



Grundstücksmarktbericht **2017** für die Stadt Essen

Der Grundstücksmarkt in Essen

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel

im Jahr 2016

Datengrundlage: 01.01.2016 bis 31.12.2016
Auswertestand der Kaufpreissammlung: 31.03.2017

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
gemäß Beschluss vom 06.04.2017

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Peter Rath

Leiterin der Geschäftsstelle:

Dipl.-Ing. Gabriele Wenersheide

Geschäftsstelle:

Rathenaustraße 2 (Theater-Passage)
45127 Essen

Telefon: 0201-88-68505

Telefax: 0201-88-68503

E-Mail: gutachterausschuss@essen.de

Internet: www.gars.nrw.de/ga-essen

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 2017 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 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0, <http://www.boris.nrw.de>)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

ISSN 1433-7622

Titelbild

Das Titelbild zeigt den Stadtgarten, Copyright Johannes Kassenberg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
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 2016	6
4.1. Kauffälle	6
4.2. Geldumsatz	11
5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke	12
5.1. Umsatzentwicklung - unbebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke	12
6. Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)	14
6.1. Umsätze	14
6.2. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	15
7. Teilmarkt Wohnungseigentum	28
7.1. Umsatzentwicklung	28
7.2. Durchschnittspreise im Stadtgebiet	31
7.3. Langzeitentwicklungen bei neu errichtetem Wohnungseigentum	42
8. Bodenrichtwerte	44
8.1. Allgemeine Erläuterungen	44
8.2. Bodenrichtwerte in der Stadt Essen	45
8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 Gutachterausschussverordnung	47
9. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	48
9.1. Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)	48
9.2. Vergleichsfaktoren (§13 ImmoWertV)	52
9.3. Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)	53
9.4. Marktanpassungsfaktoren (§ 14 Immo WertV)	67
9.5. Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten	72
9.6. Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	74
10. Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen	76
11. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	77
11.1. Einwohnerzahlen	77
11.2. Übersichtskarte des Stadtgebietes	78
12. Mieten	80
12.1. Wohnungsmieten	80
12.2. Gewerbliche Mieten	80
13. Sonstige Angaben	81
13.1. Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 31.03.2017)	81
13.2. Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse	82

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

1.1. Generelle Marktentwicklung

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2016 wurden 4.493 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Gegenüber dem Vorjahr wurden somit ca. 7 % mehr Kaufverträge auf dem Essener Grundstücksmarkt abgeschlossen. Damit sind die Vertragszahlen weiterhin auf dem historisch hohen Niveau der letzten beiden Jahre.

Mit einem Geldumsatz von über 1,7 Mrd. € wurde ein neuer Rekordumsatz verzeichnet. Der Anstieg des Geldumsatzes um ca. 34 % gegenüber 2015 resultiert in erster Linie aus den Teilmärkten "Geschosswohnungsbau" und "Gewerbe".

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um ca. 20 % auf 272 Verträge gestiegen. Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau sind die Preise auf dem erhöhten Niveau des Vorjahres geblieben. In einzelnen Lagen kann es jedoch auch hiervon abweichende Entwicklungen geben. Dies zeigt sich in den Veränderungen einzelner Bodenrichtwerte.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr nur noch eine Preissteigerung von weniger als 1,0 %. Die überwiegende Anzahl der Verkäufe liegt in diesem Teilmarkt in einem Preisbereich zwischen 150.000 € und 300.000 €. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser hängen unter anderem stark von der Lage innerhalb des Stadtgebietes ab.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2016 ist im Vergleich zum Vorjahr eine Preissteigerung von ca. 4,5 % bei den Eigentumswohnungen in der Kategorie „Weiterverkäufe“ zu verzeichnen. Für neu errichtete Eigentumswohnungen zahlten die Käufer durchschnittlich ca. 2.900 €/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 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 für die 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 im Berichtsjahr 34 Mitglieder. Neben dem vorsitzenden Mitglied sind 7 stellvertretende vorsitzende Mitglieder, 22

weitere ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter sowie eine Vertreterin und einen 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 13.1 nennt die zum 31.03.2017 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, Bewirtschaftungskosten 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 2016

4.1. Kauffälle

Die Abbildung 4.1 zeigt die Entwicklung der Zahl der Kauffälle seit 2005.

Die für die Vorjahre angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden.

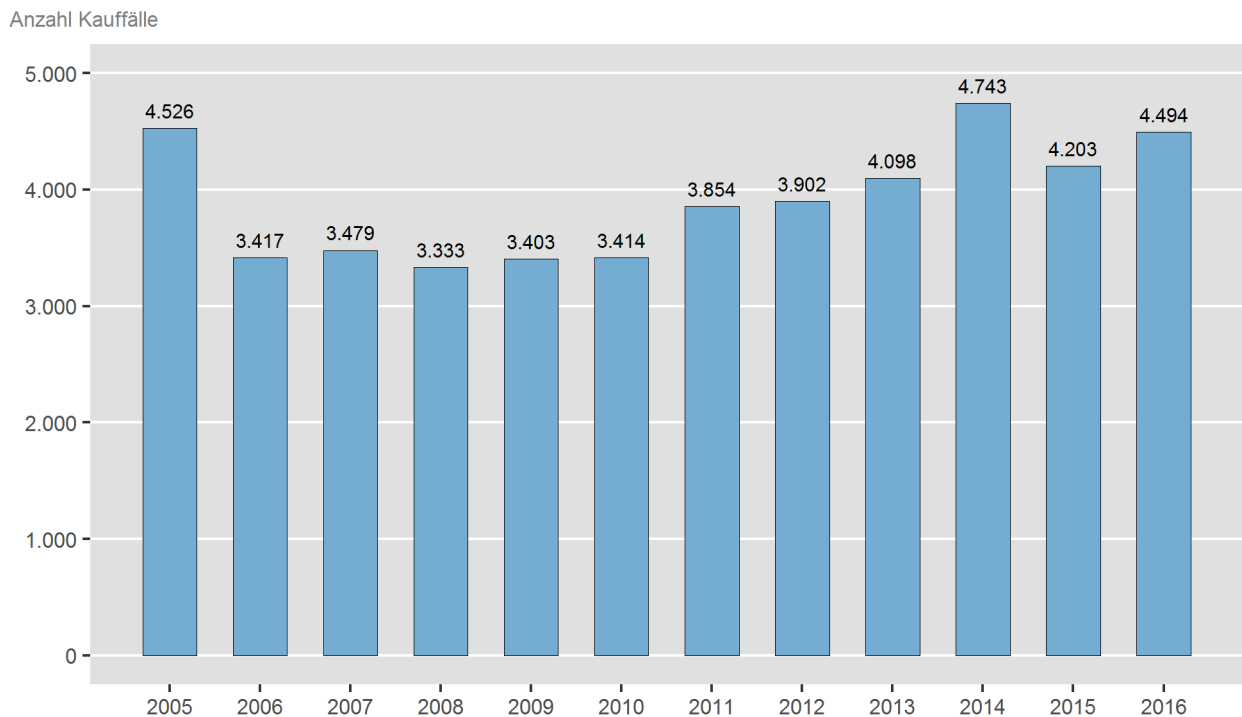


Abbildung 4.1 Anzahl der Kauffälle seit 2005

In der Abbildung 4.2 ist die Anzahl der Kauffälle der letzten zwölf Jahre nach dem Monat der Beurkundung aufgeführt. 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.

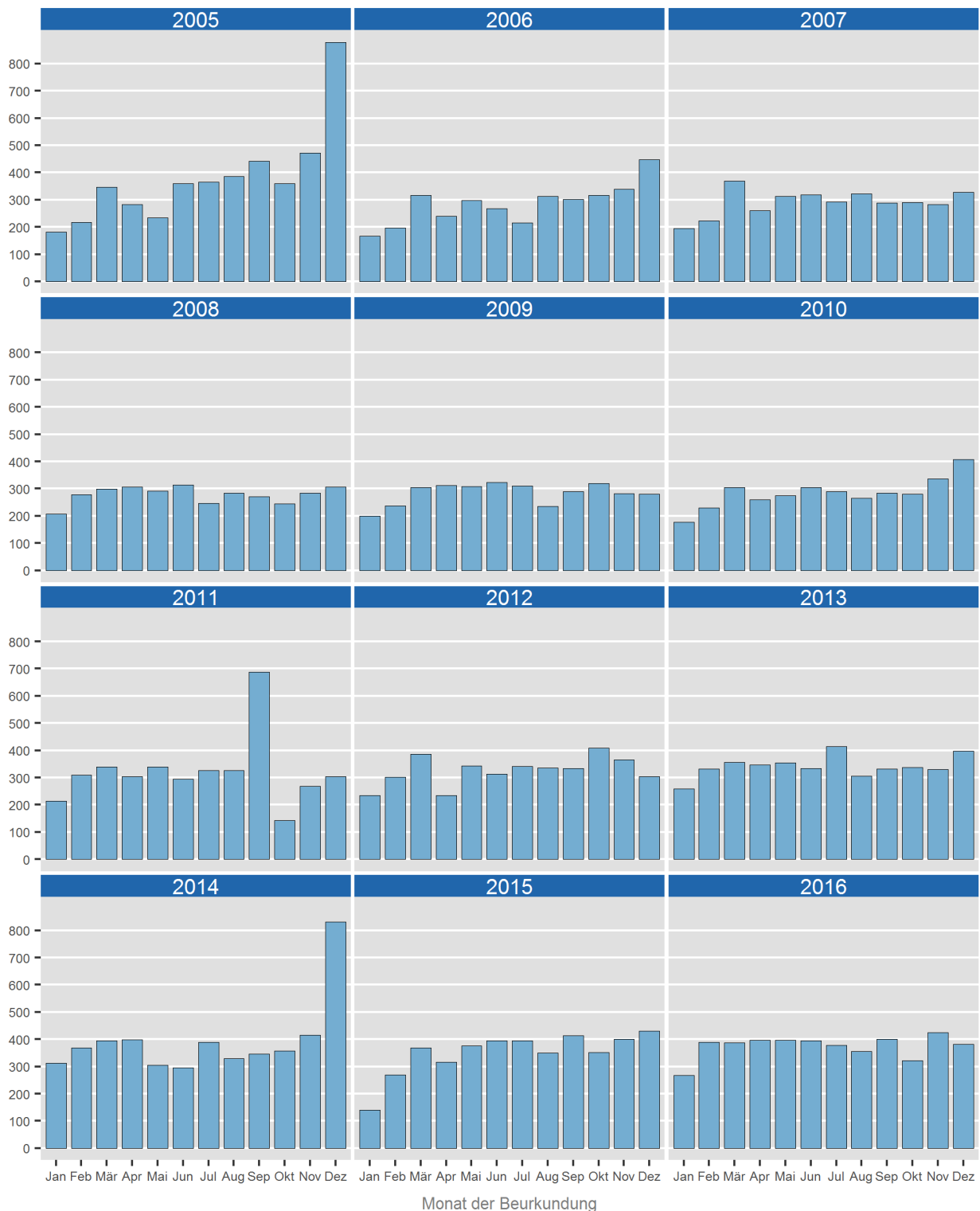


Abbildung 4.2 Anzahl der Kaufverträge nach Jahr und Monat der Beurkundung

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.

unbebaute Grundstücke						
Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016
individuelle Bauweise	87	77	95	101	60	127
Geschosswohnungsbau	29	26	49	29	45	36
klassisches Gewerbe	10	18	19	13	13	10
tertiäres Gewerbe	25	12	7	9	4	6
Nichtbauland ¹⁾	126	108	91	122	103	93
Summe unbebaute Grundstücke	277	241	261	274	225	272

¹⁾ Flächen für die Land und Forstwirtschaft, Teilflächen, Rohbauland, Bauerwartungsland und sonstige

bebaute Grundstücke						
Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016
individuelle Bauweise	862	877	855	968	869	949
Geschosswohnungsbau	447	436	368	549	436	497
klassisches Gewerbe	66	61	52	92	68	67
tertiäres Gewerbe	27	28	31	51	44	59
sonstige Gebäude	104	98	94	111	72	79
Summe bebaute Grundstücke	1.506	1.500	1.400	1.771	1.489	1.651

Wohnungseigentum						
Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Erstverkauf aus Neubau	194	237	259	249	260	253
Erstverkauf aus Umwandlung	293	326	504	392	316	346
Weiterverkauf	1.391	1.387	1.482	1.775	1.720	1.748
Summe Wohnungseigentum	1.878	1.950	2.245	2.416	2.296	2.347

Teileigentum						
Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Summe Teileigentum	107	116	116	139	128	148

Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke						
Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Erbbauerecht	40	44	36	34	26	38
Wohnungserbbauerecht	25	22	21	28	17	22
Teileigentumserbbauerecht	1	3	5	2	2	1
Bestellung von Erbbauerechten	4	3	1	1	1	0
Erbbaugrundstück	16	23	13	78	19	15
Summe Erbbauerechte	86	95	76	143	65	76

Tabelle 4.1 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Teilmärkten

Die Abbildungen 4.3 und 4.4 zeigen Marktanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle.

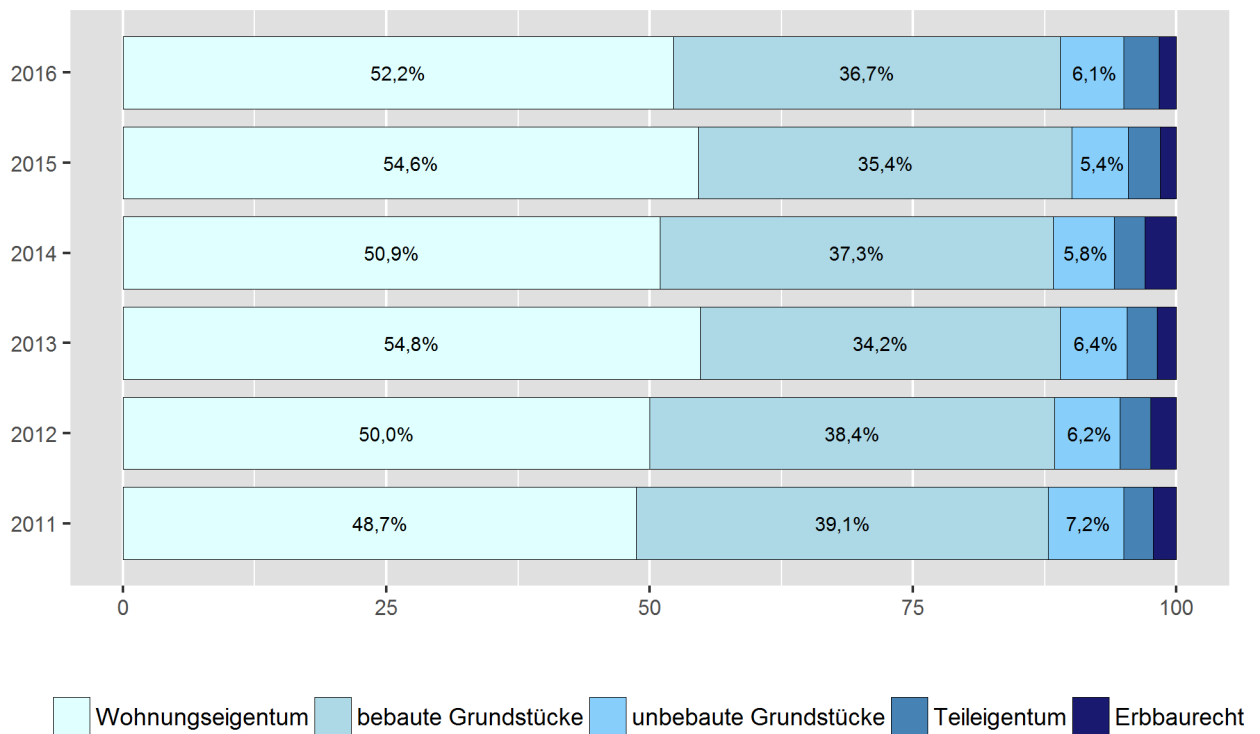


Abbildung 4.3 Marktanteile der Teilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle

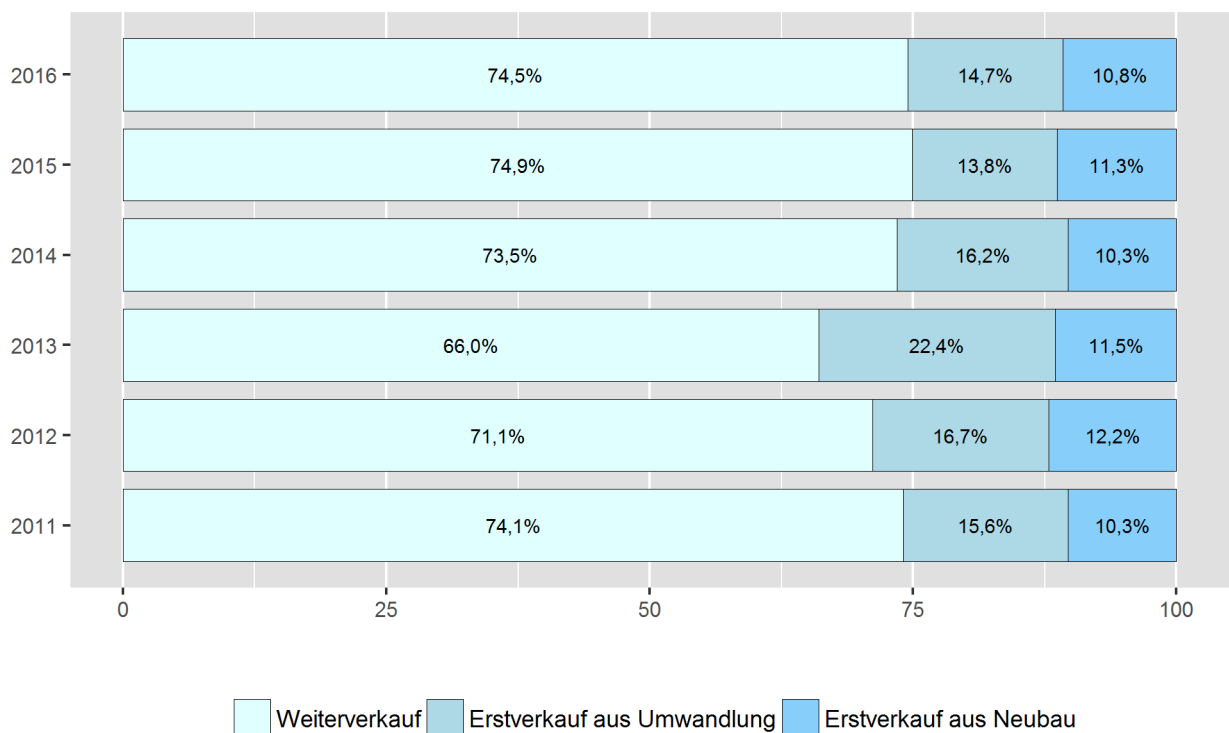


Abbildung 4.4 Marktanteile der Wohnungseigentumsteilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle

Die Abbildung 4.5 zeigt die Anzahl der beim Gutachterausschuss registrierten Zwangsversteigerungen seit 2005. Tabelle 4.2 zeigt die Entwicklung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in den letzten 6 Jahren nach Teilmärkten aufgeteilt.

