



Grundstücksmarktbericht **2019** für die Stadt Essen

Der Grundstücksmarkt in Essen

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel

Datengrundlage: Inhalt der Kaufpreissammlung bis 31.12.2018 (Datum der Beurkundung)
Auswertestand der Kaufpreissammlung: 08.03.2019

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
gemäß Beschluss vom 28.03.2019

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Peter Rath

Leiterin der Geschäftsstelle:

Dipl.-Ing. Gabriele Wenersheide

Geschäftsstelle:

Rathenaustraße 2 (Theater-Passage), 45127 Essen

Telefon: 0201-88-68505

Telefax: 0201-88-9168502

E-Mail: gutachterausschuss@essen.de

Internet: <http://www.gars.nrw.de/ga-essen> und <https://www.boris.nrw.de>

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

Die Daten des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen 2019 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen 2019, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0, <https://www.boris.nrw.de>)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

ISSN 1433-7622

Titelbild

Das Titelbild zeigt Essen - Kettwig, Promenadenweg © Ursula Wolff, Stadt Essen

Inhaltsverzeichnis

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	1
1.1 Generelle Marktentwicklung	1
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	2
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	3
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	5
4 Der Grundstücksmarkt im Jahr 2018	6
4.1 Kauffälle	6
4.2 Zwangsversteigerungen	10
4.3 Geldumsatz	11
5 Teilmarkt unbebaute Grundstücke	13
5.1 Umsatz - unbebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke	13
6 Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)	14
6.1 Umsatz - bebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke	14
6.2 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	15
6.3 Durchschnittspreise in den Stadtteilen	16
7 Teilmarkt Wohnungseigentum	28
7.1 Umsätze	28
7.2 Durchschnittspreise in den Stadtteilen	32
7.3 Langzeitentwicklungen bei neu errichtetem Wohnungseigentum	43
8 Bodenrichtwerte	45
8.1 Allgemeine Erläuterungen	45
8.2 Bodenrichtwerte in der Stadt Essen	46
8.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte	46
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	48
9 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	49
9.1 Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)	49
9.1.1 Bodenpreisindexreihe	50
9.1.2 Preisindexreihe für Wohnungseigentum	51
9.1.3 Preisindexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser	52
9.2 Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV)	53
9.2.1 Immobilienrichtwerte	53
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum	54
9.3 Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)	60
9.3.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	63
9.3.2 Reihen- und Doppelhäuser	64
9.3.3 Dreifamilienhäuser	65
9.3.4 Mietwohnhäuser	67
9.3.5 Gemischt genutzte Gebäude	68
9.3.6 Büro / Handel	69
9.3.7 Gewerbe	70
9.3.8 Wohnungseigentum Weiterverkäufe unvermietet Bodenwert < 400 Euro/m ²	71
9.3.9 Wohnungseigentum Weiterverkäufe unvermietet Bodenwert ≥ 400 Euro/m ²	72

9.3.10	Wohnungseigentum Weiterverkäufe vermietet Bodenwert < 350 Euro/m ²	74
9.3.11	Wohnungseigentum Weiterverkäufe vermietet Bodenwert ≥ 350 Euro/m ²	75
9.4	Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV)	77
9.4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe, ohne Reihenmittelhäuser	80
9.4.2	Reihenmittelhäuser - Weiterverkäufe	81
9.5	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte	83
9.6	Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten	83
9.6.1	Grundstücke in Sanierungsgebieten	83
9.6.2	Sonstiges Nichtbauland	84
9.7	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	85
10	Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen	88
11	Mieten	89
11.1	Wohnungsmieten	89
11.2	Gewerbliche Mieten	89
12	Sonstige Angaben	90
12.1	Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 28.03.2019)	90
12.2	Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse	91
12.2.1	Gutachten	91
12.2.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	91

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

1.1 Generelle Marktentwicklung

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2018 wurden 3.927 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Gegenüber dem Vorjahr wurden somit ca. 7 % weniger Kaufverträge auf dem Essener Grundstücksmarkt abgeschlossen. Die Vertragszahlen liegen damit erstmals seit 2012 wieder unter 4.000. Beim Geldumsatz ist mit 2,07 Mrd. € ein neues Rekordniveau zu verzeichnen. Der hohe Gesamtumsatz der Jahre 2016 und 2017 wurde nochmals um ca. 20 % übertroffen.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um ca. 17 % auf 196 Verträge gesunken. Der Rückgang resultierte aus dem Teilmarkt der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sowie tertiärem Gewerbe. Die Preise für Wohnbauland sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 8 % gestiegen. In einzelnen Lagen kann es jedoch auch hiervon abweichende Entwicklungen geben.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von ca. 7,5 %. Die überwiegende Anzahl der Verkäufe liegt in diesem Teilmarkt in einem Preisbereich zwischen 200.000 € und 300.000 €. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser hängen unter anderem stark von der Lage innerhalb des Stadtgebietes ab.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2018 ist im Vergleich zum Vorjahr eine Preissteigerung von ca. 8 % bei den Eigentumswohnungen in der Kategorie „Weiterverkäufe“ zu verzeichnen. Für neu errichtete Eigentumswohnungen zahlten die Käufer durchschnittlich ca. 3.700 €/m² Wohnfläche.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Die Gutachterausschüsse haben den gesetzlichen Auftrag, den Grundstücksmarkt in ihrem Zuständigkeitsbereich transparent zu machen. Hierzu sind ihnen durch das Baugesetzbuch weitreichende Befugnisse eingeräumt. So erhalten sie beispielsweise zur Führung der Kaufpreissammlung eine Abschrift jedes Kaufvertrags, der über Immobilien in dem Zuständigkeitsbereich abgeschlossen wird. Hierdurch können sie den örtlichen Immobilienmarkt tiefgreifend analysieren. Im Gegensatz zu jeder anderen Stelle steht dem Gutachterausschuss das gesamte Datenmaterial des Marktes und nicht nur eine kleine Stichprobe zur Verfügung.

Weite Teile der Öffentlichkeit verfolgen das Geschehen auf dem Immobilienmarkt mit großem Interesse, denn diese Marktverhältnisse und ihre zeitliche Entwicklung spiegeln einen wesentlichen Ausschnitt aus dem vielfältigen Erscheinungsbild der Großstadt Essen wider. Die jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktberichte sind als Marktorientierung konzipiert. Entsprechend dem Willen des Gesetzgebers sollen sie den Markt für Sachkundige, aber auch für Nichtfachleute transparent machen. Für Sachverständige, die Wohnungswirtschaft, Banken, Versicherungen, Gewerbe und Industrie sowie die öffentliche Hand mit ihren unterschiedlichen Aufgabenbereichen sind diese Rahmendaten von großer Bedeutung. Nicht zuletzt soll der Bericht auch politischen Mandatsträgern als Entscheidungshilfe dienen. Wertermittlungssachverständige können nur mit den enthaltenen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten fachlich fundierte Gutachten erstellen (Kapitel 9).

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht stellt den Essener Immobilienmarkt in generalisierter Form dar. Die hierin enthaltenen Umsätze, Preisentwicklungen und Preisspiegel wurden nach Auswertung der Kaufpreissammlung aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen ermittelt. Da sie den Markt in generalisierender Weise beschreiben, sind sie für die Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet; sie ersetzen insbesondere nicht die sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes.

Alle Informationen dieses Grundstücksmarktberichts wurden mit größter Sorgfalt recherchiert. Sie beziehen sich grundsätzlich auf Daten aus übersandten bzw. ausgewerteten Kaufverträgen.

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen wurden ab 1961 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und später auch bei den großen kreisangehörigen Städten eingerichtet.

Gesetzliche Grundlagen sind heute das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV.NW. S.146), in der jeweils geltenden Fassung.

Der Gutachterausschuss ist als Behörde des Landes Nordrhein-Westfalen ein selbstständiges, unabhängiges, an keinerlei Weisungen gebundenes, marktkundiges und sachverständiges Kollegialgremium. Baugesetzbuch und Gutachterausschussverordnung weisen ihm folgende Aufgaben zu:

§ 193 BauGB

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und die Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

§ 5 GAVO NRW

- Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes
- Erstattung von Gutachten nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und Entschädigungsgesetzes NRW
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- oder -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen

Außerdem kann der Gutachterausschuss auf der gleichen landesrechtlichen Grundlage

- Gutachten erstatten über Miet- und Pachtwerte
- Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung von Mietspiegeln mitwirken
- auf Antrag der Gemeinde die Mietdatenbank oder den Mietspiegel erstellen
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in aggregierter und anonymisierter Form vornehmen.

Antragsberechtigt für Gutachten sind auf Grund der oben genannten Rechtsgrundlagen Eigentümer oder ihnen gleichstehende Berechtigte, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden sowie Gerichte und Justizbehörden. Pflichtteilsberechtigte sind antragsberechtigt, soweit für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks von Bedeutung ist. Gutachten über den Mietwert von Wohnungen, Büro- oder Geschäftsräumen können neben dem Vermieter auch Mieter beantragen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses gemäß § 2 GAVO NRW jeweils für 5 Jahre. Der Ausschuss in Essen hat derzeit 31 Mitglieder. Neben dem vorsitzenden Mitglied sind 7 stellvertretende vorsitzende Mitglieder, 19 weitere ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter sowie je ein Vertreter der beiden Essener Finanzämter mit je einer Stellvertreterin bestellt. Die Vertreter/-innen der Finanzämter wirken ausschließlich bei Beschlüssen über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten mit. Dem Gutachterausschuss gehören in Essen u.a. Geodäten, Architekten, Wohnungswirtschaftler, Juristen und Immobilienmakler an. In Spezialfällen können weitere Sachverständige hinzu gezogen werden. Die interdisziplinäre Zusammensetzung des Ausschusses garantiert Marktnähe und fachliche Unabhängigkeit. Kapitel 12.1 nennt die derzeit bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses.

Beratung und Beschluss über Gutachten erfolgen in nicht öffentlicher Sitzung in der Mindestbesetzung vorsitzendes oder stellvertretendes vorsitzendes Mitglied und zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen bzw. Gutachtern. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sowie bei der Erstellung der Übersichten über Bodenrichtwerte wird der Gutachterausschuss in der Mindestbesetzung mit dem vorsitzenden oder einem stellvertretenden vorsitzenden Mitglied und mindestens vier weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen oder Gutachtern tätig.

Für das Land Nordrhein-Westfalen ist ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung der Arbeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt Essen eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines vorsitzenden Mitglieds untersteht. Die Geschäftsstelle führt die Kaufpreissammlung, wertet sie aus, ermittelt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten und bereitet die Gutachten vor. Außerdem ist sie für Verwaltungsarbeiten im Zuge der Auftragsabwicklung zuständig und erteilt Auskünfte.

Aufgrund § 195 Abs. 1 BauGB übersenden die beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Die Geschäftsstelle erfasst die Verträge nach Ordnungskriterien ohne die personenbezogenen Daten (z.B. Namen der Vertragspartner) in einer Datenbank (Kaufpreissammlung) und wertet sie inhaltlich aus. Aus den Daten der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte für unbebaute Wohnbau- und Gewerbegrundstücke sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z.B. Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Zusätzlich werden weitere problemspezifische statistische Untersuchungen durchgeführt. Nur mit Hilfe dieser Kaufpreissammlung ist die Gewähr gegeben, dass die Gutachten des Gutachterausschusses stets den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen. Darüber hinaus stellen die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten, anonymisierten und für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine wesentliche Arbeitsgrundlage für alle Wertermittlungssachverständigen dar. Auf der Rechtsgrundlage des BauGB und der GAVO NRW werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

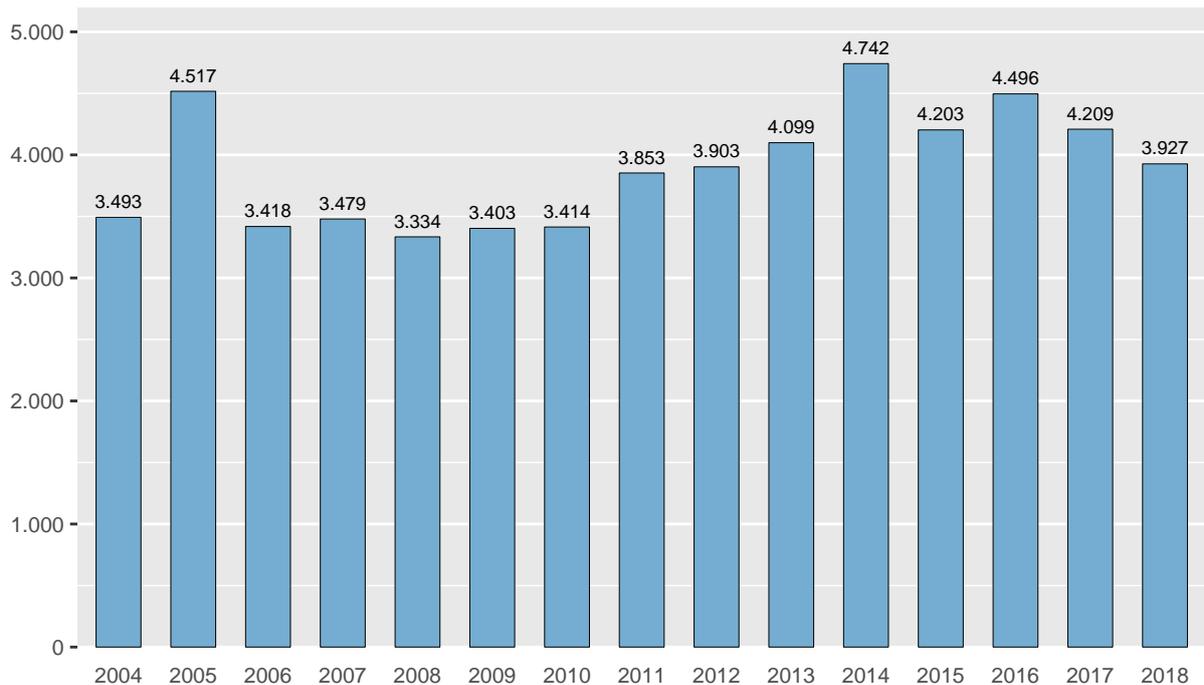
Alle aus den übermittelten Kaufverträgen oder sonstigen Verzeichnissen gewonnenen Daten unterliegen den Bestimmungen der Datenschutzgesetze, der GAVO NRW sowie des BauGB. Die Kaufpreissammlung und die weiteren Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Beschäftigten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

4 Der Grundstücksmarkt im Jahr 2018

4.1 Kauffälle

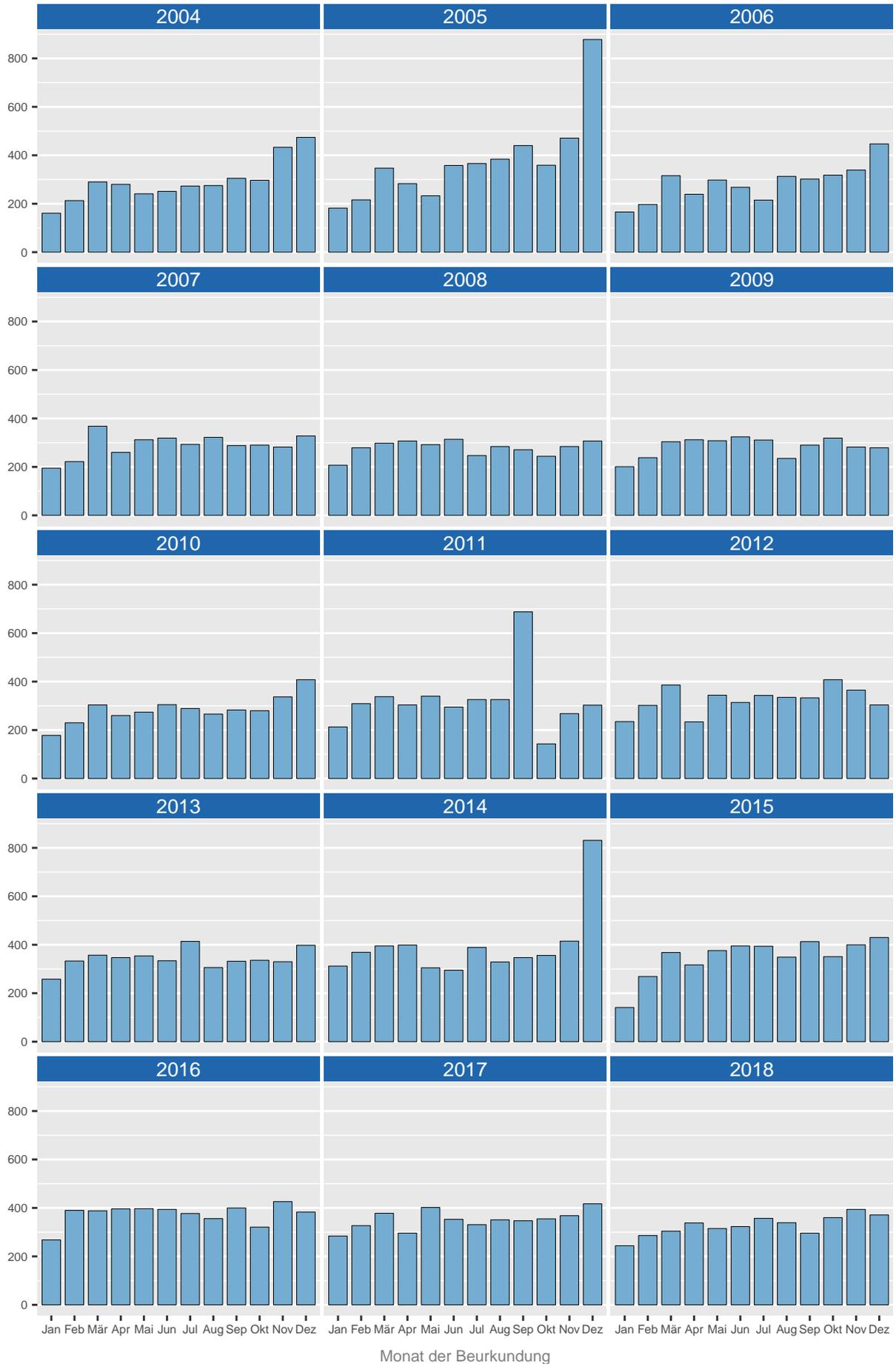
Die Abbildung 4.1 zeigt die Zahl der Kauffälle der letzten 15 Jahre. Die für die Vorjahr angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden.

Abbildung 4.1: Anzahl der Kauffälle pro Jahr



Auf der folgenden Seite (Abbildung 4.2) ist die Anzahl der Kauffälle der letzten 15 Jahre nach dem Monat der Beurkundung dargestellt. Unterschiedliche Gesetzesänderungen führten in der Vergangenheit dazu, dass im Vormonat der Änderungen vermehrt Kaufverträge abgeschlossen wurden. So spiegelt die hohe Anzahl der Kauffälle im Dezember 2005 den Wegfall der Eigenheimförderung ab dem 01.01.2006 wider. Zum 01.01.2007 wurde die Umsatzsteuer von 16 % auf 19 % erhöht. In 2011 und 2014 sind die erhöhten Umsatzzahlen im September bzw. Dezember auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. Zum 01.10.2011 wurde die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen von 3,5 % auf 5,0 % und zum 01.01.2015 auf 6,5 % angehoben.

Abbildung 4.2: Anzahl der Kaufverträge nach Jahr und Monat der Beurkundung



Die Tabelle 4.1 zeigt die Anzahl der registrierten Kauf- und sonstigen Verträge einschließlich der Zwangsversteigerungsbeschlüsse nach Teilmärkten differenziert. Für das Berichtsjahr handelt es sich um vorläufige Endergebnisse, die die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt erfahrungsgemäß mit hoher Genauigkeit widerspiegeln.

In den Abbildungen 4.3 und 4.4 (Seite 9) sind die Marktanteile der Teilmärkte gemessen an der Anzahl der Kauffälle dargestellt.

Tabelle 4.1: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Teilmarkt	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke										
individuelle Bauweise	67	82	87	76	95	101	60	127	57	52
Geschosswohnungsbau	23	24	29	26	49	29	45	37	47	35
klassisches Gewerbe	11	8	10	18	19	13	13	10	11	8
tertiäres Gewerbe	13	10	24	11	7	9	4	8	14	6
Nichtbauland	95	86	127	113	91	122	104	92	107	95
	209	210	277	244	261	274	226	274	236	196
bebaute Grundstücke										
individuelle Bauweise	904	799	863	878	857	968	870	950	816	815
Geschosswohnungsbau	365	377	447	436	369	549	435	497	472	551
klassisches Gewerbe	14	31	34	41	36	56	43	41	39	46
tertiäres Gewerbe	35	37	59	48	45	87	69	85	92	94
sonstige Gebäude	87	126	103	95	93	110	72	77	58	56
	1.405	1.370	1.506	1.498	1.400	1.770	1.489	1.650	1.477	1.563
Wohnungseigentum										
Erstverkauf aus Neubau	106	165	194	237	260	252	265	261	276	259
Erstverkauf aus Umwandlung	280	297	293	326	503	390	313	344	331	314
Weiterverkauf	1.245	1.212	1.391	1.387	1.483	1.774	1.718	1.741	1.640	1.415
	1.631	1.674	1.878	1.950	2.246	2.416	2.296	2.346	2.247	1.988
Teileigentum	68	80	107	116	116	139	128	148	161	115
Erbbaurechte										
Erbbaurecht	37	30	39	44	36	34	25	39	39	25
Wohnungserbbaurecht	22	27	25	22	21	28	17	22	21	22
Teileigentumserbbaurecht	0	1	1	3	5	2	2	1	3	2
	59	58	65	69	62	64	44	62	63	49
Erbbaugrundstücke	30	20	16	23	13	78	19	16	25	15
Bestellung von Erbbaurechten	1	2	4	3	1	1	1	0	0	1
Gesamtsumme	3.403	3.414	3.853	3.903	4.099	4.742	4.203	4.496	4.209	3.927

Abbildung 4.3: Marktanteile der Teilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle

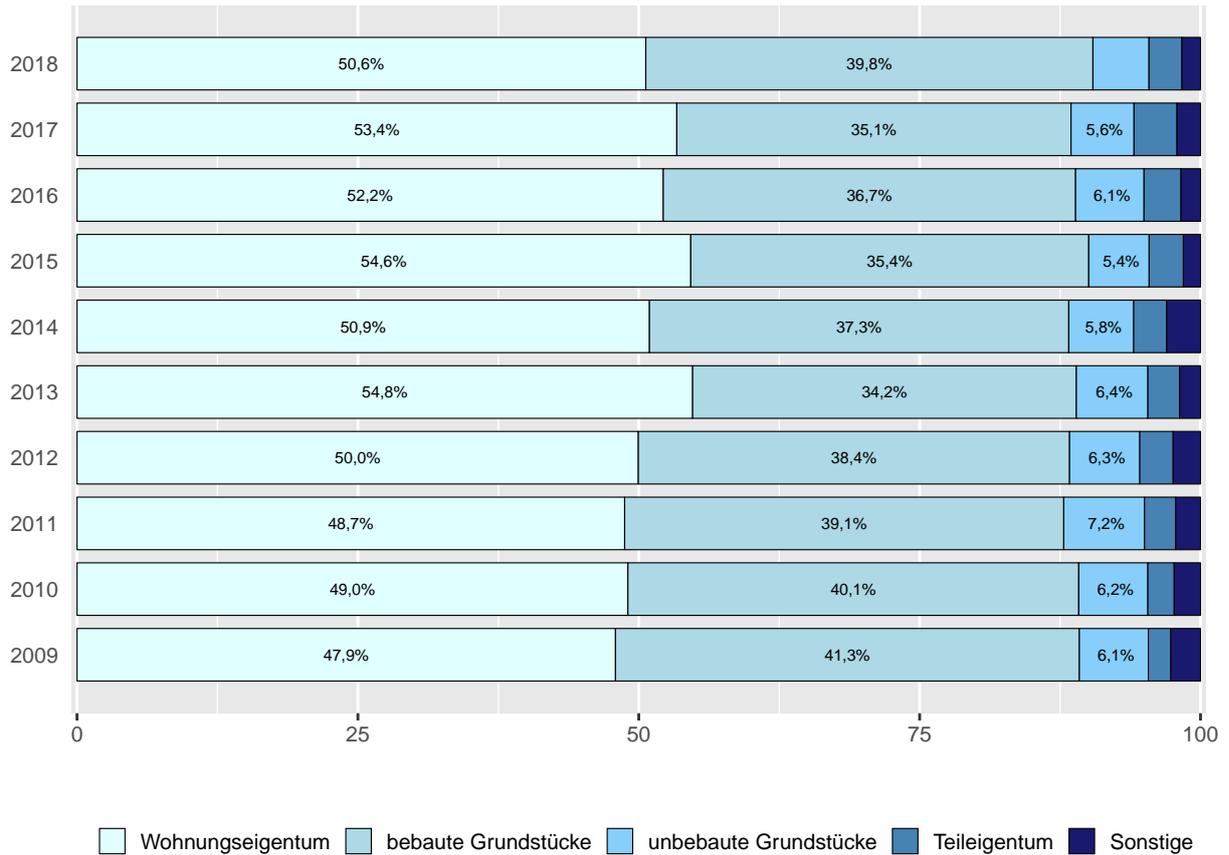
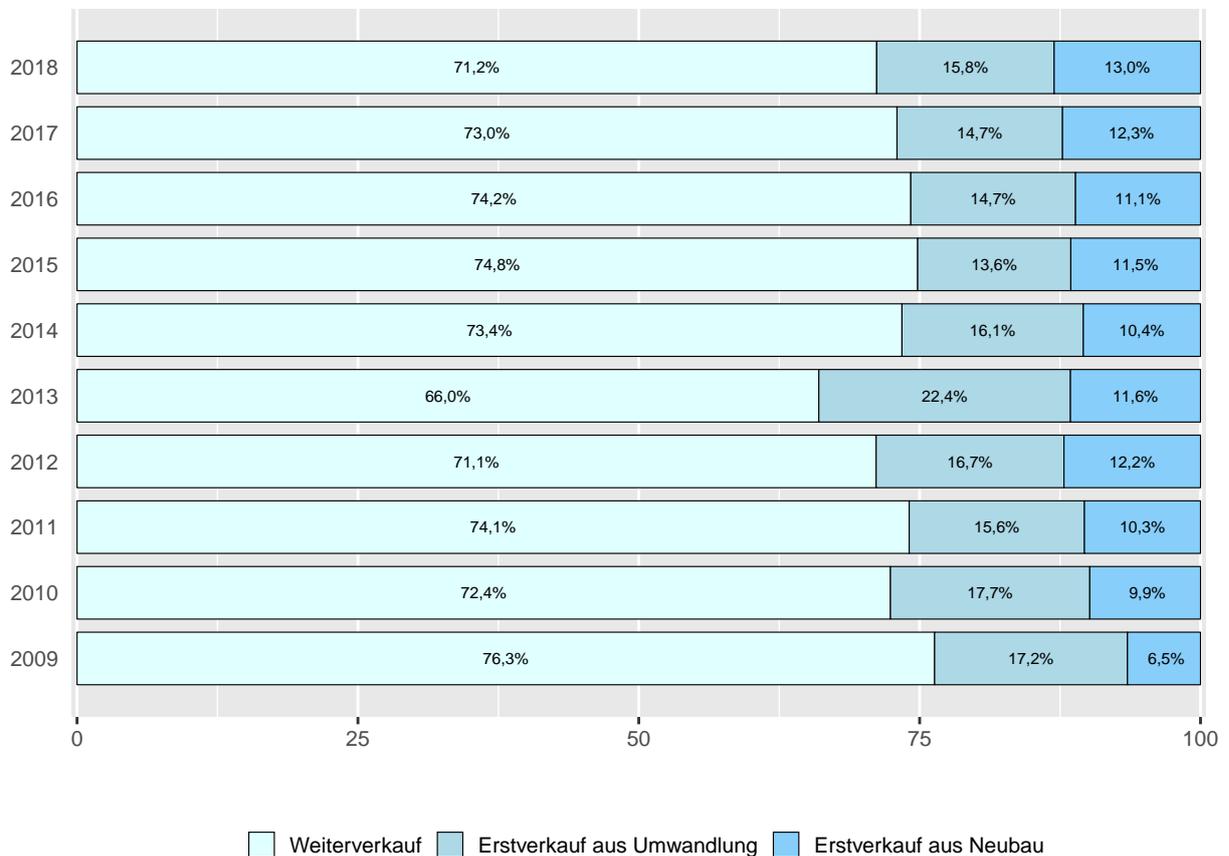


Abbildung 4.4: Marktanteile der Wohnungseigentumsteilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle



4.2 Zwangsversteigerungen

Die Abbildung 4.5 zeigt die Anzahl der beim Gutachterausschuss registrierten Zwangsversteigerungen der letzten 10 Jahre.

Abbildung 4.5: Anzahl der Zwangsversteigerungen

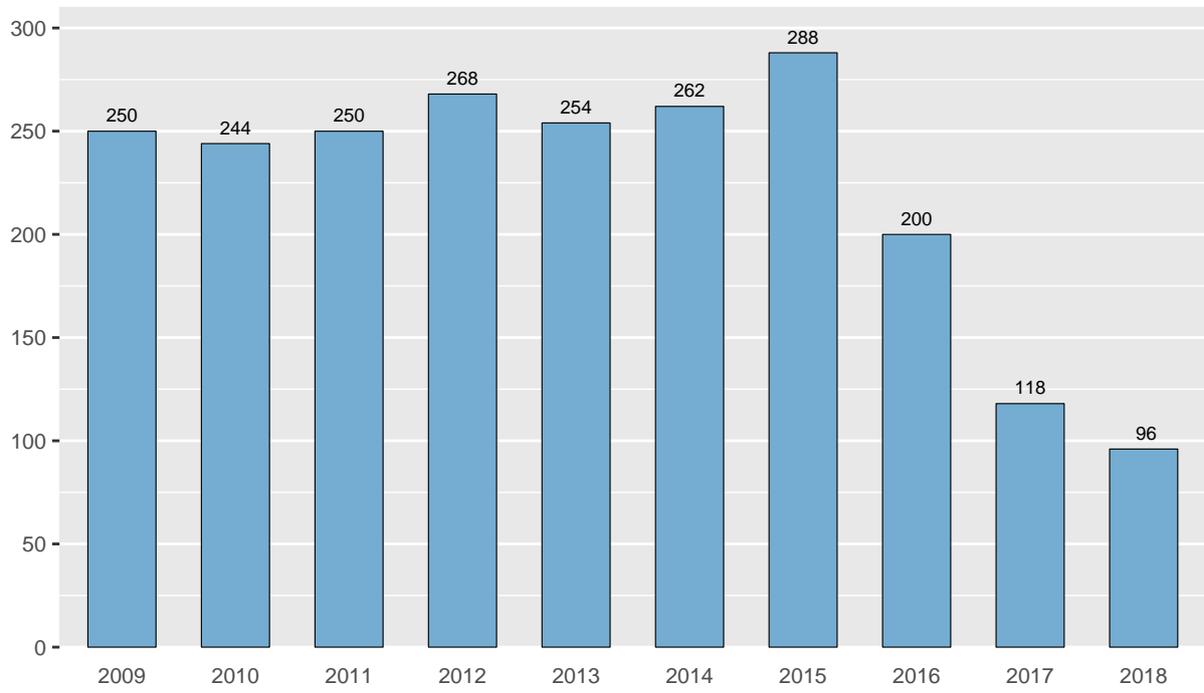


Tabelle 4.2 zeigt die Entwicklung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in den letzten 10 Jahren nach Teilmärkten aufgeteilt.

