± 0,8		± 4,5	± 12
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1 (3,2)	46 (55)	591	1.037	5,9	---	26,4	35
Standardabweichung	± 1,4 (1,4)		± 219	± 204	± 1,1	---	± 3,5	± 12
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	3,5 (4,6)	25 (20)	325	948	5,8	7,5	24,9	24
Standardabweichung	± 2,1 (1,9)		± 211	± 357	± 1,0	± 2,5	± 3,9	± 7
Geschäfts- und Bürogebäude	keine Angabe *	---	---	---	---	---	---	---
Gewerbe und Industrie	keine Angabe *	---	---	---	---	---	---	---

Es wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren ausgewertet.

*) Es liegen keine verwertbaren Verkäufe vor bzw. für die Gebäudeart wurde keine Auswertung durchgeführt.

***) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

11.2 Bewirtschaftungskosten – Übersicht

Fortschreibung der Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV vom 14.07.2021

Verbraucherpreisindex 2010 = 100	
Zeitpunkt	Index
Oktober 2014	106,7
Oktober 2015	107,0
Oktober 2016	107,9
Oktober 2017	109,6
Oktober 2018	112,3

Verbraucherpreisindex 2015 = 100	
Zeitpunkt	Index
Oktober 2001	81,6
Oktober 2014	99,5
Oktober 2019	106,1
Oktober 2020	105,9
Oktober 2021	110,7
Oktober 2022	122,2

Verbraucherpreisindex 2020 = 100	
Zeitpunkt	Index
Oktober 2001	77,1
Oktober 2023	117,8
Oktober 2024	120,2

Verwaltungskosten (€)											
Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnung / Einfam. (Normal)	280	281	283	288	295	299	298	312	344	351	359
ETW	335	336	339	344	353	358	357	373	412	420	429
Garage / Einstellplatz	37	37	37	38	39	39	39	41	45	46	47

Instandhaltungskosten (€)											
Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnfläche (€/m ²)	11,0	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7	11,7	12,2	13,5	13,8	14,0
Garage	65,0	65,2	65,7	66,8	68,4	69,3	69,2	92	102	104	106
Carport	40,0	40,1	40,4	41,1	42,1	42,7	42,6				
Stellplatz	25,0	25,1	25,3	25,7	26,3	26,7	26,6				
Tiefgarageneinstellplatz	83,0	83,2	83,9	85,3	87,4	88,5	88,3				

Mietausfallwagnis: 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung
4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Anmerkung:

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland vom Statistischen Bundesamt wurde umgestellt. Es wird für die Werte ab dem Jahr 2020 der Index 2015 = 100, ab dem Jahr 2023 der Index 2020 = 100 verwendet.

Die Fortschreibung erfolgt stets ausgehend von den festgelegten Basiswerten für das Jahr 2002 mit den entsprechenden Rundungsvorgaben (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV vom 14.07.2021).

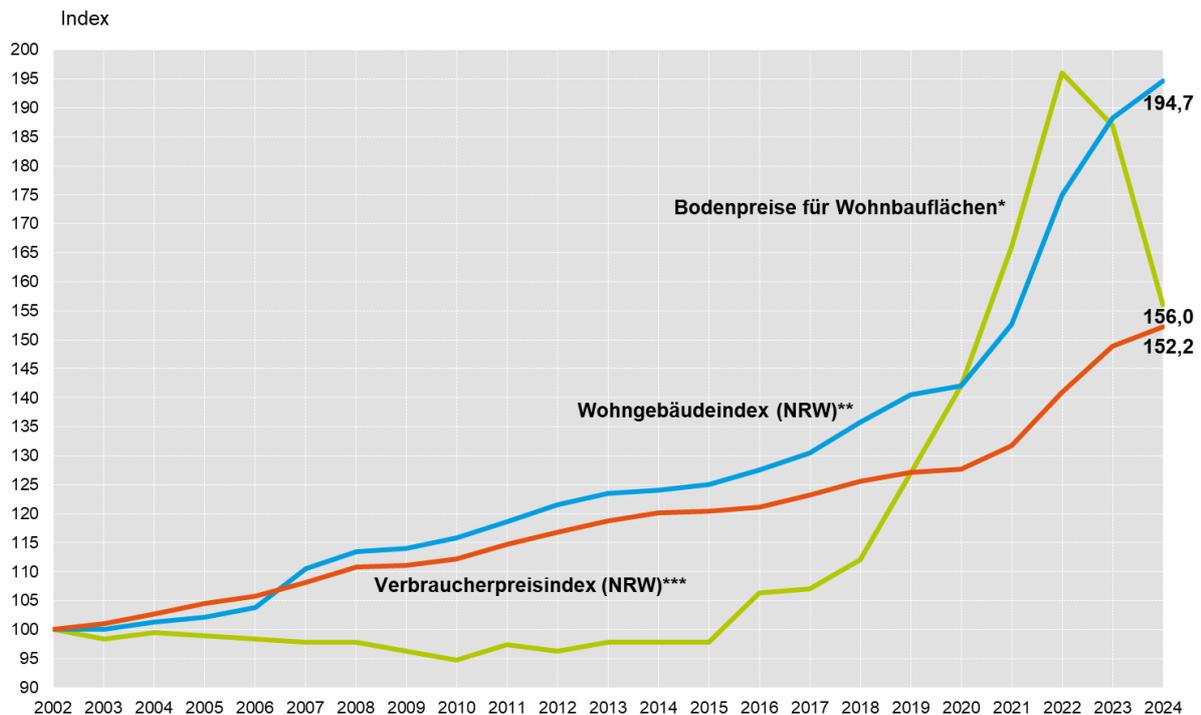
Hinweis: ab 2022 keine separaten Ansätze für Carports, Stellplätze oder Tiefgarageneinstellplätze.