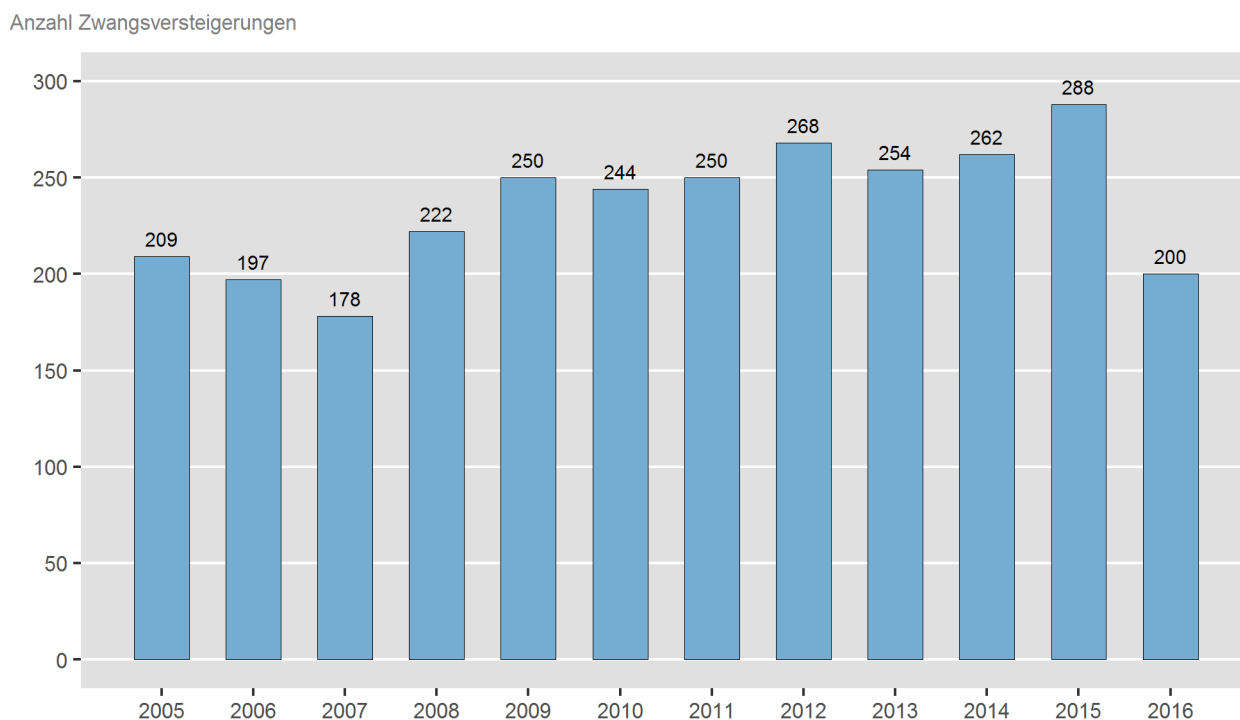


Abbildung 4.5 Anzahl der Zwangsversteigerungen seit 2005

Zwangsversteigerungen - Anzahl Kauffälle						
Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaute Grundstücke	6	3	2	1	1	1
bebaute Grundstücke	68	68	67	69	48	48
Wohnungseigentum	172	193	181	191	235	147
Teileigentum	4	4	4	1	4	4
Summe	250	268	254	262	288	200

Tabelle 4.2 Übersicht der Zwangsversteigerungsbeschlüsse

4.2. Geldumsatz

Die Tabelle 4.3 gliedert die Geldumsätze in den einzelnen Teilmärkten auf und zeigt die Entwicklungen der letzten 6 Jahre.

Abbildung 4.6 stellt die Marktanteile der Teilmärkte nach Höhe des Umsatzes dar.

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaute Grundstücke, Bauland	102,5	60,1	72,6	78,1	77,0	70,7
unbebaute Grundstücke, Nichtbauland	13,2	4,7	4,9	13,9	5,6	17,0
Bebaute Grundstücke	643,8	672,0	604,8	1.029,2	895,0	1.269,4
Wohnungseigentum	229,2	235,4	287,2	316,7	286,9	309,1
Sonstige	77,9	88,3	72,5	62,1	32,5	71,9
Gesamtumsatz	1.066,6	1.060,5	1.042,0	1.500,0	1.297,0	1.738,1

Tabelle 4.3 Geldumsätze [Mio. €]

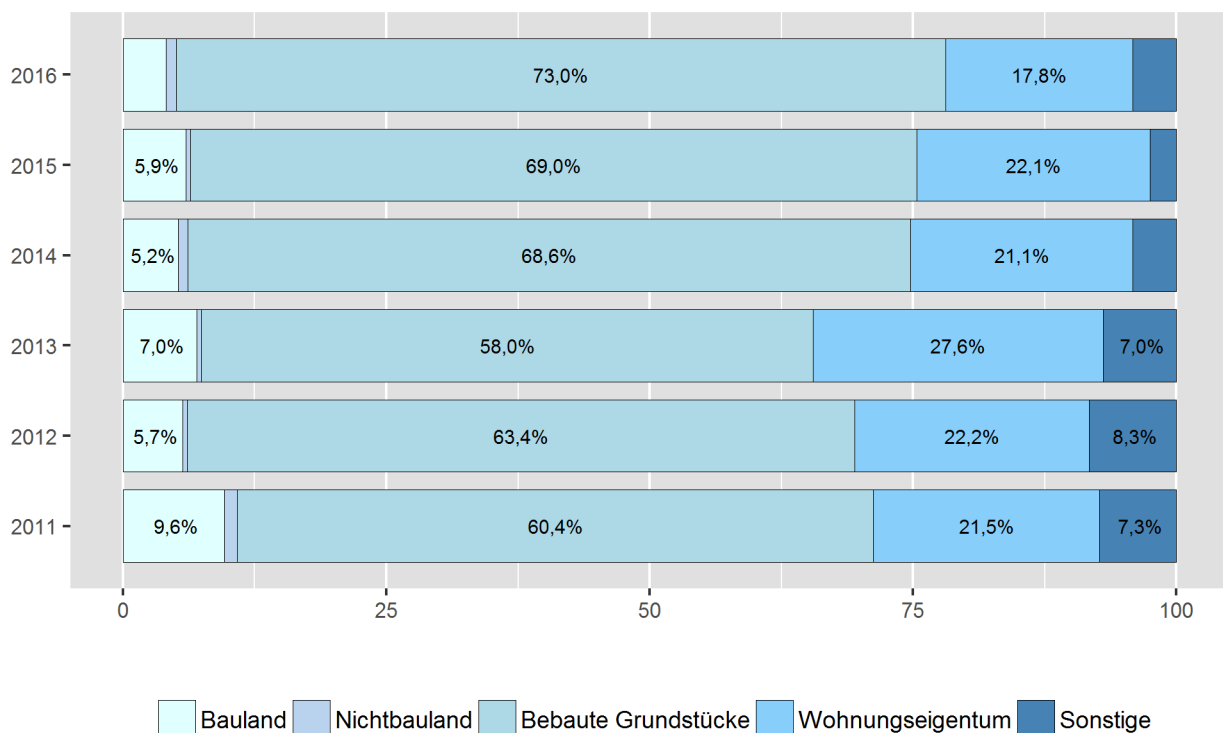


Abbildung 4.6 Marktanteile der Teilmärkte, nach Umsatz

5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

5.1. Umsatzentwicklung - 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.

unbebaute Wohnbaugrundstücke							
Teilmarkt	Kennwert	2011	2012	2013	2014	2015	2016
individuelle Bauweise	Anzahl	87	77	95	101	60	127
	Fläche [ha]	6,1	5,9	9,3	7,1	5,4	9,6
	Umsatz [Mio. €]	21,8	17,7	24,1	23,1	18,7	37,5
Geschosswohnungsbau	Anzahl	29	26	49	29	45	36
	Fläche [ha]	5,2	2,9	7,3	6,2	11,3	4,8
	Umsatz [Mio. €]	16,3	12,3	30,5	23,6	40,0	24,6
Summe	Anzahl	116	103	144	130	105	163
	Fläche [ha]	11,3	8,8	16,6	13,3	16,7	14,4
	Umsatz [Mio. €]	38,1	30,0	54,6	46,7	58,7	62,1

unbebaute Gewerbegrundstücke							
Teilmarkt	Kennwert	2011	2012	2013	2014	2015	2016
klassisch	Anzahl	10	18	19	13	13	10
	Fläche [ha]	10,7	5,5	12,1	9,1	5,0	5,0
	Umsatz [Mio. €]	10,8	6,9	9,9	8,4	8,1	5,1
tertiär	Anzahl	25	12	7	9	4	6
	Fläche [ha]	21,1	8,8	1,5	3,9	3,7	1,2
	Umsatz [Mio. €]	53,5	23,1	8,0	22,9	10,2	3,5
Summe	Anzahl	35	30	26	22	17	16
	Fläche [ha]	31,8	14,3	13,6	13,0	8,7	6,2
	Umsatz [Mio. €]	64,3	30,0	17,9	31,3	18,3	8,6

unbebaute Wohnbau- und Gewerbegrundstücke -insgesamt-							
Teilmarkt	Kennwert	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gesamtsumme	Anzahl	151	133	170	152	122	179
	Fläche [ha]	43,1	23,1	30,2	26,3	25,4	20,6
	Umsatz [Mio. €]	102,4	60,0	72,5	78,0	77,0	70,7

Tabelle 5.1 Umsatz Baulandflächen

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. In 2016 wurden alleine im Neubaugebiet Grüne Harfe (Stadtteil Heidhausen) rund 50 einzelne Baugrundstücke in unbebautem Zustand an private Bauherren verkauft.

Die Verkäufe unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau konzentrierten sich auf den Essener Süden. Auf den Grundstücken wird nahezu ausschließlich 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. Umsätze

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

bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)							
Teilmarkt	Kennwert	2011	2012	2013	2014	2015	2016
individueller Wohnungsbau	Anzahl	860	876	853	965	867	947
	Fläche [ha]	41,1	44,6	39,7	50,8	43,1	49,6
	Umsatz [Mio. €]	228,2	236,7	238,6	277,2	250,6	294,9
Geschosswohnungsbau	Anzahl	447	435	368	546	434	495
	Fläche [ha]	31,3	38,3	39,3	38,1	33,7	44,6
	Umsatz [Mio. €]	162,1	218,1	201,1	274,7	223,6	375,0
klassisches Gewerbe	Anzahl	34	42	37	56	43	41
	Fläche [ha]	39,1	15,7	16,6	20,5	26,9	52,7
	Umsatz [Mio. €]	48,3	35,9	25,1	31,5	67,9	115,7
tertiäres Gewerbe	Anzahl	59	47	46	87	69	84
	Fläche [ha]	11,0	14,7	9,1	16,5	19,9	37,9
	Umsatz [Mio. €]	168,7	150,0	110,5	394,1	328,6	408,8
sonstige Gebäude	Anzahl	106	100	96	117	76	84
	Fläche [ha]	32,9	17,3	8,8	17,3	36,0	108,2
	Umsatz [Mio. €]	36,5	31,1	29,5	51,6	24,3	74,9
Summe	Anzahl	1.506	1.500	1.400	1.771	1.489	1.651
	Fläche [ha]	155,4	130,6	113,5	143,2	159,6	293,0
	Umsatz [Mio. €]	643,8	671,8	604,8	1.029,1	895,0	1.269,3

bebaute Grundstücke individueller Wohnungsbau - Neubau							
Teilmarkt	Kennwert	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Neubau	Anzahl	116	119	153	142	122	99
	Fläche [ha]	3,9	3,3	4,2	4,1	3,4	2,7
	Umsatz [Mio. €]	38,6	43,7	51,1	50,0	41,6	40,4

Tabelle 6.1 Umsatz bebauter Grundstücke

6.2. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

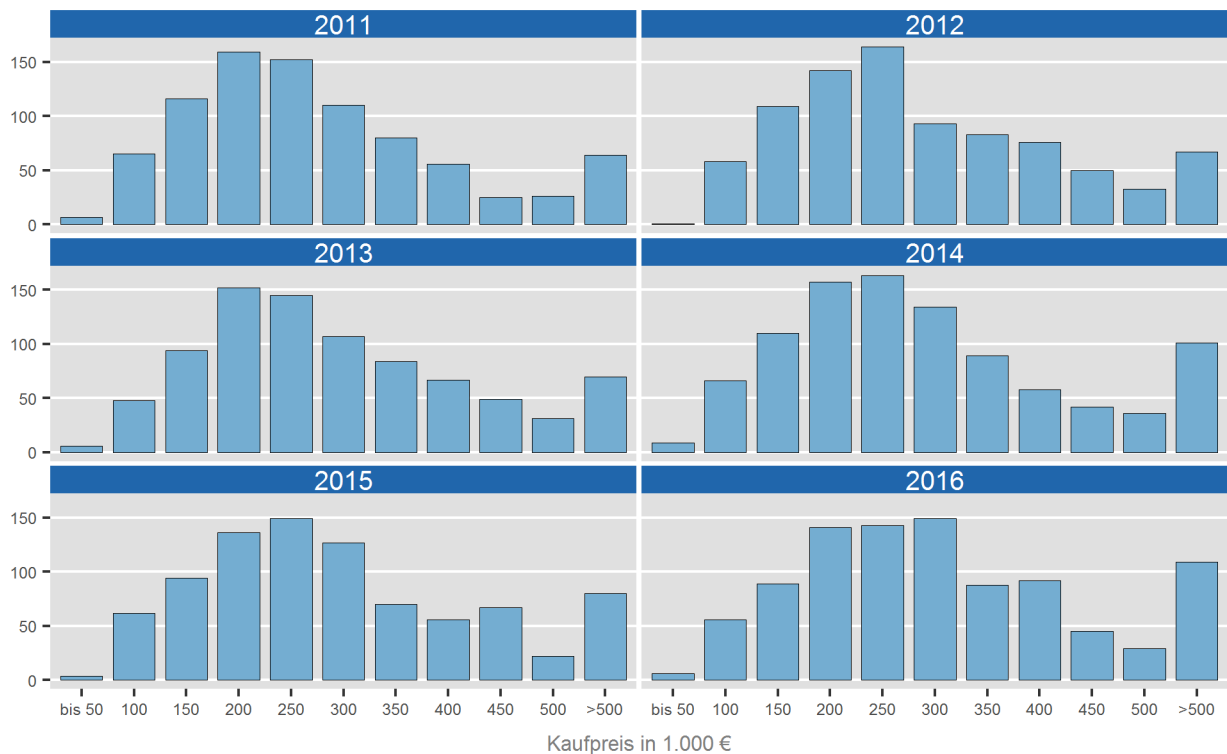


Abbildung 6.1 Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen

6.2.1. 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 20 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.

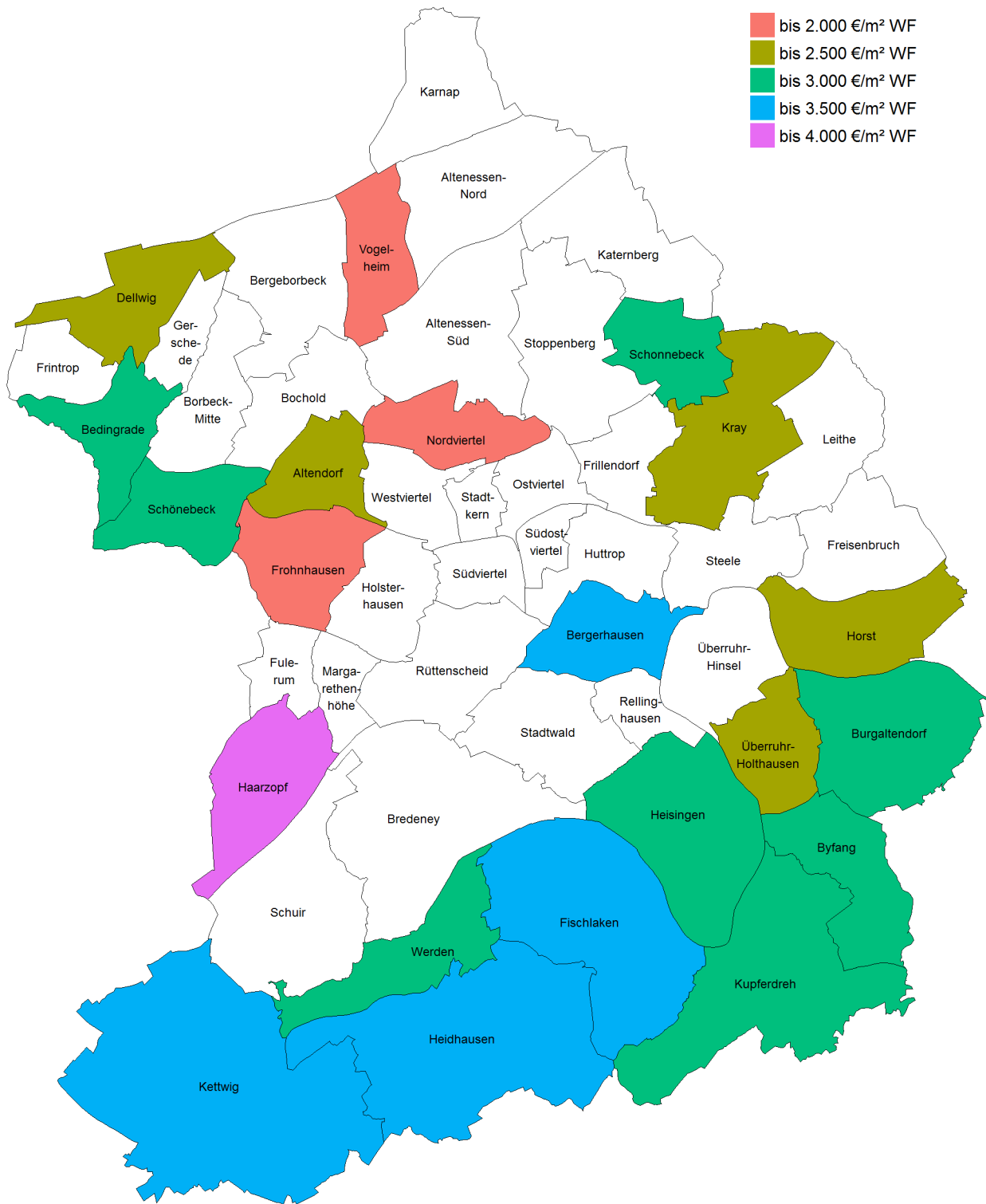


Abbildung 6.2 Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2016 für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

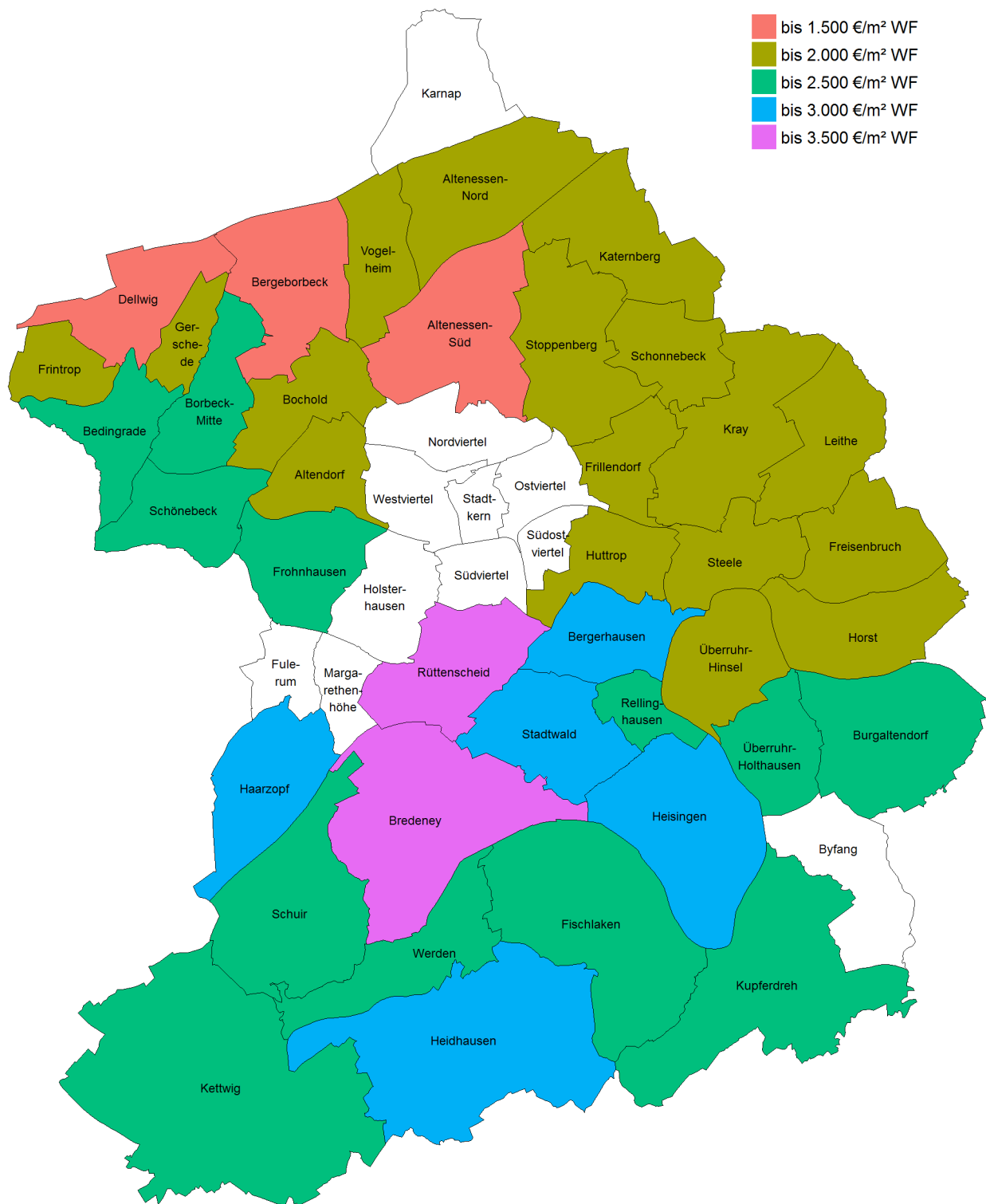


Abbildung 6.3 Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2016 für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1975 bis 2013 in den Stadtteilen

Abbildung 6.4 zeigt durchschnittliche, auf den m² Wohnfläche bezogene Kaufpreise für neu errichtete Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück in Neubaugebieten mit mindestens 3 Bauvorhaben, die in den vergangenen Jahren bebaut wurden. Es handelt sich um Verkäufe aus dem in der Abbildungsunterschrift angegebenen Zeitraum für lagertypische Neubauten. Eventuell vom Käufer erbrachte Eigenleistungen sind soweit bekannt berücksichtigt. Die Preise sind typisch für die in dem jeweiligen Baugebiet tatsächlich errichteten Gebäude.