Tabelle 4.2: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Teilmarkt	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke	0	1	6	3	2	1	1	1	0	4
bebaute Grundstücke	63	81	67	67	65	67	48	48	26	23
Wohnungseigentum	183	155	173	194	183	192	235	147	85	66
Teileigentum	4	7	4	4	4	2	4	4	7	3
Summe	250	244	250	268	254	262	288	200	118	96

4.3 Geldumsatz

Die nachfolgende Abbildung 4.6 zeigt die Umsatzentwicklung der letzten 10 Jahre.

Abbildung 4.6: Gesamtumsatz in Mio. Euro

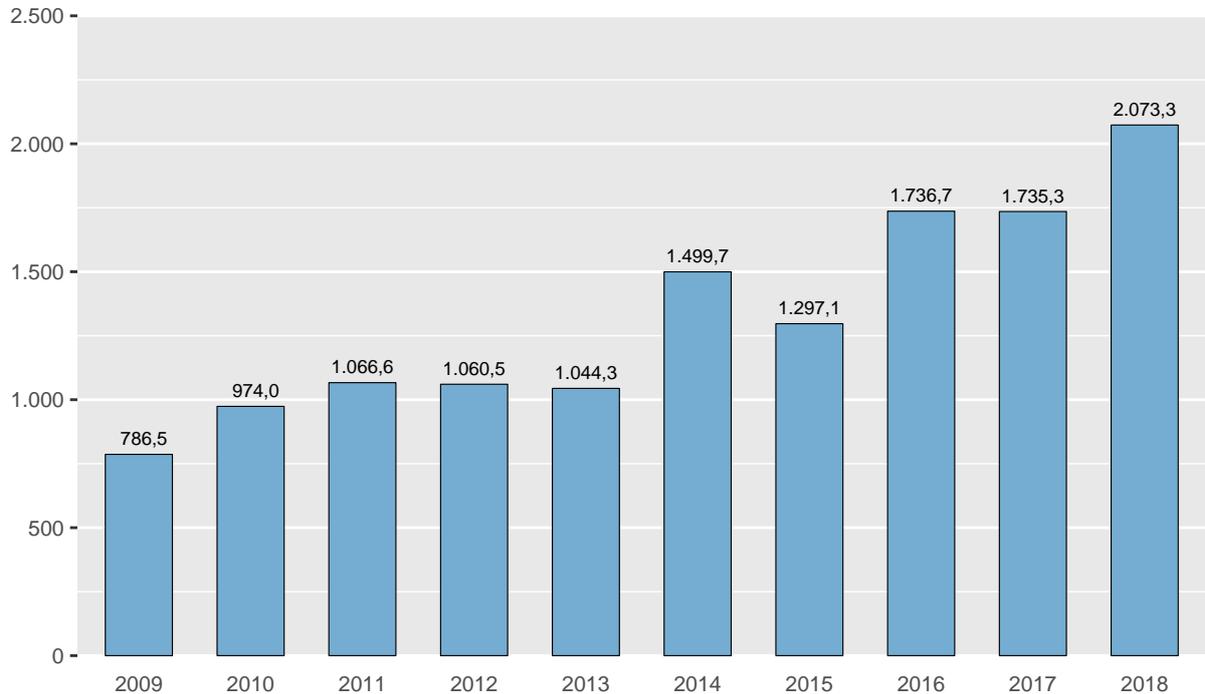


Abbildung 4.7 veranschaulicht die Verteilung der Kaufpreise in den letzten drei Jahren anhand der sogenannten Lorenzkurve. Die Darstellung zeigt auf der X-Achse die aufsummierten Anteile der Kaufverträge. Auf der Y-Achse werden die aufsummierten Anteile der aufsteigend sortierten Kaufpreise dargestellt. Je ungleicher die Verteilung, desto stärker weicht die Lorenzkurve von der diagonalen Linie ab. Die Fläche zwischen der geraden Linie und der Kurve der tatsächlichen Verteilung drückt die Stärke der Ungleichheit aus. So kann der Grafik zum Beispiel entnommen werden, dass in 2018 die höchsten 10 % der Kaufpreise für ca. 60 % des Gesamtumsatzes verantwortlich sind, während die ca. 50 % der niedrigsten Kaufpreise lediglich ca. 10 % des Gesamtumsatzes repräsentieren.

Abbildung 4.7: Verteilung der Kaufpreise (Lorenzkurve)

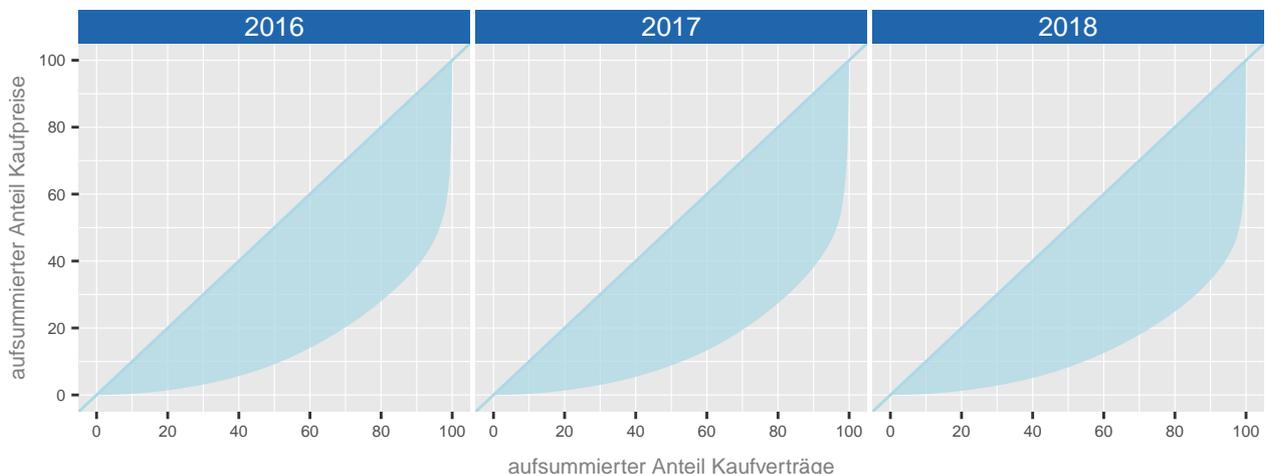
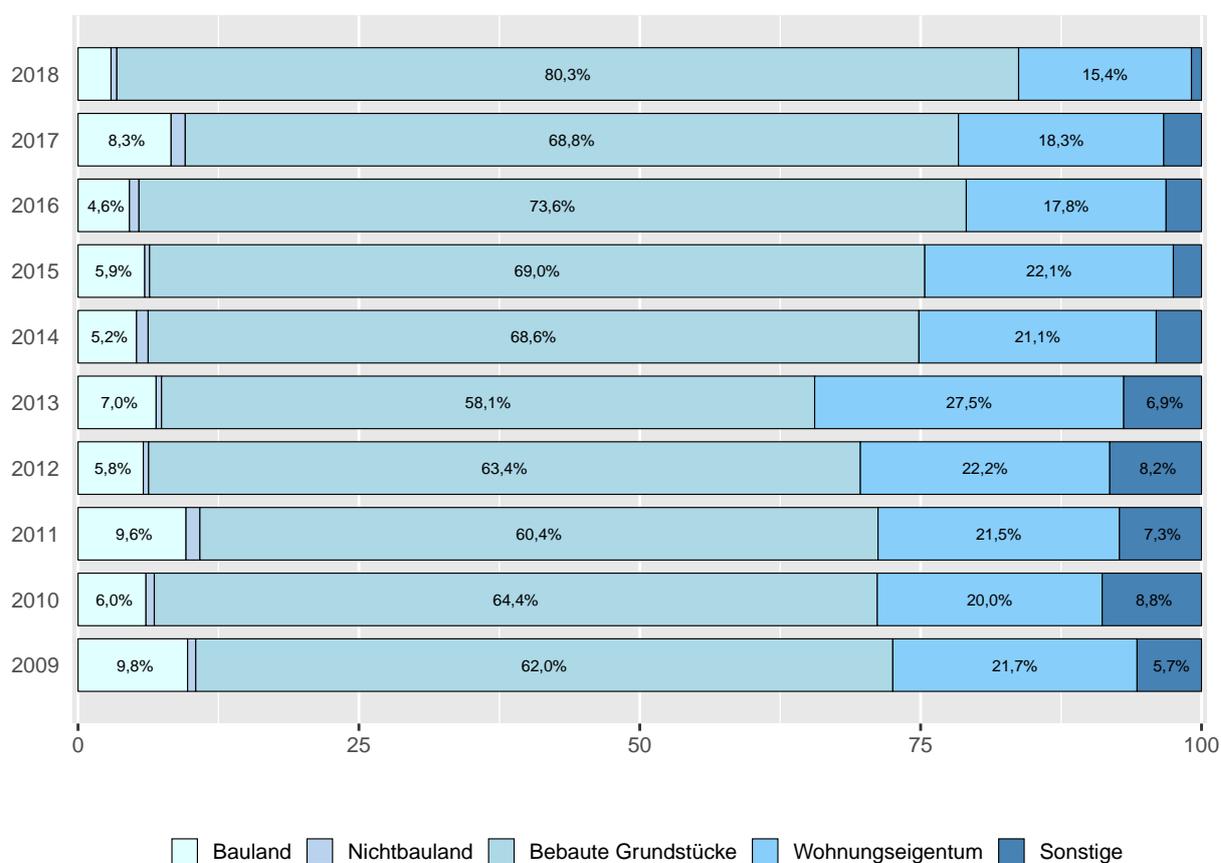


Tabelle 4.3: Geldumsatz nach Teilmärkten in Mio. Euro

Teilmarkt	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bauland	76,7	58,9	102,5	61,6	72,6	78,1	77,0	79,5	143,8	60,9
Nichtbauland	5,7	7,2	13,2	5,0	5,0	15,5	5,6	14,7	21,8	10,7
Bebaute Grundstücke	488,0	626,8	643,8	671,9	607,1	1.028,9	895,0	1.278,9	1.194,3	1.664,2
Wohnungseigentum	171,0	195,0	229,2	235,4	287,3	316,8	287,0	308,9	317,0	319,0
Sonstige	45,1	86,1	77,9	86,6	72,3	60,4	32,5	54,7	58,4	18,5
Gesamtumsatz	786,5	974,0	1.066,6	1.060,5	1.044,3	1.499,7	1.297,1	1.736,7	1.735,3	2.073,3

Abbildung 4.8: Marktanteile der Teilmärkte, nach Umsatz



5 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatz - unbebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Grundstücke sowie die Flächen- und Geldumsätze und deren Entwicklung gegenüber den Vorjahren zeigt Tabelle 5.1.

Tabelle 5.1: Umsatz unbebauter Grundstücke

Teilmarkt	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wohnbaugrundstücke - individuelle Bauweise										
Anzahl	67	82	87	76	95	101	60	127	57	52
Fläche [ha]	5,8	6,1	6,1	5,8	9,3	7,1	5,4	9,4	5,6	5,5
Umsatz [Mio. €]	20,2	21,5	21,8	17,6	24,1	23,1	18,7	37,3	21,9	19,6
Wohnbaugrundstücke - Geschosswohnungsbau										
Anzahl	23	24	29	26	49	29	45	37	47	35
Fläche [ha]	4,3	4,9	5,2	2,9	7,3	6,2	11,3	5,3	8,4	6,7
Umsatz [Mio. €]	12,6	22,3	16,3	12,3	30,5	23,6	40,0	25,8	45,5	33,3
Wohnbaugrundstücke - Summe										
Anzahl	90	106	116	102	144	130	105	164	104	87
Fläche [ha]	10,1	11,0	11,3	8,7	16,6	13,3	16,7	14,7	14,0	12,2
Umsatz [Mio. €]	32,8	43,8	38,1	29,9	54,6	46,7	58,7	63,1	67,4	52,9
Gewerbegrundstücke - klassisches Gewerbe										
Anzahl	11	8	10	18	19	13	13	10	11	8
Fläche [ha]	17,0	4,2	10,7	6,6	12,1	9,1	5,0	5,0	8,7	3,4
Umsatz [Mio. €]	10,1	3,0	10,8	8,7	9,9	8,4	8,1	5,1	8,7	4,0
Gewerbegrundstücke - tertiäres Gewerbe										
Anzahl	13	10	24	11	7	9	4	8	14	6
Fläche [ha]	11,4	2,8	21,1	8,7	1,5	3,9	3,7	1,8	19,4	2,2
Umsatz [Mio. €]	33,7	12,2	53,5	23,1	8,0	22,9	10,2	11,4	67,7	4,0
Gewerbegrundstücke - Summe										
Anzahl	24	18	34	29	26	22	17	18	25	14
Fläche [ha]	28,4	7,0	31,8	15,3	13,6	13,0	8,7	6,8	28,1	5,6
Umsatz [Mio. €]	43,8	15,2	64,3	31,8	17,9	31,3	18,3	16,5	76,4	8,0
Wohnbau- und Gewerbegrundstücke - insgesamt										
Anzahl	114	124	150	131	170	152	122	182	129	101
Fläche [ha]	38,5	18,0	43,1	24,0	30,2	26,3	25,4	21,5	42,1	17,8
Umsatz [Mio. €]	76,6	59,0	102,4	61,7	72,5	78,0	77,0	79,6	143,8	60,9

Auf unbebauten Grundstücken für die individuelle Bauweise können Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden. In den angegebenen Zahlen sind auch größere, für eine derartige Bebauung vorgesehene Flächen enthalten, die an Bauträger veräußert wurden.

Die Verkäufe unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau konzentrierten sich auf den Essener Süden. Auf den Grundstücken wird überwiegend Wohnungseigentum errichtet. Insbesondere in guten Wohnlagen ist weiterhin vermehrt zu beobachten, dass auch großzügige Einfamilienhäuser weit vor Ablauf ihrer Gesamtnutzungsdauer abgebrochen und durch Neubauten mit Wohnungseigentum ersetzt werden. Grundstücke für „klassisches“ Gewerbe liegen in der Regel in Gewerbegebieten und werden im Branchenmix genutzt. Die Verwaltungs- oder Einzelhandelsnutzung besitzt gegenüber der Produktions- und Lagernutzung nur eine untergeordnete Bedeutung. Hiervon zu unterscheiden sind Grundstücke für „höherwertiges“ bzw. tertiäres Gewerbe.

6 Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)

6.1 Umsatz - bebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke

Tabelle 6.1 gliedert die Umsätze der veräußerten bebauten Immobilien im Volleigentum nach Kauffällen, Grundstücksflächen sowie Geldumsätzen im mehrjährigen Vergleich auf.

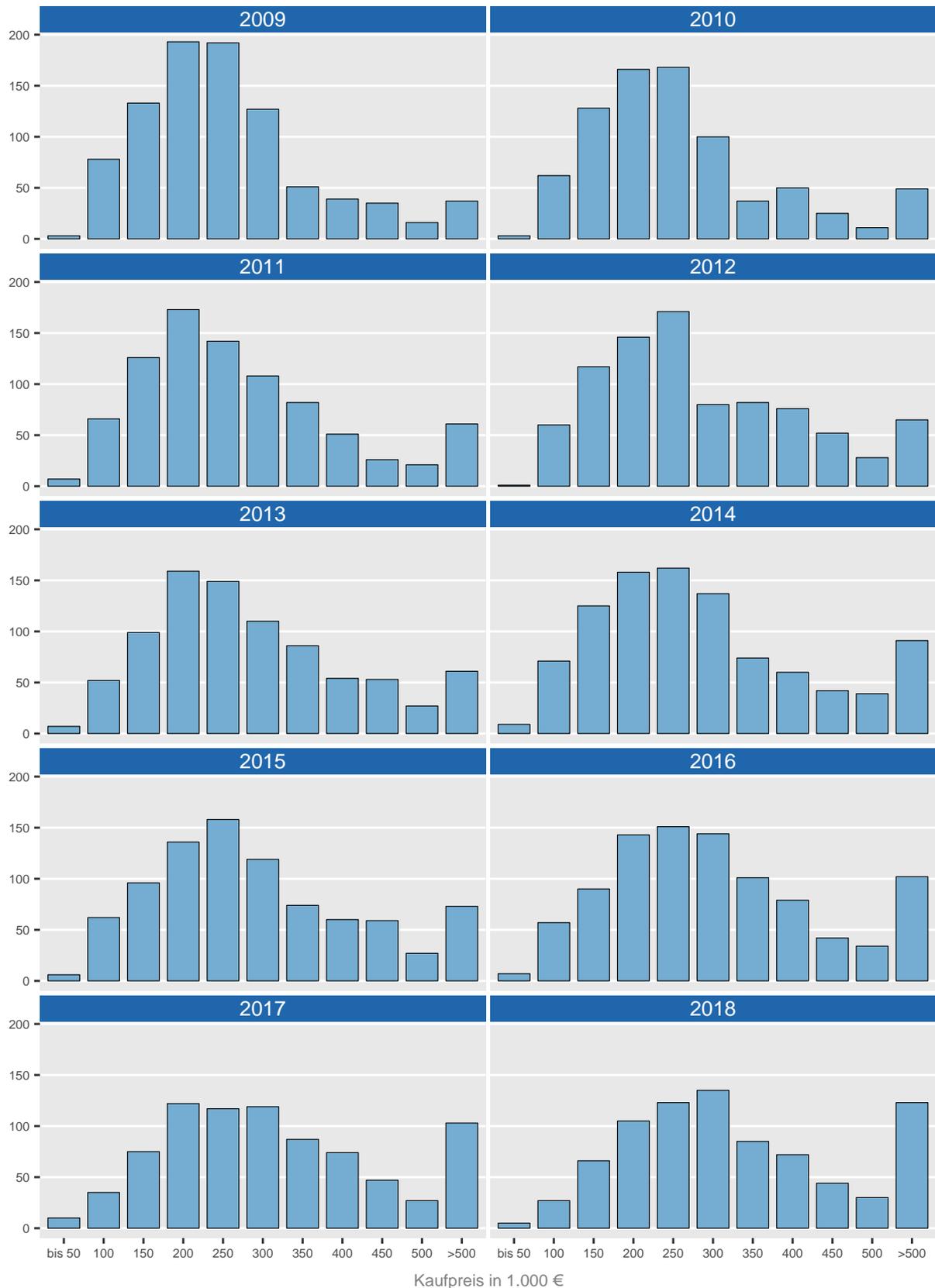
Tabelle 6.1: Umsatz bebauter Grundstücke

Teilmarkt	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
individuelle Bauweise										
Anzahl	904	799	863	878	857	968	870	950	816	815
Fläche [ha]	43,4	38,0	43,3	46,3	40,1	50,8	44,2	49,6	42,8	39,2
Umsatz [Mio. €]	225,6	201,7	228,7	237,6	239,3	277,4	251,2	295,7	256,7	270,1
- davon Neubau										
Anzahl	168	154	116	118	137	140	122	99	65	69
Fläche [ha]	4,9	4,5	3,9	3,3	3,7	4,1	3,4	2,7	2,0	1,9
Umsatz [Mio. €]	46,3	45,0	38,6	43,5	45,7	49,3	41,6	40,4	29,9	29,1
Geschosswohnungsbau										
Anzahl	365	377	447	436	369	549	435	497	472	551
Fläche [ha]	26,3	22,5	31,3	38,3	39,4	38,1	32,6	44,7	35,6	40,9
Umsatz [Mio. €]	122,6	128,6	162,1	218,2	204,5	274,8	223,2	375,4	320,2	445,9
klassisches Gewerbe										
Anzahl	14	31	34	41	36	56	43	41	39	46
Fläche [ha]	4,1	19,1	39,1	15,1	16,5	20,5	26,9	52,7	32,7	27,0
Umsatz [Mio. €]	9,0	45,6	48,3	34,4	25,0	31,5	67,9	115,7	75,8	52,1
tertiäres Gewerbe										
Anzahl	35	37	59	48	45	87	69	85	92	94
Fläche [ha]	7,1	8,3	11,0	15,3	9,1	16,5	19,9	37,9	31,6	38,9
Umsatz [Mio. €]	102,8	127,8	168,7	151,6	109,4	394,1	328,6	411,5	465,5	866,3
sonstige Gebäude										
Anzahl	87	126	103	95	93	110	72	77	58	57
Fläche [ha]	12,8	27,9	30,7	15,5	8,6	17,2	36,0	107,6	32,3	11,9
Umsatz [Mio. €]	27,9	123,2	36,0	30,1	29,0	51,0	24,0	80,6	76,1	29,8
Summe										
Anzahl	1.405	1.370	1.506	1.498	1.400	1.770	1.489	1.650	1.477	1.563
Fläche [ha]	93,7	115,8	155,4	130,5	113,7	143,1	159,6	292,5	175,0	157,9
Umsatz [Mio. €]	487,9	626,9	643,8	671,9	607,2	1.028,8	894,9	1.278,9	1.194,3	1.664,2

6.2 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Abbildung 6.1 zeigt die Anzahl der Kauffälle in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich.

Abbildung 6.1: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen



6.3 Durchschnittspreise in den Stadtteilen

In diesem Kapitel werden Durchschnittspreise (ohne Garagen) nach Stadtteilen und Baujahrsgruppen, jedoch ohne Unterscheidung nach Bautypen (freistehende Gebäude, Doppel- und Reihenhäuser) angegeben. Für eine auf Stadtteile bezogene, nach Bautypen differenzierte Aussage liegen nicht genügend Kaufpreise vor.

Die durchschnittlichen, auf den m² Wohnfläche (WF) bezogenen Kaufpreise aus den letzten 3 Jahren für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen sind in Abbildung 6.2 dargestellt. Hierbei handelt es sich in erster Linie um sogenannte Bauträgerobjekte, d.h. Immobilien, die von einem Bauträger schlüsselfertig errichtet und veräußert wurden. Eigenleistungen des Käufers wurden soweit bekannt hinzugerechnet.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt Abbildung 6.3 die entsprechenden Kaufpreise in den Stadtteilen. Die Gebäude stammen aus der jeweils jüngsten, in Tabelle 6.2 (Seite 19 ff.) für gebrauchte Immobilien angegebenen Baujahrsgruppe. In diese Gruppe werden auch ältere Gebäude nach einer aufgrund von Modernisierungen eingetretenen fiktiven Verjüngung der Gebäudesubstanz eingeordnet. In die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

Tabelle 6.2 enthält nach Stadtteilen und Baujahrsgruppen gegliedert auf den m² Wohnfläche bezogene Durchschnittspreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Die Werte enthalten die auf das Gebäude und das Grundstück entfallenden Preisanteile. Nicht enthalten sind Garagen, Stellplätze oder Zubehör.

In den Tabellen bedeuten:

Anzahl	Anzahl der der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle. Innerhalb des Stadtteils können mehr Objekte veräußert worden sein, als in der Tabelle angegeben sind, da nicht alle Kauffälle ausgewertet wurden bzw. auswertbar waren.
Median	Der Median oder Zentralwert einer Datenreihe ist die Zahl, die an der mittleren Stelle steht, wenn man die Einzelwerte der Datenreihe nach Größe sortiert. Jeweils die Hälfte der Einzelwerte ist größer oder gleich bzw. kleiner oder gleich dem Median. Anders als der arithmetische Mittelwert ist der Median erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.
WF	Wohnfläche in m ²
Min	auf Plausibilität überprüfter Minimalwert
Max	auf Plausibilität überprüfter Maximalwert
StAbw	Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts. Die Größe erlaubt eine Einschätzung der Aussagefähigkeit des Durchschnittswerts.
Baujahr	tatsächliches oder nach Modernisierung fiktives Baujahr des Gebäudes. Erfahrungsgemäß werden Immobilien frühestens ca. 2 – 3 Jahre nach ihrer Errichtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiter verkauft, so dass das Baujahr der jüngsten Gebäude außer bei Erstverkäufen mindestens etwa 2 Jahre vor dem Auswertungszeitpunkt liegt.

Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebäudefaktoren und zur Verkehrswertermittlung nicht geeignet.

Abbildung 6.2: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2018
für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

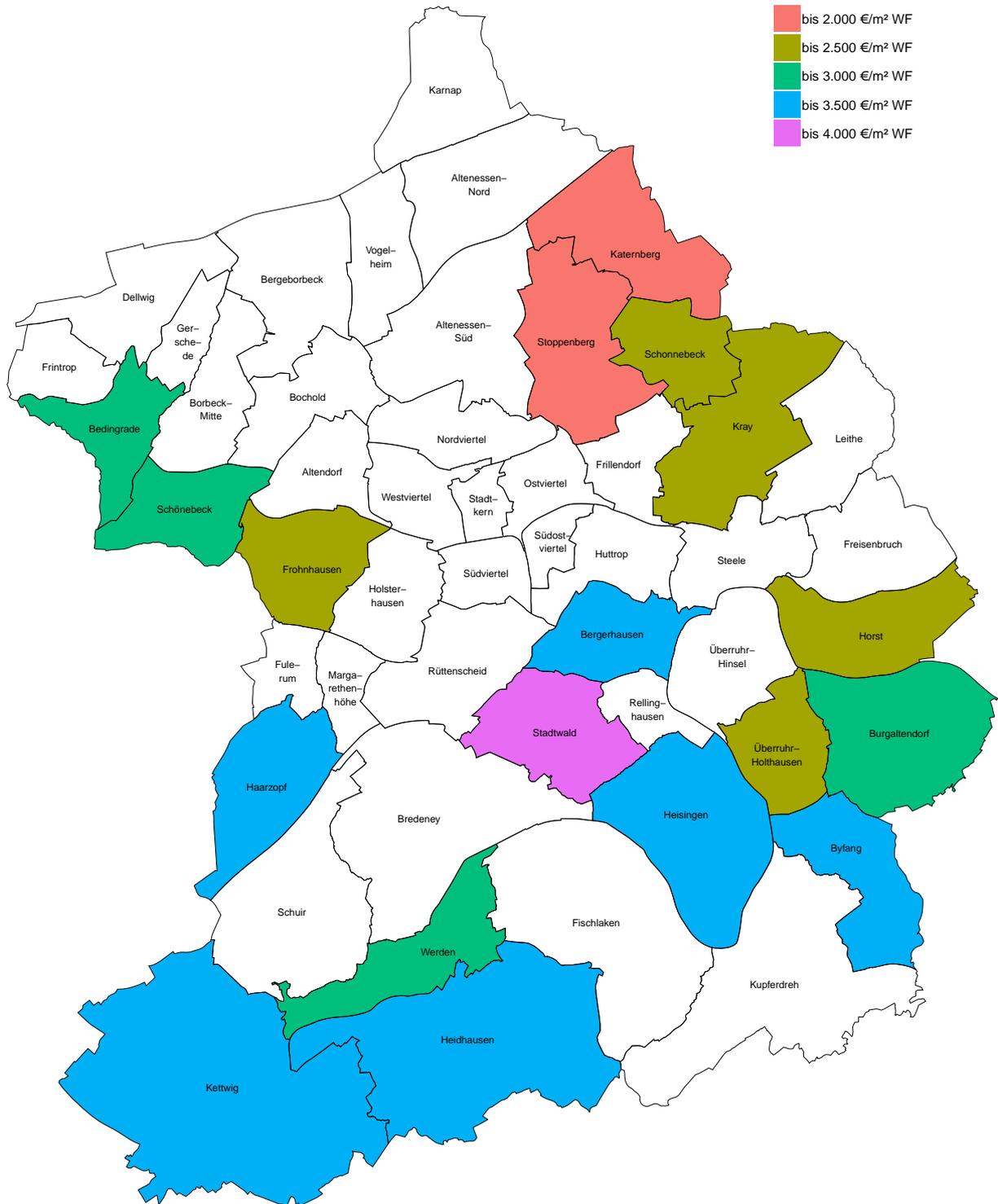


Abbildung 6.3: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2018
für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1975 bis 2015
in den Stadtteilen