11.3 Weitere Anlagen

Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung und zum Teil in ihrer Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt.

Entwicklung des Grundstücksmarktes von 2002 bis 2024



* **beitragsfreie** Bodenpreise für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau
(in der Regel ein- oder zweigeschossige Bauweise im Zuständigkeitsgebiet)

** NRW-Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)

*** Verbraucherpreisindex für NRW

Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2024

Stadt	Castrop-Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop	Gesamt
2000	78.608	37.293	36.776	66.930	30.686	30.406	280.699
2001	78.471	37.210	36.956	66.495	30.516	30.437	280.085
2002	78.510	37.180	37.383	66.098	30.489	30.325	279.985
2003	78.208	36.743	37.585	65.694	30.444	30.268	278.942
2004	77.911	36.652	37.806	65.265	30.341	30.209	278.184
2005	77.780	36.537	37.879	65.070	30.284	30.109	277.659
2006	77.407	36.452	37.953	64.522	30.484	30.002	276.820
2007	77.035	36.193	38.061	64.035	30.538	29.931	275.793
2008	76.563	35.898	38.061	63.464	30.594	29.961	274.541
2009	76.277	35.852	38.029	63.133	30.303	29.905	273.499
2010	75.573	35.627	37.832	62.425	30.433	29.688	271.578
2011	75.226	35.488	37.654	61.987	30.067	29.585	270.007
2012	74.842	35.517	37.600	61.476	29.899	29.486	268.820
2013	74.559	35.366	37.582	61.170	29.794	29.462	267.933
2014	73.663	34.314	37.278	60.624	30.710	28.899	265.488
2015	73.785	34.387	37.613	60.691	31.177	29.060	266.713
2016	74.146	34.420	37.966	61.458	31.358	29.237	268.585
2017	73.899	34.420	37.935	61.529	31.401	29.321	268.505
2018	73.713	34.582	37.965	61.645	31.369	29.324	268.598
2019	73.462	34.725	37.908	61.843	31.492	29.393	268.823
2020	73.273	34.629	37.883	61.934	31.494	29.343	268.556
2021	72.847	34.894	37.897	61.990	31.440	29.461	268.529
2022	73.472	35.040	38.173	62.408	31.669	29.627	270.389
2023	74.400	35.127	37.959	62.319	31.794	29.578	271.177
2024	74.078	35.299	38.078	61.956	31.954	29.518	270.883
Veränderung zum Vorjahr	-0,4 %	0,5 %	0,3 %	-0,6 %	0,5 %	-0,2 %	-0,1 %
Veränderung in den letzten 5 Jahren	0,8 %	1,7 %	0,4 %	0,2 %	1,5 %	0,4 %	0,8 %

Quelle: IT NRW (Stand 30.06.2024)

Hinweis der IT NRW:

Die Ergebnisse der Wanderungsstatistik und als Folge die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Auszug aus der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW vom 12.12.2019 in der aktuell gültigen Fassung

5

Amtliche Grundstückswertermittlung

5.1

Gutachten

Die Gebühren für Verkehrswertgutachten nach § 45 Absatz 3 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden. Mietwertgutachten, Zustandsfeststellungen und Stellungnahmen nach § 45 Absatz 4 bis 6 der Grundstückswertermittlungsverordnung sind, soweit keine Gebührenfreiheit besteht, nach Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 abzurechnen.

5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölfwachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.400 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.400 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9.400 Euro; es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von zwei Millionen Euro anzusetzen.

5.1.2

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Tarifstellen 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

5.1.2.1

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Die Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Tarifstelle 5.1.1 betragen.

5.1.3

Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2

5.1.4

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes
Gebühr: keine,
- b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen
Gebühr: keine,
- c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung
Gebühr: 30 Euro

5.2

Besondere Bodenrichtwerte

Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs

- a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte
Gebühr: keine,
- b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

5.3

Dokumente und Daten

5.3.1

Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren

Gebühr: keine

5.3.2

Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1

Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

- a) nicht anonymisierte Kauffälle
Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall,
- b) anonymisierte Kauffälle
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7
- c) anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen
Gebühr: keine.

5.3.2.2

Sonstige Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

§ 2

Tarifübergreifende Gebührenregelungen

...

(7) Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 27 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen,

der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Die Zeitgebühr ist anzuwenden

1. für gebührenpflichtige Amtshandlungen (einschließlich Mehrausfertigungen), für die keine Tarifstelle vorliegt,
2. soweit eine Gebührenregelung dies erfordert und
3. für Auskünfte gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 1 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NRW. S. 524) in der jeweils geltenden Fassung, soweit sie mehr als eine halbe Arbeitsstunde benötigen.

Bei der Zeitgebühr nach Satz 3 Nummer 1 sind Auslagen abweichend von Absatz 1 abzurechnen und zudem kann die Gebühr auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden, wenn die Zeitgebühr 3.000 Euro übersteigen würde.

...

Hinweis: Die oben angegebenen Beträge mit Ausnahme der Tarifstellen 5.3.2.1 a) und b) verstehen sich zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt
Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

www.boris.nrw.de