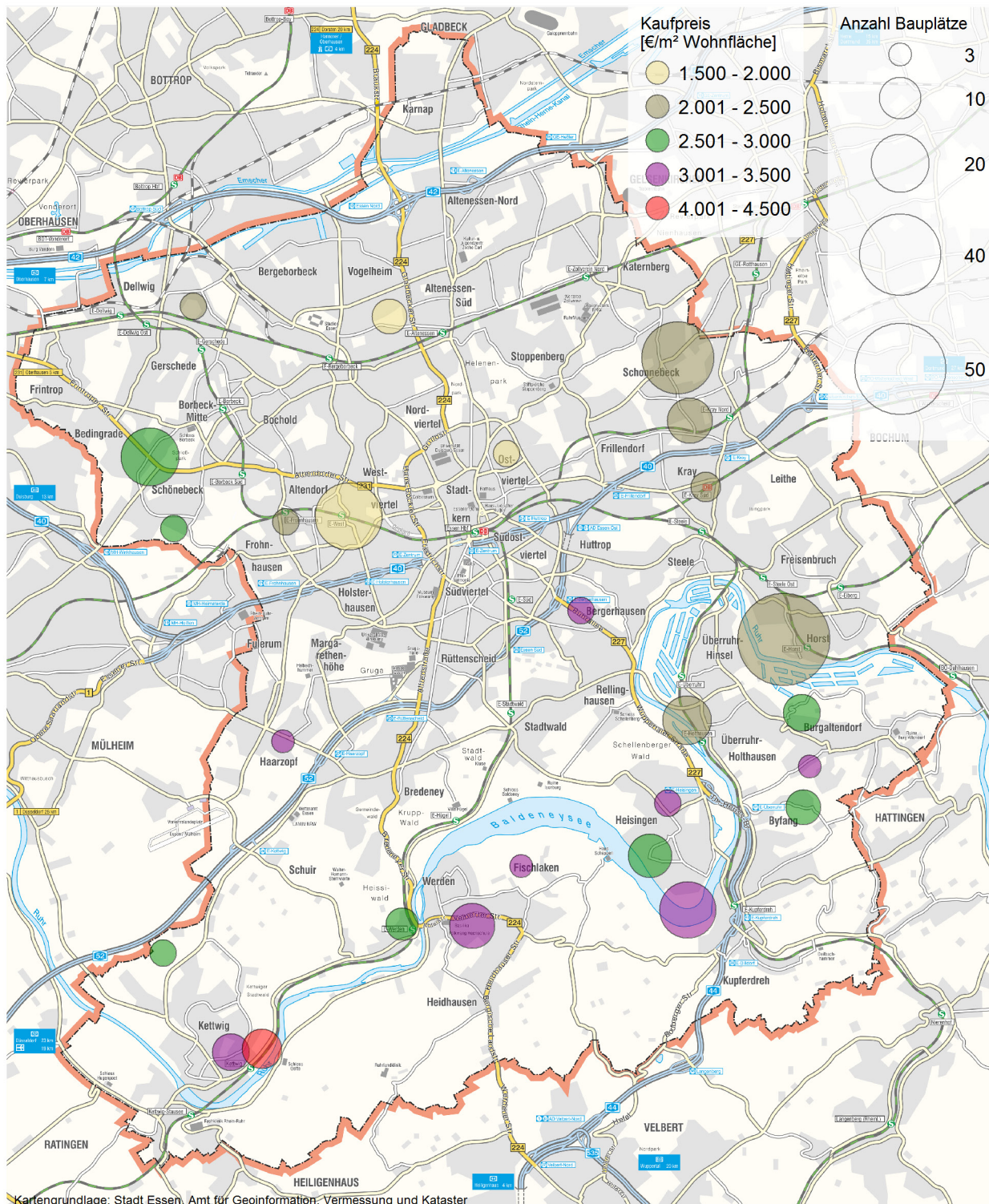


Abbildung 6.4 Durchschnittliche Kaufpreise für neu errichtete Einfamilienhäuser (2014-2016)

Tabelle 6.2 enthält nach Stadtteilen und Baujahrsgruppen gegliedert auf den m² Wohnfläche bezogene Durchschnittspreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. 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 Gebädefaktoren und zur Verkehrswertermittlung nicht geeignet.

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Altendorf	Anzahl	≤ 3	4	4	4
	Median-KP [€/m²WF]	875	1.275	1.730	2.130
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.570	1.942	2.272
	Min-KP [€/m²WF]	--	789	1.263	1.632
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	394	293	285
	Median-WF [m²]	120	150	134	142
	Median-Grundstück [m²]	280	274	194	289
	Median-Baujahr	1946	1962	1984	2014
Altenessen-Nord	Anzahl	≤ 3	11	23	--
	Median-KP [€/m²WF]	607	1.131	1.657	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.663	2.117	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	872	1.065	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	278	303	--
	Median-WF [m²]	130	135	130	--
	Median-Grundstück [m²]	417	505	275	--
	Median-Baujahr	1948	1960	1985	--
Altenessen-Süd	Anzahl	≤ 3	14	5	--
	Median-KP [€/m²WF]	817	1.456	1.400	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.040	1.969	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	442	1.126	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	391	321	--
	Median-WF [m²]	90	129	140	--
	Median-Grundstück [m²]	201	396	204	--
	Median-Baujahr	1934	1966	1992	--
Bedingrade	Anzahl	≤ 3	5	8	22
	Median-KP [€/m²WF]	1.303	1.885	2.033	2.730
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.462	3.267	3.006
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.401	766	2.250
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	396	706	198
	Median-WF [m²]	89	120	140	148
	Median-Grundstück [m²]	267	404	423	235
	Median-Baujahr	1948	1967	1987	2015
Bergeborbeck	Anzahl	--	≤ 3	5	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	472	1.410	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	2.109	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	1.117	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	405	--
	Median-WF [m²]	--	176	147	--
	Median-Grundstück [m²]	--	520	225	--
	Median-Baujahr	--	1954	1985	--
Bergerhausen	Anzahl	6	22	6	4
	Median-KP [€/m²WF]	1.656	2.241	2.698	3.243
	Max-KP [€/m²WF]	2.000	2.793	3.571	3.705
	Min-KP [€/m²WF]	1.153	1.426	2.300	3.199
	StAbw-KP [€/m²WF]	307	425	564	241
	Median-WF [m²]	87	130	122	150
	Median-Grundstück [m²]	258	360	342	238
	Median-Baujahr	1948	1966	1994	2016

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Bochold	Anzahl	≤ 3	5	8	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.022	1.250	1.644	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.075	2.111	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.064	1.420	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	490	262	--
	Median-WF [m²]	93	93	128	--
	Median-Grundstück [m²]	195	569	297	--
	Median-Baujahr	1946	1963	1983	--
Borbeck-Mitte	Anzahl	--	6	6	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.554	2.183	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.218	2.892	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.136	1.327	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	510	520	--
	Median-WF [m²]	--	128	142	--
	Median-Grundstück [m²]	--	242	297	--
	Median-Baujahr	--	1962	2004	--
Bredeney	Anzahl	≤ 3	20	16	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.939	2.718	3.017	2.568
	Max-KP [€/m²WF]	--	4.689	7.944	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.867	2.136	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	876	1.811	--
	Median-WF [m²]	248	264	206	206
	Median-Grundstück [m²]	544	794	698	328
	Median-Baujahr	1941	1962	1982	2015
Burgaltendorf	Anzahl	≤ 3	20	19	10
	Median-KP [€/m²WF]	2.311	1.867	2.285	2.694
	Max-KP [€/m²WF]	--	3.109	3.035	3.312
	Min-KP [€/m²WF]	--	894	1.212	2.415
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	638	509	267
	Median-WF [m²]	114	136	158	171
	Median-Grundstück [m²]	421	585	334	300
	Median-Baujahr	1938	1968	1988	2015
Byfang	Anzahl	--	5	≤ 3	7
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.690	1.857	2.723
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.035	--	3.224
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.226	--	2.327
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	334	--	311
	Median-WF [m²]	--	165	278	148
	Median-Grundstück [m²]	--	743	1.864	327
	Median-Baujahr	--	1972	1990	2014
Dellwig	Anzahl	≤ 3	6	11	4
	Median-KP [€/m²WF]	1.139	1.218	1.384	2.383
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.807	2.515	2.476
	Min-KP [€/m²WF]	--	837	999	1.901
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	402	420	260
	Median-WF [m²]	145	116	120	125
	Median-Grundstück [m²]	594	568	286	342
	Median-Baujahr	1946	1962	1987	2014

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Fischlaken	Anzahl	5	10	8	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.618	1.971	2.292	3.493
	Max-KP [€/m²WF]	2.713	2.360	2.907	--
	Min-KP [€/m²WF]	950	1.173	1.683	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	742	349	449	--
	Median-WF [m²]	108	112	180	132
	Median-Grundstück [m²]	500	396	344	270
	Median-Baujahr	1947	1959	1986	2014
Freisenbruch	Anzahl	≤ 3	15	12	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.556	1.560	1.994	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.011	2.470	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	830	1.364	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	364	343	--
	Median-WF [m²]	103	129	128	--
	Median-Grundstück [m²]	345	397	394	--
	Median-Baujahr	1946	1965	1982	--
Frillendorf	Anzahl	≤ 3	10	9	--
	Median-KP [€/m²WF]	973	1.421	1.796	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.975	2.623	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	595	1.364	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	432	401	--
	Median-WF [m²]	85	122	132	--
	Median-Grundstück [m²]	178	280	259	--
	Median-Baujahr	1940	1964	1986	--
Frintrop	Anzahl	--	6	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.832	1.900	1.802
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.346	--	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	778	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	569	--	--
	Median-WF [m²]	--	130	153	152
	Median-Grundstück [m²]	--	515	299	284
	Median-Baujahr	--	1962	1981	2014
Frohnhausen	Anzahl	≤ 3	≤ 3	7	27
	Median-KP [€/m²WF]	1.283	1.625	2.026	1.665
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	2.380	1.850
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	1.006	1.419
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	462	92
	Median-WF [m²]	157	160	140	126
	Median-Grundstück [m²]	173	343	289	184
	Median-Baujahr	1947	1962	1992	2014
Fulerum	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	2.022	2.298	2.043	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Median-WF [m²]	85	95	152	--
	Median-Grundstück [m²]	407	461	342	--
	Median-Baujahr	1949	1962	1999	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Gerschede	Anzahl	≤ 3	5	16	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.029	1.465	1.877	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.892	2.644	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	810	1.175	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	423	358	--
	Median-WF [m²]	175	198	132	--
	Median-Grundstück [m²]	606	517	278	--
	Median-Baujahr	1946	1960	1987	--
Haarzopf	Anzahl	--	18	8	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	2.024	2.896	3.525
	Max-KP [€/m²WF]	--	3.144	3.799	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.159	2.095	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	574	503	--
	Median-WF [m²]	--	132	152	139
	Median-Grundstück [m²]	--	480	387	334
	Median-Baujahr	--	1962	1990	2014
Heidhausen	Anzahl	4	25	22	12
	Median-KP [€/m²WF]	1.531	2.264	2.544	3.096
	Max-KP [€/m²WF]	1.984	2.984	4.515	3.893
	Min-KP [€/m²WF]	1.098	870	1.272	2.985
	StAbw-KP [€/m²WF]	404	521	709	307
	Median-WF [m²]	126	145	150	164
	Median-Grundstück [m²]	398	570	323	318
	Median-Baujahr	1947	1966	1990	2016
Heisingen	Anzahl	--	32	36	15
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.989	2.542	2.887
	Max-KP [€/m²WF]	--	3.476	5.148	3.492
	Min-KP [€/m²WF]	--	903	1.249	2.753
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	630	767	252
	Median-WF [m²]	--	118	146	195
	Median-Grundstück [m²]	--	295	310	291
	Median-Baujahr	--	1966	1988	2015
Holsterhausen	Anzahl	--	≤ 3	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.626	2.423	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Median-WF [m²]	--	206	184	--
	Median-Grundstück [m²]	--	402	358	--
	Median-Baujahr	--	1968	1980	--
Horst	Anzahl	--	4	20	51
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.504	1.698	2.436
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.078	2.499	3.039
	Min-KP [€/m²WF]	--	994	777	1.894
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	480	417	289
	Median-WF [m²]	--	133	122	141
	Median-Grundstück [m²]	--	317	224	245
	Median-Baujahr	--	1962	1986	2015

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Huttrop	Anzahl	≤ 3	21	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.482	1.981	1.907	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	3.338	--	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.102	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	557	--	--
	Median-WF [m²]	166	145	123	--
	Median-Grundstück [m²]	386	348	151	--
	Median-Baujahr	1936	1963	1980	--
Karnap	Anzahl	5	7	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	826	1.281	1.747	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.602	1.890	--	--
	Min-KP [€/m²WF]	666	448	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	399	495	--	--
	Median-WF [m²]	93	85	122	--
	Median-Grundstück [m²]	358	345	282	--
	Median-Baujahr	1946	1955	2006	--
Katernberg	Anzahl	10	20	18	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	886	1.138	1.567	2.266
	Max-KP [€/m²WF]	1.237	1.871	2.254	--
	Min-KP [€/m²WF]	305	597	669	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	311	288	424	--
	Median-WF [m²]	114	126	128	131
	Median-Grundstück [m²]	438	551	346	403
	Median-Baujahr	1946	1961	1990	2014
Kettwig	Anzahl	5	35	48	22
	Median-KP [€/m²WF]	2.110	1.975	2.371	3.286
	Max-KP [€/m²WF]	3.767	2.792	3.496	4.661
	Min-KP [€/m²WF]	2.050	769	1.119	2.728
	StAbw-KP [€/m²WF]	732	498	483	712
	Median-WF [m²]	150	152	166	176
	Median-Grundstück [m²]	1.100	449	374	395
	Median-Baujahr	1948	1967	1984	2014
Kray	Anzahl	6	14	10	17
	Median-KP [€/m²WF]	1.030	1.321	1.518	2.070
	Max-KP [€/m²WF]	1.165	1.843	2.059	2.487
	Min-KP [€/m²WF]	931	919	1.132	1.929
	StAbw-KP [€/m²WF]	90	297	290	149
	Median-WF [m²]	82	119	132	129
	Median-Grundstück [m²]	348	410	402	288
	Median-Baujahr	1946	1967	1984	2016
Kupferdreh	Anzahl	≤ 3	19	25	19
	Median-KP [€/m²WF]	1.430	1.792	2.266	2.981
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.128	3.939	3.663
	Min-KP [€/m²WF]	--	597	1.297	2.532
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	360	592	302
	Median-WF [m²]	99	140	145	140
	Median-Grundstück [m²]	443	402	346	338
	Median-Baujahr	1935	1964	1993	2015

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Leithe	Anzahl	≤ 3	8	10	--
	Median-KP [€/m²WF]	888	1.289	1.560	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.035	1.939	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	690	1.188	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	460	223	--
	Median-WF [m²]	130	124	124	--
	Median-Grundstück [m²]	341	484	304	--
	Median-Baujahr	1948	1966	1979	--
Margarethenhöhe	Anzahl	--	≤ 3	--	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	2.425	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Median-WF [m²]	--	120	--	--
	Median-Grundstück [m²]	--	285	--	--
	Median-Baujahr	--	1970	--	--
Nordviertel	Anzahl	--	--	≤ 3	4
	Median-KP [€/m²WF]	--	--	2.080	1.945
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--	2.029
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--	1.785
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--	108
	Median-WF [m²]	--	--	150	127
	Median-Grundstück [m²]	--	--	155	124
	Median-Baujahr	--	--	1992	2014
Ostviertel	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	786	1.740	1.879	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Median-WF [m²]	115	109	95	--
	Median-Grundstück [m²]	404	257	103	--
	Median-Baujahr	1949	1966	1978	--
Rellinghausen	Anzahl	--	5	5	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.752	2.209	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.728	5.417	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.615	1.231	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	567	1.702	--
	Median-WF [m²]	--	136	173	--
	Median-Grundstück [m²]	--	184	214	--
	Median-Baujahr	--	1971	1981	--
Rüttenscheid	Anzahl	--	4	5	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.874	3.127	2.400
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.477	4.380	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.467	2.444	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	441	739	--
	Median-WF [m²]	--	170	152	180
	Median-Grundstück [m²]	--	226	183	553
	Median-Baujahr	--	1966	1996	2014