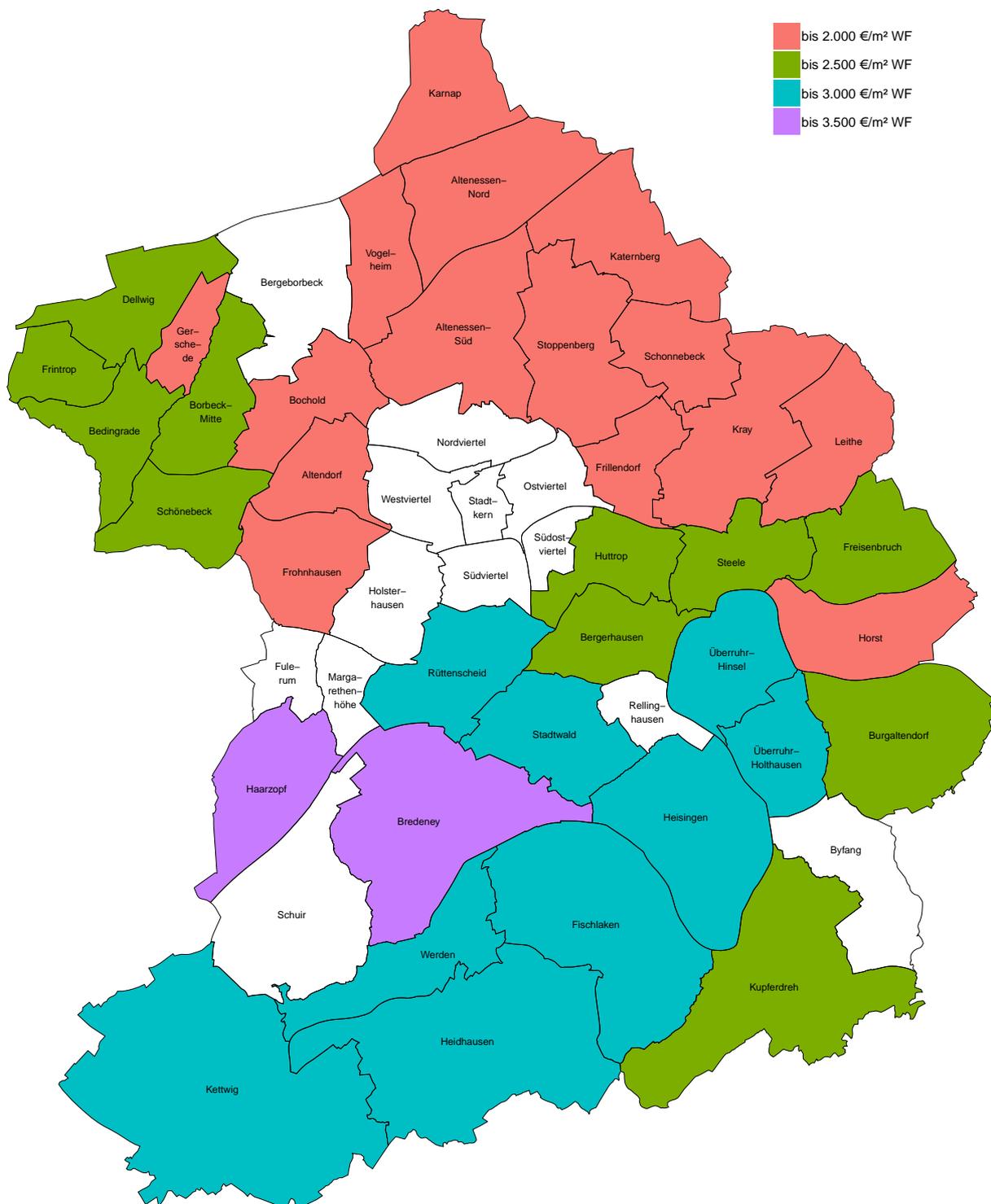


Tabelle 6.2: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau
Altendorf	Anzahl	≤ 3	6	5	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	396	1.560	1.658	2.272
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.186	2.156	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	789	1.263	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	579	321	–
	Median-WF [m²]	240	112	114	135
	Median-Grundstück [m²]	4.622	274	177	369
	Median-Baujahr	1948	1962	1987	2016
Altenessen-Nord	Anzahl	≤ 3	11	26	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.437	1.505	1.808	1.761
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.200	2.712	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	872	1.065	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	401	380	–
	Median-WF [m²]	110	130	134	155
	Median-Grundstück [m²]	361	429	264	166
	Median-Baujahr	1949	1963	1986	2018
Altenessen-Süd	Anzahl	≤ 3	18	6	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.101	1.524	1.837	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.040	2.365	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	974	1.491	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	317	295	–
	Median-WF [m²]	120	124	134	–
	Median-Grundstück [m²]	343	433	240	–
	Median-Baujahr	1948	1959	1991	–
Bedingrade	Anzahl	≤ 3	7	9	7
	Median-KP [€/m²WF]	1.552	1.897	2.273	2.721
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.077	2.817	3.006
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.345	766	2.567
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	532	635	139
	Median-WF [m²]	89	103	150	148
	Median-Grundstück [m²]	267	404	383	235
	Median-Baujahr	1937	1965	1989	2016
Bergeborbeck	Anzahl	–	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.418	1.683	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	196	150	–
	Median-Grundstück [m²]	–	526	833	–
	Median-Baujahr	–	1969	1985	–
Bergerhausen	Anzahl	≤ 3	24	7	7
	Median-KP [€/m²WF]	1.645	2.306	2.419	3.232
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.887	3.275	3.566
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.356	2.267	3.195
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	392	443	136
	Median-WF [m²]	145	154	126	153
	Median-Grundstück [m²]	468	356	394	239
	Median-Baujahr	1948	1964	1982	2017

Fortsetzung Tabelle 6.2: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau
Bochold	Anzahl	≤ 3	5	5	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.072	1.343	1.829	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.029	2.163	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.064	1.557	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	371	267	–
	Median-WF [m²]	100	155	118	–
	Median-Grundstück [m²]	254	569	259	–
	Median-Baujahr	1937	1965	1984	–
Borbeck-Mitte	Anzahl	≤ 3	11	10	–
	Median-KP [€/m²WF]	350	1.672	2.218	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.043	2.892	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.124	1.327	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	278	401	–
	Median-WF [m²]	66	150	134	–
	Median-Grundstück [m²]	81	260	291	–
	Median-Baujahr	1916	1962	2004	–
Bredenei	Anzahl	–	14	15	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.650	3.625	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	4.396	7.944	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.867	2.049	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	695	1.506	–
	Median-WF [m²]	–	278	222	–
	Median-Grundstück [m²]	–	777	550	–
	Median-Baujahr	–	1960	1988	–
Burgaltendorf	Anzahl	≤ 3	13	19	18
	Median-KP [€/m²WF]	2.311	2.111	2.313	3.000
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.109	3.035	3.634
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.097	1.558	2.471
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	632	468	421
	Median-WF [m²]	114	154	161	165
	Median-Grundstück [m²]	421	764	326	298
	Median-Baujahr	1938	1970	1988	2018
Byfang	Anzahl	–	≤ 3	≤ 3	10
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.536	2.480	3.165
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	3.626
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	3.009
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	251
	Median-WF [m²]	–	164	224	136
	Median-Grundstück [m²]	–	820	588	222
	Median-Baujahr	–	1972	1985	2018
Dellwig	Anzahl	≤ 3	≤ 3	8	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.479	1.435	2.008	2.707
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.618	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.265	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	522	–
	Median-WF [m²]	169	135	122	140
	Median-Grundstück [m²]	648	485	230	337
	Median-Baujahr	1937	1970	1988	2018

Fortsetzung Tabelle 6.2: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau
Fischlaken	Anzahl	≤ 3	16	12	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.404	1.998	2.628	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.071	3.641	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.522	1.683	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	483	658	–
	Median-WF [m²]	135	126	164	–
	Median-Grundstück [m²]	922	480	403	–
	Median-Baujahr	1948	1961	1978	–
Freisenbruch	Anzahl	≤ 3	14	14	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.266	1.633	2.368	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.446	3.200	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	830	1.364	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	496	513	–
	Median-WF [m²]	152	115	126	–
	Median-Grundstück [m²]	372	511	410	–
	Median-Baujahr	1948	1968	1984	–
Frillendorf	Anzahl	4	11	6	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.579	1.504	1.964	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.750	2.188	2.738	–
	Min-KP [€/m²WF]	1.000	1.209	1.071	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	339	284	604	–
	Median-WF [m²]	118	110	145	–
	Median-Grundstück [m²]	466	214	261	–
	Median-Baujahr	1948	1966	1986	–
Frintrop	Anzahl	≤ 3	7	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	808	1.887	2.027	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.213	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.536	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	254	–	–
	Median-WF [m²]	200	130	175	–
	Median-Grundstück [m²]	872	537	690	–
	Median-Baujahr	1905	1963	1976	–
Frohnhausen	Anzahl	≤ 3	6	7	17
	Median-KP [€/m²WF]	1.658	1.884	1.704	2.133
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.194	2.447	2.496
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.141	1.006	2.007
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	361	501	127
	Median-WF [m²]	130	145	140	129
	Median-Grundstück [m²]	391	382	262	201
	Median-Baujahr	1949	1965	1986	2018
Fulerum	Anzahl	–	4	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.174	2.413	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.892	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.774	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	477	–	–
	Median-WF [m²]	–	118	140	–
	Median-Grundstück [m²]	–	488	338	–
	Median-Baujahr	–	1956	1994	–

Fortsetzung Tabelle 6.2: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

Kenngröße	Baujahrsgruppe				
	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau	
Gerschede	Anzahl	≤ 3	12	10	–
Median-KP [€/m²WF]	1.500	1.481	1.908	–	–
Max-KP [€/m²WF]	–	3.174	2.299	–	–
Min-KP [€/m²WF]	–	810	1.175	–	–
StAbw-KP [€/m²WF]	–	751	336	–	–
Median-WF [m²]	100	116	140	–	–
Median-Grundstück [m²]	600	510	258	–	–
Median-Baujahr	1940	1960	1984	–	–
Haarzopf	Anzahl	≤ 3	19	12	19
Median-KP [€/m²WF]	1.431	2.430	3.138	3.058	–
Max-KP [€/m²WF]	–	3.739	4.521	3.721	–
Min-KP [€/m²WF]	–	1.159	2.467	2.812	–
StAbw-KP [€/m²WF]	–	655	556	326	–
Median-WF [m²]	195	140	142	140	–
Median-Grundstück [m²]	682	515	520	256	–
Median-Baujahr	1949	1959	1989	2017	–
Heidhausen	Anzahl	≤ 3	14	18	17
Median-KP [€/m²WF]	2.018	2.690	2.701	3.150	–
Max-KP [€/m²WF]	–	3.599	4.515	3.893	–
Min-KP [€/m²WF]	–	1.930	1.759	2.985	–
StAbw-KP [€/m²WF]	–	532	757	290	–
Median-WF [m²]	192	160	155	164	–
Median-Grundstück [m²]	6.606	554	396	317	–
Median-Baujahr	1912	1964	1986	2016	–
Heisingen	Anzahl	–	21	39	13
Median-KP [€/m²WF]	–	2.069	2.781	3.323	–
Max-KP [€/m²WF]	–	4.333	5.012	5.179	–
Min-KP [€/m²WF]	–	903	1.249	2.808	–
StAbw-KP [€/m²WF]	–	872	892	640	–
Median-WF [m²]	–	108	140	200	–
Median-Grundstück [m²]	–	307	301	239	–
Median-Baujahr	–	1960	1986	2016	–
Holsterhausen	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	–
Median-KP [€/m²WF]	1.732	1.762	3.692	–	–
Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–	–
Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–	–
StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–	–
Median-WF [m²]	130	160	207	–	–
Median-Grundstück [m²]	336	238	910	–	–
Median-Baujahr	1949	1962	1988	–	–
Horst	Anzahl	≤ 3	5	21	22
Median-KP [€/m²WF]	2.511	2.263	1.821	2.496	–
Max-KP [€/m²WF]	–	2.632	2.608	3.039	–
Min-KP [€/m²WF]	–	859	500	1.894	–
StAbw-KP [€/m²WF]	–	707	521	372	–
Median-WF [m²]	90	112	132	142	–
Median-Grundstück [m²]	513	428	238	279	–
Median-Baujahr	1935	1965	1986	2016	–

Fortsetzung Tabelle 6.2: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

Kenngröße	Baujahrsgruppe				
	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau	
Huttrop	Anzahl	≤ 3	25	5	–
	Median-KP [€/m²WF]	2.581	2.121	2.472	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.912	4.260	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.291	1.717	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	594	1.011	–
	Median-WF [m²]	108	145	122	–
	Median-Grundstück [m²]	206	322	201	–
	Median-Baujahr	1928	1959	1980	–
Karnap	Anzahl	4	13	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.400	1.200	1.584	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.651	1.890	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	945	936	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	295	256	–	–
	Median-WF [m²]	96	140	142	–
	Median-Grundstück [m²]	382	426	381	–
	Median-Baujahr	1906	1953	1998	–
Katernberg	Anzahl	7	22	15	5
	Median-KP [€/m²WF]	955	1.292	1.677	1.906
	Max-KP [€/m²WF]	1.341	1.987	2.619	1.914
	Min-KP [€/m²WF]	305	658	811	1.547
	StAbw-KP [€/m²WF]	370	358	464	174
	Median-WF [m²]	114	120	128	132
	Median-Grundstück [m²]	427	554	346	194
	Median-Baujahr	1938	1960	1990	2017
Kettwig	Anzahl	4	32	32	22
	Median-KP [€/m²WF]	2.936	2.696	2.674	3.162
	Max-KP [€/m²WF]	3.767	4.580	4.465	5.011
	Min-KP [€/m²WF]	2.050	941	1.119	2.901
	StAbw-KP [€/m²WF]	973	923	792	652
	Median-WF [m²]	148	150	168	189
	Median-Grundstück [m²]	816	624	350	260
	Median-Baujahr	1948	1966	1984	2017
Kray	Anzahl	8	18	15	11
	Median-KP [€/m²WF]	1.867	1.399	1.809	2.069
	Max-KP [€/m²WF]	2.814	2.500	2.469	2.157
	Min-KP [€/m²WF]	853	1.023	1.413	1.985
	StAbw-KP [€/m²WF]	623	397	315	40
	Median-WF [m²]	93	108	129	130
	Median-Grundstück [m²]	375	404	291	299
	Median-Baujahr	1934	1960	1984	2016
Kupferdreh	Anzahl	≤ 3	16	23	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.367	1.865	2.420	2.432
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.165	3.506	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	597	1.335	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	558	607	–
	Median-WF [m²]	150	126	145	128
	Median-Grundstück [m²]	339	444	327	166
	Median-Baujahr	1949	1960	1982	2018

Fortsetzung Tabelle 6.2: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	
Leithe	Anzahl	≤ 3	12	8	–
	Median-KP [€/m²WF]	990	1.578	1.778	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.035	2.627	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	690	1.348	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	403	509	–
	Median-WF [m²]	142	113	125	–
	Median-Grundstück [m²]	364	422	289	–
	Median-Baujahr	1948	1965	1986	–
Margarethenhöhe	Anzahl	–	≤ 3	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.618	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	118	–	–
	Median-Grundstück [m²]	–	288	–	–
	Median-Baujahr	–	1968	–	–
Nordviertel	Anzahl	–	–	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	2.080	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	150	–
	Median-Grundstück [m²]	–	–	155	–
	Median-Baujahr	–	–	1992	–
Ostviertel	Anzahl	–	≤ 3	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.058	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	171	–	–
	Median-Grundstück [m²]	–	1.026	–	–
	Median-Baujahr	–	1960	–	–
Rellinghausen	Anzahl	–	9	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.077	2.136	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.680	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.400	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	428	–	–
	Median-WF [m²]	–	136	270	–
	Median-Grundstück [m²]	–	295	846	–
	Median-Baujahr	–	1959	1981	–
Rüttenscheid	Anzahl	–	7	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.306	2.836	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.978	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	413	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	832	–	–
	Median-WF [m²]	–	204	162	–
	Median-Grundstück [m²]	–	227	129	–
	Median-Baujahr	–	1964	1996	–

Fortsetzung Tabelle 6.2: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau
Schönebeck	Anzahl	≤ 3	10	9	4
	Median-KP [€/m²WF]	1.600	1.978	2.241	2.718
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.568	2.947	2.900
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.010	1.275	2.644
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	513	585	118
	Median-WF [m²]	150	122	177	149
	Median-Grundstück [m²]	379	524	382	255
	Median-Baujahr	1948	1968	1987	2016
Schonnebeck	Anzahl	≤ 3	18	16	10
	Median-KP [€/m²WF]	1.152	1.375	1.757	2.439
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.562	2.721	3.079
	Min-KP [€/m²WF]	–	653	596	2.344
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	458	535	261
	Median-WF [m²]	99	89	129	128
	Median-Grundstück [m²]	248	214	338	360
	Median-Baujahr	1943	1961	1986	2017
Schuir	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	4.167	3.243	2.616	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	240	200	676	–
	Median-Grundstück [m²]	5.981	694	4.768	–
	Median-Baujahr	1820	1955	1982	–
Stadtkern	Anzahl	–	–	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	–	–
	Median-Grundstück [m²]	–	–	–	–
	Median-Baujahr	–	–	–	–
Stadtwald	Anzahl	10	21	16	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.988	2.331	2.896	3.885
	Max-KP [€/m²WF]	2.769	3.502	3.786	–
	Min-KP [€/m²WF]	1.199	1.500	2.135	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	552	571	538	–
	Median-WF [m²]	183	154	160	148
	Median-Grundstück [m²]	396	364	334	252
	Median-Baujahr	1948	1964	1980	2017
Steele	Anzahl	4	21	8	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.536	1.667	2.128	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.733	2.388	2.890	–
	Min-KP [€/m²WF]	925	484	1.279	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	367	464	593	–
	Median-WF [m²]	145	135	126	–
	Median-Grundstück [m²]	426	410	228	–
	Median-Baujahr	1949	1962	1982	–

Fortsetzung Tabelle 6.2: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau
Stoppenberg	Anzahl	≤ 3	11	33	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.047	1.086	1.968	1.809
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.773	3.150	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	915	1.202	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	651	415	–
	Median-WF [m²]	130	123	130	114
	Median-Grundstück [m²]	1.045	430	262	399
	Median-Baujahr	1949	1961	2000	2018
Südostviertel	Anzahl	–	–	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	–	–
	Median-Grundstück [m²]	–	–	–	–
	Median-Baujahr	–	–	–	–
Südviertel	Anzahl	–	≤ 3	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.422	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	116	–	–
	Median-Grundstück [m²]	–	171	–	–
	Median-Baujahr	–	1954	–	–
Überruhr-Hinsel	Anzahl	–	25	6	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.156	2.552	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.807	2.781	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	875	2.184	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	738	227	–
	Median-WF [m²]	–	114	119	–
	Median-Grundstück [m²]	–	511	322	–
	Median-Baujahr	–	1964	1986	–
Überruhr-Holthausen	Anzahl	–	11	9	17
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.217	2.662	2.475
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.482	3.177	3.203
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.176	1.642	2.297
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	683	505	300
	Median-WF [m²]	–	130	138	138
	Median-Grundstück [m²]	–	416	436	220
	Median-Baujahr	–	1967	1980	2016
Vogelheim	Anzahl	≤ 3	5	7	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.189	1.535	1.585	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.846	1.874	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.043	1.289	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	357	210	–
	Median-WF [m²]	95	87	114	–
	Median-Grundstück [m²]	303	315	235	–
	Median-Baujahr	1949	1960	1983	–

Fortsetzung Tabelle 6.2: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

Kenngroße	Baujahrsgruppe				
	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau	
Werden	Anzahl	≤ 3	21	12	11
	Median-KP [€/m²WF]	1.550	2.799	2.726	2.642
	Max-KP [€/m²WF]	–	4.460	4.722	3.039
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.379	1.724	2.377
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	804	792	221
	Median-WF [m²]	117	154	163	152
	Median-Grundstück [m²]	431	529	341	219
	Median-Baujahr	1948	1963	1983	2016
Westviertel	Anzahl	–	–	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	–	–

7 Teilmarkt Wohnungseigentum

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

- Erstverkäufe/Bauvorhaben: mit der Zweckbestimmung „Wohnungseigentum“ errichtet und erstmalig im Verkauf.
- Weiterverkäufe: zum wiederholten Male veräußert (sogenannte gebrauchte Immobilien).
- Umwandlungen: entstanden aus ursprünglich als Mietwohnung errichteten Objekten. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Wohnhaus vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist. „Umwandlungen“ zählen ausschließlich im Jahr des erstmaligen Verkaufs; in der Folge werden diese Objekte als Weiterverkäufe behandelt.

7.1 Umsätze

Tabelle 7.1 gliedert die Umsätze des veräußerten Wohnungseigentums nach Kauffällen sowie Geldumsätzen auf und zeigt die jeweiligen Entwicklungen gegenüber den Vorjahren.

Tabelle 7.1: Umsatz von Wohnungseigentum

Teilmarkt		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Erstverkauf aus Neubau											
	Anzahl	106	165	194	237	260	252	265	261	276	259
	Umsatz [Mio. €]	27,7	52,2	61,9	70,5	88,3	92,4	88,3	91,4	99,1	97,5
Weiterverkauf											
	Anzahl	1.245	1.212	1.391	1.387	1.483	1.774	1.718	1.741	1.640	1.415
	Umsatz [Mio. €]	112,1	110,2	133,1	129,3	149,3	175,4	156,8	173,1	174,7	174,0
Erstverkauf aus Umwandlung											
	Anzahl	280	297	293	326	503	390	313	344	331	314
	Umsatz [Mio. €]	31,2	32,6	34,3	35,5	49,7	49,0	41,9	44,4	43,2	47,5
Summe											
	Anzahl	1.631	1.674	1.878	1.950	2.246	2.416	2.296	2.346	2.247	1.988
	Umsatz [Mio. €]	171,0	195,0	229,2	235,4	287,3	316,8	287,0	308,9	317,0	319,0

In den Abbildungen 7.1 bis 7.3 ist die Anzahl der Kauffälle der letzten zehn Jahre aufgeteilt nach Teilmärkten und Kaufpreisgruppen aufgeführt.

Abbildung 7.1: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen

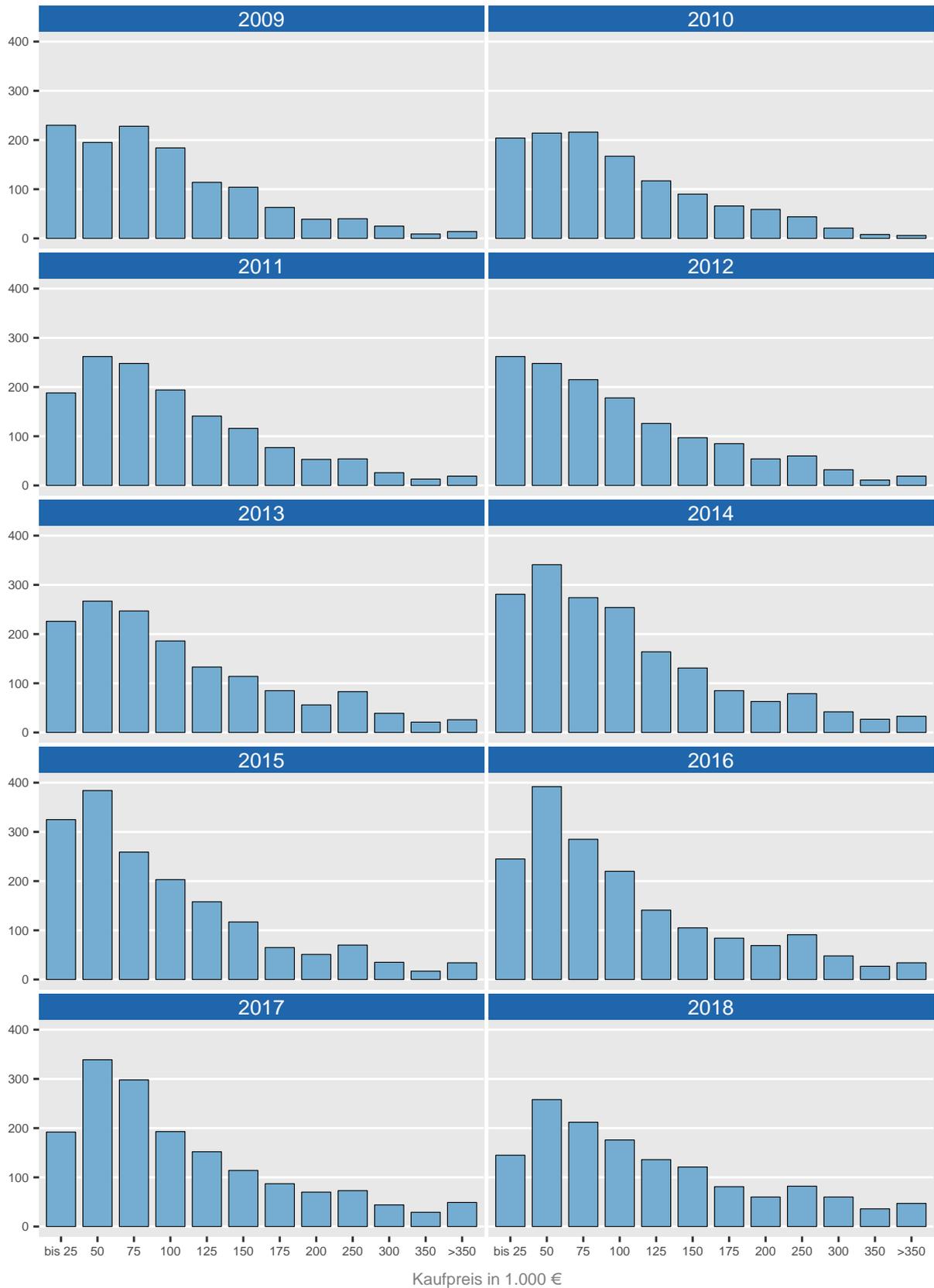


Abbildung 7.2: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Umwandlungen nach Kaufpreisgruppen

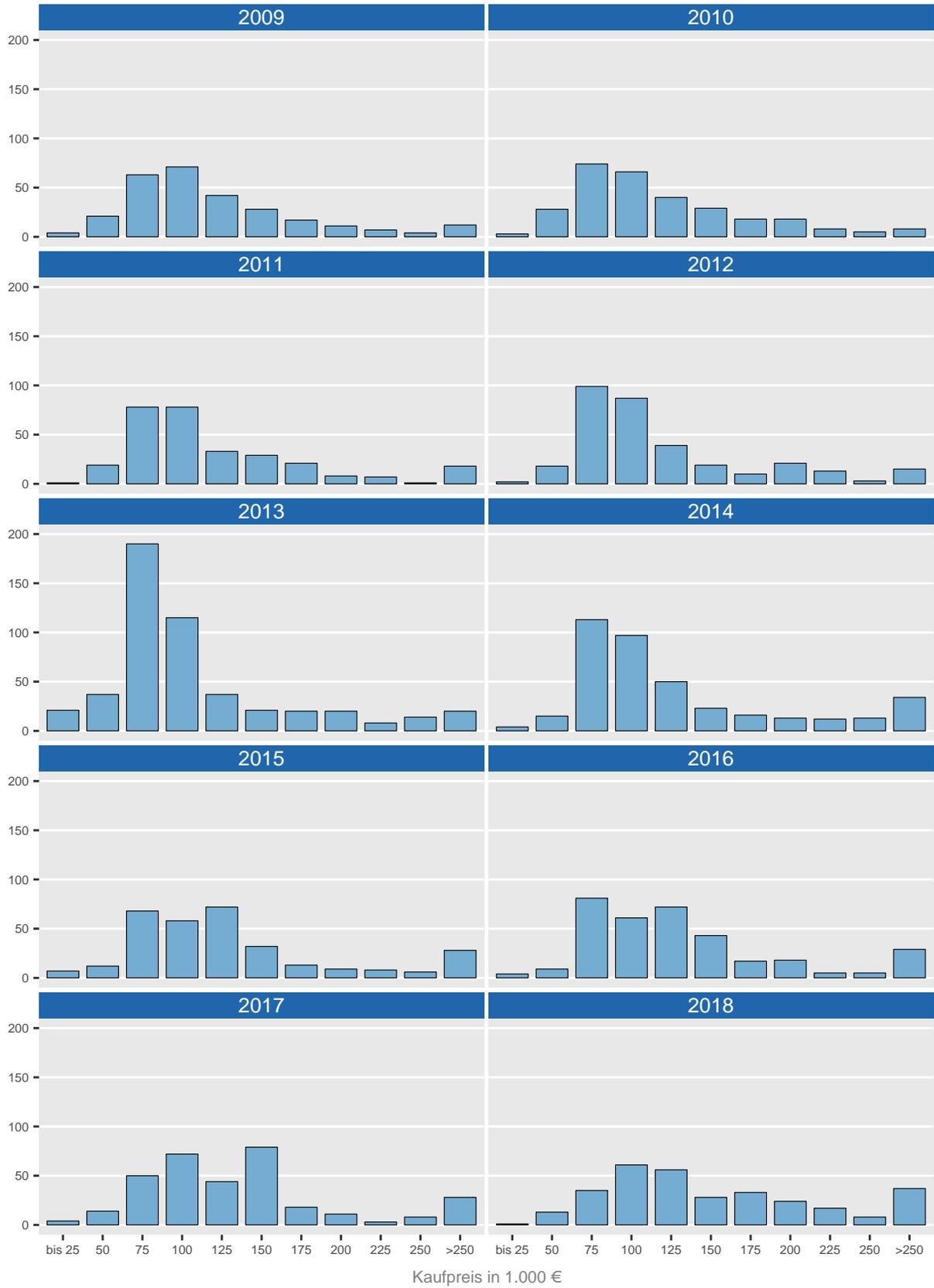
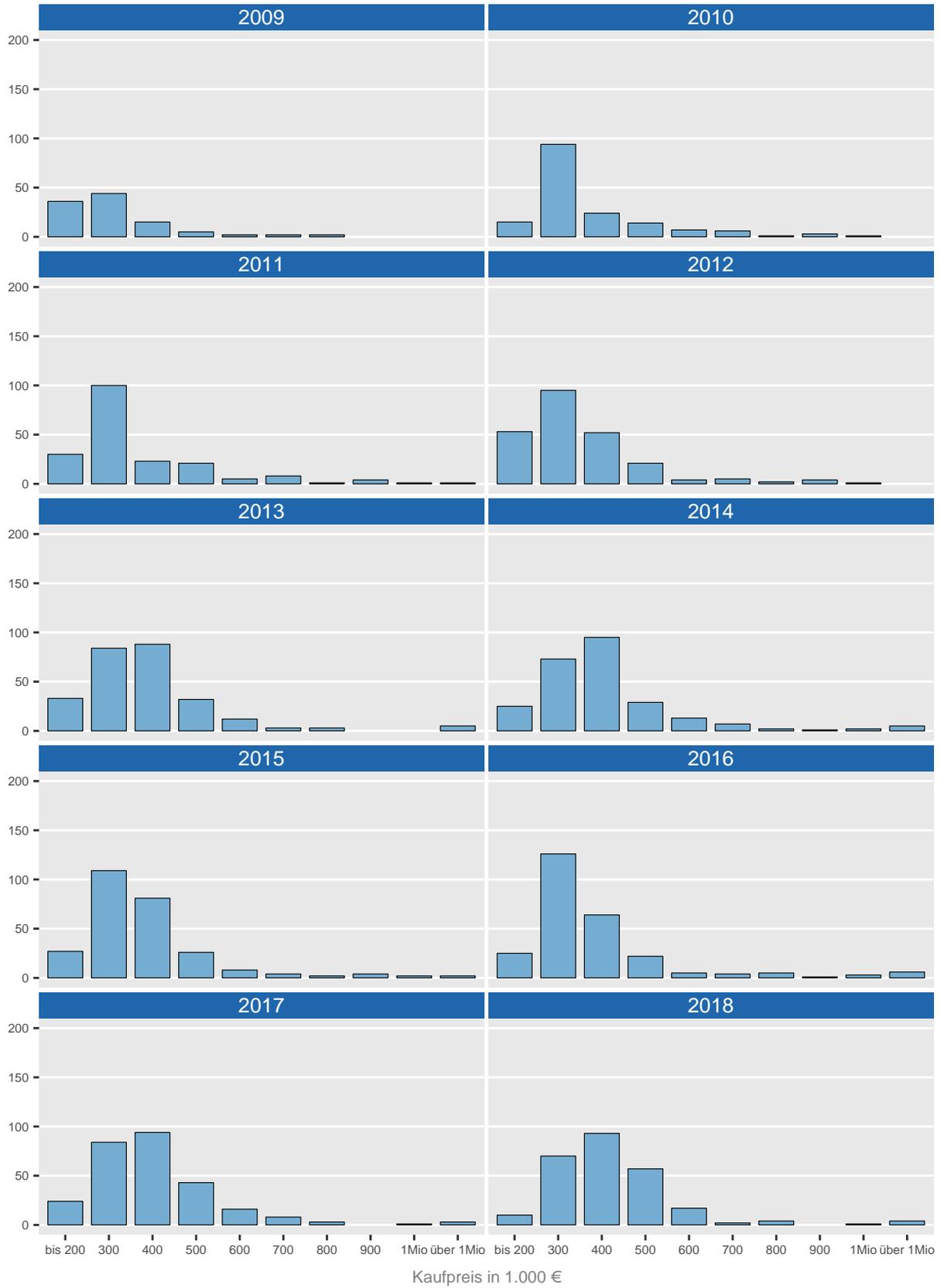


Abbildung 7.3: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen



7.2 Durchschnittspreise in den Stadtteilen

Die durchschnittlichen, auf den m² Wohnfläche bezogenen Kaufpreise (ohne Garagen, Stellplätze pp.) aus den letzten 3 Jahren für neu errichtetes Wohnungseigentum in den Stadtteilen sind in Abbildung 7.4 dargestellt.