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Schönebeck	Anzahl	≤ 3	12	10	4
	Median-KP [€/m²WF]	920	1.763	2.099	2.718
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.563	2.730	2.900
	Min-KP [€/m²WF]	--	897	1.275	2.644
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	498	460	118
	Median-WF [m²]	193	123	138	149
	Median-Grundstück [m²]	468	494	276	255
	Median-Baujahr	1946	1964	1990	2016
Schonnebeck	Anzahl	≤ 3	23	19	31
	Median-KP [€/m²WF]	445	1.338	1.585	2.540
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.321	2.164	3.079
	Min-KP [€/m²WF]	--	653	987	2.069
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	410	351	271
	Median-WF [m²]	110	112	115	125
	Median-Grundstück [m²]	241	214	201	326
	Median-Baujahr	1934	1961	1981	2014
Schuir	Anzahl	--	--	6	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	--	2.303	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	3.625	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	1.575	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	745	--
	Median-WF [m²]	--	--	146	--
	Median-Grundstück [m²]	--	--	551	--
	Median-Baujahr	--	--	1979	--
Stadtwald	Anzahl	10	15	10	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.847	2.893	2.872	--
	Max-KP [€/m²WF]	3.892	4.118	3.406	--
	Min-KP [€/m²WF]	1.255	1.632	1.661	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	788	648	577	--
	Median-WF [m²]	172	124	152	--
	Median-Grundstück [m²]	344	308	288	--
	Median-Baujahr	1947	1964	1978	--
Steele	Anzahl	≤ 3	13	7	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.140	1.529	1.845	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.510	2.414	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	860	1.652	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	410	312	--
	Median-WF [m²]	228	125	137	--
	Median-Grundstück [m²]	352	289	261	--
	Median-Baujahr	1946	1964	1986	--
Stoppenberg	Anzahl	6	12	18	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.186	1.234	1.767	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.466	2.022	2.246	--
	Min-KP [€/m²WF]	697	915	1.191	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	287	313	269	--
	Median-WF [m²]	112	126	138	--
	Median-Grundstück [m²]	504	402	268	--
	Median-Baujahr	1946	1960	2000	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
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	≤ 3	8	12	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.444	2.456	1.829	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.823	2.839	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.933	1.460	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	357	444	--
	Median-WF [m²]	62	106	150	--
	Median-Grundstück [m²]	208	532	351	--
	Median-Baujahr	1946	1964	1982	--
Überruhr-Holthausen	Anzahl	≤ 3	7	10	13
	Median-KP [€/m²WF]	2.056	2.115	2.014	2.405
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.867	3.000	2.886
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.535	1.770	2.297
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	477	460	206
	Median-WF [m²]	98	114	130	118
	Median-Grundstück [m²]	569	376	420	221
	Median-Baujahr	1946	1967	1986	2016
Vogelheim	Anzahl	--	≤ 3	≤ 3	7
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.138	1.574	1.558
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--	1.966
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--	1.531
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--	201
	Median-WF [m²]	--	93	130	130
	Median-Grundstück [m²]	--	311	171	135
	Median-Baujahr	--	1951	1993	2014
Werden	Anzahl	5	16	9	10
	Median-KP [€/m²WF]	1.581	2.535	2.368	2.608
	Max-KP [€/m²WF]	1.990	3.564	6.087	3.026
	Min-KP [€/m²WF]	1.531	1.101	842	2.377
	StAbw-KP [€/m²WF]	189	771	1.463	195
	Median-WF [m²]	124	163	153	150
	Median-Grundstück [m²]	361	490	421	212
	Median-Baujahr	1946	1964	1983	2016

Tabelle 6.2

Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen. Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2014 – 2016

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. Umsatzentwicklung

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

Wohnungseigentum							
Teilmarkt	Kennwert	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Erstverkauf aus Neubau	Anzahl	194	237	259	249	260	253
	Umsatz [Mio. €]	61,9	70,5	87,8	90,7	86,8	88,4
Weiterverkauf	Anzahl	1.391	1.387	1.482	1.775	1.720	1.748
	Umsatz [Mio. €]	133,1	129,3	149,3	175,7	157,5	175,6
Erstverkauf aus Umwandlung	Anzahl	293	326	504	392	316	346
	Umsatz [Mio. €]	34,3	35,5	50,1	50,4	42,7	45,1
Summe	Anzahl	1.878	1.950	2.245	2.416	2.296	2.347
	Umsatz [Mio. €]	229,2	235,4	287,2	316,7	286,9	309,1

Tabelle 7.1 Umsatz von Wohnungseigentum

In den letzten Jahren sind Anzahl und Geldumsatz kontinuierlich angestiegen. Die jährlichen Steigerungsraten liegen zwischen rd. 10 und 20 %. Nach einem leichten Rückgang von Anzahl und Umsatz im Jahr 2015 wird in 2016 wieder das Niveau von 2014 erreicht.

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

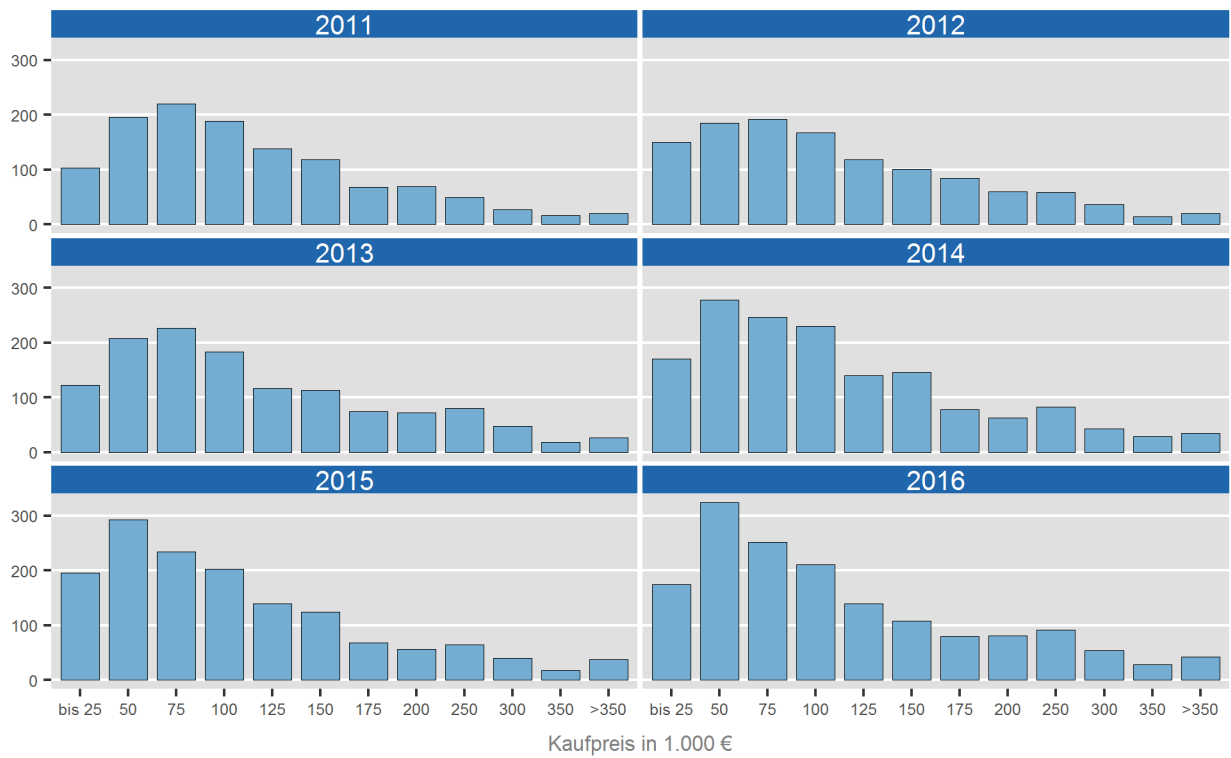


Abbildung 7.1 Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen

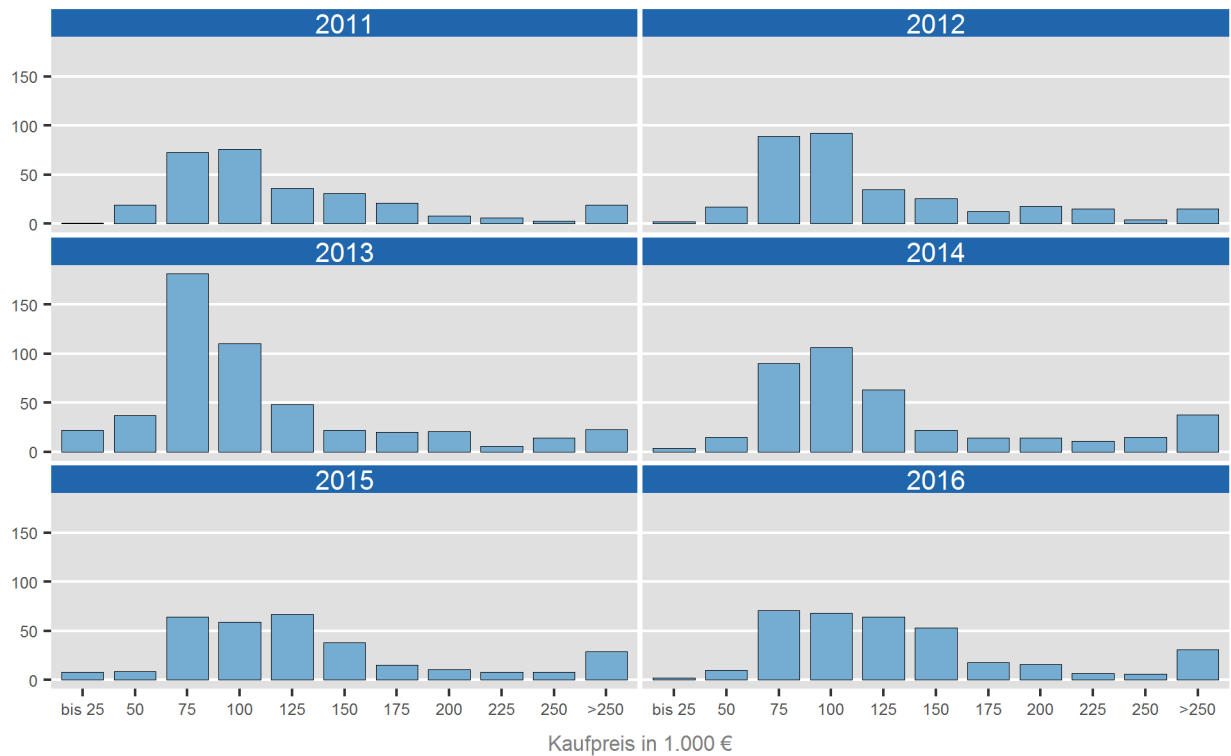


Abbildung 7.2 Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Umwandlungen nach Kaufpreisgruppen

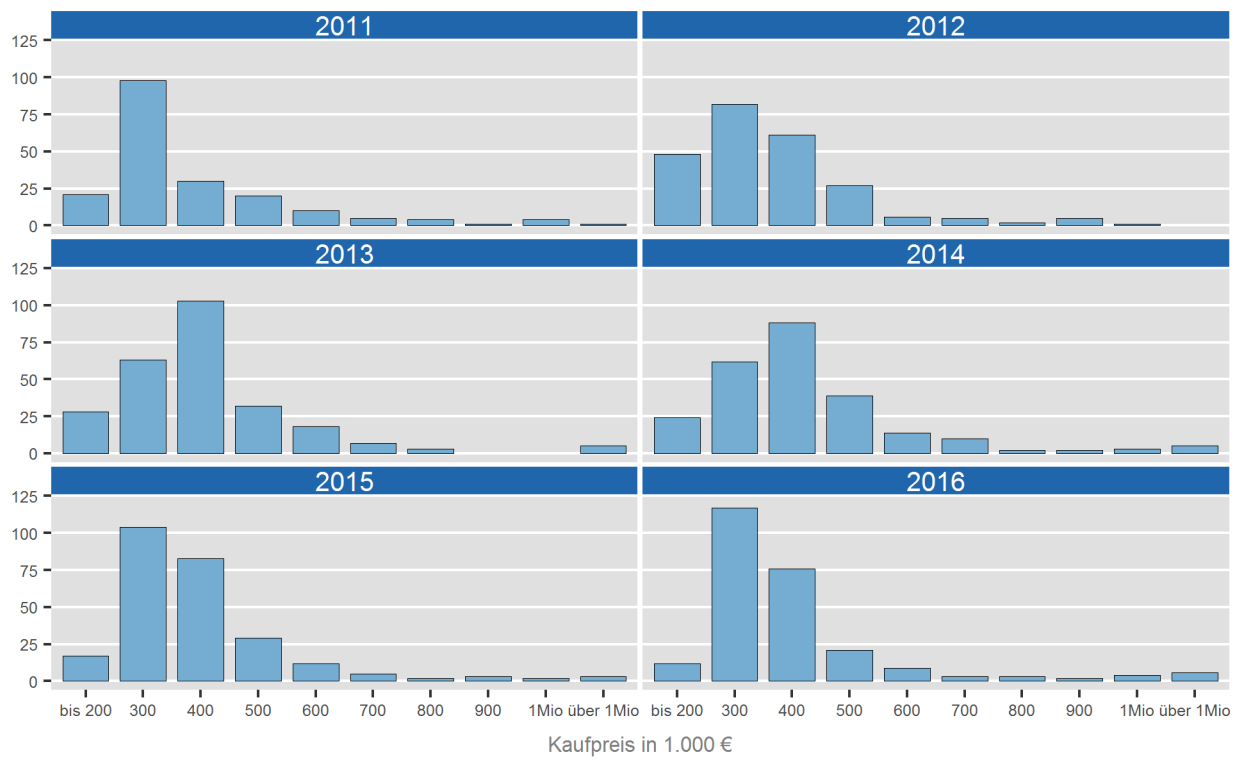


Abbildung 7.3 Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe/Bauvorhaben nach Kaufpreisgruppen

7.2. Durchschnittspreise im Stadtgebiet

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.

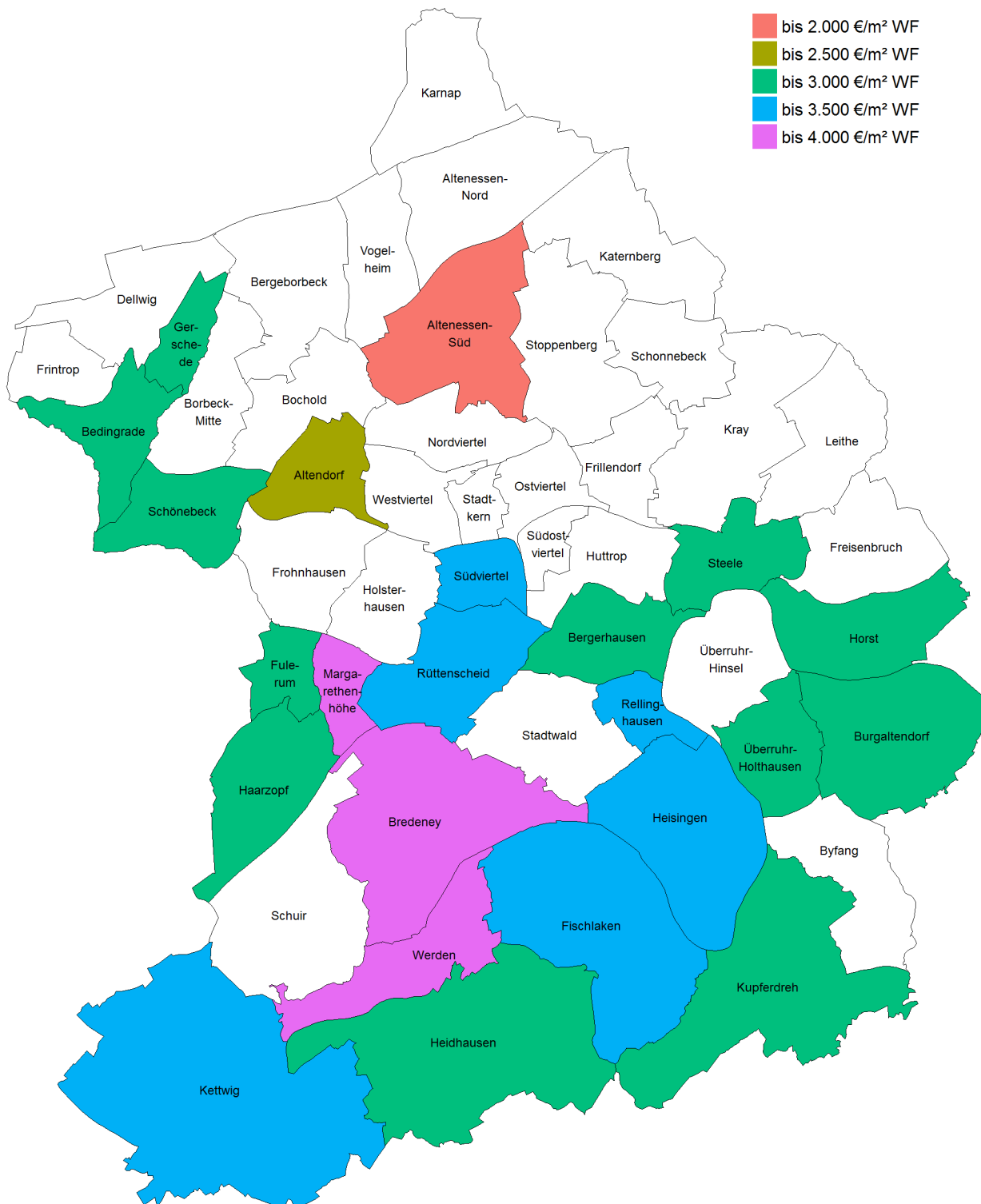


Abbildung 7.4 Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2016 für neu errichtetes Wohnungseigentum in den Stadtteilen

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 34 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.



Abbildung 7.5 Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2016 für gebrauchtes Wohnungseigentum der Baujahre 1975 bis 2013 in den Stadtteilen

Tabelle 7.2 enthält nach Stadtteilen und nach Baujahrsgruppen gegliedert Durchschnittspreise für Wohnungseigentum. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. 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 des Wohnungseigentums 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.

Vermietetes Wohnungseigentum

Soweit Wohnungseigentum vermietet und damit nicht frei verfügbar ist, liegen die Kaufpreise erfahrungsgemäß häufig niedriger als bei vergleichbaren, nicht vermieteten Wohneinheiten.

Verkäufe Wohnungseigentum

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Altendorf	Anzahl	6	46	13	8
	Median-KP [€/m²WF]	525	636	764	2.125
	Min-KP [€/m²WF]	333	290	422	2.024
	Max-KP [€/m²WF]	954	1.962	1.327	2.460
	StAbw-KP [€/m²WF]	226	295	268	137
	Median-WF [m²]	60	60	65	87
	Median-Baujahr	1910	1956	1983	2014
Altenessen-Nord	Anzahl	≤ 3	6	6	--
	Median-KP [€/m²WF]	777	751	1.120	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	403	826	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.356	1.786	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	364	337	--
	Median-WF [m²]	127	62	78	--
	Median-Baujahr	1916	1959	1986	--
Altenessen-Süd	Anzahl	10	44	21	28
	Median-KP [€/m²WF]	736	610	590	1.776
	Min-KP [€/m²WF]	462	207	321	1.567
	Max-KP [€/m²WF]	1.692	1.613	1.396	2.618
	StAbw-KP [€/m²WF]	398	294	319	260
	Median-WF [m²]	84	60	57	120
	Median-Baujahr	1919	1964	1990	2016
Bedingrade	Anzahl	≤ 3	23	24	19
	Median-KP [€/m²WF]	1.113	1.250	1.784	2.759
	Min-KP [€/m²WF]	--	345	1.035	2.249
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.170	2.500	3.269
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	339	413	290
	Median-WF [m²]	124	73	76	93
	Median-Baujahr	1928	1964	1984	2014
Bergeborbeck	Anzahl	≤ 3	≤ 3	--	--
	Median-KP [€/m²WF]	407	703	--	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Median-WF [m²]	59	80	--	--
	Median-Baujahr	1918	1962	--	--
Bergerhausen	Anzahl	8	51	11	6
	Median-KP [€/m²WF]	1.204	1.220	1.665	2.811
	Min-KP [€/m²WF]	345	407	890	2.562
	Max-KP [€/m²WF]	2.024	2.186	2.364	3.247
	StAbw-KP [€/m²WF]	556	346	504	240
	Median-WF [m²]	81	67	108	115
	Median-Baujahr	1915	1962	1991	2016
Bochold	Anzahl	4	29	17	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.056	829	1.286	--
	Min-KP [€/m²WF]	706	307	545	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.429	1.490	1.803	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	298	286	394	--
	Median-WF [m²]	78	70	70	--
	Median-Baujahr	1917	1960	1978	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl	4	25	25	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.243	1.056	1.083	--
	Min-KP [€/m²WF]	1.057	431	788	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.806	2.424	2.222	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	335	441	309	--
	Median-WF [m²]	106	69	72	--
	Median-Baujahr	1920	1971	1985	--
Bredeney	Anzahl	5	15	53	62
	Median-KP [€/m²WF]	1.500	1.875	2.287	3.631
	Min-KP [€/m²WF]	1.160	1.396	1.009	2.692
	Max-KP [€/m²WF]	2.486	2.835	6.339	6.156
	StAbw-KP [€/m²WF]	518	409	788	857
	Median-WF [m²]	82	85	112	145
	Median-Baujahr	1928	1970	1985	2015
Burgaltendorf	Anzahl	--	31	44	15
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.283	1.570	2.690
	Min-KP [€/m²WF]	--	591	400	2.239
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.948	2.636	3.032
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	375	416	188
	Median-WF [m²]	--	82	86	97
	Median-Baujahr	--	1971	1983	2014
Byfang	Anzahl	≤ 3	--	10	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	2.812	--	1.593	2.621
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	787	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	2.151	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	450	--
	Median-WF [m²]	128	--	76	121
	Median-Baujahr	1907	--	1987	2016
Dellwig	Anzahl	--	11	13	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	962	1.307	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	467	699	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.583	1.665	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	360	332	--
	Median-WF [m²]	--	85	77	--
	Median-Baujahr	--	1970	1990	--
Fischlaken	Anzahl	≤ 3	9	7	27
	Median-KP [€/m²WF]	1.084	1.231	1.582	3.270
	Min-KP [€/m²WF]	--	788	1.121	2.734
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.000	2.426	4.410
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	423	429	508
	Median-WF [m²]	85	85	81	116
	Median-Baujahr	1949	1969	1980	2015
Freisenbruch	Anzahl	≤ 3	18	15	--
	Median-KP [€/m²WF]	714	1.023	1.483	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	408	337	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.383	2.300	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	309	547	--
	Median-WF [m²]	63	76	90	--
	Median-Baujahr	1905	1972	1986	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Frillendorf	Anzahl	≤ 3	5	4	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.231	1.115	1.375	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	787	560	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.314	1.542	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	206	454	--
	Median-WF [m²]	52	51	84	--
	Median-Baujahr	1938	1960	1986	--
Frintrop	Anzahl	5	16	15	--
	Median-KP [€/m²WF]	894	866	1.474	--
	Min-KP [€/m²WF]	609	224	608	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.124	1.892	2.590	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	209	493	481	--
	Median-WF [m²]	74	66	95	--
	Median-Baujahr	1924	1962	1980	--
Frohnhausen	Anzahl	39	62	20	--
	Median-KP [€/m²WF]	837	875	1.297	--
	Min-KP [€/m²WF]	250	294	805	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.777	1.818	2.345	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	440	391	346	--
	Median-WF [m²]	78	65	86	--
	Median-Baujahr	1920	1960	1988	--
Fulerum	Anzahl	≤ 3	≤ 3	10	22
	Median-KP [€/m²WF]	2.500	1.350	2.216	2.809
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	1.417	2.635
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	2.585	3.493
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	409	253
	Median-WF [m²]	80	63	85	79
	Median-Baujahr	1936	1973	1999	2016
Gerschede	Anzahl	--	13	5	5
	Median-KP [€/m²WF]	--	603	2.035	2.507
	Min-KP [€/m²WF]	--	354	222	2.493
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.337	2.600	2.598
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	306	1.012	43
	Median-WF [m²]	--	56	85	110
	Median-Baujahr	--	1964	1991	2016
Haarzopf	Anzahl	≤ 3	8	17	60
	Median-KP [€/m²WF]	1.757	1.282	2.000	2.823
	Min-KP [€/m²WF]	--	882	972	2.294
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.967	2.975	3.588
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	420	550	282
	Median-WF [m²]	171	85	90	95
	Median-Baujahr	1934	1966	1984	2015
Heidhausen	Anzahl	≤ 3	12	5	13
	Median-KP [€/m²WF]	921	1.571	2.156	2.868
	Min-KP [€/m²WF]	--	837	1.468	2.426
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.597	2.824	4.175
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	509	564	490
	Median-WF [m²]	375	94	109	91
	Median-Baujahr	1760	1970	1983	2014

Verkäufe Wohnungseigentum

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Heisingen	Anzahl	≤ 3	18	34	37
	Median-KP [€/m²WF]	1.404	1.481	1.878	3.216
	Min-KP [€/m²WF]	--	532	1.254	2.867
	Max-KP [€/m²WF]	--	3.058	3.023	4.124
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	594	419	321
	Median-WF [m²]	55	84	98	111
	Median-Baujahr	1920	1971	1983	2015
Holsterhausen	Anzahl	25	80	17	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.000	1.022	1.695	--
	Min-KP [€/m²WF]	234	212	614	--
	Max-KP [€/m²WF]	3.097	1.940	3.625	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	623	426	673	--
	Median-WF [m²]	69	64	88	--
	Median-Baujahr	1925	1956	1984	--
Horst	Anzahl	≤ 3	16	15	48
	Median-KP [€/m²WF]	848	990	850	2.560
	Min-KP [€/m²WF]	--	529	415	1.321
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.220	1.515	3.219
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	200	290	265
	Median-WF [m²]	88	81	80	99
	Median-Baujahr	1920	1973	1976	2015
Huttrop	Anzahl	9	47	8	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.126	979	2.154	--
	Min-KP [€/m²WF]	415	290	849	--
	Max-KP [€/m²WF]	2.038	2.303	3.345	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	489	476	851	--
	Median-WF [m²]	65	70	105	--
	Median-Baujahr	1932	1963	1992	--
Karnap	Anzahl	≤ 3	5	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	900	903	891	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	529	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.059	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	234	--	--
	Median-WF [m²]	80	55	98	--
	Median-Baujahr	1911	1960	1985	--
Katernberg	Anzahl	≤ 3	13	12	--
	Median-KP [€/m²WF]	941	915	992	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	202	500	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.686	1.505	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	426	298	--
	Median-WF [m²]	68	68	73	--
	Median-Baujahr	1900	1971	1986	--
Kettwig	Anzahl	10	71	55	89
	Median-KP [€/m²WF]	1.477	1.147	1.857	3.079
	Min-KP [€/m²WF]	348	244	444	2.514
	Max-KP [€/m²WF]	2.820	2.598	3.701	4.361
	StAbw-KP [€/m²WF]	729	409	690	430
	Median-WF [m²]	95	78	95	108
	Median-Baujahr	1902	1972	1985	2015

Verkäufe Wohnungseigentum

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Kray	Anzahl	9	9	4	--
	Median-KP [€/m²WF]	756	1.000	848	--
	Min-KP [€/m²WF]	273	326	368	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.053	1.145	941	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	302	255	259	--
	Median-WF [m²]	92	73	102	--
	Median-Baujahr	1910	1965	1977	--
Kupferdreh	Anzahl	7	≤ 3	27	8
	Median-KP [€/m²WF]	918	1.148	1.757	2.932
	Min-KP [€/m²WF]	623	--	672	2.617
	Max-KP [€/m²WF]	1.675	--	2.859	3.108
	StAbw-KP [€/m²WF]	364	--	570	183
	Median-WF [m²]	118	60	88	95
	Median-Baujahr	1901	1966	1989	2014
Leithe	Anzahl	5	8	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	962	973	1.231	--
	Min-KP [€/m²WF]	550	615	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.322	1.184	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	358	193	--	--
	Median-WF [m²]	87	70	87	--
	Median-Baujahr	1928	1960	1978	--
Margarethenhöhe	Anzahl	--	≤ 3	--	11
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.367	--	3.527
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--	3.278
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--	3.683
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--	110
	Median-WF [m²]	--	90	--	85
	Median-Baujahr	--	1966	--	2014
Nordviertel	Anzahl	≤ 3	8	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	665	902	1.250	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	480	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.200	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	272	--	--
	Median-WF [m²]	81	61	72	--
	Median-Baujahr	1904	1958	1988	--
Ostviertel	Anzahl	≤ 3	11	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	796	667	1.179	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	482	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.401	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	291	--	--
	Median-WF [m²]	76	62	78	--
	Median-Baujahr	1910	1955	1984	--
Rellinghausen	Anzahl	≤ 3	9	8	6
	Median-KP [€/m²WF]	729	1.059	1.576	3.064
	Min-KP [€/m²WF]	--	698	764	2.787
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.743	3.419	3.502
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	333	906	238
	Median-WF [m²]	70	66	90	125
	Median-Baujahr	1910	1970	1994	2014

Verkäufe Wohnungseigentum

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Rüttenscheid	Anzahl	58	97	29	90
	Median-KP [€/m²WF]	1.724	1.412	2.060	3.314
	Min-KP [€/m²WF]	486	461	875	2.482
	Max-KP [€/m²WF]	2.674	3.566	3.596	4.957
	StAbw-KP [€/m²WF]	544	586	695	375
	Median-WF [m²]	78	75	87	103
	Median-Baujahr	1910	1960	1997	2015
Schönebeck	Anzahl	--	20	20	13
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.163	1.820	2.667
	Min-KP [€/m²WF]	--	501	850	2.289
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.977	2.281	3.109
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	402	375	212
	Median-WF [m²]	--	73	81	108
	Median-Baujahr	--	1972	1986	2015
Schonnebeck	Anzahl	4	10	10	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	432	1.147	1.115	1.824
	Min-KP [€/m²WF]	372	714	768	--
	Max-KP [€/m²WF]	763	1.338	1.744	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	179	223	274	--
	Median-WF [m²]	59	78	80	75
	Median-Baujahr	1908	1959	1997	2014
Schuir	Anzahl	--	≤ 3	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.561	2.475	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Median-WF [m²]	--	82	161	--
	Median-Baujahr	--	1974	1990	--
Stadtkern	Anzahl	≤ 3	5	5	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.000	316	827	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	275	595	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	875	980	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	257	143	--
	Median-WF [m²]	76	57	44	--
	Median-Baujahr	1949	1959	1991	--
Stadtwald	Anzahl	8	24	21	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.889	1.634	1.903	2.614
	Min-KP [€/m²WF]	573	781	780	--
	Max-KP [€/m²WF]	2.593	1.970	3.172	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	704	304	629	--
	Median-WF [m²]	72	88	87	151
	Median-Baujahr	1927	1971	1982	2014
Steele	Anzahl	9	17	21	23
	Median-KP [€/m²WF]	759	1.064	1.410	2.512
	Min-KP [€/m²WF]	405	646	621	2.338
	Max-KP [€/m²WF]	1.848	1.894	2.158	3.933
	StAbw-KP [€/m²WF]	512	310	433	320
	Median-WF [m²]	85	74	83	85
	Median-Baujahr	1925	1968	1986	2016

Verkäufe Wohnungseigentum

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Stoppenberg	Anzahl	≤ 3	5	12	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.262	938	1.165	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	658	903	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.389	1.869	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	277	299	--
	Median-WF [m²]	74	90	81	--
	Median-Baujahr	1918	1960	1988	--
Südostviertel	Anzahl	≤ 3	19	10	--
	Median-KP [€/m²WF]	818	854	1.727	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	281	538	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.867	2.400	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	395	559	--
	Median-WF [m²]	56	69	88	--
	Median-Baujahr	1936	1960	1986	--
Südviertel	Anzahl	5	28	14	10
	Median-KP [€/m²WF]	1.639	1.114	1.646	3.497
	Min-KP [€/m²WF]	1.541	450	900	3.277
	Max-KP [€/m²WF]	1.975	2.483	3.065	3.814
	StAbw-KP [€/m²WF]	171	482	652	177
	Median-WF [m²]	85	65	70	123
	Median-Baujahr	1908	1956	1984	2016
Überruhr-Hinsel	Anzahl	≤ 3	13	14	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.054	1.122	1.389	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	833	1.000	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.625	1.883	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	217	259	--
	Median-WF [m²]	285	68	82	--
	Median-Baujahr	1935	1967	1984	--
Überruhr-Holthausen	Anzahl	--	26	24	13
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.086	1.497	2.948
	Min-KP [€/m²WF]	--	690	615	2.617
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.926	2.979	3.261
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	328	575	206
	Median-WF [m²]	--	76	96	88
	Median-Baujahr	--	1972	1982	2016
Vogelheim	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	1.176	1.552	600	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--	--
	Median-WF [m²]	74	134	82	--
	Median-Baujahr	1943	1956	1978	--
Werden	Anzahl	6	9	25	25
	Median-KP [€/m²WF]	1.409	1.874	2.250	3.577
	Min-KP [€/m²WF]	1.108	1.311	493	2.840
	Max-KP [€/m²WF]	2.062	2.233	3.429	4.516
	StAbw-KP [€/m²WF]	320	348	720	443
	Median-WF [m²]	89	98	92	105
	Median-Baujahr	1906	1972	1996	2015

Verkäufe Wohnungseigentum					
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2014 - 2016					
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2013	Neubau
Westviertel	Anzahl	--	≤ 3	5	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	628	2.432	2.577
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	2.312	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	2.956	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	263	--
	Median-WF [m²]	--	43	110	131
	Median-Baujahr	--	1971	2012	2014

Tabelle 7.2

Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2014 – 2016

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.

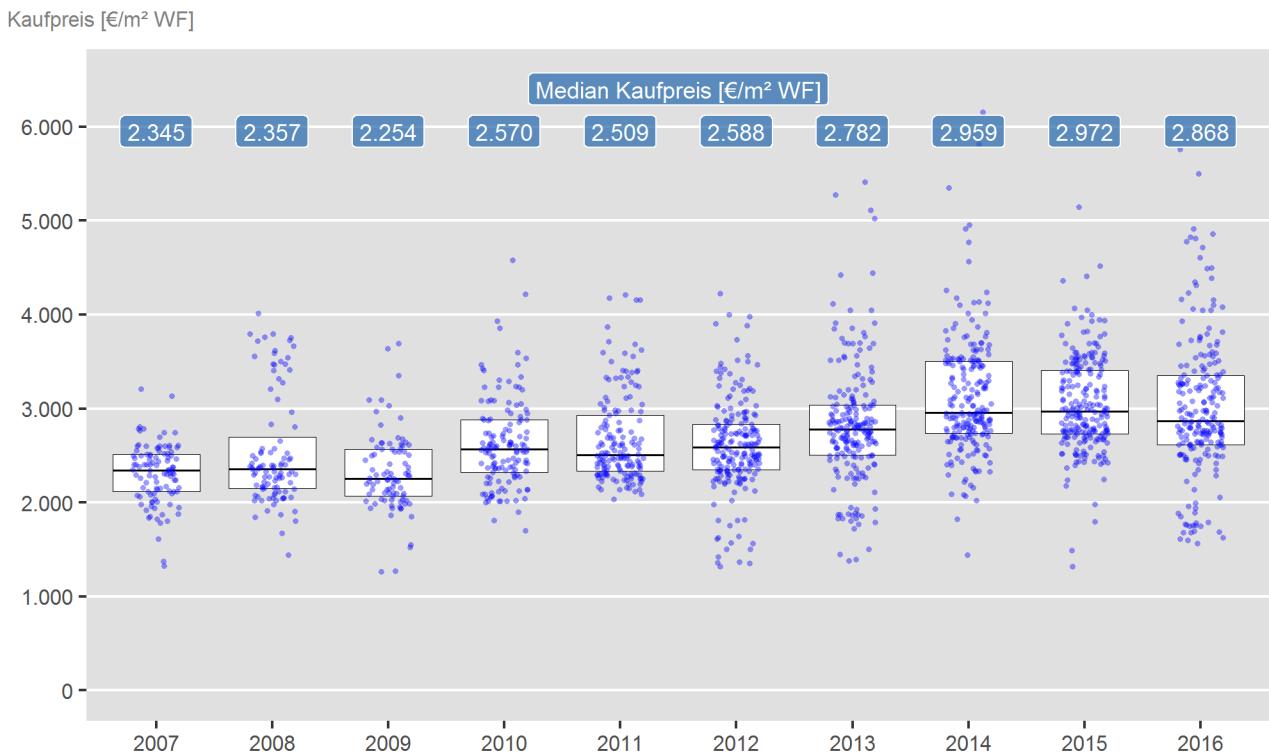


Abbildung 7.6 Boxplot des Kaufpreises je m²-Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

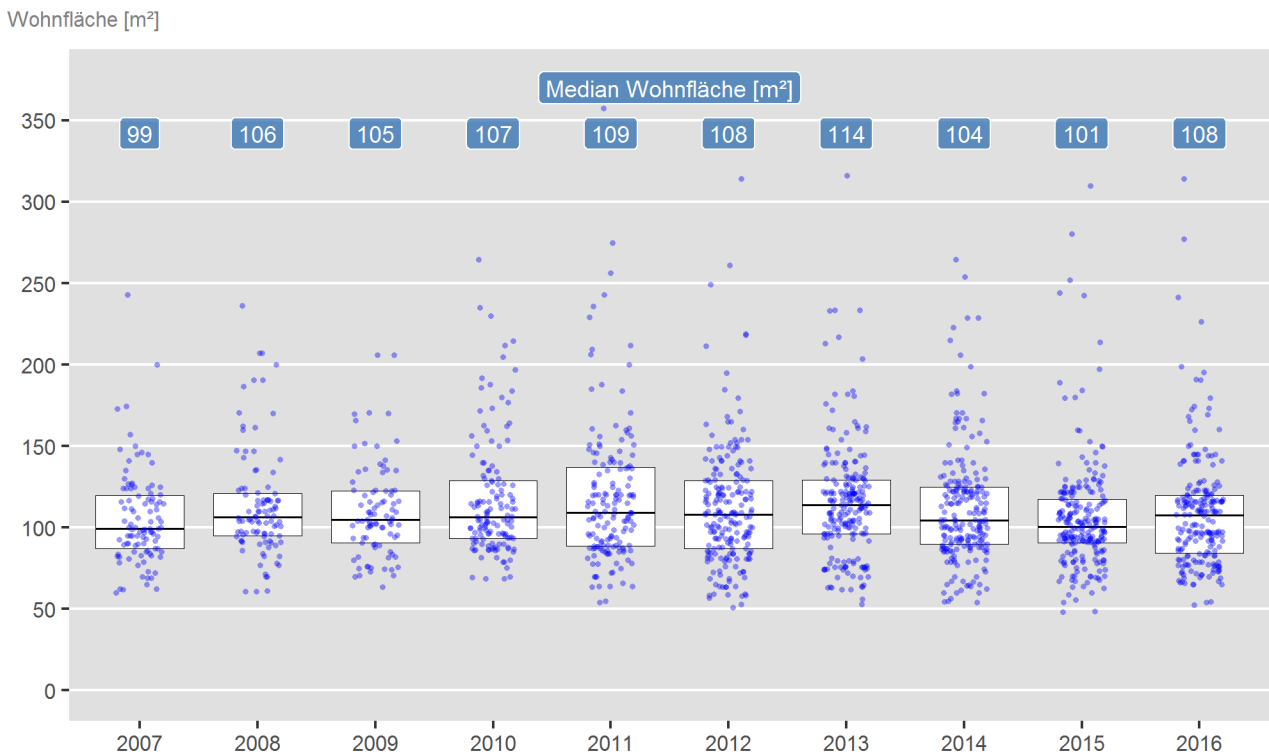


Abbildung 7.7 Boxplot der Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

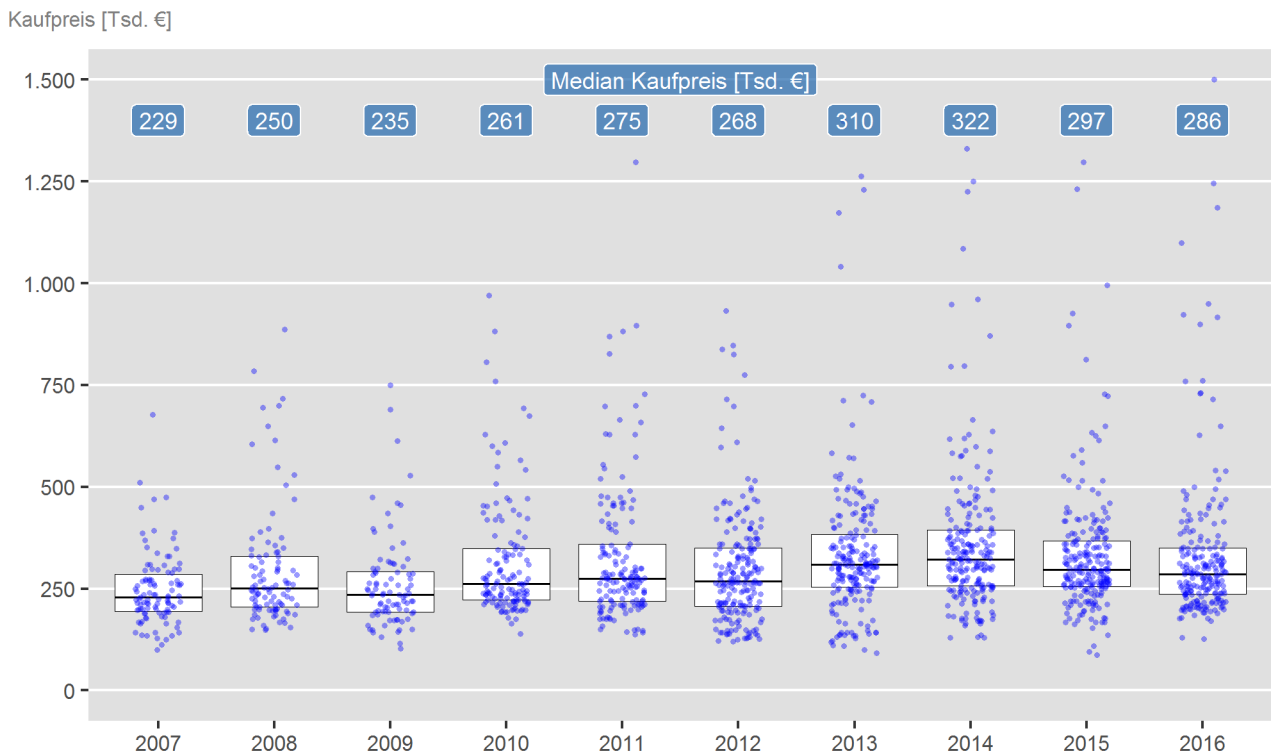


Abbildung 7.8 Boxplot des Gesamtkaufpreises bei neu errichtetem Wohnungseigentum

Erläuterung Boxplots:

Anhand eines Boxplots kann sowohl die Verteilung einer Variablen (hier Punktwolke), 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.