Für gebrauchtes Wohnungseigentum zeigt Abbildung 7.5 die entsprechenden Kaufpreise (ohne Garagen, Stellplätze pp.) in den Stadtteilen. Die Wohnungen stammen aus der jeweils jüngsten, in Tabelle 7.2 (Seite 35 ff.) für gebrauchte Immobilien angegebenen Baujahrsgruppe; in diese Gruppe werden auch ältere Wohnungen nach einer aufgrund von Modernisierungen eingetretenen fiktiven Verjüngung der Gebäudesubstanz eingeordnet. In die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

Tabelle 7.2 enthält nach Stadtteilen und nach Baujahrsgruppen gegliedert Durchschnittspreise für Wohnungseigentum. Die angegebenen Preise beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen ab 40 m² und sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Eine Preisbeeinflussung durch nicht erfasste Eigenleistungen bei Neubau ist weitaus unwahrscheinlicher als bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Garagen, Stellplätze pp. sind in den angegebenen Werten nicht enthalten. In die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

In den Tabellen bedeuten:

Anzahl	Anzahl der der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle. Innerhalb des Stadtteils können mehr Objekte veräußert worden sein, als in der Tabelle angegeben sind, da nicht alle Kauffälle ausgewertet wurden bzw. auswertbar waren.
Median	Der Median oder Zentralwert einer Datenreihe ist die Zahl, die an der mittleren Stelle steht, wenn man die Einzelwerte der Datenreihe nach Größe sortiert. Jeweils die Hälfte der Einzelwerte ist größer oder gleich bzw. kleiner oder gleich dem Median. Anders als der arithmetische Mittelwert ist der Median erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.
WF	Wohnfläche in m ²
Min	auf Plausibilität überprüfter Minimalwert
Max	auf Plausibilität überprüfter Maximalwert
StAbw	Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts. Die Größe erlaubt eine Einschätzung der Aussagefähigkeit des Durchschnittswerts.
Baujahr	tatsächliches oder nach Modernisierung fiktives Baujahr des Gebäudes. Erfahrungsgemäß werden Immobilien frühestens ca. 2 – 3 Jahre nach ihrer Errichtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiter verkauft, so dass das Baujahr der jüngsten Gebäude außer bei Erstverkäufen mindestens etwa 2 Jahre vor dem Auswertungszeitpunkt liegt.

Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Verkehrswertermittlung nicht geeignet.

Abbildung 7.4: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2018
für neu errichtetes Wohnungseigentum in den Stadtteilen

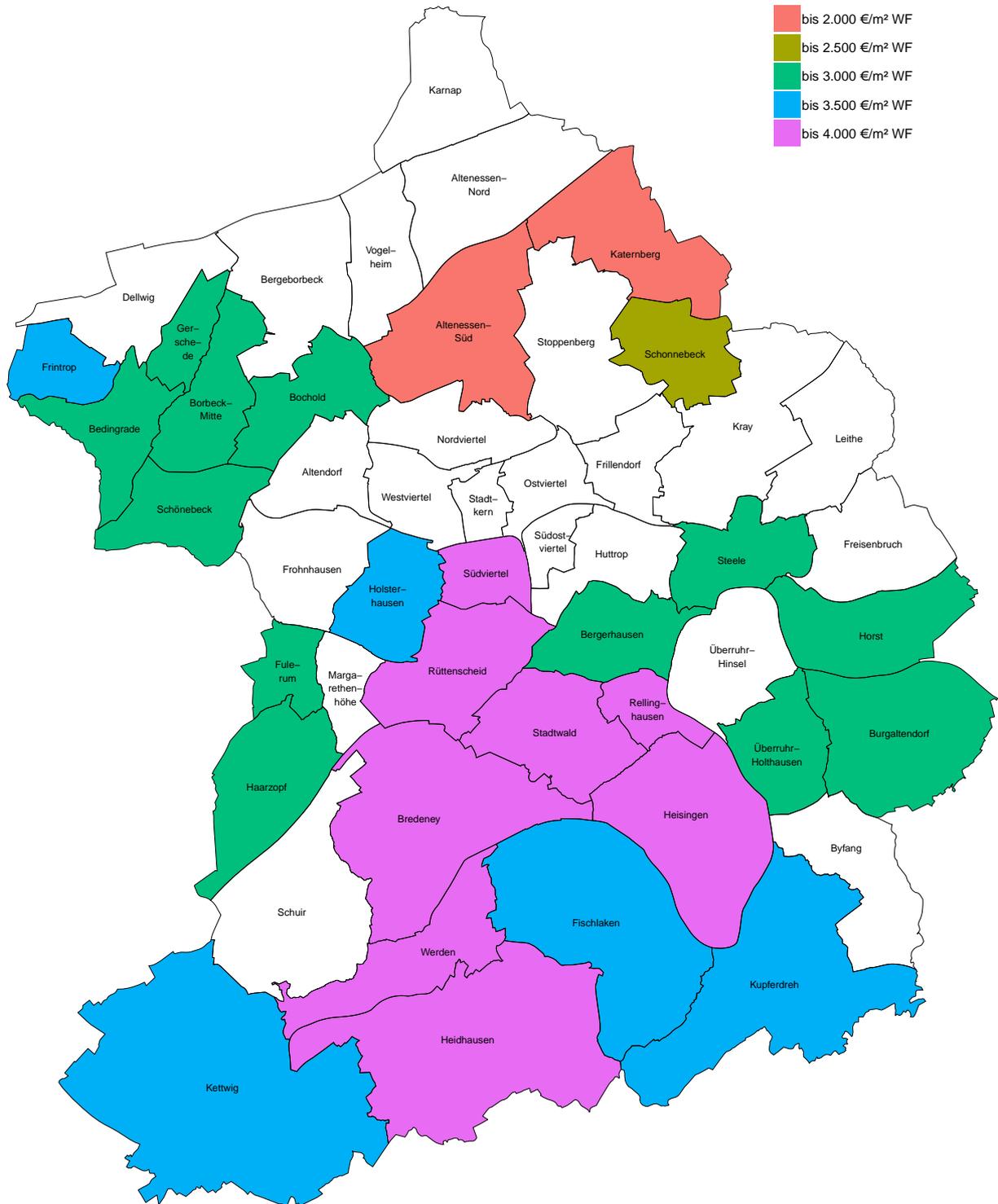


Abbildung 7.5: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2018 für gebrauchtes Wohnungseigentum der Baujahre 1975 bis 2015 in den Stadtteilen

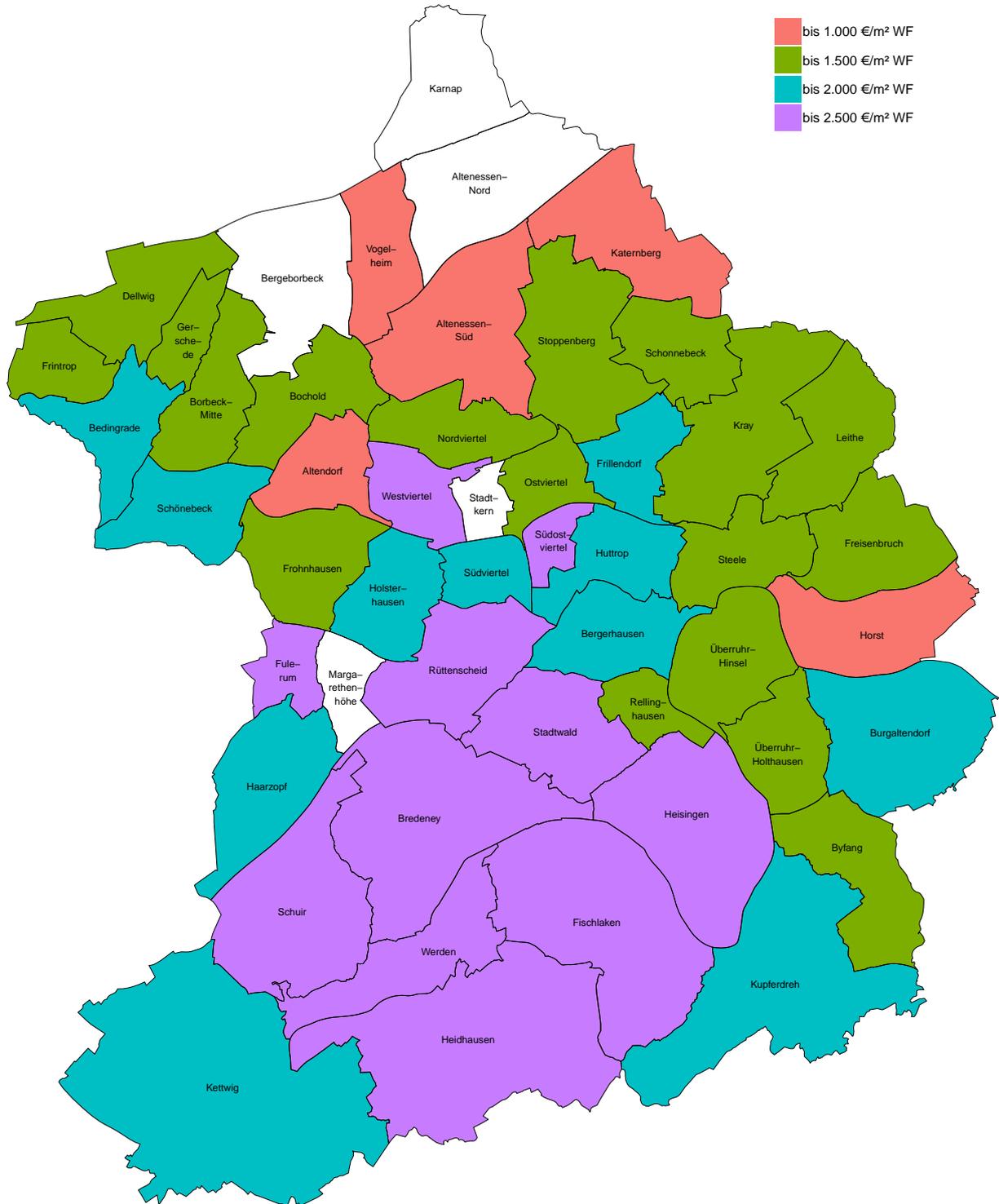


Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

Kenngröße	Baujahrsgruppe				
	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau	
Altendorf	Anzahl	6	44	17	–
Median-KP [€/m²WF]	498	704	929	–	
Min-KP [€/m²WF]	250	442	422	–	
Max-KP [€/m²WF]	954	1.275	2.460	–	
StAbw-KP [€/m²WF]	275	205	498	–	
Median-WF [m²]	68	59	78	–	
Median-Baujahr	1920	1960	1983	–	
Altenessen-Nord	Anzahl	≤ 3	8	≤ 3	≤ 3
Median-KP [€/m²WF]	1.024	552	891	2.047	
Min-KP [€/m²WF]	–	375	–	–	
Max-KP [€/m²WF]	–	1.349	–	–	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	370	–	–	
Median-WF [m²]	127	62	107	141	
Median-Baujahr	1900	1960	1990	2017	
Altenessen-Süd	Anzahl	7	45	25	66
Median-KP [€/m²WF]	558	800	678	1.980	
Min-KP [€/m²WF]	418	326	300	1.567	
Max-KP [€/m²WF]	1.692	1.687	2.192	2.618	
StAbw-KP [€/m²WF]	507	253	470	256	
Median-WF [m²]	68	61	60	120	
Median-Baujahr	1918	1967	1984	2017	
Bedingrade	Anzahl	–	13	26	6
Median-KP [€/m²WF]	–	969	1.858	2.735	
Min-KP [€/m²WF]	–	345	1.099	2.542	
Max-KP [€/m²WF]	–	2.570	2.900	3.012	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	526	440	191	
Median-WF [m²]	–	73	82	108	
Median-Baujahr	–	1966	1986	2017	
Bergeborbeck	Anzahl	–	≤ 3	–	–
Median-KP [€/m²WF]	–	703	–	–	
Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–	
Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–	
Median-WF [m²]	–	64	–	–	
Median-Baujahr	–	1962	–	–	
Bergerhausen	Anzahl	4	36	20	13
Median-KP [€/m²WF]	1.033	1.314	2.000	2.884	
Min-KP [€/m²WF]	345	407	1.121	2.586	
Max-KP [€/m²WF]	2.182	2.365	3.075	3.247	
StAbw-KP [€/m²WF]	775	385	553	191	
Median-WF [m²]	58	68	78	114	
Median-Baujahr	1931	1966	1985	2016	
Bochold	Anzahl	≤ 3	34	16	4
Median-KP [€/m²WF]	1.048	811	1.216	2.874	
Min-KP [€/m²WF]	–	202	545	2.799	
Max-KP [€/m²WF]	–	1.490	1.811	2.932	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	295	335	56	
Median-WF [m²]	85	72	87	90	
Median-Baujahr	1922	1960	1978	2018	

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

Kenngröße	Baujahrsgruppe				
	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau	
Borbeck-Mitte	Anzahl	≤ 3	17	27	9
Median-KP [€/m²WF]	1.574	1.323	1.345	2.744	
Min-KP [€/m²WF]	–	431	788	2.516	
Max-KP [€/m²WF]	–	2.042	2.256	2.967	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	443	365	158	
Median-WF [m²]	112	67	78	79	
Median-Baujahr	1924	1972	1984	2017	
Bredeney	Anzahl	≤ 3	15	51	50
Median-KP [€/m²WF]	3.000	2.167	2.482	4.287	
Min-KP [€/m²WF]	–	1.396	1.006	2.839	
Max-KP [€/m²WF]	–	2.835	4.386	5.761	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	417	613	656	
Median-WF [m²]	300	83	106	132	
Median-Baujahr	1930	1969	1986	2017	
Burgaltendorf	Anzahl	–	10	45	6
Median-KP [€/m²WF]	–	1.406	1.745	2.714	
Min-KP [€/m²WF]	–	846	875	1.687	
Max-KP [€/m²WF]	–	1.948	2.963	2.805	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	346	491	431	
Median-WF [m²]	–	79	89	84	
Median-Baujahr	–	1972	1983	2017	
Byfang	Anzahl	–	≤ 3	8	≤ 3
Median-KP [€/m²WF]	–	–	2.079	1.317	2.626
Min-KP [€/m²WF]	–	–	950	–	
Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.188	–	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	407	–	
Median-WF [m²]	–	76	76	146	
Median-Baujahr	–	1964	1994	2016	
Dellwig	Anzahl	≤ 3	7	8	–
Median-KP [€/m²WF]	917	962	1.292	–	
Min-KP [€/m²WF]	–	467	725	–	
Max-KP [€/m²WF]	–	1.455	1.665	–	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	338	379	–	
Median-WF [m²]	96	78	77	–	
Median-Baujahr	1930	1970	1989	–	
Fischlaken	Anzahl	–	≤ 3	10	16
Median-KP [€/m²WF]	–	–	1.683	2.136	3.136
Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.279	2.593	
Max-KP [€/m²WF]	–	–	3.127	4.387	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	601	528	
Median-WF [m²]	–	85	105	97	
Median-Baujahr	–	1968	1981	2016	
Freisenbruch	Anzahl	–	11	24	–
Median-KP [€/m²WF]	–	–	760	1.294	–
Min-KP [€/m²WF]	–	408	758	–	
Max-KP [€/m²WF]	–	1.471	2.064	–	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	351	362	–	
Median-WF [m²]	–	75	78	–	
Median-Baujahr	–	1972	1981	–	

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

Kenngröße	Baujahrsgruppe				
	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau	
Frillendorf	Anzahl	–	8	≤ 3	–
Median-KP [€/m²WF]	–	887	1.969	–	–
Min-KP [€/m²WF]	–	319	–	–	–
Max-KP [€/m²WF]	–	1.146	–	–	–
StAbw-KP [€/m²WF]	–	259	–	–	–
Median-WF [m²]	–	48	65	–	–
Median-Baujahr	–	1964	2002	–	–
Frintrop	Anzahl	4	18	16	7
Median-KP [€/m²WF]	944	804	1.470	3.039	
Min-KP [€/m²WF]	633	297	773	2.875	
Max-KP [€/m²WF]	1.124	2.111	2.590	3.514	
StAbw-KP [€/m²WF]	231	430	539	236	
Median-WF [m²]	67	66	78	108	
Median-Baujahr	1924	1961	1989	2017	
Frohnhausen	Anzahl	19	60	23	–
Median-KP [€/m²WF]	921	886	1.337	–	–
Min-KP [€/m²WF]	250	315	596	–	–
Max-KP [€/m²WF]	1.777	2.209	2.148	–	–
StAbw-KP [€/m²WF]	492	407	333	–	–
Median-WF [m²]	78	61	83	–	–
Median-Baujahr	1913	1962	1985	–	–
Fulerum	Anzahl	≤ 3	≤ 3	10	16
Median-KP [€/m²WF]	1.875	1.436	2.216	2.809	
Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.417	2.696	
Max-KP [€/m²WF]	–	–	3.118	3.352	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	576	237	
Median-WF [m²]	240	93	86	79	
Median-Baujahr	1949	1973	1999	2016	
Gerschede	Anzahl	–	11	6	17
Median-KP [€/m²WF]	–	573	1.264	2.618	
Min-KP [€/m²WF]	–	312	222	2.493	
Max-KP [€/m²WF]	–	1.540	2.600	3.190	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	369	941	234	
Median-WF [m²]	–	57	80	94	
Median-Baujahr	–	1965	1990	2017	
Haarzopf	Anzahl	≤ 3	≤ 3	18	15
Median-KP [€/m²WF]	1.757	1.553	1.958	2.801	
Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.098	2.610	
Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.991	4.064	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	587	472	
Median-WF [m²]	110	86	80	110	
Median-Baujahr	1939	1969	1984	2016	
Heidhausen	Anzahl	–	4	10	18
Median-KP [€/m²WF]	–	1.800	2.052	3.567	
Min-KP [€/m²WF]	–	1.288	1.468	2.652	
Max-KP [€/m²WF]	–	2.247	2.784	4.009	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	526	428	337	
Median-WF [m²]	–	90	82	126	
Median-Baujahr	–	1962	1984	2017	

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau
Heisingen	Anzahl	–	15	42	28
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.472	2.045	3.528
	Min-KP [€/m²WF]	–	459	1.254	2.987
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.058	3.842	4.690
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	633	490	421
	Median-WF [m²]	–	86	90	100
	Median-Baujahr	–	1972	1983	2017
Holsterhausen	Anzahl	9	64	21	7
	Median-KP [€/m²WF]	1.329	1.181	1.695	3.129
	Min-KP [€/m²WF]	682	480	1.039	2.782
	Max-KP [€/m²WF]	2.500	2.248	3.025	3.366
	StAbw-KP [€/m²WF]	571	443	520	204
	Median-WF [m²]	74	65	81	93
	Median-Baujahr	1913	1960	1984	2017
Horst	Anzahl	≤ 3	23	21	14
	Median-KP [€/m²WF]	848	1.037	938	2.654
	Min-KP [€/m²WF]	–	680	671	2.516
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.253	1.684	3.219
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	365	295	190
	Median-WF [m²]	88	82	80	110
	Median-Baujahr	1920	1973	1976	2016
Huttrop	Anzahl	5	37	7	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.150	984	1.561	–
	Min-KP [€/m²WF]	829	290	800	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.360	2.562	2.534	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	192	555	711	–
	Median-WF [m²]	60	77	67	–
	Median-Baujahr	1933	1964	1985	–
Karnap	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	730	509	1.056	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	61	52	90	–
	Median-Baujahr	1923	1969	1984	–
Katernberg	Anzahl	≤ 3	14	7	6
	Median-KP [€/m²WF]	778	957	1.000	1.998
	Min-KP [€/m²WF]	–	435	808	1.818
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.933	1.224	2.622
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	428	156	296
	Median-WF [m²]	85	68	75	123
	Median-Baujahr	1918	1968	1985	2018
Kettwig	Anzahl	≤ 3	29	56	63
	Median-KP [€/m²WF]	348	1.220	1.915	3.242
	Min-KP [€/m²WF]	–	244	444	2.718
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.244	4.462	6.221
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	663	785	607
	Median-WF [m²]	115	84	91	105
	Median-Baujahr	1937	1972	1984	2016

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau
Kray	Anzahl	≤ 3	13	6	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	764	904	1.088	786
	Min-KP [€/m²WF]	–	326	368	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.667	1.629	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	357	465	–
	Median-WF [m²]	92	75	102	55
	Median-Baujahr	1910	1970	1988	4049
Kupferdreh	Anzahl	≤ 3	≤ 3	24	18
	Median-KP [€/m²WF]	1.286	1.102	1.983	3.282
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	814	2.902
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	3.484	5.095
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	595	463
	Median-WF [m²]	124	61	90	99
	Median-Baujahr	1895	1966	1988	2018
Leithe	Anzahl	≤ 3	12	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	578	1.070	1.096	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	820	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.381	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	160	–	–
	Median-WF [m²]	66	63	76	–
	Median-Baujahr	1923	1970	1980	–
Margarethenhöhe	Anzahl	–	–	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	3.670	7.351
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	58	45
	Median-Baujahr	–	–	2014	2017
Nordviertel	Anzahl	≤ 3	5	5	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.690	985	1.168	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	867	323	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.225	1.600	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	131	521	–
	Median-WF [m²]	60	50	62	–
	Median-Baujahr	1898	1967	1985	–
Ostviertel	Anzahl	≤ 3	16	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	796	650	1.028	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	276	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.582	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	368	–	–
	Median-WF [m²]	76	66	69	–
	Median-Baujahr	1915	1958	1980	–
Rellinghausen	Anzahl	≤ 3	6	8	7
	Median-KP [€/m²WF]	1.531	1.517	1.355	4.058
	Min-KP [€/m²WF]	–	698	764	3.713
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.743	2.760	4.831
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	378	620	356
	Median-WF [m²]	49	93	74	98
	Median-Baujahr	1900	1971	1993	2018

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

Kenngröße	Baujahrsgruppe				
	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau	
Rüttenscheid	Anzahl	20	82	47	142
Median-KP [€/m²WF]	1.845	1.668	2.280	3.901	
Min-KP [€/m²WF]	987	238	627	2.482	
Max-KP [€/m²WF]	2.604	3.566	4.074	5.128	
StAbw-KP [€/m²WF]	488	596	701	415	
Median-WF [m²]	75	72	94	94	
Median-Baujahr	1913	1962	1983	2018	
Schönebeck	Anzahl	–	5	23	4
Median-KP [€/m²WF]	–	1.514	1.817	2.570	
Min-KP [€/m²WF]	–	977	550	2.289	
Max-KP [€/m²WF]	–	2.089	2.623	2.890	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	453	456	305	
Median-WF [m²]	–	87	82	123	
Median-Baujahr	–	1972	1985	2016	
Schonnebeck	Anzahl	–	8	10	10
Median-KP [€/m²WF]	–	1.106	1.094	2.268	
Min-KP [€/m²WF]	–	890	768	2.173	
Max-KP [€/m²WF]	–	1.573	1.744	2.444	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	207	267	96	
Median-WF [m²]	–	62	75	82	
Median-Baujahr	–	1963	1988	2017	
Schuir	Anzahl	–	≤ 3	5	–
Median-KP [€/m²WF]	–	1.846	2.475	–	
Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.928	–	
Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.795	–	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	370	–	
Median-WF [m²]	–	75	83	–	
Median-Baujahr	–	1974	1989	–	
Stadtkern	Anzahl	–	≤ 3	≤ 3	–
Median-KP [€/m²WF]	–	875	750	–	
Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–	
Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–	
Median-WF [m²]	–	66	45	–	
Median-Baujahr	–	1966	1991	–	
Stadtwald	Anzahl	≤ 3	24	23	13
Median-KP [€/m²WF]	1.625	1.704	2.068	3.878	
Min-KP [€/m²WF]	–	1.200	1.166	3.503	
Max-KP [€/m²WF]	–	2.203	3.172	6.164	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	322	442	798	
Median-WF [m²]	48	74	82	123	
Median-Baujahr	1936	1967	1983	2018	
Steele	Anzahl	≤ 3	26	31	30
Median-KP [€/m²WF]	632	984	1.264	2.756	
Min-KP [€/m²WF]	–	600	556	2.205	
Max-KP [€/m²WF]	–	1.894	2.158	3.933	
StAbw-KP [€/m²WF]	–	316	406	370	
Median-WF [m²]	84	69	75	78	
Median-Baujahr	1928	1968	1985	2017	

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau
Stoppenberg	Anzahl	≤ 3	9	13	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.087	1.232	1.149	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	802	627	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.614	1.963	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	285	384	–
	Median-WF [m²]	69	77	79	–
	Median-Baujahr	1929	1970	1980	–
Südostviertel	Anzahl	5	28	16	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.089	928	2.466	3.195
	Min-KP [€/m²WF]	818	278	545	–
	Max-KP [€/m²WF]	3.352	1.481	3.476	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	1.214	328	944	–
	Median-WF [m²]	101	60	94	112
	Median-Baujahr	1930	1964	1993	2018
Südviertel	Anzahl	4	15	20	18
	Median-KP [€/m²WF]	1.648	1.149	1.889	3.560
	Min-KP [€/m²WF]	1.630	714	845	2.570
	Max-KP [€/m²WF]	1.975	2.702	3.065	4.357
	StAbw-KP [€/m²WF]	167	557	553	410
	Median-WF [m²]	50	61	70	121
	Median-Baujahr	1920	1959	1986	2016
Überruhr-Hinsel	Anzahl	–	7	13	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.436	1.483	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.018	1.174	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.729	2.313	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	283	352	–
	Median-WF [m²]	–	68	86	–
	Median-Baujahr	–	1967	1984	–
Überruhr-Holthausen	Anzahl	–	13	30	27
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.190	1.393	2.959
	Min-KP [€/m²WF]	–	635	580	2.617
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.513	2.979	3.277
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	265	573	200
	Median-WF [m²]	–	73	84	96
	Median-Baujahr	–	1972	1980	2017
Vogelheim	Anzahl	–	–	4	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	804	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	600	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	1.900	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	597	–
	Median-WF [m²]	–	–	83	–
	Median-Baujahr	–	–	1978	–
Werden	Anzahl	≤ 3	10	29	46
	Median-KP [€/m²WF]	1.558	2.153	2.250	3.752
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.429	595	2.852
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.821	3.200	4.634
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	404	580	403
	Median-WF [m²]	67	86	102	100
	Median-Baujahr	1890	1972	1985	2017

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2015	Neubau
Westviertel	Anzahl	–	≤ 3	5	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	760	2.817	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	2.327	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.896	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	248	–
	Median-WF [m²]	–	50	83	–
	Median-Baujahr	–	1972	2013	–

7.3 Langzeitentwicklungen bei neu errichtetem Wohnungseigentum

Abbildung 7.6 bis Abbildung 7.8 zeigen anhand von Boxplots, wie sich der Kaufpreis je m² Wohnfläche (WF), die Wohnfläche und der Gesamtkaufpreis in den letzten 10 Jahren entwickelt hat.

Abbildung 7.6: Boxplot des Kaufpreises je m² Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

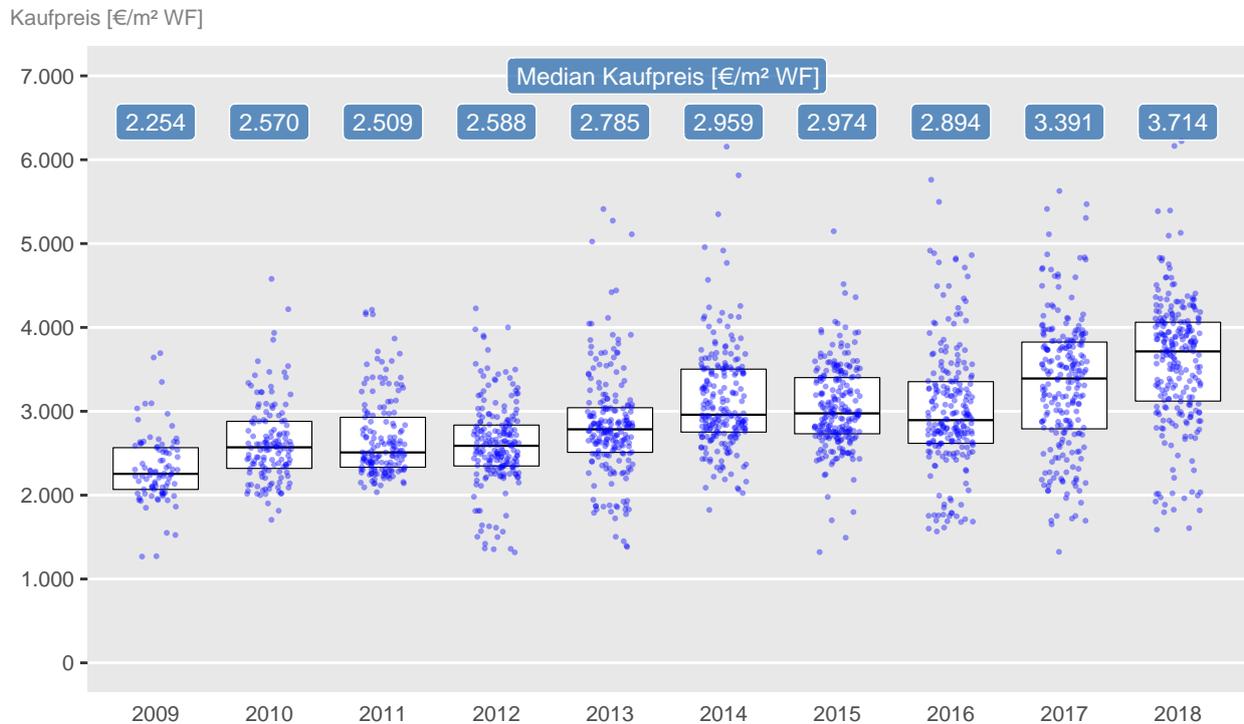


Abbildung 7.7: Boxplot der Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

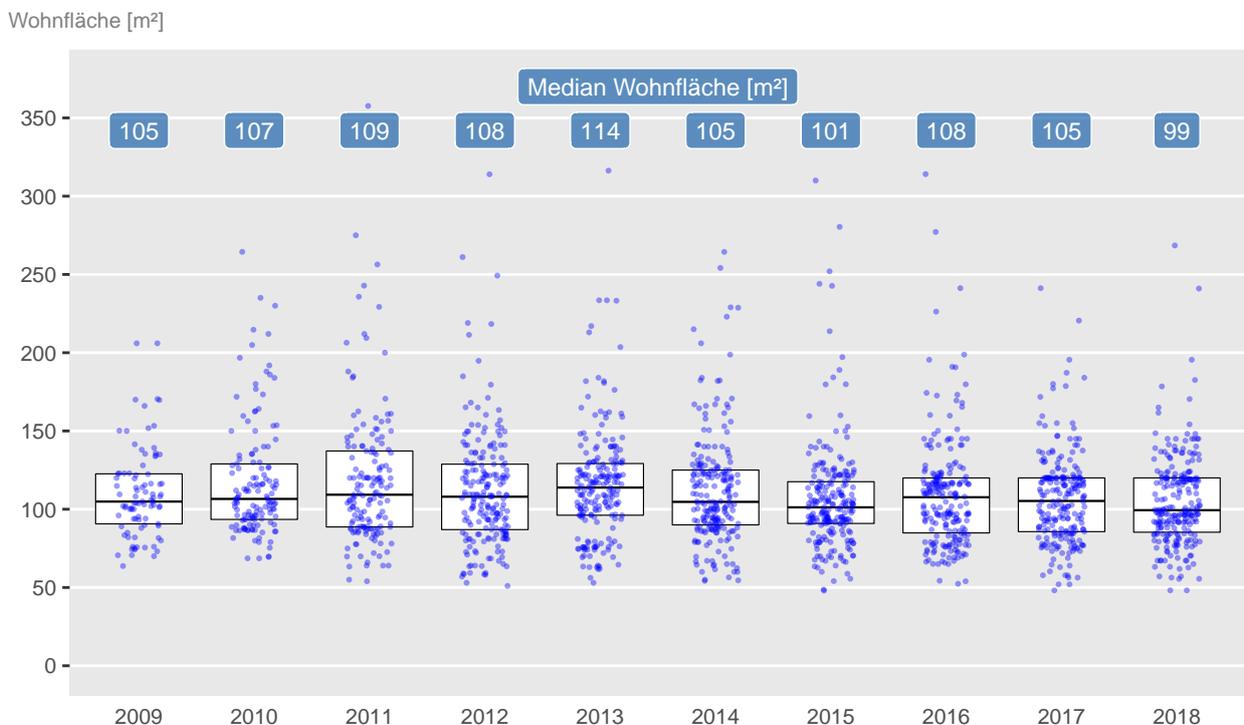
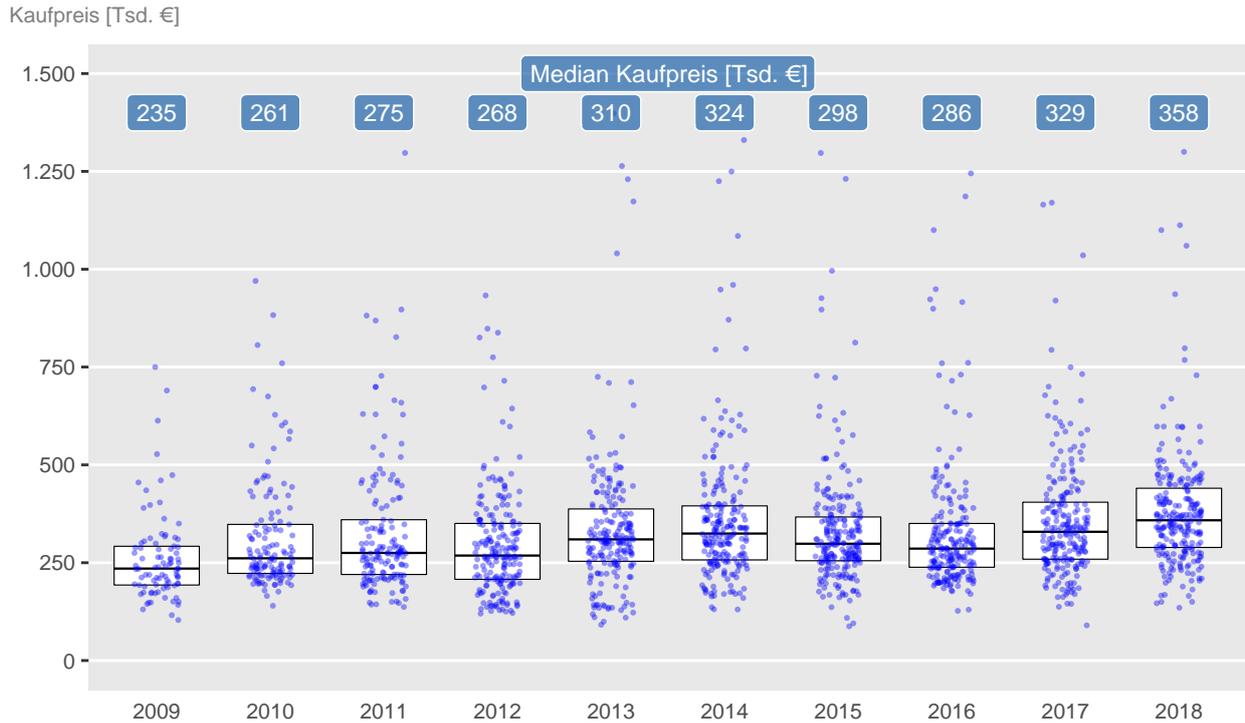


Abbildung 7.8: Boxplot des Gesamtkaufpreises bei neu errichtetem Wohnungseigentum



Erläuterung Boxplots:

Anhand eines Boxplots kann sowohl die Verteilung einer Variablen, als auch deren zentrale Tendenz veranschaulicht werden. Wie der Name sagt, sind Boxplots durch eine Box gekennzeichnet. Diese Box beinhaltet die mittleren 50 % der Verteilung. Das untere Ende der Box repräsentiert das 1. Quartil, unterhalb dessen 25 % der Werte liegen, das obere Ende der Box repräsentiert das 3. Quartil, oberhalb dessen 25 % der Werte liegen. Innerhalb der Box ist außerdem der Median der Variable durch einen Strich, der die Box in zwei Hälften teilt, gekennzeichnet. Der Definition entsprechend teilt der Median die gesamte Stichprobe in zwei gleich große Hälften, sodass unterhalb als auch oberhalb des Medians jeweils 50 % der Werte liegen. Zusätzlich sind die einzelnen Kauffälle als Punkte in der Grafik dargestellt. Um Überlagerungen in der Darstellung von mehrfach vorkommenden Werten in den zugrundeliegenden Daten zu vermeiden, sind kleine Zufallsschwankungen um die Werte von x erzeugt worden, so dass Punkte mit denselben Koordinaten leicht versetzt dargestellt sind. So sind auch Häufungen an einer Koordinate oder nahe beieinander liegenden Koordinaten erkennbar. Unterstützt wird dies durch die transparente Darstellung der Punkte.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeine Erläuterungen

Bezogen auf den 1. Januar eines jeden Jahres ermitteln die nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse auf der Grundlage ihrer Kaufpreissammlungen Bodenrichtwerte. Gesetzliche Grundlage ist § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden 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 Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage des Entwurfs zum Bodenrichtwerterlass des Landes Nordrhein-Westfalen (BoRiWErl-E – Entwurfsstand 01.12.2010) für unterschiedliche Nutzungsarten der Grundstücke vom Gutachterausschuss ermittelt und beschlossen. Sie beziehen sich mit Ausnahme der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf baureife Grundstücke, die frei sind von

- Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB,
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach dem Kommunalabgabengesetz (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) und
- Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a BauGB.

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, Geschosshöhe, 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 visualisiert.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind in BORISplus.NRW verfügbar. BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

In dieses Informationssystem überträgt auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen die von ihm abgeleiteten Daten.

Die Bodenrichtwerte in Essen und die dazugehörigen örtlichen Fachinformationen sind unter dem folgenden Link erreichbar:

[Bodenrichtwerte in der Stadt Essen](#)



8.2 Bodenrichtwerte in der Stadt Essen

Die Änderung des BauGB zum 01.07.2009 verpflichtete den Essener Gutachterausschuss, statt der seit vielen Jahren verwendeten lagetypischen Bodenrichtwerte nunmehr flächendeckend zonale Bodenrichtwerte zu ermitteln. Im Juli 2011 wurden erstmalig flächendeckend zonale Bodenrichtwerte für das Essener Stadtgebiet veröffentlicht. Bodenrichtwerte gibt es für folgende Nutzungsarten:

- Baureife Grundstücke in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bauweise
- Baureife Grundstücke in Wohngebieten mit mehrgeschossiger Bauweise
- Baureife Grundstücke in Misch- und Kerngebieten (z.B. Innenstadt)
- Klassische Gewerbegrundstücke
- Tertiär genutzte Gewerbegrundstücke
- Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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.

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für baureife Wohnbaugrundstücke und Grundstücke in der Innenstadt wurden statistische Verfahren angewandt, in die neben den Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke zahlreiche weitere Informationen eingeflossen sind. Aktuell sind insgesamt 1.218 Bodenrichtwerte davon 814 für Wohnbaugrundstücke, 299 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und gemischt genutzte Grundstücke sowie 105 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke definiert. Hinzu kommen 443 Zonen mit Sondernutzung (SN).

Die in den förmlich festgesetzten städtebaulichen Sanierungsgebieten in den Stadtteilen Borbeck, Kettwig und Werden zu früheren Wertermittlungstichtagen ermittelten „Besonderen Bodenrichtwerte“ wurden nicht aktualisiert. Sie müssen vorläufig noch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden (Tel. 0201-88-68505).

8.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte

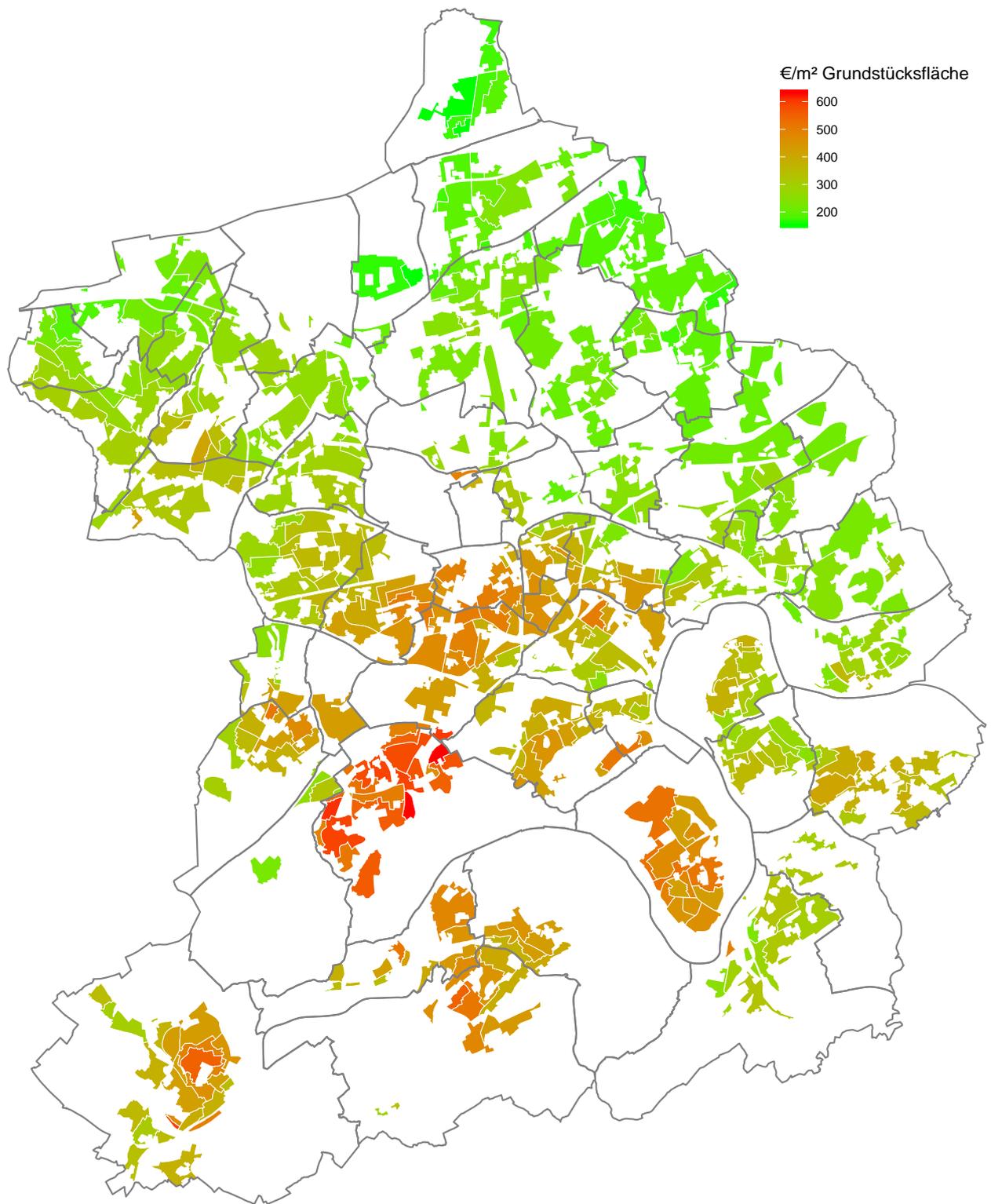
Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 beschlossen, die Zonenstruktur der Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich zu verändern. Die bisherige kleinteilige Zonenstruktur wurde durch Zusammenfassungen in größere Bodenrichtwertzonen überführt.

Die höchsten Bodenrichtwerte sind in den Stadtteilen Bredeney, Rüttenscheid und Kettwig vorzufinden. Der höchste Bodenrichtwert von 700 €/m² Grundstücksfläche liegt im Stadtteil Bredeney.

Im Stadtteil Vogelheim liegt der niedrigste Bodenrichtwert für Wohnbauland im Essener Stadtgebiet mit einem Wert von 135 €/m² direkt gefolgt von 155 €/m² Grundstücksfläche im Stadtteil Karnap.

Für die Bodenrichtwerte in der Innenstadt sowie in den Nebenzentren ergaben sich keine Veränderungen. Ebenso blieben die Bodenrichtwerte für gewerblich sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke insgesamt unverändert.

Abbildung 8.1: Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2019



8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 14.02.2019 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Tabelle 8.1: Gebietstypische Werte für Baureife Grundstücke

	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Baureife Grundstücke - individueller Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	520	330	190
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	410	280	200
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	450	235	170
Baureife Grundstücke - Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen erschließungsbeitragsfrei	450	350	215
Baureife Grundstücke - Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	105	85	60

9 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Nach § 9 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 Satz 1 BauGB) auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln. Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen ermittelten erforderlichen Daten sind nachfolgend dargestellt.

9.1 Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)

Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden.

Insbesondere können Indexreihen abgeleitet werden für

- Bodenpreise
- Preise für Eigentumswohnungen und
- Preise für Einfamilienhäusern

Die Ermittlung der Indexreihen orientiert sich am Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2016 (<https://www.boris.nrw.de> unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“).

Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 = 100. Sie wurden für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexzahlen sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

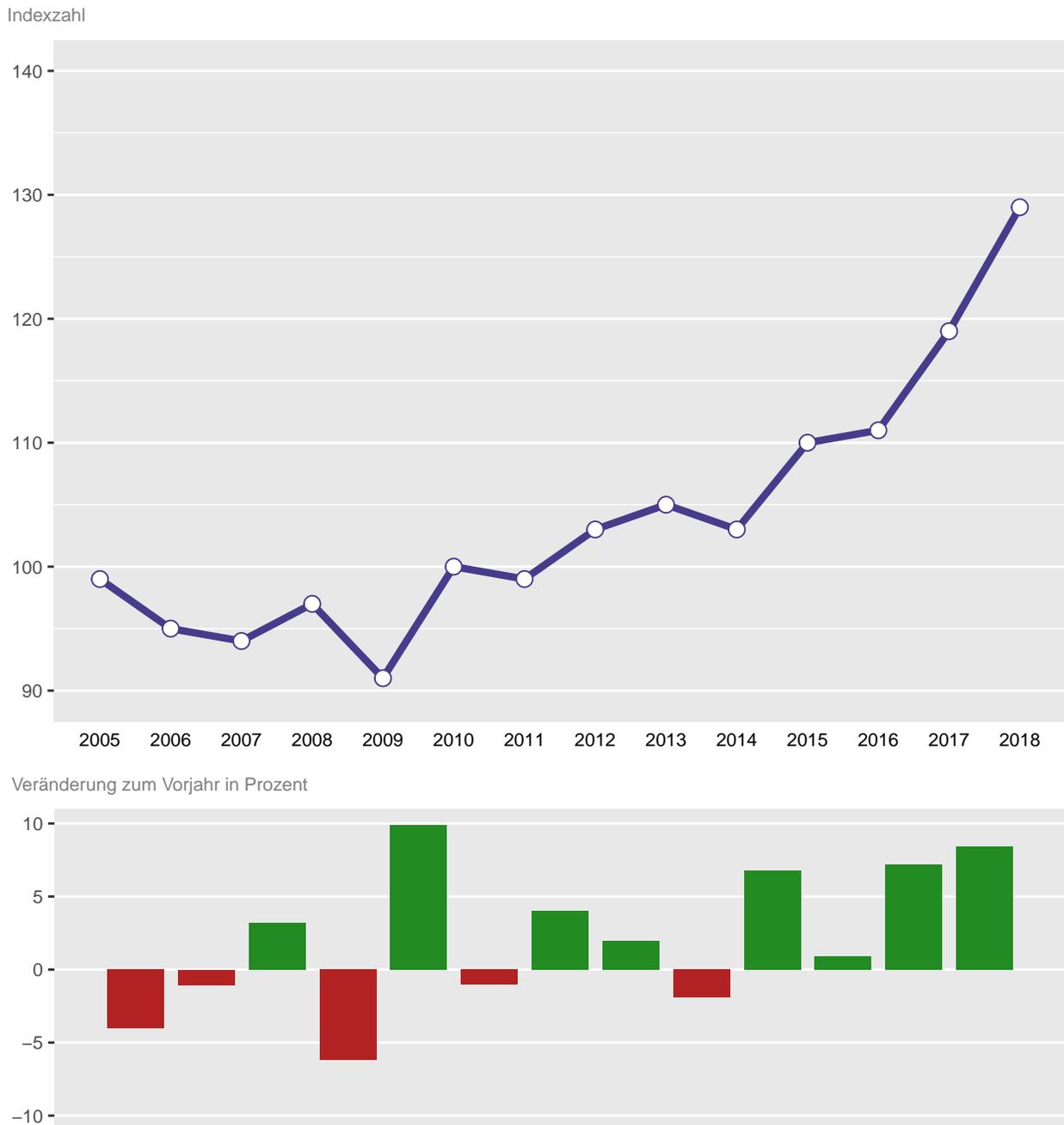
Tabelle 9.1: Indexreihen

Jahr	Wohnbauland	Wohnungseigentum	Ein- und Zweifamilienhäuser
2005	99	108	109
2006	95	106	109
2007	94	105	111
2008	97	99	102
2009	91	99	101
2010	100	100	100
2011	99	100	101
2012	103	104	107
2013	105	110	110
2014	103	109	111
2015	110	108	113
2016	111	114	115
2017	119	124	120
2018	129	134	129

In den nachfolgenden Kapiteln 9.1.1 bis 9.1.3 werden die abgeleiteten Preisindexreihen grafisch dargestellt (Liniendiagramm). Zusätzlich wird die prozentuale Veränderung der Indexzahl zum Vorjahr wiedergegeben (Balkendiagramm).

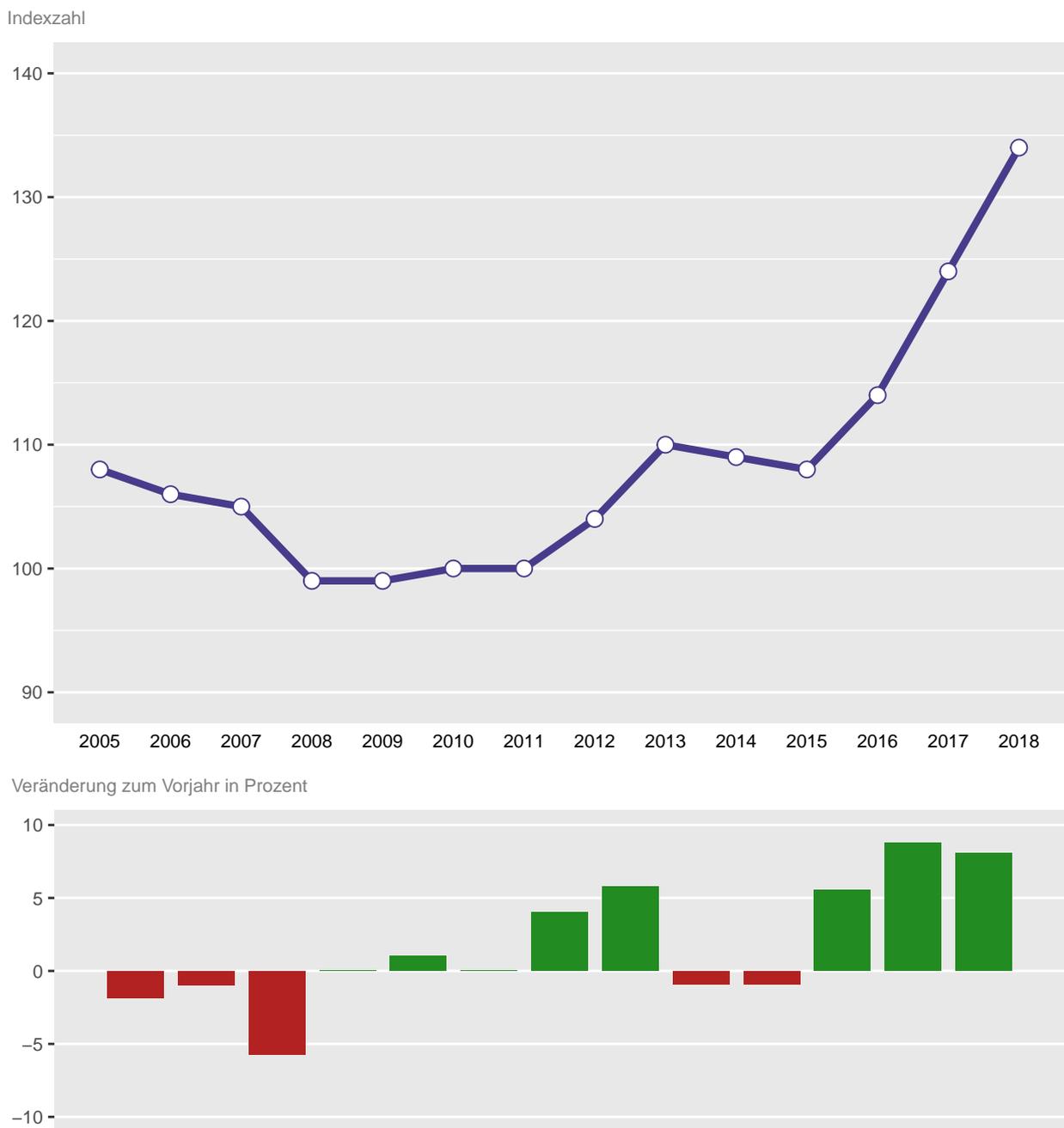
9.1.1 Bodenpreisindexreihe

Abbildung 9.1: Indexreihe Wohnbauland



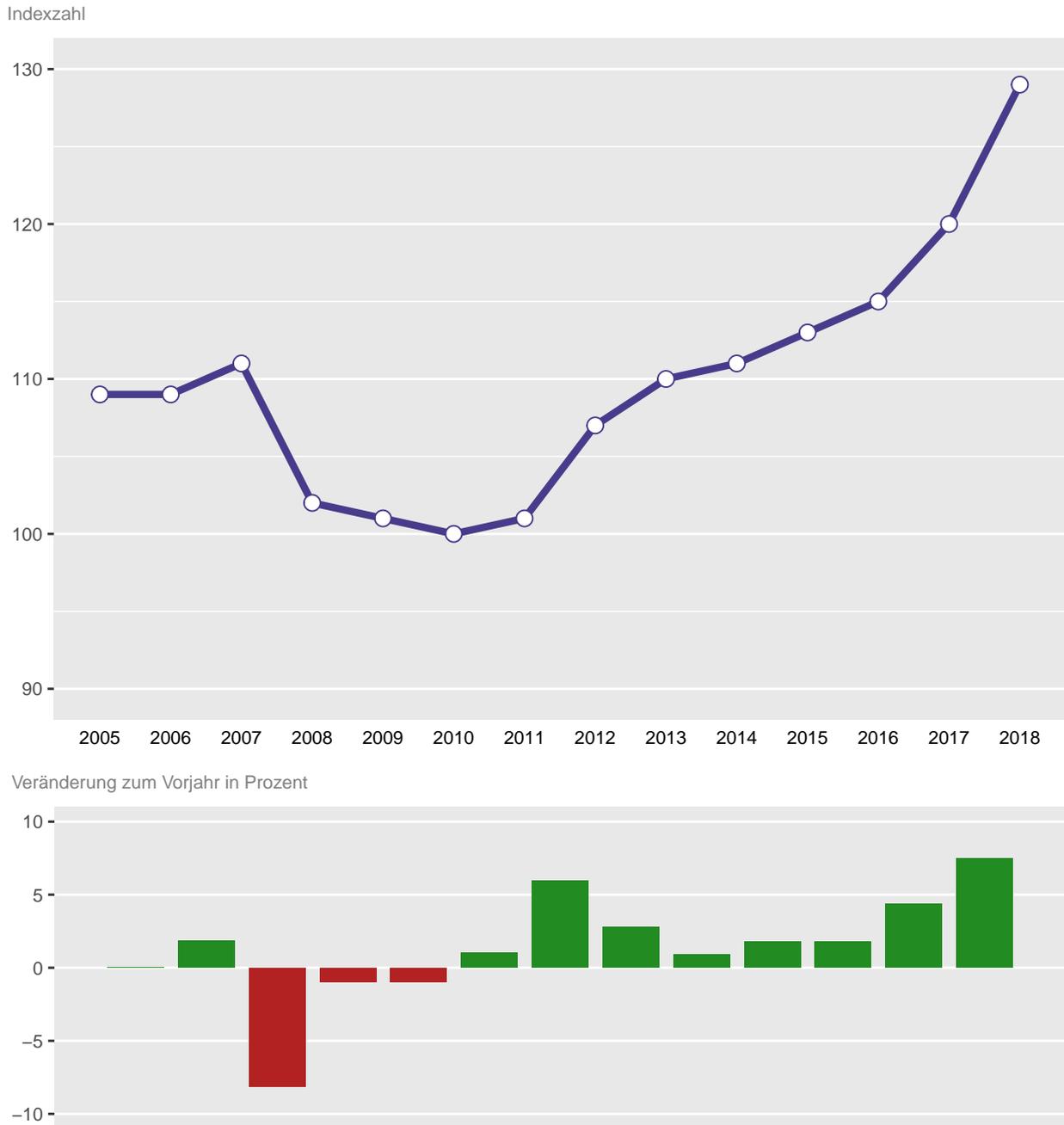
9.1.2 Preisindexreihe für Wohnungseigentum

Abbildung 9.2: Indexreihe Wohnungseigentum - Weiterverkäufe



9.1.3 Preisindexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser

Abbildung 9.3: Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe



9.2 Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren nach § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Als Vergleichsfaktoren hat der Gutachterausschuss die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) abgeleitet.

9.2.1 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 ImmoWertV.