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
- Kostenerstattungsbeiträgen 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, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind in BORISplus.NRW (<http://www.boris.nrw.de>) 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 lagertypischen 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 etwa 5.400 Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke und rund 280 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und gemischt genutzte Grundstücke definiert. Hinzu kommen etwa 110 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

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).

8.2.1. Entwicklung der Bodenrichtwerte

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss am 09.02.2017 beschlossen, eine Reihe von Bodenrichtwerten für Wohnbauland in der Werthöhe zu verändern.

Von den 5.376 Bodenrichtwerten für Wohnbauland wurden im Vergleich zum Vorjahr lediglich 21 gesenkt und 300 angehoben. Schwerpunkte der Steigerungen finden sich in den Stadtteilen Bredeney, Heisingen, Heidhausen und Kettwig. Bei den meisten der hier angehobenen Bodenrichtwerten lag die Steigerung zwischen 10 und 20 €/m². Der höchste Bodenrichtwert von 590 €/m² Grundstücksfläche liegt im Stadtteil Bredeney.

Lediglich 21 Bodenrichtwerte im Stadtgebiet wurden um 5 €/m² gesenkt. Betroffen hiervon waren Bodenrichtwertzonen in Dellwig, Karnap und Kray. Im Stadtteil Vogelheim liegt der niedrigste Bodenrichtwert für Wohnbauland im Essener Stadtgebiet mit einem Wert von 125 €/m² Grundstücksfläche.

Für gewerblich genutzte Grundstücke wurden nahezu alle Bodenrichtwerte in ihrer Höhe beibehalten. Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke blieben insgesamt unverändert.

Abbildung 8.1 zeigt eine Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland.

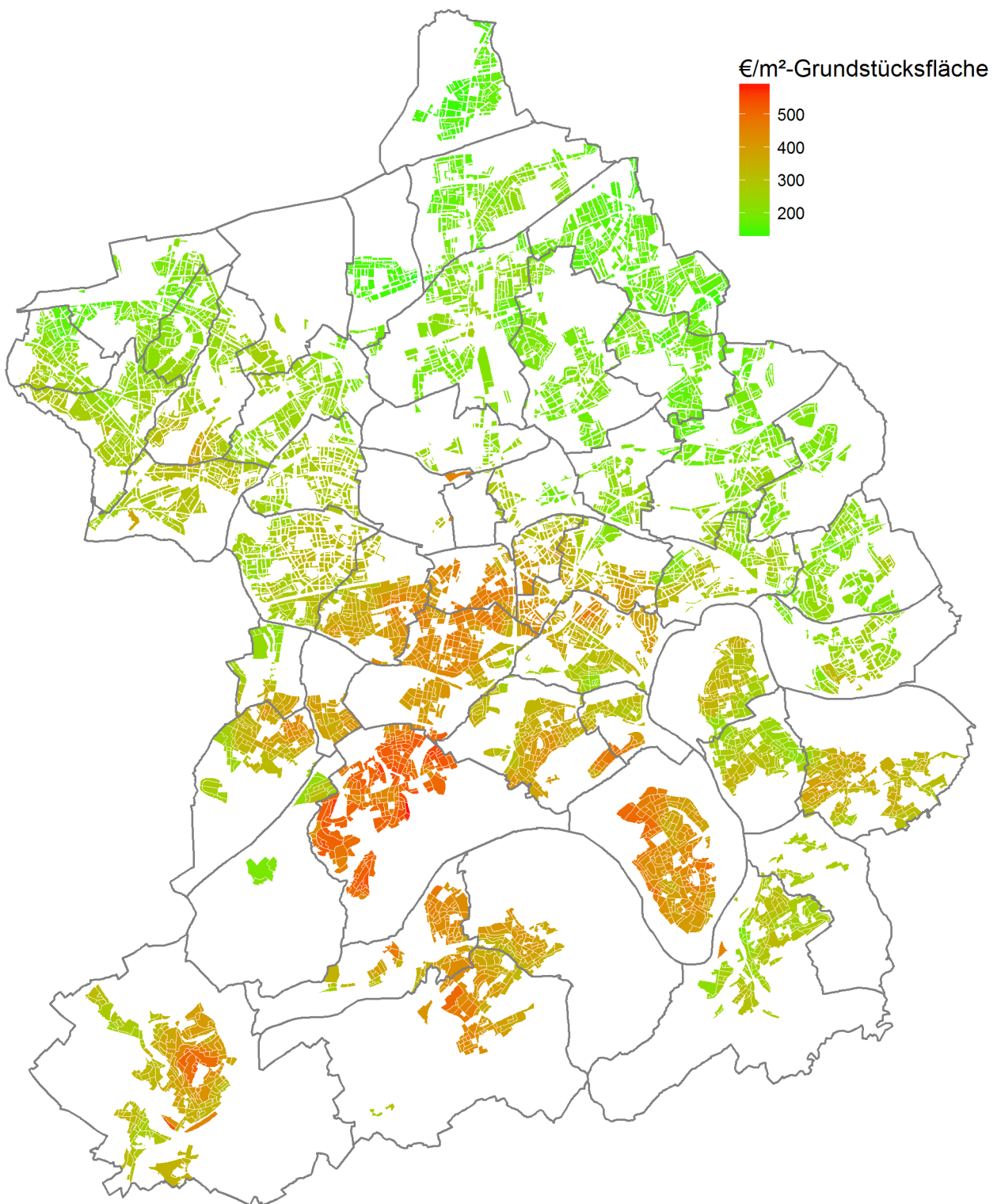


Abbildung 8.1 Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2017

8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 Gutachterausschussverordnung

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 09.02.2017 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Baureife Grundstücke - individueller Wohnungsbau	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	430	310	160
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	360	260	185
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	400	225	155
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	390	310	205
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	105	85	60

Tabelle 8.1 Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke

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 des Baugesetzbuchs) 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 Immobilienwertermittlungsverordnung 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.

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.

9.1.1. Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss hat erstmalig nach Einführung der zonalen Bodenrichtwerte in 2011 wieder eine Indexreihe aus Kaufpreisen unbebauter Wohnbaulandgrundstücke ermittelt.

Tabelle und Abbildung 9.1 zeigt die neu abgeleitete Indexreihe für Wohnbauland.

Jahr	Indexzahl
2005	99
2006	95
2007	94
2008	97
2009	91
2010	100
2011	99
2012	103
2013	105
2014	103
2015	110
2016	109

Tabelle 9.1 Indexreihe Wohnbauland

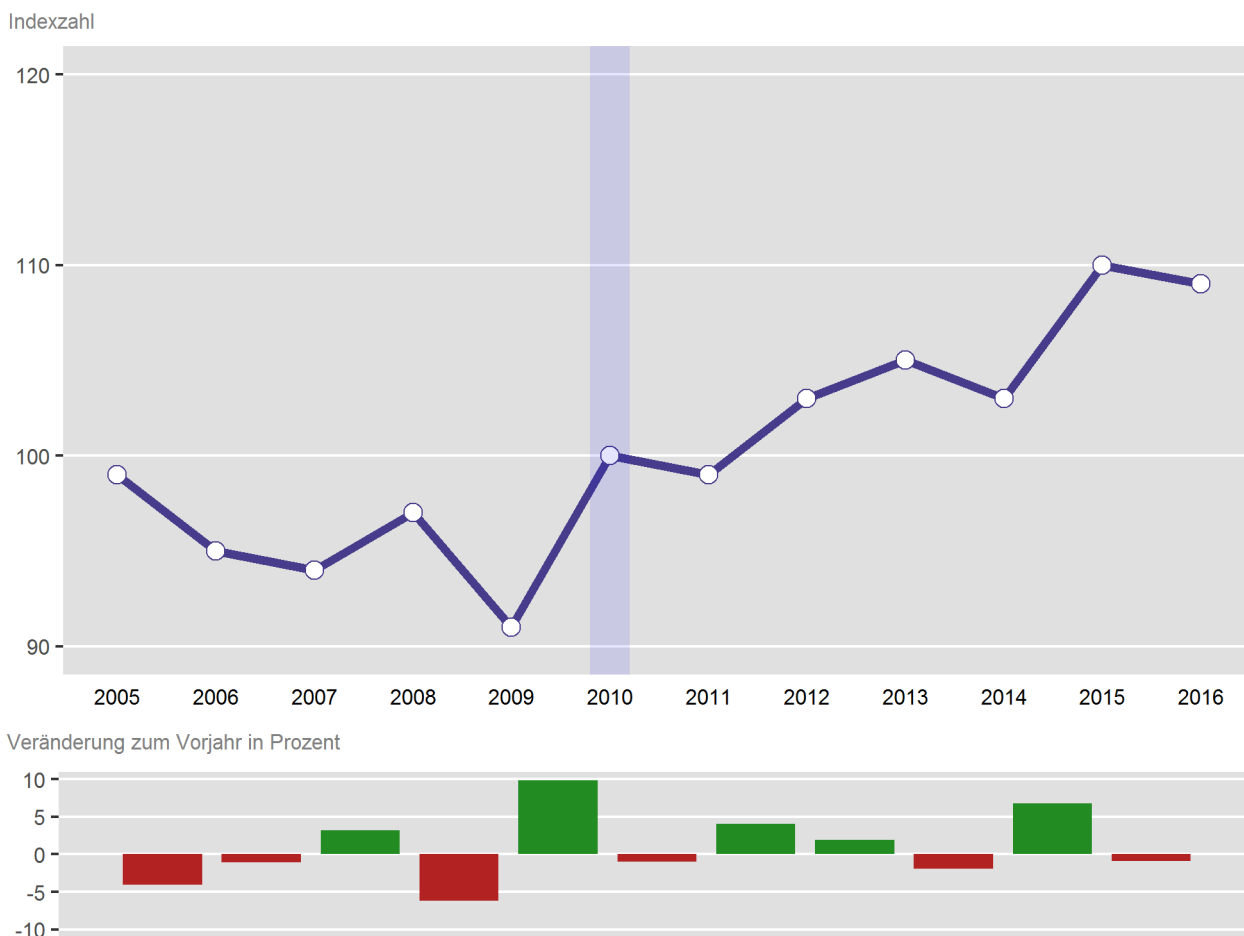


Abbildung 9.1 Indexreihe Wohnbauland

9.1.2. Preisindexreihen für bebaute Grundstücke

Abgeleitet wurden Indexreihen für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum und Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern.

9.1.2.1. Preisindexreihe für Wohnungseigentum

Jahr	Indexzahl
2005	108
2006	106
2007	105
2008	99
2009	99
2010	100
2011	100
2012	104
2013	110
2014	109
2015	108
2016	113

Tabelle 9.2 Indexreihe Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

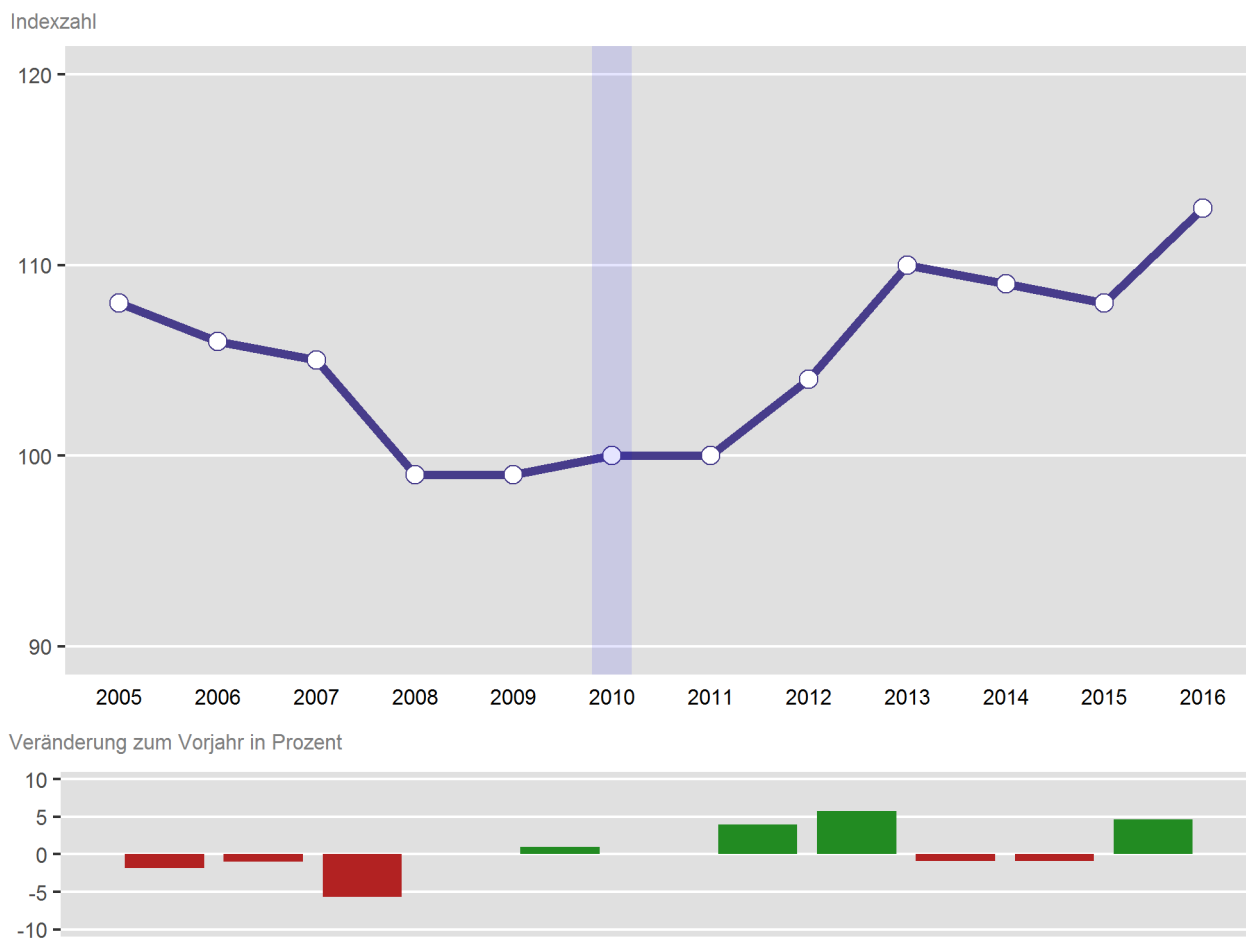


Abbildung 9.2 Indexreihe Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

9.1.2.2. Preisindexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Indexzahl
2005	109
2006	109
2007	111
2008	102
2009	101
2010	100
2011	101
2012	107
2013	110
2014	111
2015	113
2016	114

Tabelle 9.3 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

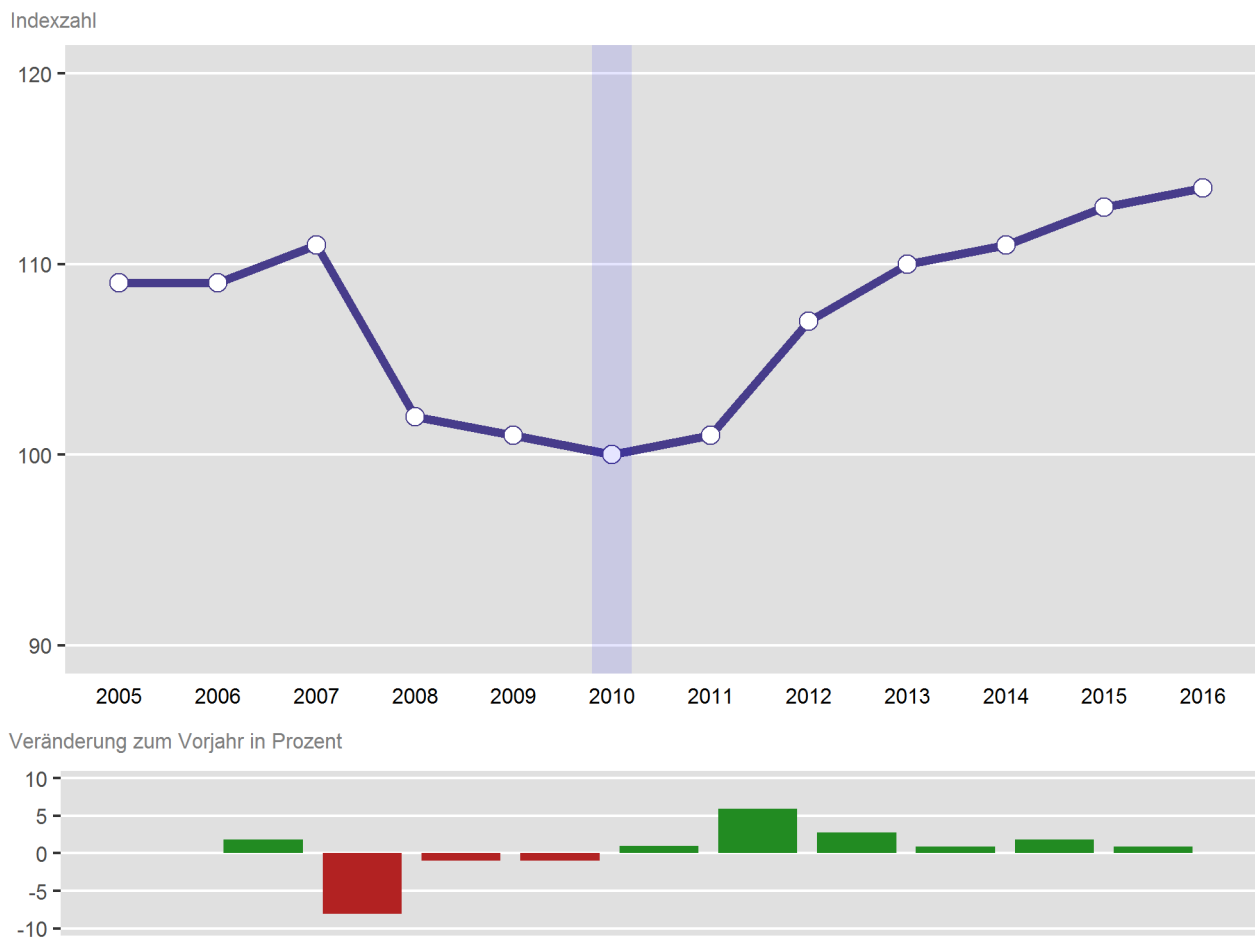


Abbildung 9.3 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

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. www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“.