Bei der Ermittlung der Immobilienrichtwerte wurde das Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 09/2010, zugrunde gelegt, vgl. <https://www.boris.nrw.de> unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“.

Die Immobilienrichtwerte werden aus Kaufpreisen von Weiterverkäufen der jeweils letzten 10 Jahre ermittelt. Sie sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts sind über Umrechnungskoeffizienten, die sachverständig auf Basis der Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt wurden, zu berücksichtigen.

Immobilienrichtwerte wurden nur für die Zonen ermittelt, in denen Verkäufe von Eigentumswohnungen (Mindestanzahl 3) stattgefunden haben.

Der Gutachterausschuss hat ab dem Jahr 2016 jeweils bezogen auf den 01.01. Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt. Die beschlossenen Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten sind ab dem Jahr 2017 in BORISplus.NRW verfügbar. BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Die Immobilienrichtwerte in Essen und die dazugehörigen örtlichen Fachinformationen sowie ein Immobilien-Preis-Kalkulator sind unter dem folgenden Link erreichbar.

[Immobilienrichtwerte in der Stadt Essen](#)



9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Der Preis einer Immobilie wird durch verschiedene Merkmale z. B. Baujahr, Ausstattung, Wohnfläche beeinflusst. Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreise der Kaufverträge über Wohnungseigentum - Weiterverkauf, aus den Jahren 2009 bis 2018 untersucht und Umrechnungskoeffizienten (UK) beschlossen. Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Details hierzu sind dem Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zu entnehmen, vgl. <https://www.boris.nrw.de> unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen. Bei den Merkmalen: Alter, Wohnfläche und Ausstattung ist die Interpolation zwischen den Umrechnungskoeffizienten zulässig.

Alter	UK	Alter	UK
4	1,409	38	1,039
6	1,379	40	1,032
8	1,348	42	1,028
10	1,321	44	1,023
12	1,303	46	1,018
14	1,285	48	1,014
16	1,248	50	1,009
18	1,205	52	1,005
20	1,168	54	1,000
22	1,147	56	1,003
24	1,126	58	1,008
26	1,104	60	1,012
28	1,083	62	1,016
30	1,065	64	1,021
32	1,059	66	1,025
34	1,052	68	1,030
36	1,045	70 und älter	1,034

Terrasse / Balkon vorhanden	UK
ja	1,000
nein	0,876

Garage / Stellplatz vorhanden	UK
nein	1,000
ja	1,060

Geschosslage	UK
UG / EG	1,043
alle OG, DG	1,000
Penthouse	1,321

Vermietungssituation	UK
nicht vermietet	1,000
vermietet	0,917

Ausstattung (Punktespanne)	UK
luxus (117- 118 -120)	1,507
stark gehoben (114- 115 -116)	1,441
gehoben - stark gehoben (109- 111 -113)	1,352
gehoben (104- 106 -108)	1,196
mittel – gehoben (101- 102 -103)	1,078
mittel (98- 99 -100)	1,000
einfach - mittel (91- 94 -97)	0,953
einfach (84- 87 -90)	0,886
sehr einfach - einfach (77- 80 -83)	0,820
sehr einfach (70- 73 -76)	0,754

Für die Einordnung in die Ausstattungsklasse siehe Tabelle für Ausstattungsmerkmale (Seite 58).

Wohnfläche [m²]	UK
20	0,854
40	0,919
65	1,000
90	1,093
100 und größer	1,118

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	UK
1 - 2	1,091
3 - 4	1,036
5 - 9	1,000
10 - 13	0,936
14 - 16	0,885
17 - 70	0,846

Lage	UK
mäßig	0,779
mäßig - mittel	0,894
mittel	1,000
mittel - gut	1,083
gut	1,200
gut - sehr gut	1,314
sehr gut	1,334

Berechnungsbeispiel Vergleichspreis

Die Umrechnungskoeffizienten sind den entsprechenden vorstehenden Tabellen zu entnehmen.

Für das Merkmal Jahr ist der Umrechnungskoeffizient aus der Tabelle 9.1 der Indexreihe für Wohnungseigentum (siehe Seite 49) anzuwenden.

Merkmal	Ausprägung Kaufpreis	UK	Ausprägung Be- wertungsobjekt	UK	Umrechnungs- koeffizient
Kaufpreis	1.490 €/m ²				
Jahr Kaufvertrag / Bewertungsstichtag	2016	1,140	2018	1,340	1,340 / 1,140 = 1,175
Alter	30	1,065	46	1,018	1,018 / 1,065 = 0,956
Wohnfläche	65 m ²	1,000	128 m ²	1,118	1,118 / 1,000 = 1,118
Anzahl der Wohn- einheiten	6	1,000	9	1,000	1,000 / 1,000 = 1,000
Lageklasse	mittel	1,000	mittel	1,000	1,000 / 1,000 = 1,000
Balkon/Terrasse	Balkon vorhanden	1,000	Balkon vorhanden	1,000	1,000 / 1,000 = 1,000
Garage / Stellplatz	ohne Garage / Stell- platz	1,000	Garage vorhanden	1,060	1,060 / 1,000 = 1,060
Vermietungs- situation	nicht vermietet	1,000	nicht vermietet	1,000	1,000 / 1,000 = 1,000
Geschosslage	1. OG	1,000	DG	1,000	1,000 / 1,000 = 1,000
Ausstattung	mittel (99 Pkt.)	1,000	gehoben (105 Pkt.)	1,168	1,168 / 1,000 = 1,168

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten (UK) mit dem Kaufpreis €/m² erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Vergleichspreis:

$$1.490 \text{ €/m}^2 \times 1,175 \times 0,956 \times 1,118 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,060 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,168 =$$

rd. 2.320 €/m²

Tabelle für Ausstattungsmerkmale

Heizung	z.B. Elektrospeicherheizung mindestens in allen Wohnräumen	z.B. Zentralheizung, Fernwärme, Gasetagenheizung	z.B. Fußbodenheizung, zusätzliche Steuerungssysteme
Punkte	23 keine Heizung = 8 Heizung nicht in allen Wohnräumen = 21	25	28
Außenwände des Hauses		z.B. ohne Putz oder einfacher glatter Putz, Kratzputzfassade, Sichtmauerwerk, ohne Wärmedämmung	z.B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade mit Wärmedämmung , Klinker, Stuck Ornamentfassade
Punkte		10	13
Treppenhaus	z.B. Linoleum-, PVC- Böden; Ölsockel, einfacher Putz, steile und/oder schmale Treppe in einfacher Ausführung	z.B. teilweise Plattierung; Strukturputz; Massivtreppe in normaler Ausführung mit Stein- bzw. Kunststeinbelag	z.B. hochwertige Bodenbeläge (Marmor usw.); hochwertige Wandbekleidung; repräsentative Treppe
Punkte	7	9	10
Fenster		überwiegend Einfachverglasung	Isolierverglasung
Punkte		10	12
Elektroanschlüsse	z.B. kein FI- Schutzschalter wenige Steckdosen, Mindestausstattung	z.B. Steckdosen in zweckentsprechender Anzahl, ausreichende Absicherungen z. B. FI- Schutzschalter Leitung mit Schutzleiter	z.B. anspruchsvolle Installation und Ausführung
Punkte	3	5	8

Tabelle für Ausstattungsmerkmale

Warmwasser- versorgung	z.B. Warmwasserspeicher- geräte für Küche und Bad	z.B. Durchlauferhitzer für Bad und Warmwasserspei- chergerät für die Küche	z.B. zentrale Warmwasser- bereitung, elektronische Durchlauferhitzer für Bad und Küche
Punkte	5	7	10
Sanitär- einrichtungen	z.B. Badewanne oder Du- sche, schlichte Ausführung	z.B. Badewanne oder Du- sche, Standardausführung	z.B. Badewanne und Du- sche, Gäste-WC, an- spruchsvolle Ausführung
Punkte	11	14	16
Wandfliesen	z.B. Bad: keine Wandflie- sen bzw. geringfügige Ver- fliesung; Küche: ohne Ver- fliesung	z.B. Bad: umlaufende Ver- fliesung; Küche: mit Ver- fliesung	z.B. Bad: hochwertige Flie- sen oder Naturstein; Küche: großzügige Verfliesung; Gäste-WC mit Verfliesung
Punkte	7	8	11
Fußboden- beläge	z.B. ohne Beläge, Holzdie- len	z.B. Laminat, Linoleum oder PVC, Teppichböden	z.B. Parkett, Fliesen, Natur- stein, Teppichböden hoher Qualität
Punkte	7	10	12

Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Bitte ordnen Sie ausgehend vom heutigen Stand der Technik und von heutigen Ausstattungsstandards jedes Ausstattungsmerkmal zu. In der Tabelle sind Orientierungshilfen angegeben, die die Einstufung erleichtern, jedoch keinen abschließenden Katalog darstellen.

Es müssen nicht jeweils alle beispielhaft aufgeführten Merkmale vorliegen.

Bei jedem Ausstattungsmerkmal ist mindestens die geringste Punktzahl für das jeweilige Ausstattungsmerkmal – bei der fehlenden Heizung mindestens 8 Punkte – zu vergeben.

Beispiel:

Fußbodenbeläge in 2 Räumen Holzdielen (7 Punkte), in 2 Räumen Linoleum (10 Punkte), Küche und Bad mit Fliesenbelag in Standardausführung (10 Punkte)

Gesamteinstufung: $7 + 10 + 10 = 27 : 3 = 9$ Punkte

Bei der Punktvergabe wegen der oben genannten Ausstattungsmerkmale ist interpolieren zulässig.

9.3 Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV wird der Liegenschaftszinssatz definiert als „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt (Stand 07.2016). Der Gutachterausschuss wertet die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an dieses Modell aus. Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ unter der Adresse <https://www.boris.nrw.de> eingesehen und heruntergeladen werden.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität).

Modellparameter für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze

EINFLUSSGRÖSSEN

DEFINITIONEN UND HINWEISE

Verwendete Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2017 und 2018 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Anzahl der Vergleichspreise

siehe Boxplot des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes

Bereinigter, normierter Kaufpreis

Vor der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen werden die Kaufpreise bereinigt um

- Kaufpreisanteile für Inventar nach Angabe der Erwerber
- bei Wohnungseigentum und Einfamilienhäusern: Typische Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser) und Stellplätze
- bei Wohnungseigentum und Einfamilienhäusern: Untypische Nebengebäude (z.B. Scheune, Lagerhalle)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 2 ImmoWertV, z.B.
 - Baumängel und Bauschäden nach Angabe der Erwerber
 - Rechte, Belastungen: Sofern der Werteeinfluss sicher erfasst werden kann, wird er eliminiert, andernfalls wird der Kaufpreis nicht zur Auswertung herangezogen

Sie werden auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Insbesondere werden abgespalten (ausgenommen Kaufpreise für Wohnungseigentum)

- Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV)
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (Nr. 9 Abs. 3 Vergleichswert-Richtlinie); dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sog. sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.

Wohnfläche (WF)

Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

Nutzfläche (NF)

i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2012)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)

Rohrertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2018 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt.

Gewerbliche Nutzung

Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.

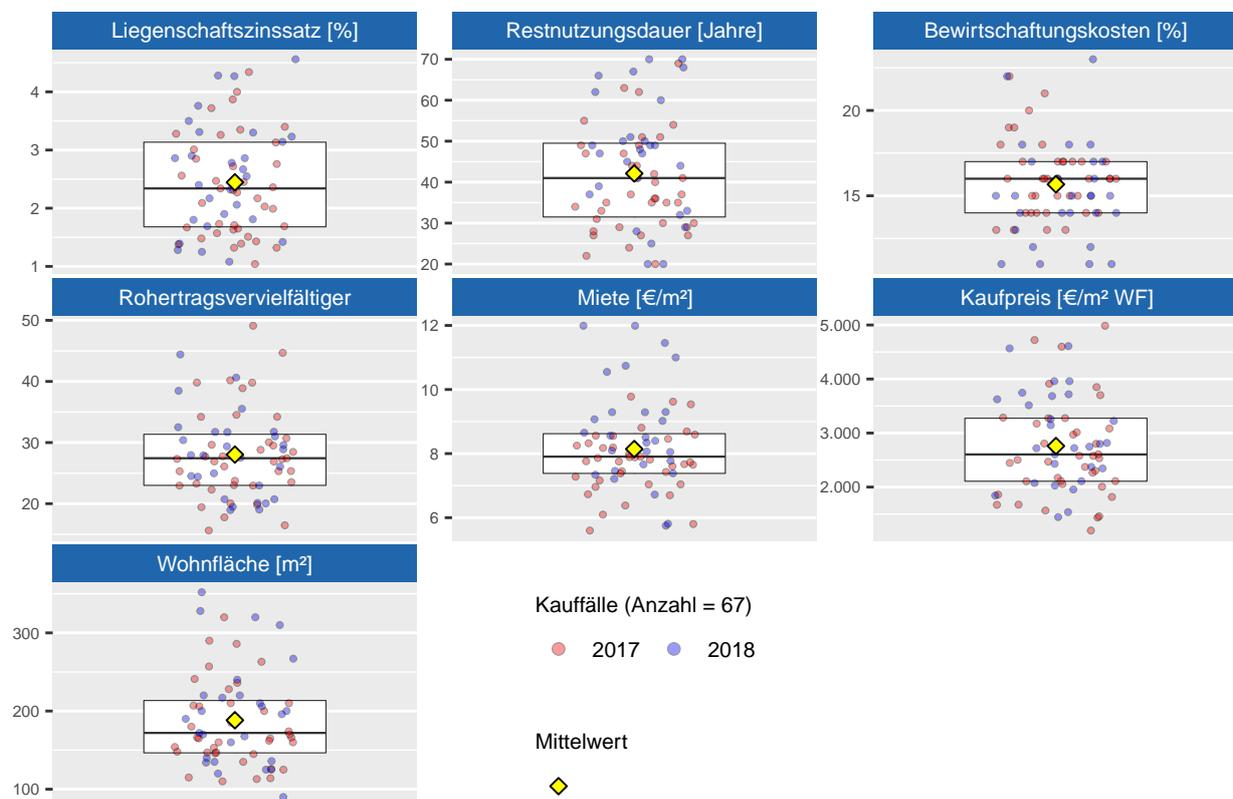
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß Kap. 9.7 des Grundstücksmarktberichts angesetzt.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.
Terrassen	Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.
Gesamtnutzungsdauer	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre <u>Keine</u> ausstattungsabhängige Variation der Gesamtnutzungsdauer.
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGV-GA.NRW (Stand 07.2016) verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt. <u>Minimale Restnutzungsdauer</u> der ausgewerteten Objekte: Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre
Bodenwert	Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

9.3.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 9.2: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,4	0,9	2,3	1,0	4,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	13	41	20	70
Bewirtschaftungskosten [%]	15,7	2,6	16,0	11,0	23,0
Rohertragsvervielfältiger	28,0	7,2	27,4	15,6	49,1
Miete [€/m ²]	8,14	1,37	7,90	5,60	11,99
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.760	894	2.604	1.195	4.986
Wohnfläche [m ²]	188	59	172	90	352

Abbildung 9.4: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)

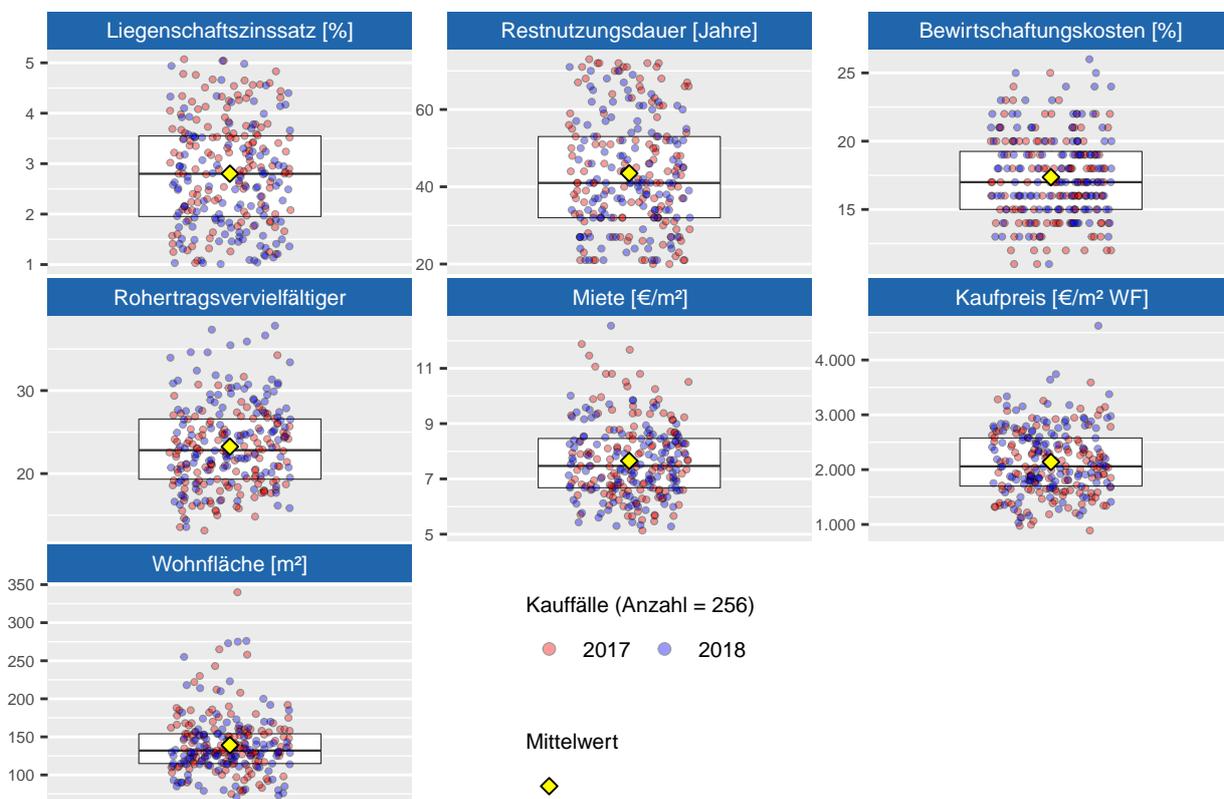


9.3.2 Reihen- und Doppelhäuser

Tabelle 9.3: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,8	1,0	2,8	1,0	5,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	43	14	41	20	73
Bewirtschaftungskosten [%]	17,4	3,1	17,0	11,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	23,2	5,0	22,8	13,1	37,8
Miete [€/m ²]	7,65	1,36	7,47	5,13	12,54
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.139	598	2.060	889	4.624
Wohnfläche [m ²]	139	39	132	71	340

Abbildung 9.5: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)



9.3.3 Dreifamilienhäuser

Tabelle 9.4: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1	1,0	2,9	1,0	5,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	8	32	21	47
Bewirtschaftungskosten [%]	22,6	2,2	22,0	19,0	28,0
Rohertragsvervielfältiger	18,6	3,5	18,9	13,1	28,7
Miete [€/m ²]	6,30	0,47	6,34	5,11	7,13
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.412	304	1.400	903	2.083
Wohnfläche [m ²]	250	56	234	174	393

Abbildung 9.6: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)

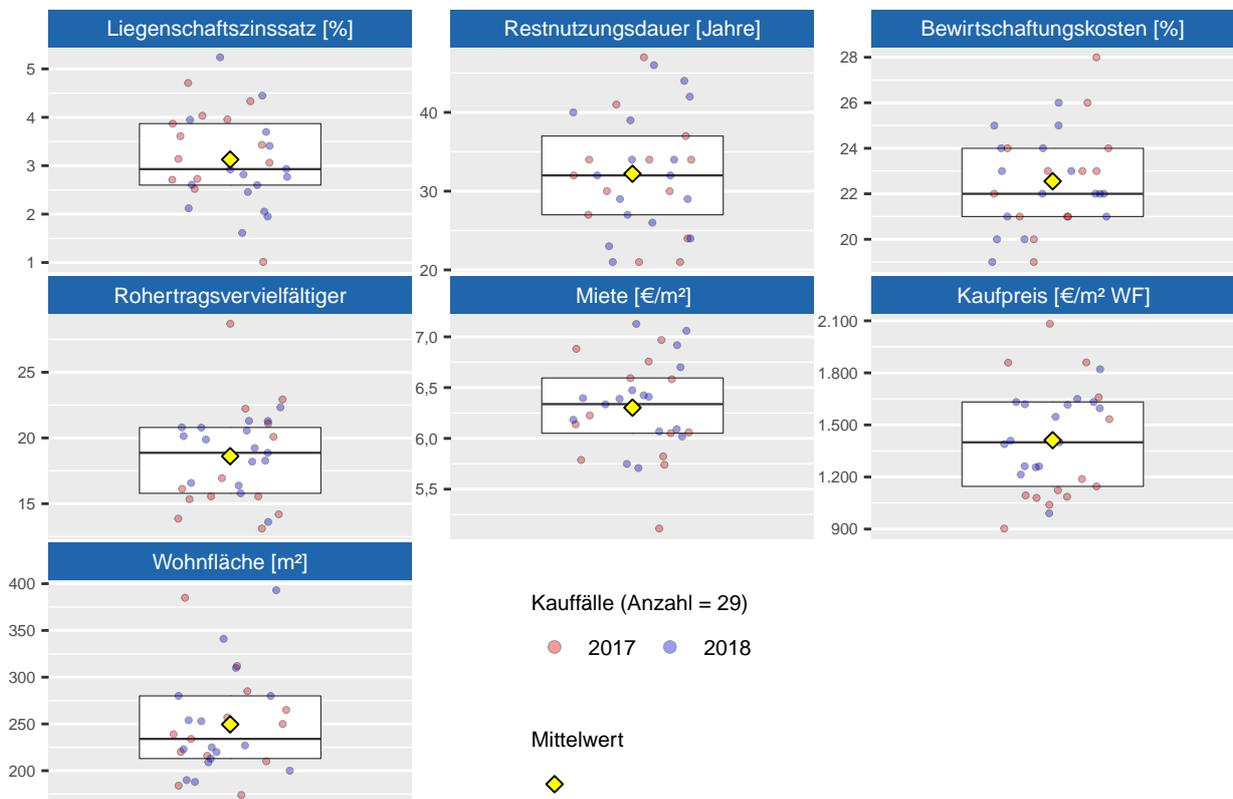
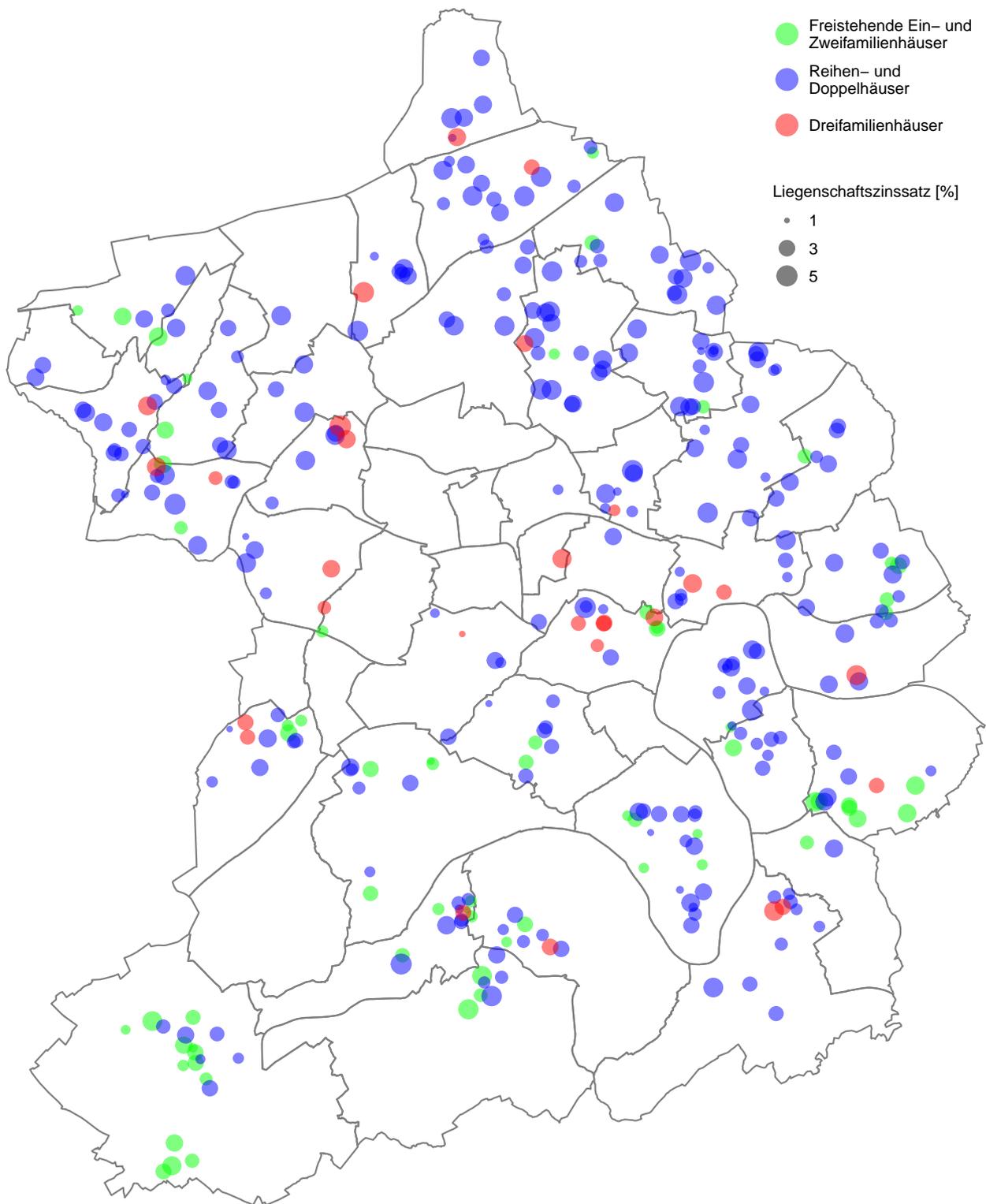


Abbildung 9.7: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (Liegenschaftszinssätze) 2017/2018 im Stadtgebiet



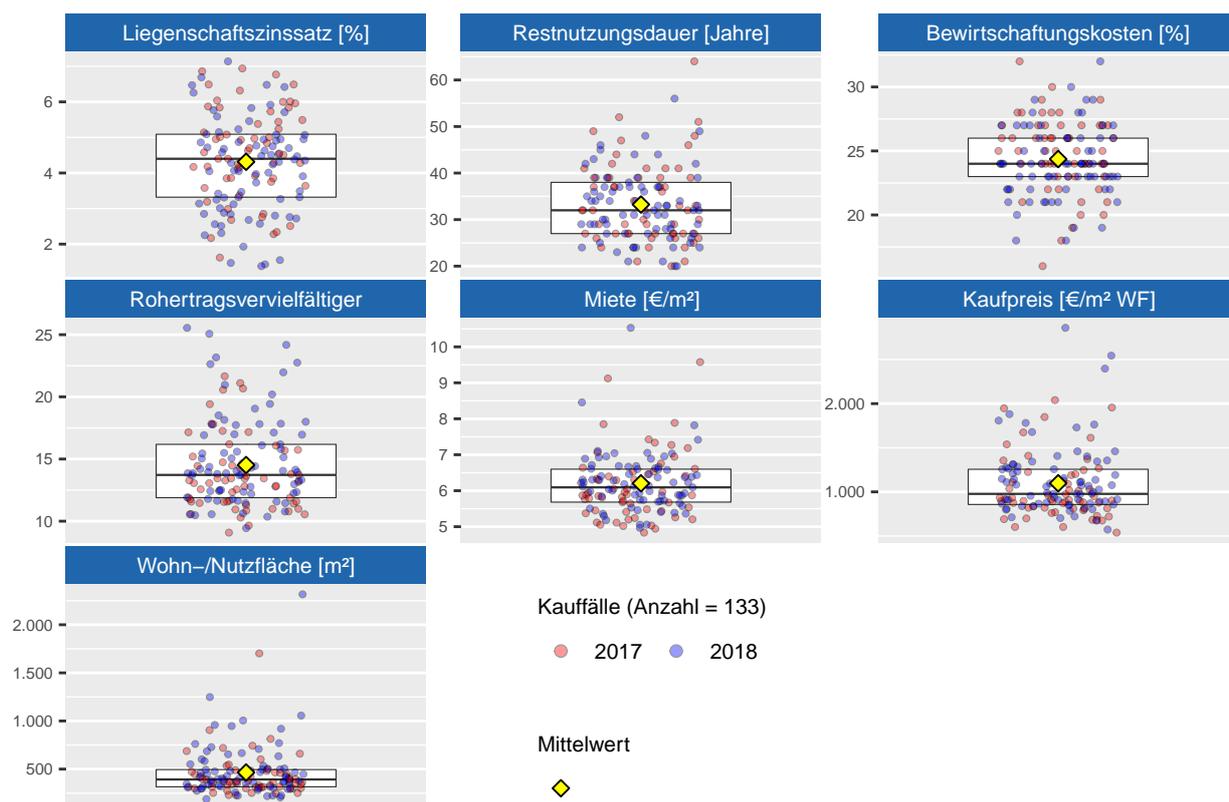
9.3.4 Mietwohnhäuser

Der unten angegebene Liegenschaftszinssatz gilt für Mietwohnhäuser mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil am Rohertrag.