Der Gutachterausschuss hat zu den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2017 Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt und in seinen Sitzungen am 20.10.2016 und 06.04.2017 als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke beschlossen.

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

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Gebäudealter, 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.

Die beschlossenen Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten sind in BORISplus.NRW (<http://www.boris.nrw.de>) 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 Immobilienrichtwerte in Essen und die dazugehörigen örtlichen Fachinformationen sind unter dem folgenden Link erreichbar

[Immobilienrichtwerte in der Stadt Essen.](#)



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 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).

9.3.1. Modellparameter für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze

EINFLUSSGRÖSSEN	DEFINITIONEN UND HINWEISE
Verwendete Kaufpreise	Kaufpreise der Vertragsjahre 2015 und 2016 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Anzahl der Vergleichspreise	siehe Boxplots der jeweiligen Liegenschaftszinssätze
Bereinigter, normierter Kaufpreis	<p>Vor der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen werden die Kaufpreise bereinigt um</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.<ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Sie werden auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Insbesondere werden abgespalten</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 (sogenannte zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.</p> <p><u>Wohnfläche</u> 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, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.</p> <p><u>Nutzfläche</u> i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2012)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p><u>Wohnnutzung</u> Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2016 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u> Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietenspiegel „Büromarkt Essen, Lagen und Mieten“ der CUBION AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.</p>
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß Kap. 9.6 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	<p>Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen 60 Jahre <u>Keine</u> ausstattungsabhängige Variation der Gesamtnutzungsdauer.</p>
Restnutzungsdauer	<p>Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 07.2016) verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben.</p>

Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer nach dem Orientierungsrahmen in Tabelle 9.4 verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Minimale Restnutzungsdauer 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“).

Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß der Punktetabelle nach dem Sachwertmodell (NHK 2010)

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach) Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2	2	2	grundsätzlich zeitpunktunabhängig, z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DG-Ausbau gehört <u>nicht</u> dazu

Tabelle 9.4 Orientierungsrahmen bei zeitlich zurückliegender Modernisierung

9.3.2. Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,5	0,8	2,4	1,1	4,3
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	12	34	21	70
Bewirtschaftungskosten [%]	16,5	2,0	16,5	11,9	21,1
Rohertragsvervielfältiger	25,8	5,0	25,7	16,5	36,9
Miete [€/m ²]	7,59	1,07	7,47	5,94	10,80
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.365	629	2.266	1.273	4.515
Wohnfläche [m ²]	169	47	160	95	280



Abbildung 9.4 Liegenschaftszinssatz und Boxplots¹ für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

¹ Erläuterung Boxplots, siehe Kapitel 7.3, Seite 43

9.3.3. Liegenschaftszinssatz für Reihen- und Doppelhäuser

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1	1,0	3,0	1,1	5,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	14	46	20	75
Bewirtschaftungskosten [%]	17,4	2,6	17,3	11,2	26,0
Rohertragsvervielfältiger	22,3	4,6	21,7	12,4	38,1
Miete [€/m ²]	7,37	1,18	7,20	5,10	12,04
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.980	532	1.903	810	3.622
Wohnfläche [m ²]	138	30	135	75	281

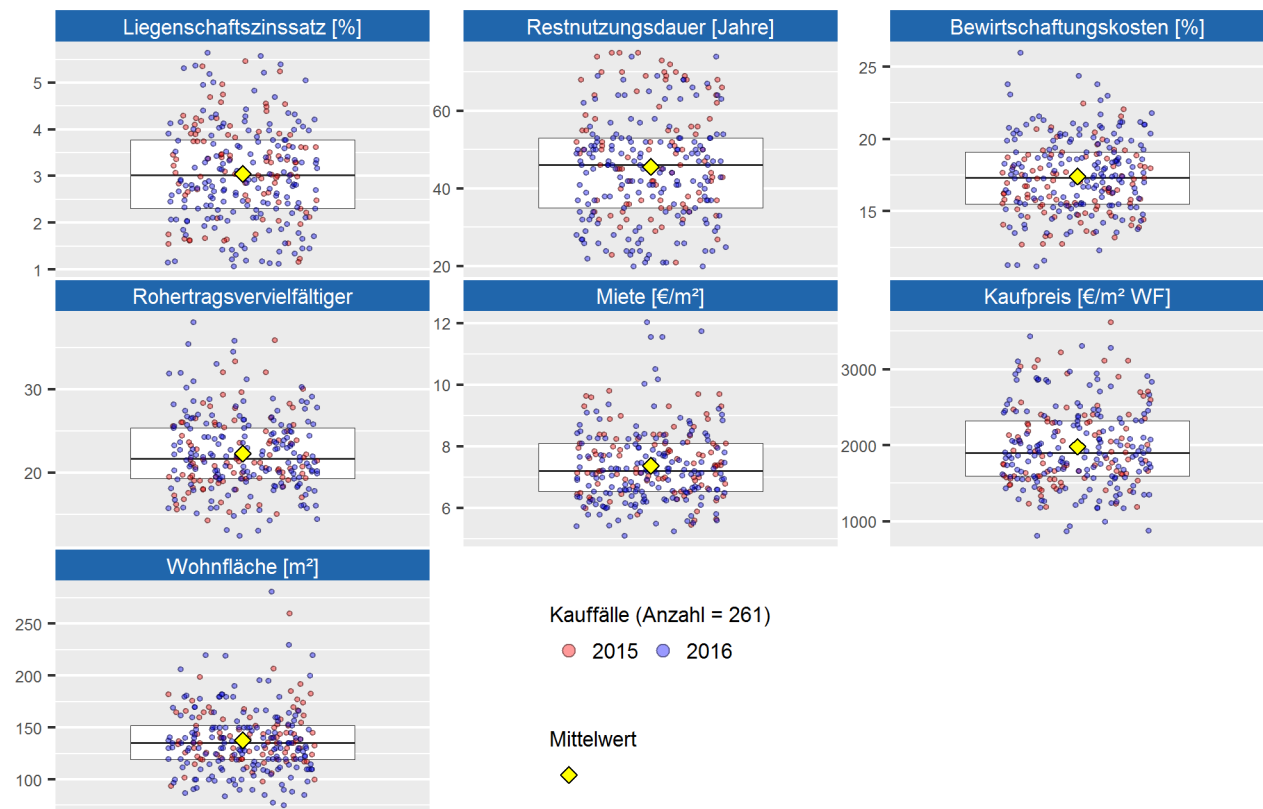


Abbildung 9.5 Liegenschaftszinssatz und Boxplots¹ für Reihen- und Doppelhäuser

¹ Erläuterung Boxplots, siehe Kapitel 7.3, Seite 43

9.3.4. Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,7	1,1	3,5	1,4	6,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	8	38	24	56
Bewirtschaftungskosten [%]	22,7	2,4	22,8	18,3	29,4
Rohertragsvervielfältiger	17,9	3,8	17,4	11,4	27,9
Miete [€/m ²]	6,22	0,57	6,34	4,83	7,39
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.342	328	1.328	757	2.052
Wohnfläche [m ²]	261	90	249	173	638

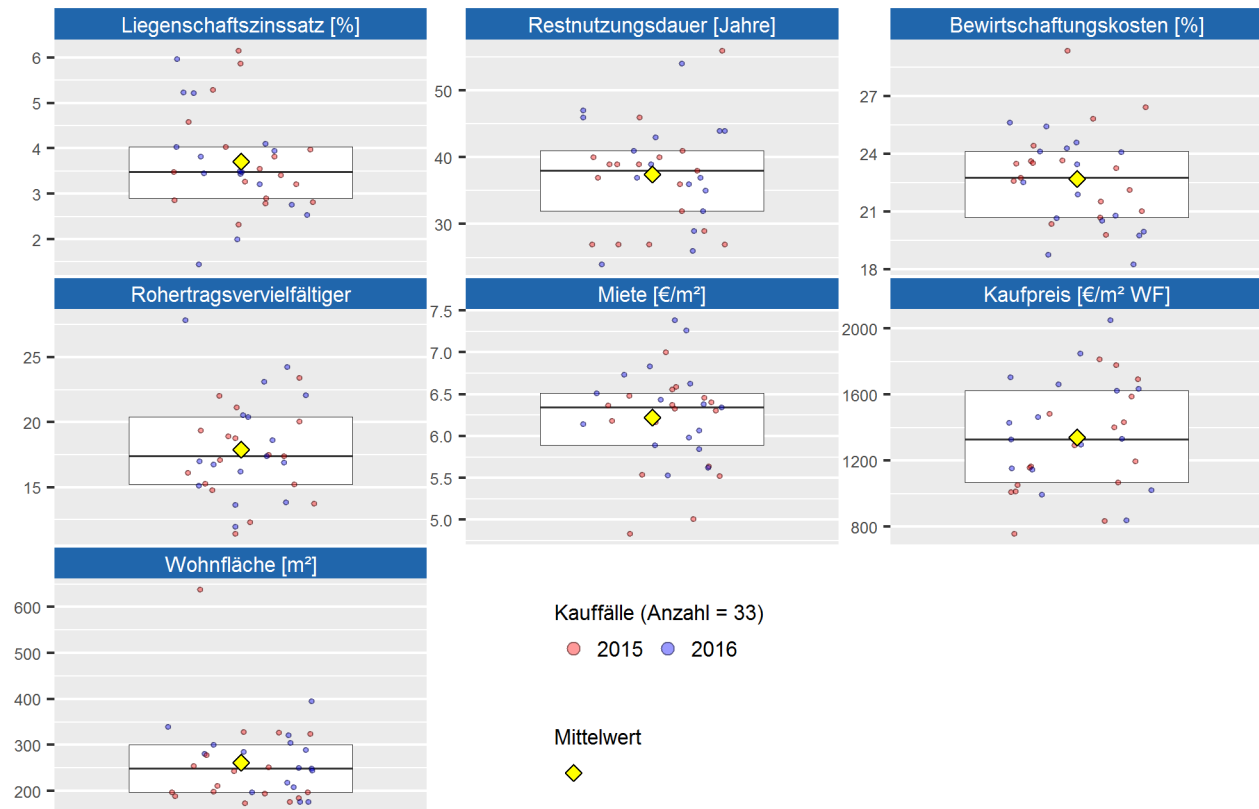


Abbildung 9.6 Liegenschaftszinssatz und Boxplots¹ für Dreifamilienhäuser

¹ Erläuterung Boxplots, siehe Kapitel 7.3, Seite 43

9.3.5. Liegenschaftszinssatz für Mietwohnhäuser Gewerblicher Anteil am Rohertrag ≤ 20 %

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,4	1,4	5,3	2,5	8,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	9	34	20	63
Bewirtschaftungskosten [%]	25,3	2,9	25,3	16,9	32,6
Rohertragsvervielfältiger	12,4	2,5	12,0	8,0	21,7
Miete [€/m ²]	5,87	0,80	5,72	4,34	9,68
Kaufpreis [€/m ² WF]	877	255	839	421	1.972
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	515	452	391	156	3.818

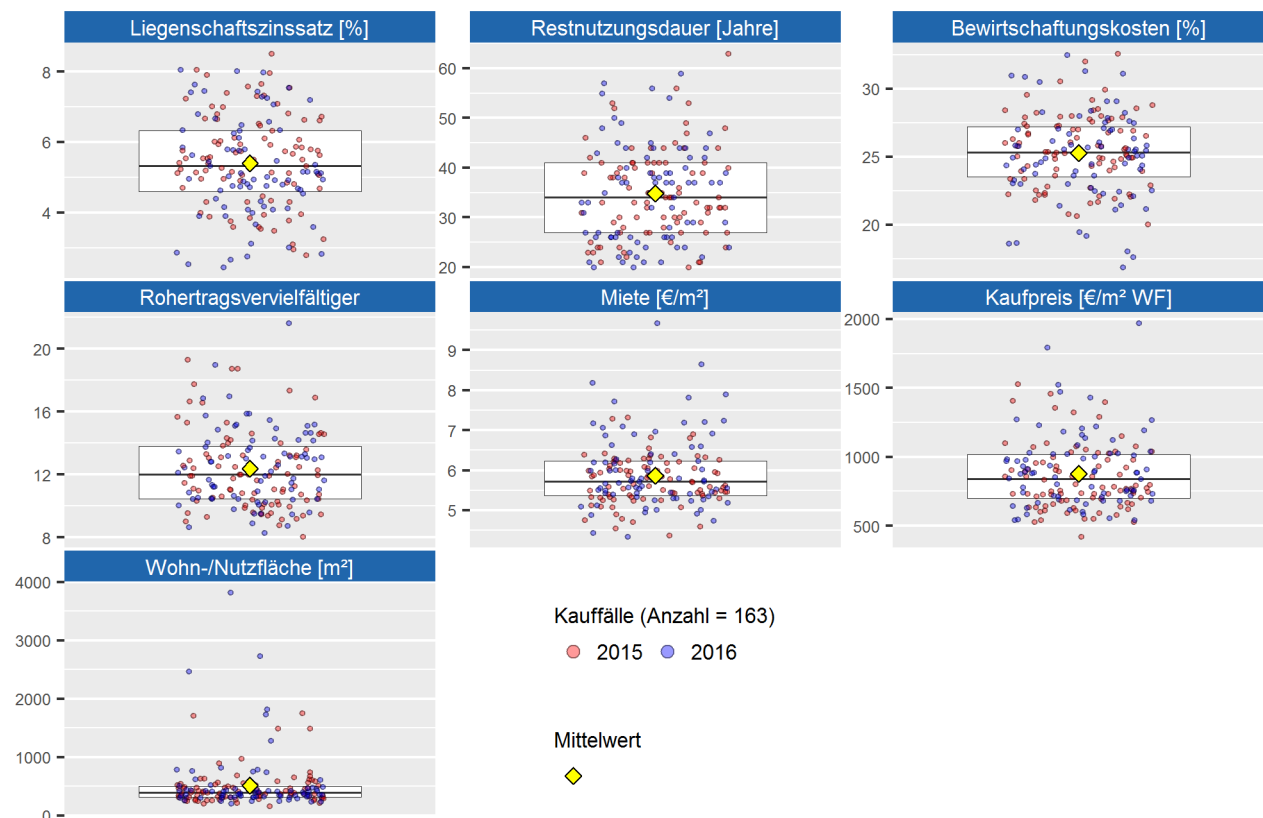


Abbildung 9.7 Liegenschaftszinssatz und Boxplots¹ für Mietwohnhäuser (gew. Anteil am Rohertrag ≤ 20 %)

¹ Erläuterung Boxplots, siehe Kapitel 7.3, Seite 43

9.3.6. Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude Gewerblicher Anteil am Rohertrag 21 - 80 %

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	6,7	2,0	6,6	2,8	10,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	10	33	21	70
Bewirtschaftungskosten [%]	22,2	2,8	22,0	17,3	27,5
Rohertragsvervielfältiger	11,1	2,8	11,0	6,3	18,4
Miete [€/m ²]	6,62	1,33	6,54	4,69	9,40
Kaufpreis [€/m ² WF]	904	363	809	388	1.862
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	686	523	520	201	2.874

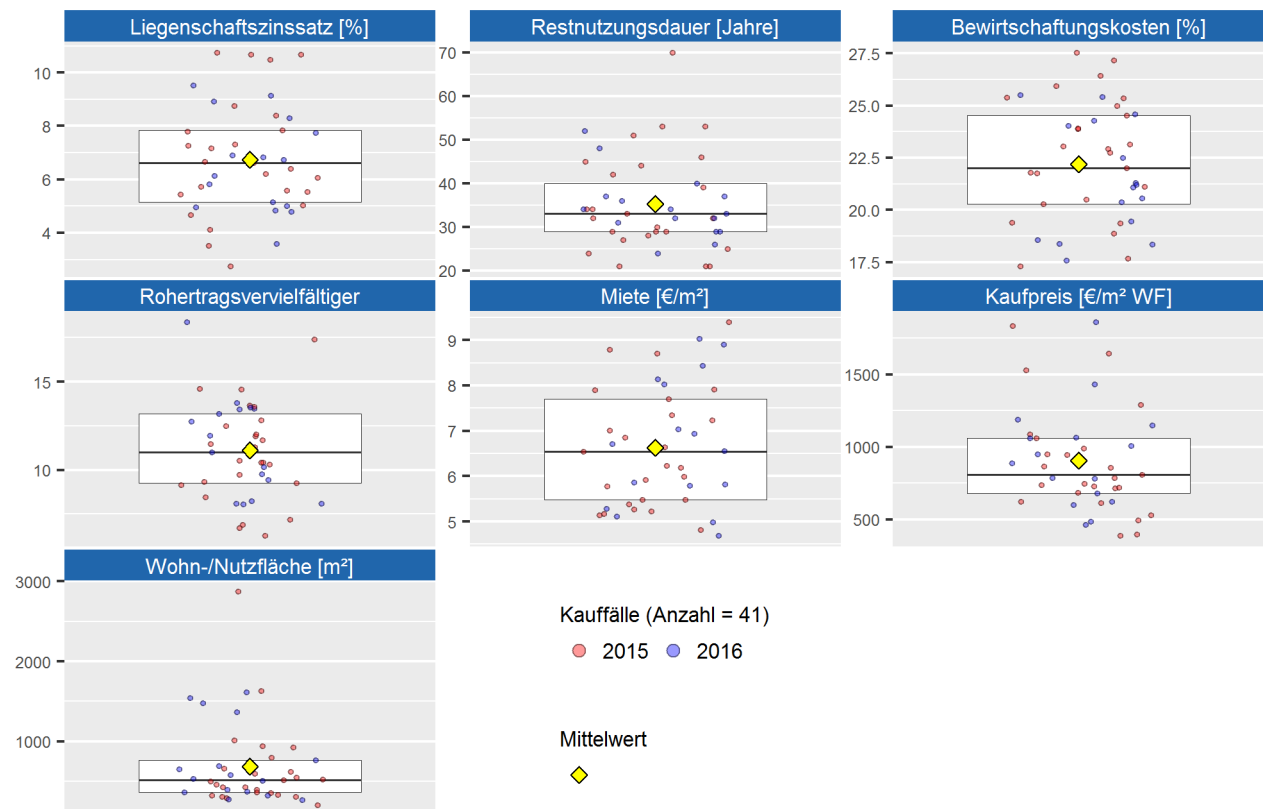


Abbildung 9.8 Liegenschaftszinssatz und Boxplots¹ für gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil am Rohertrag 21 - 80 %)

¹ Erläuterung Boxplots, siehe Kapitel 7.3, Seite 43

9.3.7. Liegenschaftszinssätze für Büro / Handel

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	6,3	1,6	6,4	3,2	9,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	11	38	14	54
Bewirtschaftungskosten [%]	15,2	4,2	14,8	9,7	32,3
Rohertragsvervielfältiger	12,5	2,5	11,9	9,1	18,4
Miete [€/m ²]	11,58	4,41	11,26	4,29	28,35
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.758	786	1.613	546	4.388
Nutzfläche [m ²]	4.426	5.511	1.630	294	18.670