Tabelle 9.5: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,3	1,3	4,4	1,4	7,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	8	32	20	64
Bewirtschaftungskosten [%]	24,4	2,9	24,0	16,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	14,5	3,5	13,7	9,1	25,6
Miete [€/m ²]	6,21	0,88	6,09	4,83	10,53
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.098	392	977	538	2.859
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	465	272	392	188	2.316

Abbildung 9.8: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)



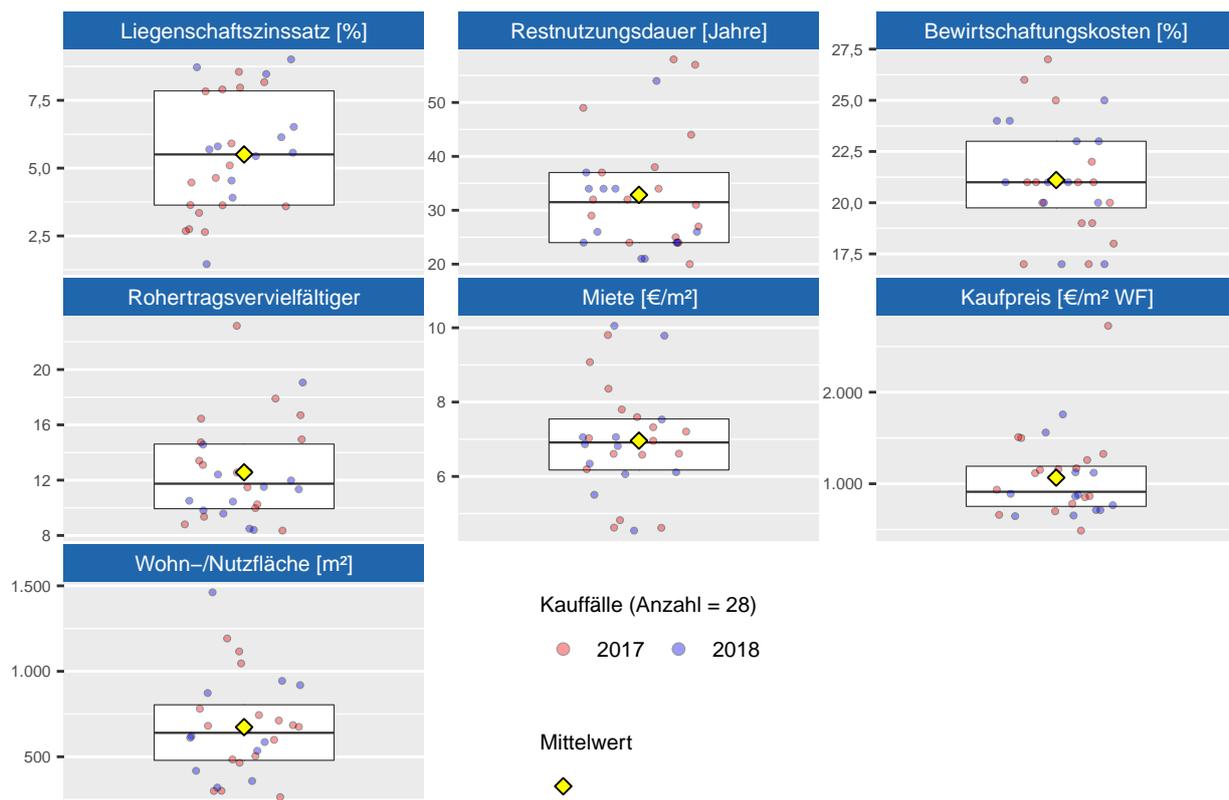
9.3.5 Gemischt genutzte Gebäude

Der unten angegebene Liegenschaftszinssatz gilt für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil zwischen 21 % und 80 %.

Tabelle 9.6: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,5	2,2	5,5	1,5	9,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	11	32	20	58
Bewirtschaftungskosten [%]	21,1	2,8	21,0	17,0	27,0
Rohertragsvervielfältiger	12,6	3,6	11,7	8,3	23,2
Miete [€/m ²]	6,96	1,49	6,91	4,54	10,05
Kaufpreis [€/m ² WF/NF]	1.067	456	912	488	2.725
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	673	292	640	264	1.462

Abbildung 9.9: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)

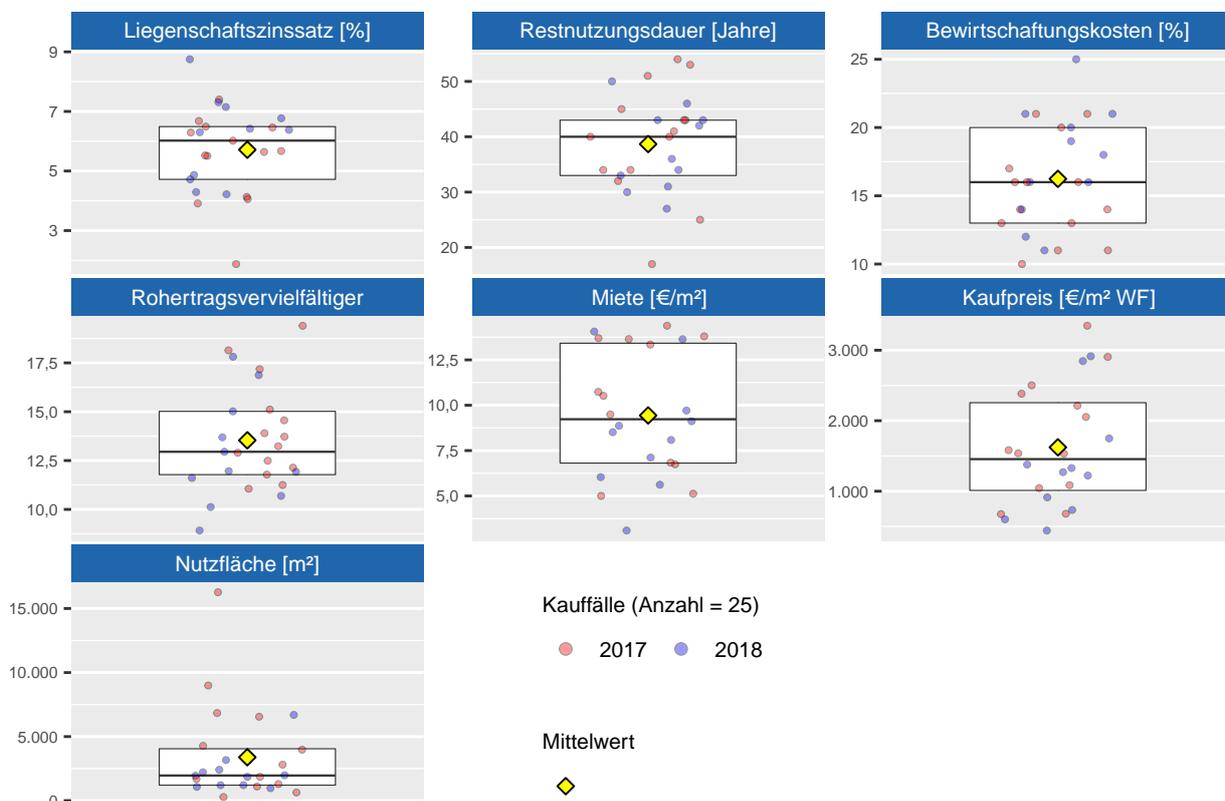


9.3.6 Büro / Handel

Tabelle 9.7: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,7	1,5	6,0	1,9	8,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	9	40	17	54
Bewirtschaftungskosten [%]	16,2	4,0	16,0	10,0	25,0
Rohertragsvervielfältiger	13,5	2,7	12,9	8,9	19,4
Miete [€/m ²]	9,44	3,39	9,23	3,09	14,38
Kaufpreis [€/m ² NF]	1.622	841	1.455	442	3.347
Nutzfläche [m ²]	3.386	3.571	1.960	280	16.273

Abbildung 9.10: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)

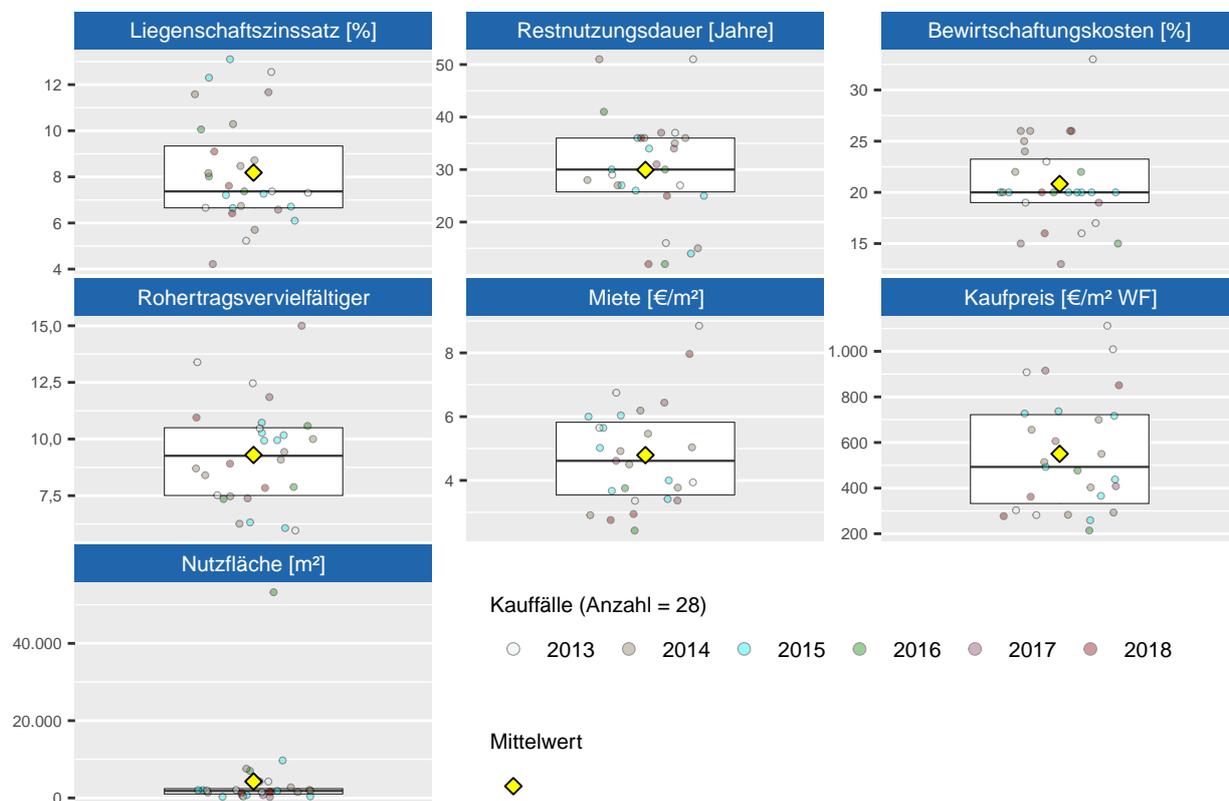


9.3.7 Gewerbe

Tabelle 9.8: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	8,2	2,3	7,4	4,2	13,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	10	30	12	51
Bewirtschaftungskosten [%]	20,8	4,3	20,0	13,0	33,0
Rohertragsvervielfältiger	9,3	2,2	9,3	6,0	15,0
Miete [€/m ²]	4,79	1,61	4,61	2,43	8,85
Kaufpreis [€/m ² NF]	550	255	493	214	1.112
Nutzfläche [m ²]	4.259	10.060	1.816	241	53.237

Abbildung 9.11: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)

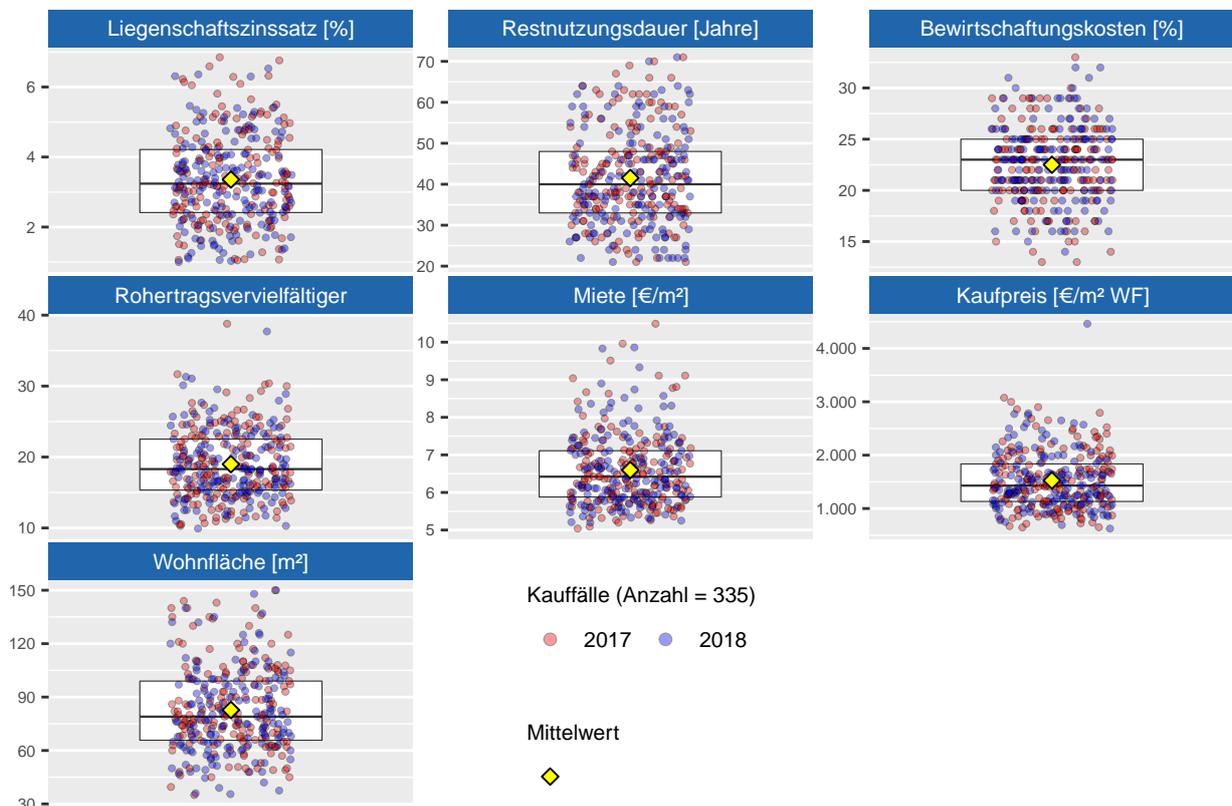


9.3.8 Wohnungseigentum Weiterverkäufe unvermietet Bodenwert < 400 Euro/m²

Tabelle 9.9: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,4	1,3	3,2	1,0	6,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	12	40	21	71
Bewirtschaftungskosten [%]	22,5	3,7	23,0	13,0	33,0
Rohertragsvervielfältiger	19,0	4,9	18,3	9,9	38,8
Miete [€/m ²]	6,60	0,95	6,42	5,04	10,49
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.525	533	1.429	625	4.462
Wohnfläche [m ²]	83	24	79	35	150

Abbildung 9.12: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)



9.3.9 Wohnungseigentum Weiterverkäufe unvermietet Bodenwert ≥ 400 Euro/m²

Tabelle 9.10: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,5	0,8	2,3	1,1	4,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	11	45	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	19,3	3,3	19,0	12,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	24,1	4,6	24,1	14,6	34,6
Miete [€/m ²]	7,60	1,20	7,40	5,62	11,59
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.214	617	2.216	1.061	4.074
Wohnfläche [m ²]	93	26	91	40	150

Abbildung 9.13: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)

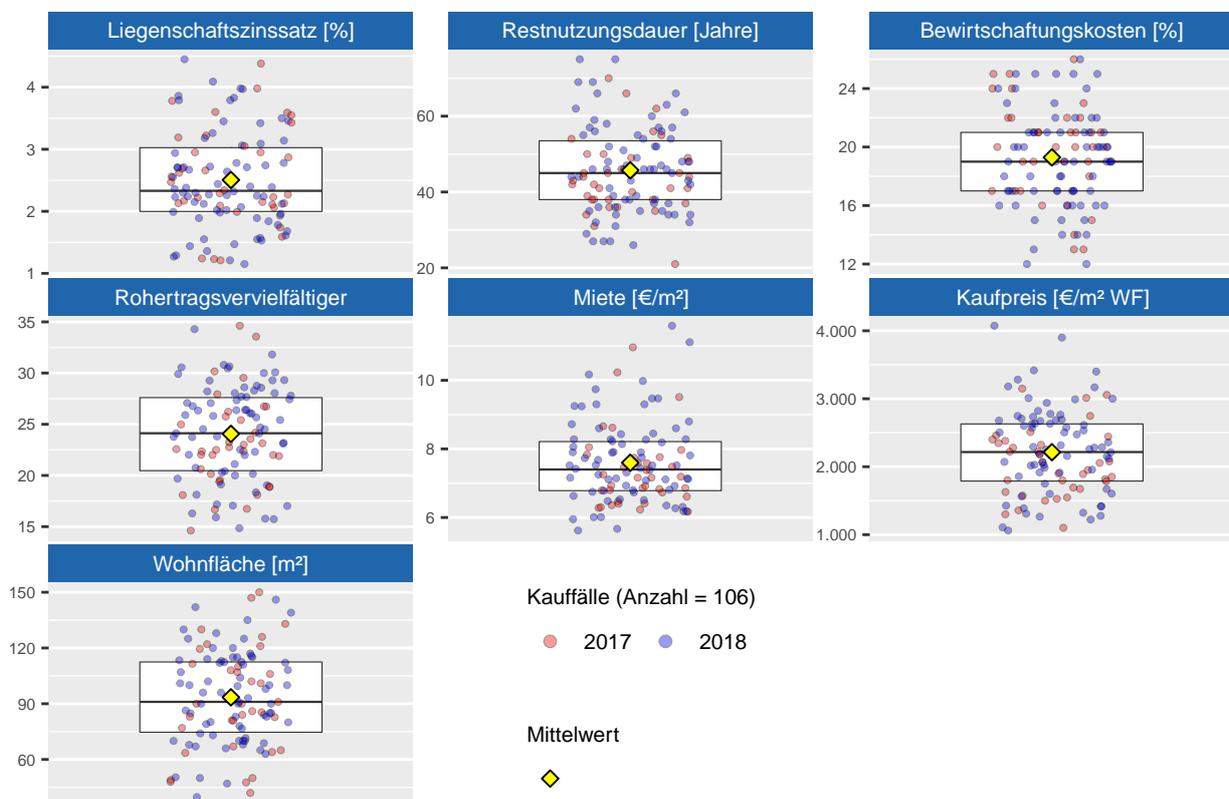
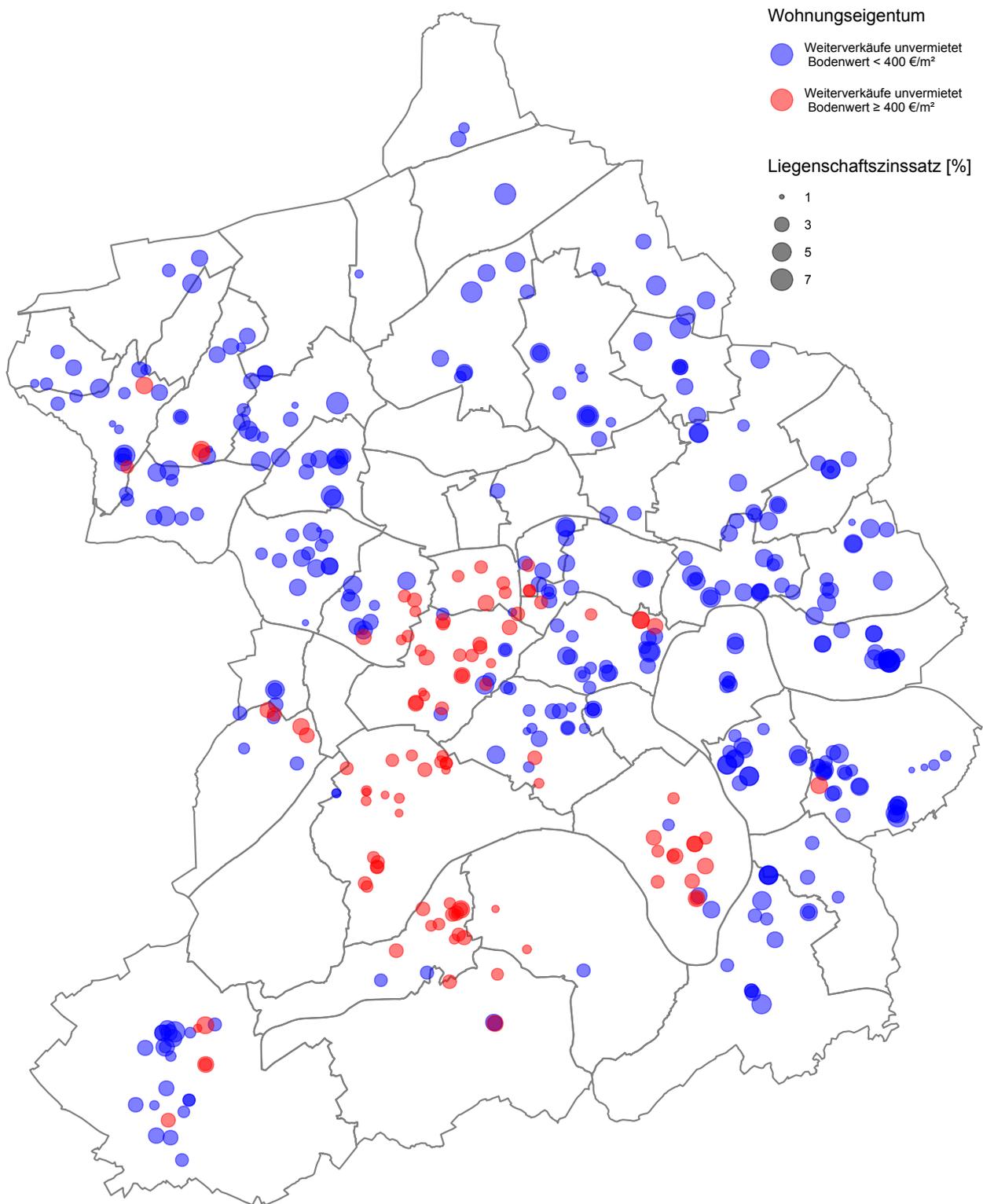


Abbildung 9.14: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (Liegenchaftszinssätze) 2017/2018 im Stadtgebiet

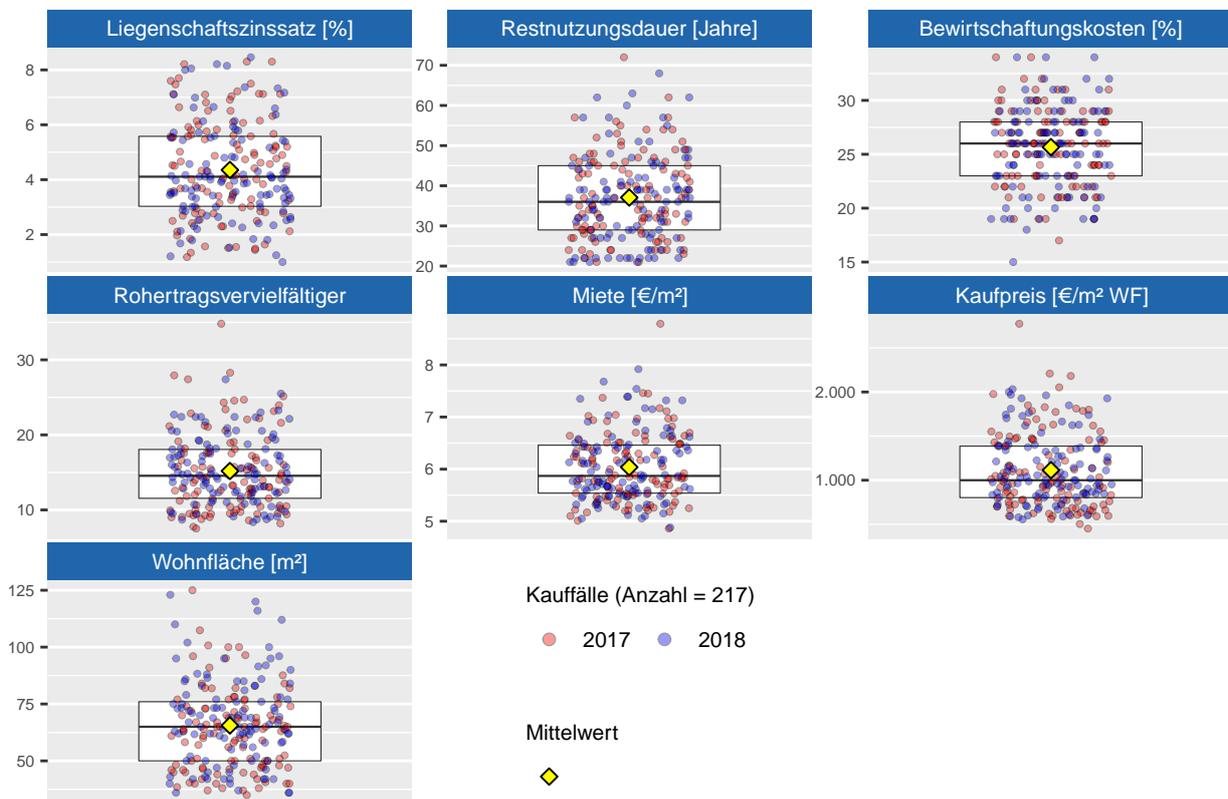


9.3.10 Wohnungseigentum Weiterverkäufe vermietet Bodenwert < 350 Euro/m²

Table 9.11: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,4	1,8	4,1	1,0	8,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	11	36	21	72
Bewirtschaftungskosten [%]	25,7	3,7	26,0	15,0	34,0
Rohertragsvervielfältiger	15,2	4,8	14,6	7,5	34,8
Miete [€/m ²]	6,04	0,65	5,87	4,86	8,79
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.113	413	1.000	452	2.774
Wohnfläche [m ²]	66	19	65	35	125

Abbildung 9.15: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)



9.3.11 Wohnungseigentum Weiterverkäufe vermietet Bodenwert ≥ 350 Euro/m²

Tabelle 9.12: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1	1,4	2,8	1,0	6,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	11	40	21	66
Bewirtschaftungskosten [%]	23,0	3,8	23,0	14,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	20,2	5,8	20,3	8,8	32,6
Miete [€/m ²]	6,77	0,91	6,59	4,88	9,60
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.675	609	1.634	559	3.255
Wohnfläche [m ²]	72	25	66	35	147

Abbildung 9.16: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)

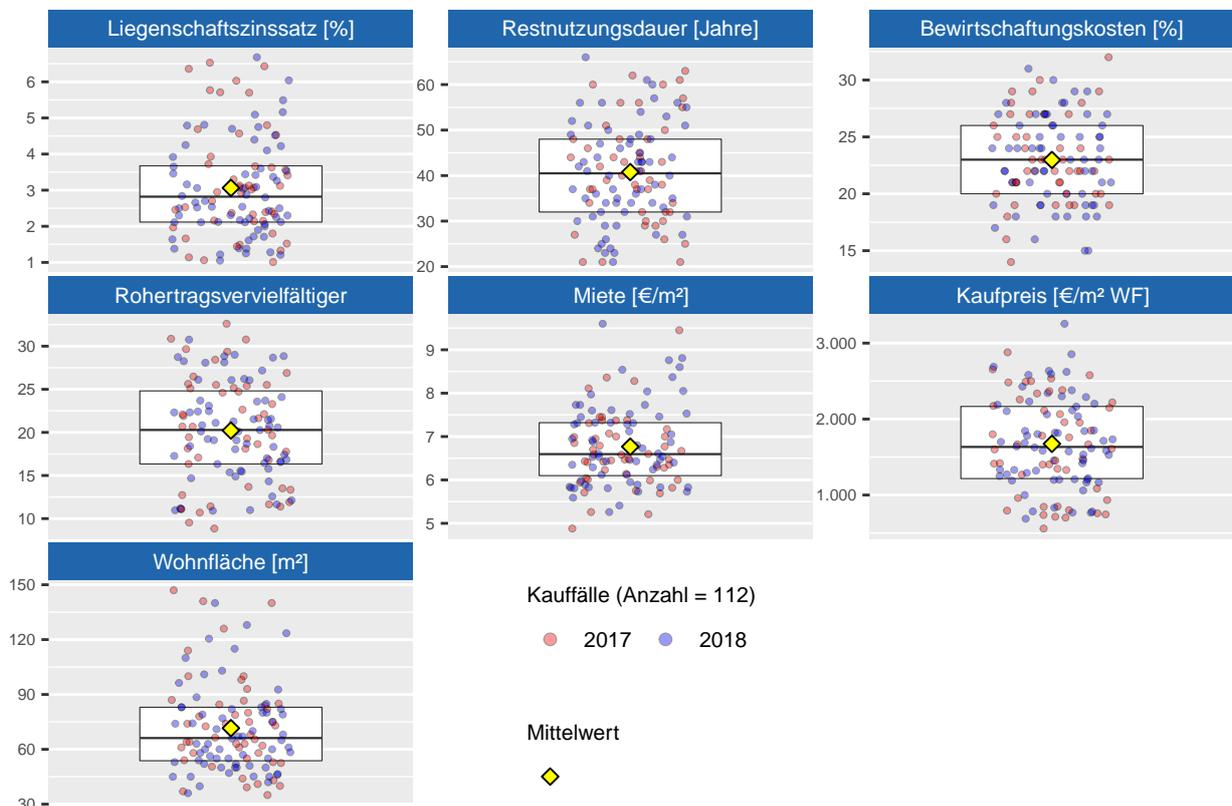
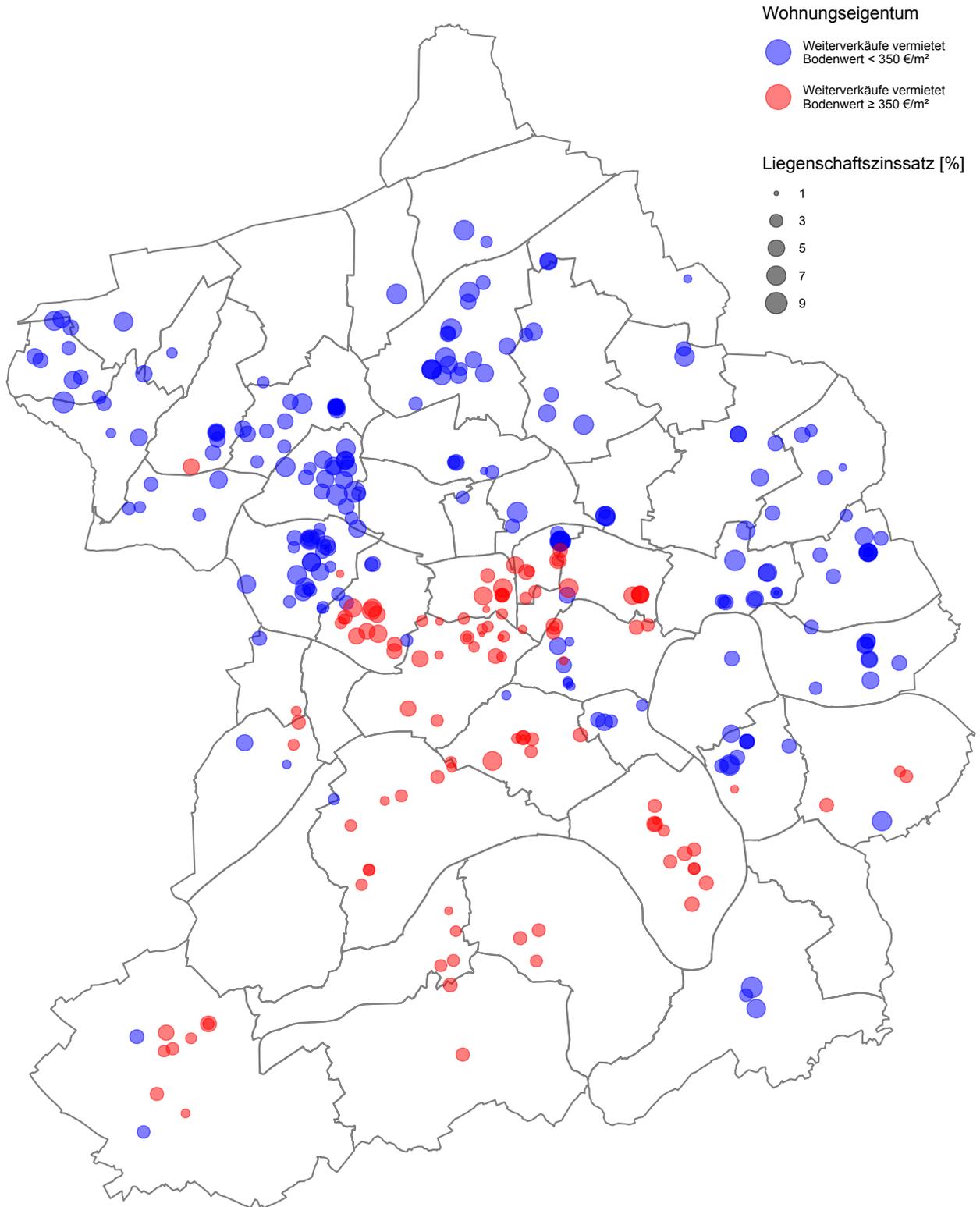


Abbildung 9.17: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (Liegenschaftszinssätze) 2017/2018 im Stadtgebiet



9.4 Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV)

Modellbeschreibung und Modellparameter

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachkalkulationen mittels Sachwertverfahren festgestellt. Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von Kaufpreisen und Sachwerten der Objekte Sachwertfaktoren im Sinne § 193 Abs. 5 Nr. 3 BauGB beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke marktangepasst werden können. Die für die ausgewerteten Kaufpreise erhaltenen Sachwertfaktoren werden mittels statistischer Verfahren für die jeweiligen Objektgruppen bestimmt. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde weitgehend das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 07/2017, zugrunde gelegt, vgl. <https://www.boris.nrw.de> unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“. Abweichungen sind nachfolgend beschrieben. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die nachstehend angegebenen Modellparameter zu beachten.

EINFLUSSGRÖSSEN

DEFINITIONEN UND HINWEISE

Verwendete Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2017 und 2018 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Anzahl der Vergleichspreise

siehe Boxplot des jeweiligen Sachwertfaktors

Bereinigter, normierter Kaufpreis

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Gemäß § 7 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen.

Die Kaufpreise wurden bereinigt um:

- Kaufpreisanteile für Inventar nach Angabe der Erwerber
- Typische Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser) und Stellplätze
- Untypische Nebengebäude (z.B. Scheune, Lagerhalle)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 2 ImmoWertV, z.B.
 - Baumängel und Bauschäden nach Angabe der Erwerber
 - Rechte, Belastungen: Sofern der Werteeinfluss sicher erfasst werden kann, wird er eliminiert, andernfalls wird der Kaufpreis nicht zur Auswertung herangezogen

Sie werden auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Insbesondere werden abgespalten

- Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV)
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (Nr. 9 Abs. 3 Vergleichswert-Richtlinie); dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sog. sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertmodell der AGVGA.NRW)
Gebäudestandard	nach Anlage 2 Sachwertmodell der AGVGA.NRW
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalisierungsfaktoren	keine
Korrekturfaktoren	nach Anlage 5 Sachwertmodell der AGVGA.NRW wegen <ul style="list-style-type: none">• Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses• vorhandenen / fehlenden Drempels• ausgebauten Spitzbodens• Staffelgeschoss• Geschossen mit Dachschrägen• <u>keine</u> Korrektur wegen Gebäudegröße
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 entsprechend Sachwertmodell der AGVGA.NRW (nur Grundflächen der Bereiche a und b)
Nicht in der BGF erfasste Bauteile	Wertansatz nach Anlage 7 Sachwertmodell der AGVGA.NRW bzw. sachverständiger Einschätzung
Außenanlagen	prozentaler Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung <ul style="list-style-type: none">• 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern• 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern• 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ohne Modifizierung nach dem Ausstattungstandard

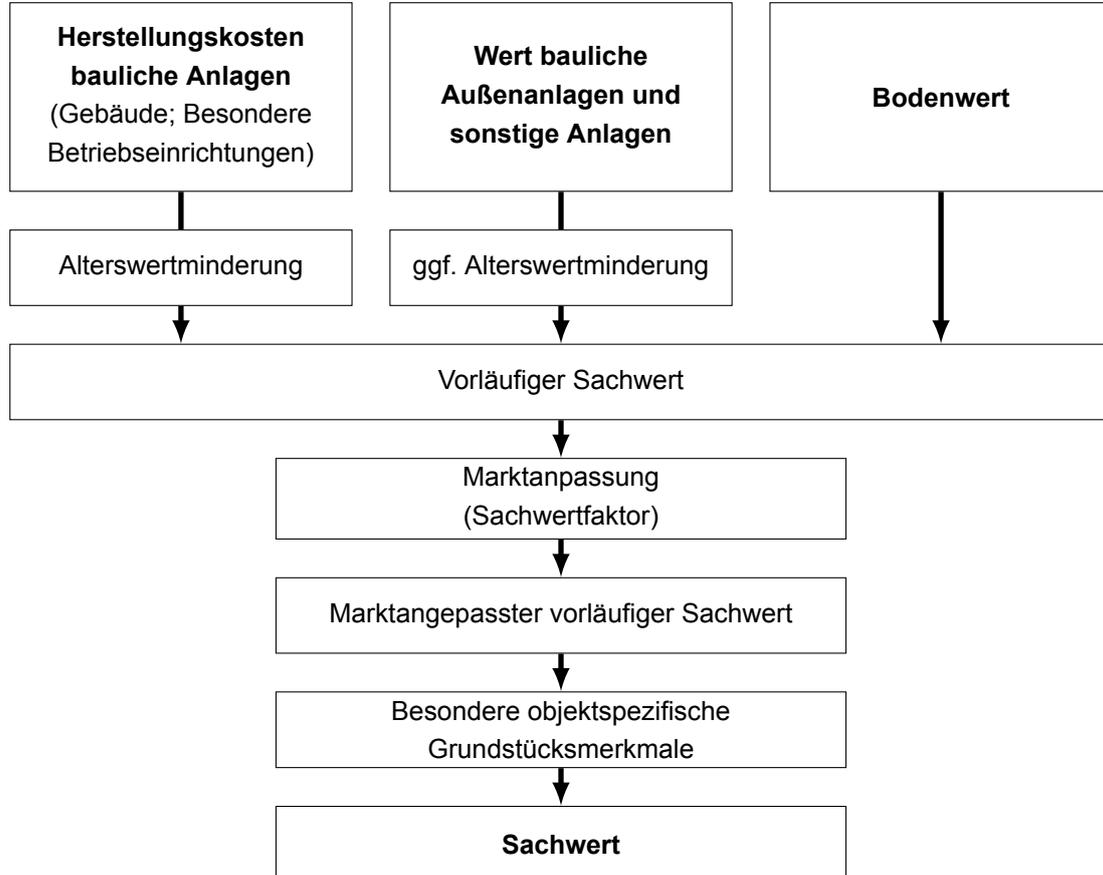
Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017) verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) Struktur des Sachwertverfahrens (Abbildung 9.18). Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (einschließlich Bodenwert) anzuwenden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Abbildung 9.18: Struktur des Sachwertverfahrens



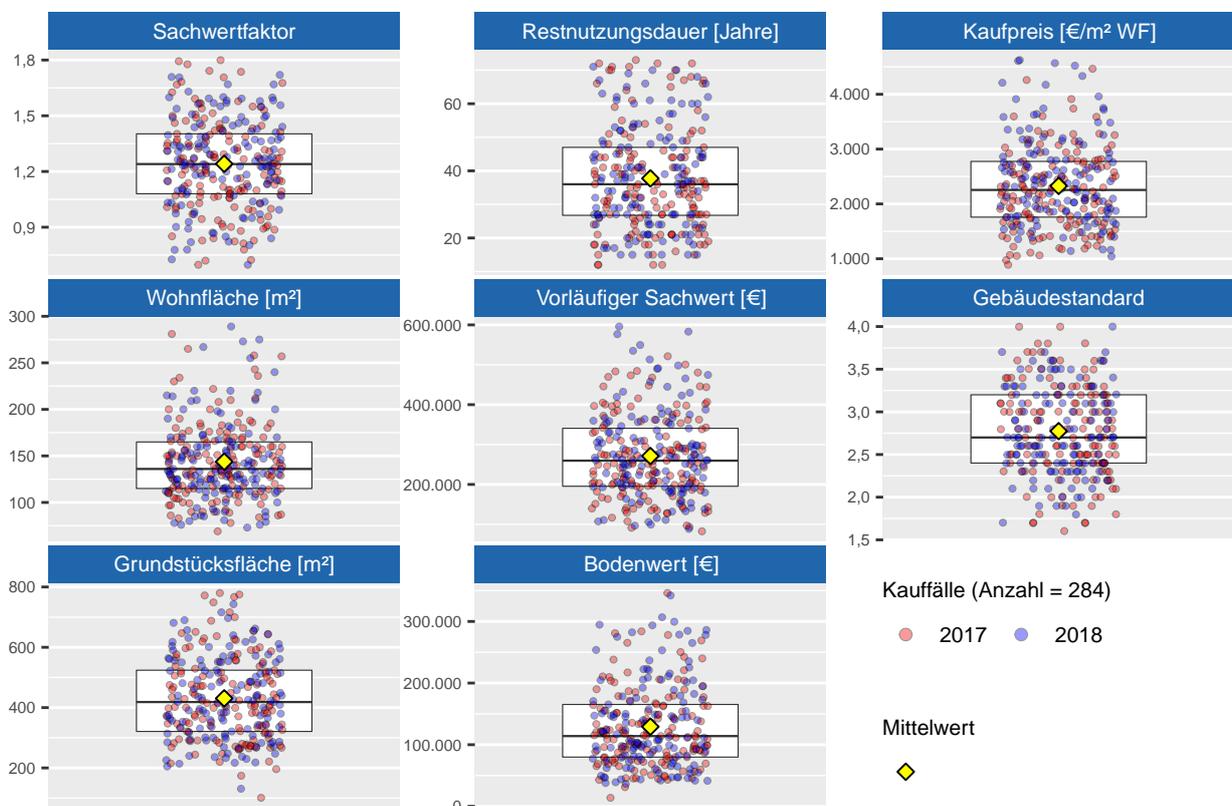
Die Sachwertfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Gebäudestandard, Grundstücksfläche, Bodenwert). Ein signifikanter Einfluss auf den Sachwertfaktor konnte jedoch für die oben genannten Größen nicht ermittelt werden. Anschließend wurde eine Unterteilung des Datenmaterials nach Gebäudetyp mittels Kruskal-Wallis-Test untersucht. Die im Rahmen dieser Untersuchung entstandene Gruppierung wurde als Grundlage für die Mittelbildung der Sachwertfaktoren (siehe Tabelle 9.13 und folgende) benutzt.

9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe, ohne Reihenmittelhäuser

Tabelle 9.13: Sachwertfaktor und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,24	0,24	1,24	0,70	1,80
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	15	36	12	73
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.328	764	2.254	889	4.624
Wohnfläche [m ²]	144	42	136	69	289
Vorläufiger Sachwert [€]	271.269	106.225	259.555	82.428	595.881
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,7	1,6	4,0
Grundstücksfläche [m ²]	431	137	418	101	780
Bodenwert [€]	129.239	66.510	113.988	13.913	346.080

Abbildung 9.19: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)



9.4.2 Reihenmittelhäuser - Weiterverkäufe

Tabelle 9.14: Sachwertfaktor und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,37	0,22	1,37	0,83	1,89
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	16	41	11	72
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.042	568	1.948	658	3.786
Wohnfläche [m ²]	125	33	124	67	252
Vorläufiger Sachwert [€]	187.414	64.257	186.309	59.095	376.812
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,7	1,8	3,6
Grundstücksfläche [m ²]	212	73	202	88	393
Bodenwert [€]	62.104	31.461	55.640	19.360	148.350

Abbildung 9.20: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)

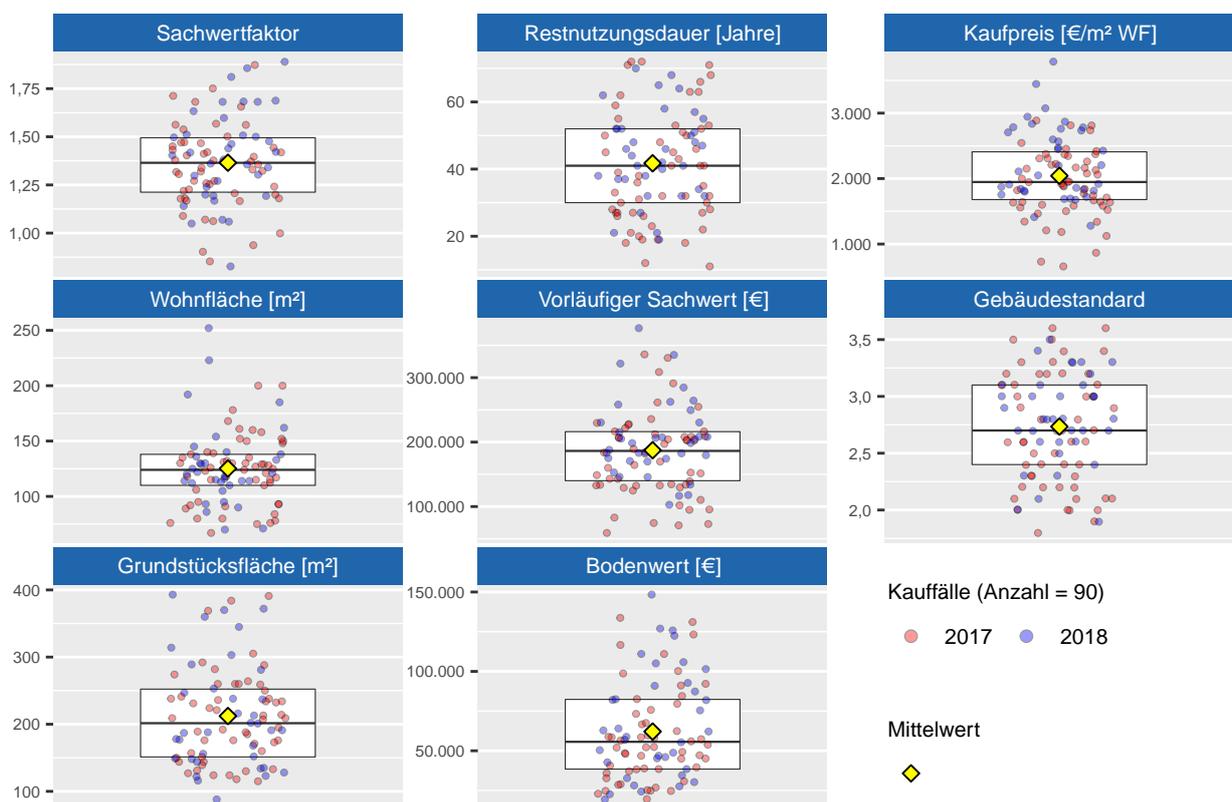
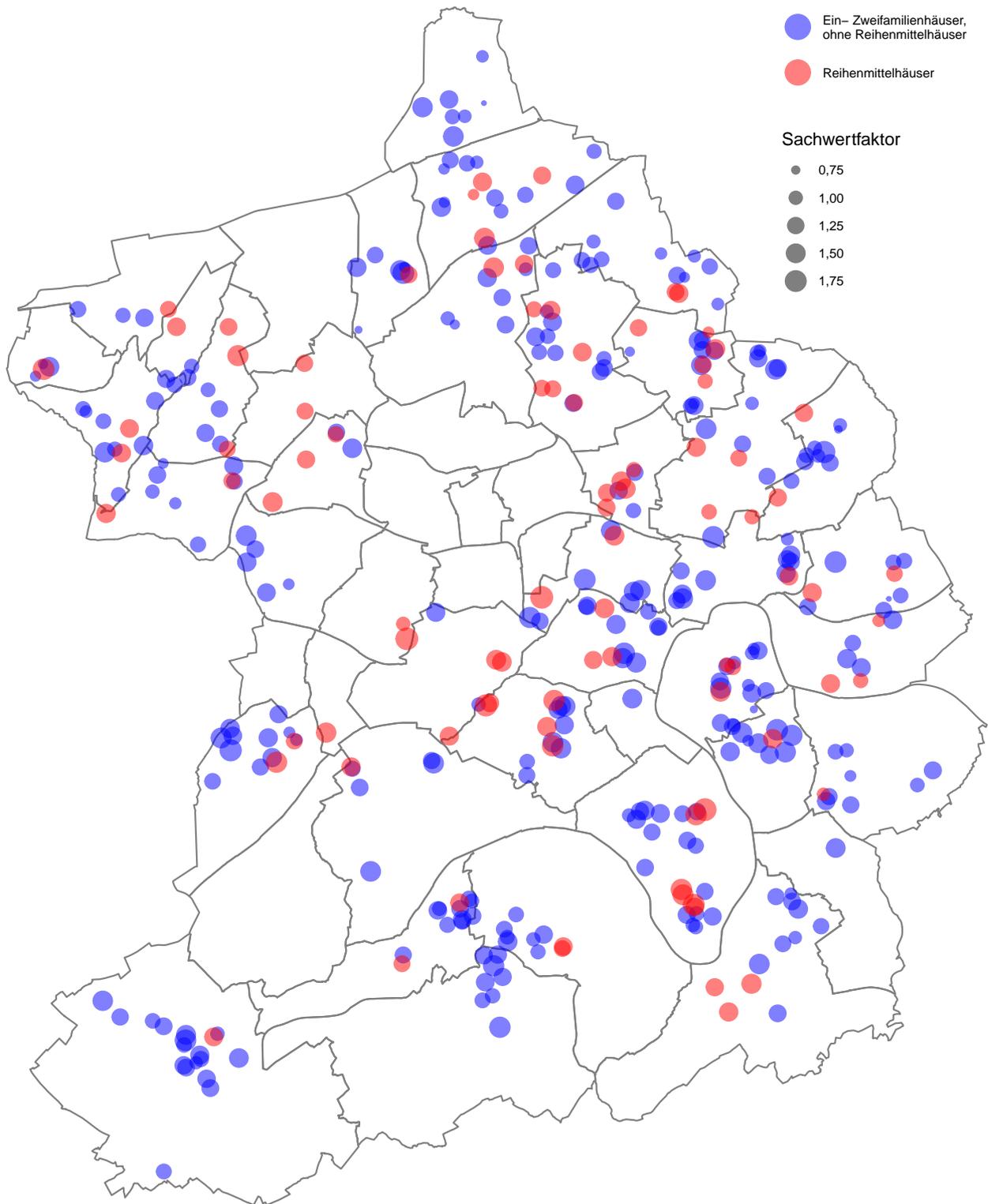


Abbildung 9.21: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (Sachwertfaktor) 2017/2018 im Stadtgebiet



9.5 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte konnten für das Berichtsjahr nicht ausgewertet werden, da dem Gutachterausschuss keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung stand.

Zum Stichtag 01.01.2010 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Essen letztmalig einen Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus abgeleitet und diesen in den Grundstücksmarktberichten 2010 bis 2016 veröffentlicht.

Auch Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte wurden im Berichtsjahr 2010 erstmalig untersucht. Aufgrund der geringen Fallzahl (23 Verträge) und einer relativ großen Streuung wurden keine Ergebnisse ausgewiesen. Die Untersuchungen bestätigten abgesehen von der dort dargestellte Differenzierung jedoch die im Marktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2011 Kap. 9.5.1 getroffenen Feststellungen, so dass die landesweiten Auswertungsergebnisse dieses Berichts auch in Essen angewandt werden können.

Zudem hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen in seinem Marktbericht 2018, Kap. 3.5, die Gutachterausschüsse aufgeführt, die Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht haben. Hilfsweise können die Auswertungen der entsprechenden Gutachterausschüsse herangezogen werden.

9.6 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten

9.6.1 Grundstücke in Sanierungsgebieten

Für die städtebaulichen Sanierungsgebiete Borbeck, Werden und Kettwig sind besondere Bodenrichtwerte als Rahmenwerte ermittelt worden, die die besonderen Verhältnisse dieser Bereiche berücksichtigen. Ermittelt wurden Werte für den Zustand vor Einleitung des Sanierungsverfahrens (Anfangswerte) sowie für den planerischen Endzustand (Endwerte). Hierbei wird noch unterschieden nach Werten, die

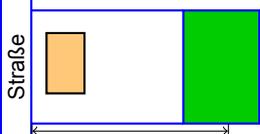
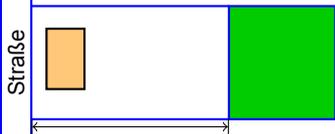
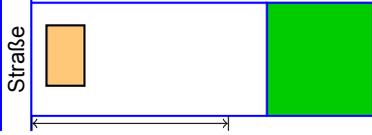
- (a) den Endzustand bei völliger Verwirklichung der Sanierungsziele und
- (b) den am Wertermittlungsstichtag erreichten Zustand widerspiegeln. Neuester Wertermittlungsstichtag ist für Borbeck, Kettwig und Werden der 01.01.2008.

Diese besonderen Bodenrichtwerte sind im Internet nicht verfügbar. Auskünfte hierzu erteilt die Geschäftsstelle.

9.6.2 Sonstiges Nichtbauland

Für die Auswertung der „Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück“ sind Kaufpreise aus den Jahren 2008 bis 2018 verwendet worden. Dabei handelt es sich um Zukäufe überwiegend aus dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine Abhängigkeit von der Tiefe des bereits vorhandenen Grundstücks aufweisen.

Tabelle 9.15: Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück

Flächenart	Wertansatz in % des Bodenwertes			Flächengröße der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]			
	Median	von	bis	Median	von	bis	Anzahl
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	24	4	80	250	60	860	38
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	17	5	38	240	50	840	46
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	12	3	35	690	120	890	17

Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (Außeragrarisches genutzte Freiflächen) sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen. Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Diese Flächen wurden auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet.

Tabelle 9.16: Außeragrarisches genutzte Freiflächen

Flächengröße	[€/m ²]			Flächengröße der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]			
	Median	von	bis	Median	von	bis	Anzahl
für Flächen bis 1.500 m ²	19	5	72	435	80	1.440	153
für Flächen zwischen 1.500 m ² und 2.500 m ²	10	5	35	1.900	1.510	2.450	16
für Flächen ab 2.500 m ²	7	2	23	4.400	2.500	73.000	46

9.7 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21.06.2016 angesetzt.

Die nachstehend angegebenen Daten sind Modellwerte für die Auswertung von Kaufverträgen und die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert. Der Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt ergibt sich durch den mit diesen Bewirtschaftungskosten ermittelten Liegenschaftszinssatz (Marktanpassung im Ertragswertverfahren).

Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010=100) angepasst. Maßgeblich für die veröffentlichten Werte ist die für den Oktober des Vorjahres veröffentlichte Indexzahl (hier Okt. 2017: 109,6). Dabei werden die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle gerundet.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten angenommen.

Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.

MODELLWERTE FÜR BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Stand: 01.01.2018

1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Verwaltungskosten

288 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

344 Euro jährlich je Eigentumswohnung

38 Euro jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

II. Instandhaltungskosten

11,30 Euro/m² jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

67 Euro jährlich je Garage

41 Euro jährlich je Carport

26 Euro jährlich je Stellplatz, wenn die Schönheitsreparatur von den Mietern getragen werden

III. Mietausfallwagnis

2 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags

2. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

I. Verwaltungskosten

3 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist. Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen können auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.

	niedriger: (ab) 3 %	höher: (bis) 8 %
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

II. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 vom Hundert (= 11,30 Euro) für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

50 vom Hundert (= 5,70 Euro) für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

30 vom Hundert (= 3,40 Euro) für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

III. Mietausfallwagnis

4 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

	niedriger: (ab) 3 %	höher: (bis) 8 %
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

10 Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen

Für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze hat der Gutachterausschuss durchschnittliche Kaufpreise aus Kauffällen der Jahre 2017 und 2018 sowie Mieten aus der Mietbefragung zum Essener Mietspiegel 2016 abgeleitet. Tabelle 10.1 zeigt die Durchschnittspreise für neue und gebrauchte Objekte. Durchschnittliche Mieten zeigt Tabelle 10.2

Tabelle 10.1: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze in Euro

		Anzahl	Median	Mittelwert	Standardabweichung
Stellplatz	gebraucht	48	4.000	4.600	2.600
	neu	44	6.000	5.900	1.600
Garage	gebraucht	158	7.500	8.400	5.700
	neu	85	15.500	15.000	4.500
Tiefgaragenstellplatz	gebraucht	162	12.000	12.800	6.200
	neu	355	20.000	21.100	3.600

Tabelle 10.2: Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze in Euro

	Anzahl	Median	Mittelwert	Minimum	2/3 Spannen- untergrenze	2/3 Spannen- obergrenze	Maximum
Stellplatz	77	20	24	5	15	30	70
Carport	13	35	36	20	25	40	80
Garage	332	50	49	20	40	60	120
Tiefgaragenstellplatz	56	50	51	31	35	60	85

11 Mieten

11.1 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel 2018 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel am 30.01.2018 beschlossen und gilt ab dem 01.03.2018.

Der Arbeitskreis besteht in Essen aus Vertretern der Verbände der Mieter und der Vermieter, des Gutachterausschusses und einen Vertreter der Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement.

Der Mietspiegel Essen 2018 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels Essen 2016 anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland gemäß § 558d BGB.

Die Basiswerte für die Nettokaltmiete wurden gegenüber dem Mietspiegel 2016 in Höhe von rd. 2% angehoben.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist gemäß § 558d BGB ein qualifizierter Mietspiegel.

Der Mietspiegel ist als digitales Arbeitsmittel konzipiert.

Er berücksichtigt u.a. den energetischen Zustand einer Wohnung und jede Straße ist einer Lageklasse zugeordnet.

Internet <http://www.mietspiegel.essen.de> (PDF-Datei, kostenlos)

11.2 Gewerbliche Mieten

Der Gutachterausschuss hat keine aktuellen Untersuchungen über gewerbliche Mieten durchgeführt. Bei Bedarf kann auf Mietspiegel anderer Anbieter zurückgegriffen werden.

12 Sonstige Angaben

12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 28.03.2019)

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Rath, Peter
Stellvertretende Vorsitzende	Dipl.-Ing. Wennersheide, Gabriele
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Butgereit, Stefan Dipl.-Ing. Krautwald, Ulrich Dipl.-Ing. Lincke, Matthias Dipl.-Ing. Mausbach-Judith, Tim Dipl.-Ing. Müller, Carsten Dipl.-Ing. Schaar, Hans-Wolfgang
Ehrenamtliche Gutachter/-in	Dipl.-Ing. Berchem, Sabine Dipl.-Ing. Erdelmann, Dirk Dipl.-Ing. Frahm, Karl-Joachim Dipl.-Ing. Garbrecht, Werner Dipl.-Kfm. Giershausen, Klaus Großmann, Klaus-Peter Dipl.-Ing. Hahne, Reiner Dr. jur. Klein, Wolfgang Dipl.-Ing. Krasberg, Klaus Dipl.-Ing. Nau, Ludwig Pásztor, Stefan Dipl.-Ing. Riebeling, Günter Dipl.-Kfm. Sälzer, Joachim Dipl.-Ing. Schlarb, Michael Dipl.-Ing. Schniewind, Anke Dipl.-Kfm. Schrahe, Joachim Thieron, Susanne Weber, Carsten Dipl.-Ing. Wendorff, Eike Jürgen
Gutachter der Finanzämter	Kloska, Uwe (FA Essen NordOst) Kindermann, Tim (FA Essen Süd)
Stellvertretende Gutachterinnen der Finanzämter	Kaldenberg, Ursula (FA Essen NordOst) Reimer, Angelika (FA Essen Süd)

12.2 Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse

Dieser Bericht über den Grundstücksmarkt enthält eine Vielzahl von Informationen für Wertermittlungssachverständige und für interessierte Laien. Weitergehende Produkte des Gutachterausschusses sind unter anderem:

- Gutachten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Gebühren für die Produkte und Dienstleistungen des Gutachterausschusses werden nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010 in Verbindung mit dem Gebührentarif (VermWertGebT) erhoben.

Antragsformulare sind im Internet erhältlich unter:

<http://www.gars.nrw.de/ga-essen>

Die Anträge enthalten auch jeweils einen Auszug aus der Gebührenordnung.

12.2.1 Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet gebührenpflichtige Gutachten, soweit Antragsberechtigte gemäß § 193 BauGB (Eigentümer, gleichstehende Berechtigte, Gerichte oder Behörden) dies beantragen.

12.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Dritte können gebührenpflichtig Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erhalten, wenn:

- ein berechtigtes Interesse vorliegt,
- schutzwürdige Belange Dritter nicht entgegen stehen und
- der Empfänger der Auskunft die Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorschriften zusichert.

Ein berechtigtes Interesse ist nach der Gutachterausschussverordnung regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird. Andere Personen müssen ihr berechtigtes Interesse darlegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Essen
Rathenaustraße 2
45127 Essen

www.gutachterausschuss.essen.de



ISSN 1433-7622