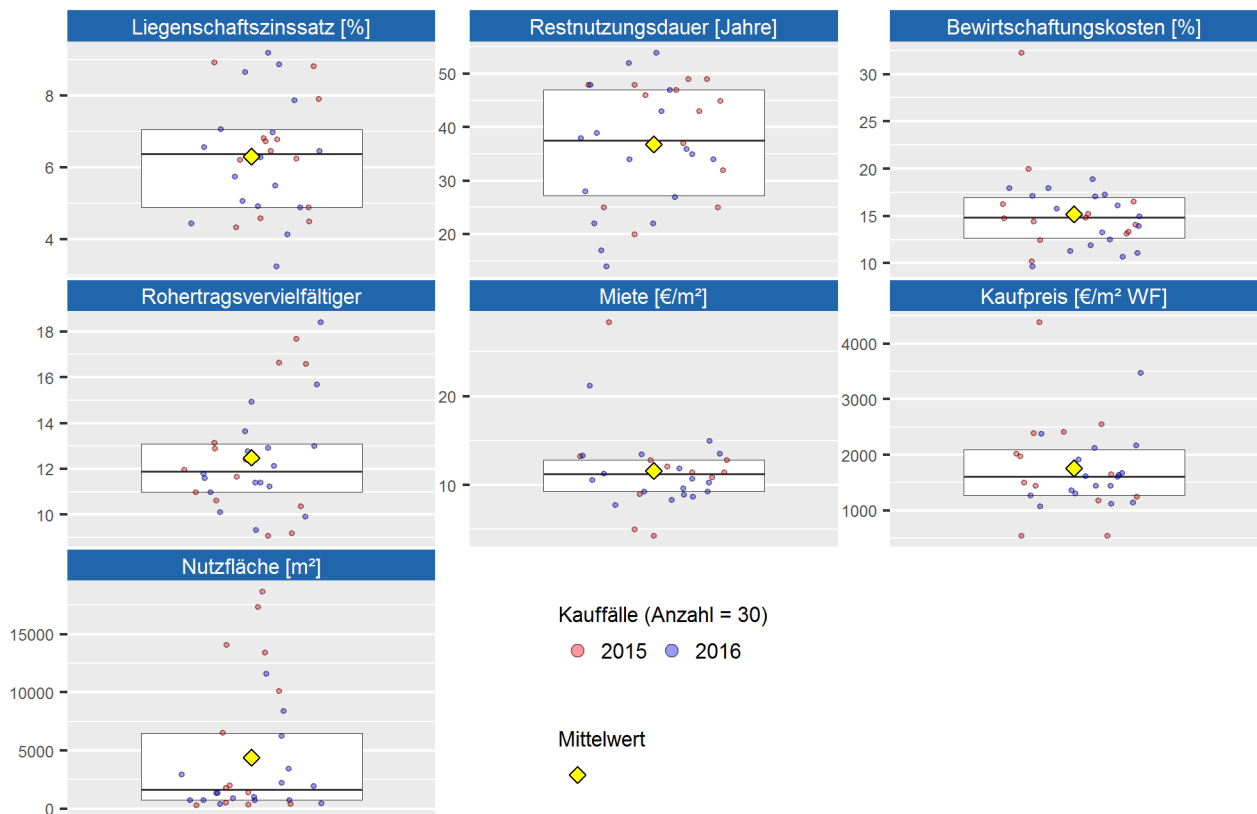


Abbildung 9.9 Liegenschaftszinssatz und Boxplots¹ für Büro / Handel

¹ Erläuterung Boxplots, siehe Kapitel 7.3, Seite 43

9.3.8. Liegenschaftszinssätze für Gewerbe

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	7,3	1,4	7,2	4,7	11,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	11	30	10	51
Bewirtschaftungskosten [%]	25,1	5,9	25,4	14,8	39,2
Rohertragsvervielfältiger	9,6	1,7	9,6	6,3	13,4
Miete [€/m ²]	4,56	1,40	4,31	2,43	8,85
Kaufpreis [€/m ² WF]	538	223	474	214	1.112
Nutzfläche [m ²]	4.853	10.442	1.780	300	53.237

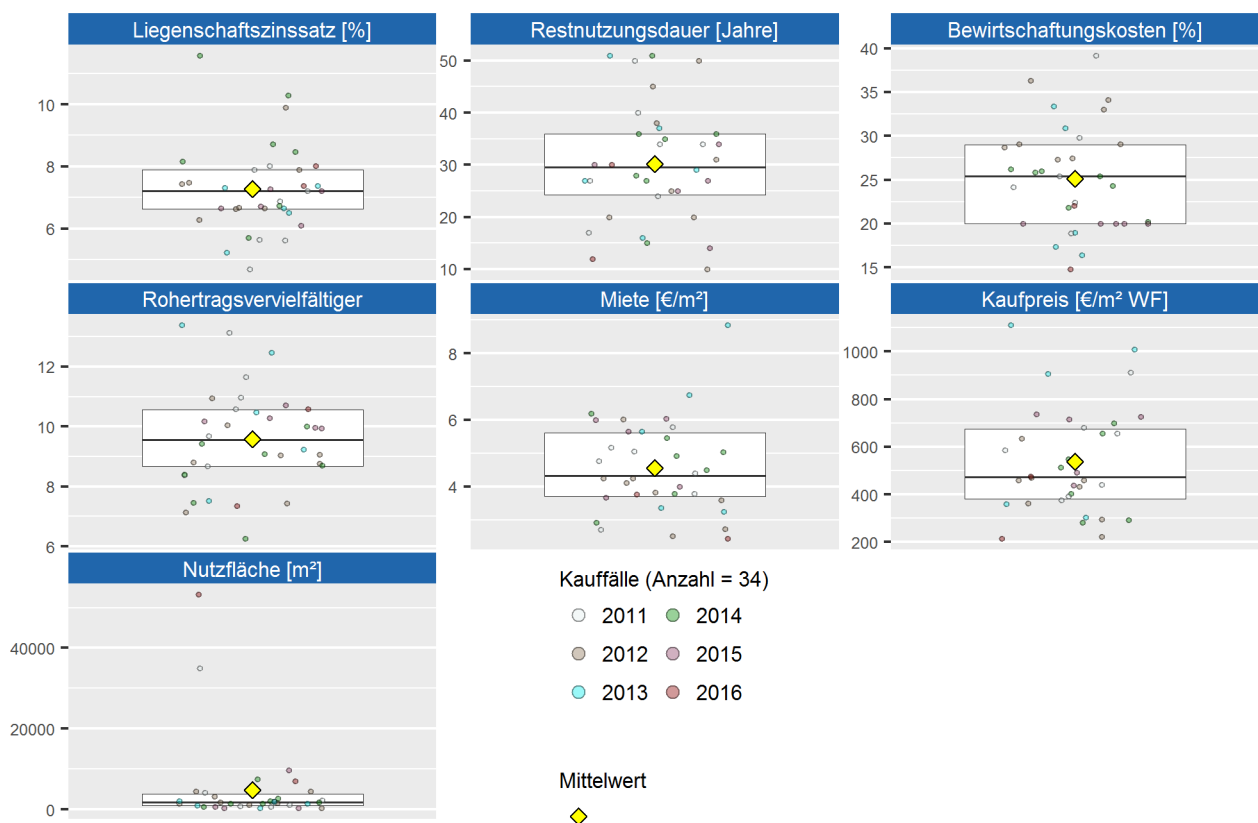


Abbildung 9.10 Liegenschaftszinssatz und Boxplots¹ für Gewerbe

¹ Erläuterung Boxplots, siehe Kapitel 7.3, Seite 43

9.3.9. Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Im Folgenden sind Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum angegeben. Die Definitionen des Kapitels 7 sind zu beachten. „unvermietet“ bedeutet Bezugsfreiheit zum Verkaufszeitpunkt.

Statistische Analysen ergaben signifikante Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes vom Wert des im Ertrag zu rentierenden Grund und Bodens, in den Tabellen mit „Bodenwert“ bezeichnet. Dementsprechend mussten geeignete Klassen gebildet werden.

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum – Weiterverkäufe, unvermietet, Bodenwert < 400 €/m²

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,8	1,4	3,5	1,1	7,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	44	12	42	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	23,8	4,4	23,5	10,7	36,6
Rohertragsvervielfältiger	18,0	4,8	17,6	8,3	33,2
Miete [€/m ²]	6,44	0,84	6,32	4,79	10,69
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.409	481	1.329	506	3.200
Wohnfläche [m ²]	85	23	83	35	150



Abbildung 9.11 Liegenschaftszinssatz und Boxplots¹ für unvermietetes Wohnungseigentum, Bodenwert < 400 €/m²

¹ Erläuterung Boxplots, siehe Kapitel 7.3, Seite 43

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum – Weiterverkäufe, unvermietet, Bodenwert $\geq 400 \text{ €/m}^2$

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,6	0,9	2,6	1,0	4,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	12	46	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	21,4	4,6	20,6	13,2	35,8
Rohtragsvervielfältiger	23,0	5,1	22,6	11,7	40,2
Miete [€/m ²]	7,12	0,97	7,05	5,37	10,49
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.982	586	1.950	857	3.850
Wohnfläche [m ²]	90	25	90	35	150

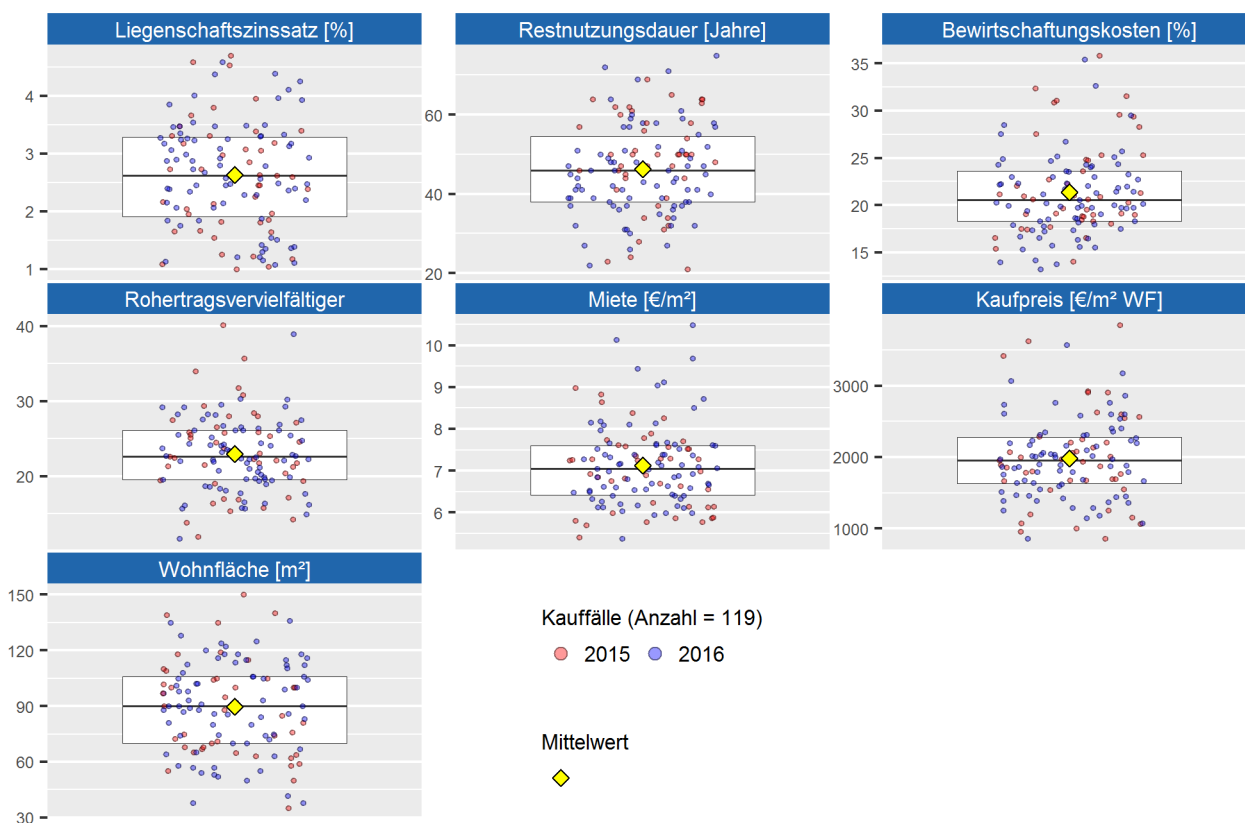


Abbildung 9.12 Liegenschaftszinssatz und Boxplots¹ für unvermietetes Wohnungseigentum, Bodenwert $\geq 400 \text{ €/m}^2$

¹ Erläuterung Boxplots, siehe Kapitel 7.3, Seite 43

**Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum – Weiterverkäufe,
vermietet, Bodenwert < 350 €/m²**

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,7	1,7	4,6	1,2	8,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	11	39	21	68
Bewirtschaftungskosten [%]	26,8	4,5	26,8	9,7	40,1
Rohertragsvervielfältiger	14,5	4,2	13,9	6,7	27,7
Miete [€/m ²]	6,07	0,62	5,98	4,89	8,23
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.064	362	985	442	2.345
Wohnfläche [m ²]	68	19	65	35	138

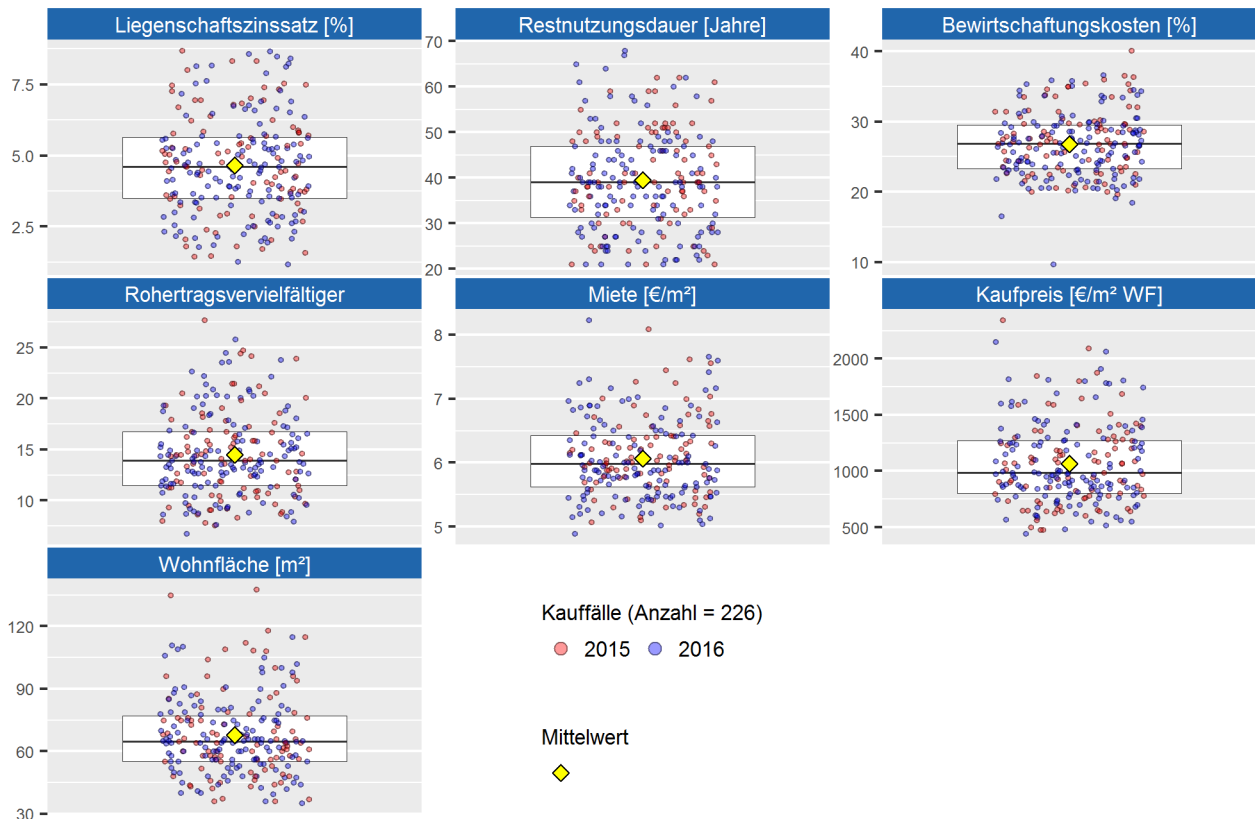


Abbildung 9.13 Liegenschaftszinssatz und Boxplots¹ für vermietetes Wohnungseigentum, Bodenwert ≥ 350 €/m²

¹ Erläuterung Boxplots, siehe Kapitel 7.3, Seite 43

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum – Weiterverkäufe, vermietet, Bodenwert $\geq 350 \text{ €/m}^2$

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,7	1,7	3,5	1,1	7,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	12	37	21	73
Bewirtschaftungskosten [%]	26,2	5,6	26,2	14,5	42,0
Rohertragsvervielfältiger	17,2	5,9	16,2	7,8	36,4
Miete [€/m ²]	6,38	0,89	6,22	5,20	9,96
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.343	583	1.176	557	3.701
Wohnfläche [m ²]	67	24	62	35	134

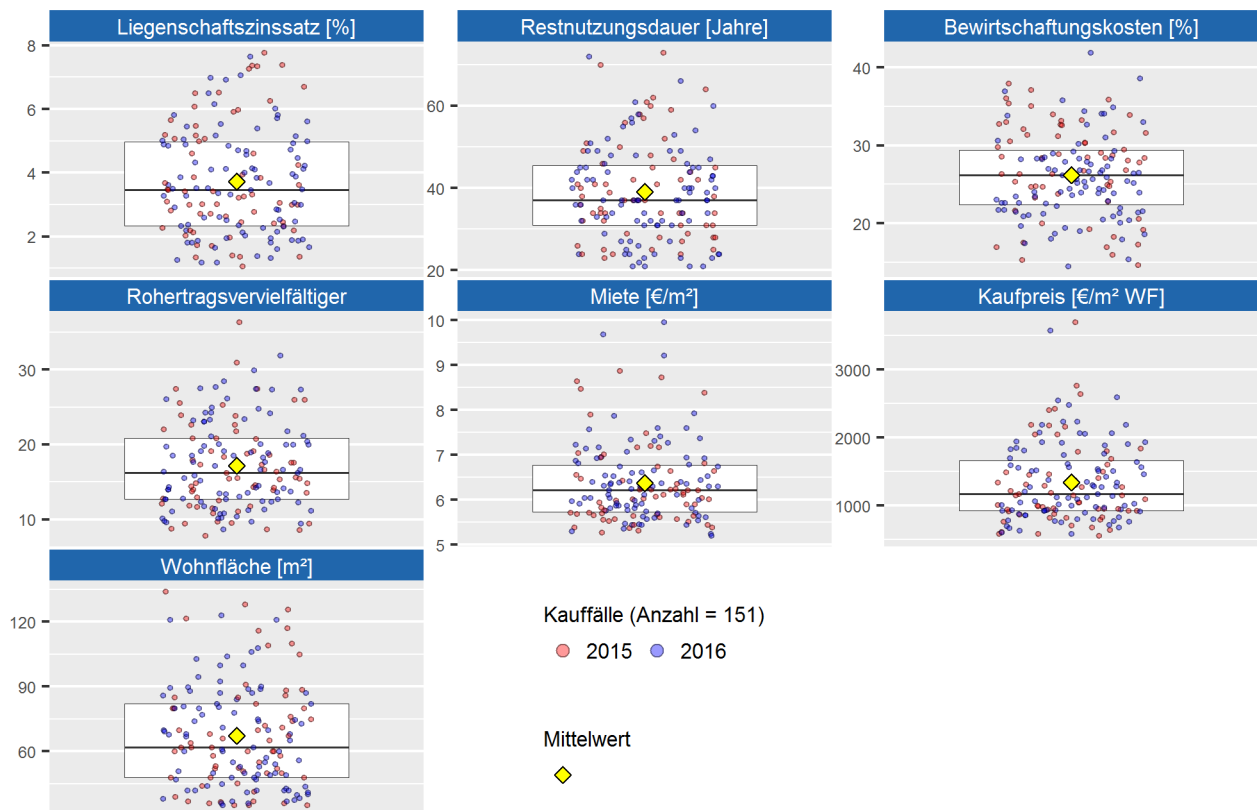


Abbildung 9.14 Liegenschaftszinssatz und Boxplots¹ für vermietetes Wohnungseigentum, Bodenwert $\geq 350 \text{ €/m}^2$

¹ Erläuterung Boxplots, siehe Kapitel 7.3, Seite 43

9.4. Marktanpassungsfaktoren (§ 14 Immo WertV)

9.4.1. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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 korrigiert 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 06/2015, zugrunde gelegt, vgl. 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

Herkunft der Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2015 und 2016 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

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 (sogenannte 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	pauschaler Ansatz von 15.000 € für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung.
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre <u>ohne</u> Modifizierung nach dem Ausstattungsstandard
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 09.07.2013) verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer nach dem Orientierungsrahmen in Tabelle 9.2 verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- a) Struktur des Sachwertverfahrens (Abbildung 9.15)
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. Wege-recht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

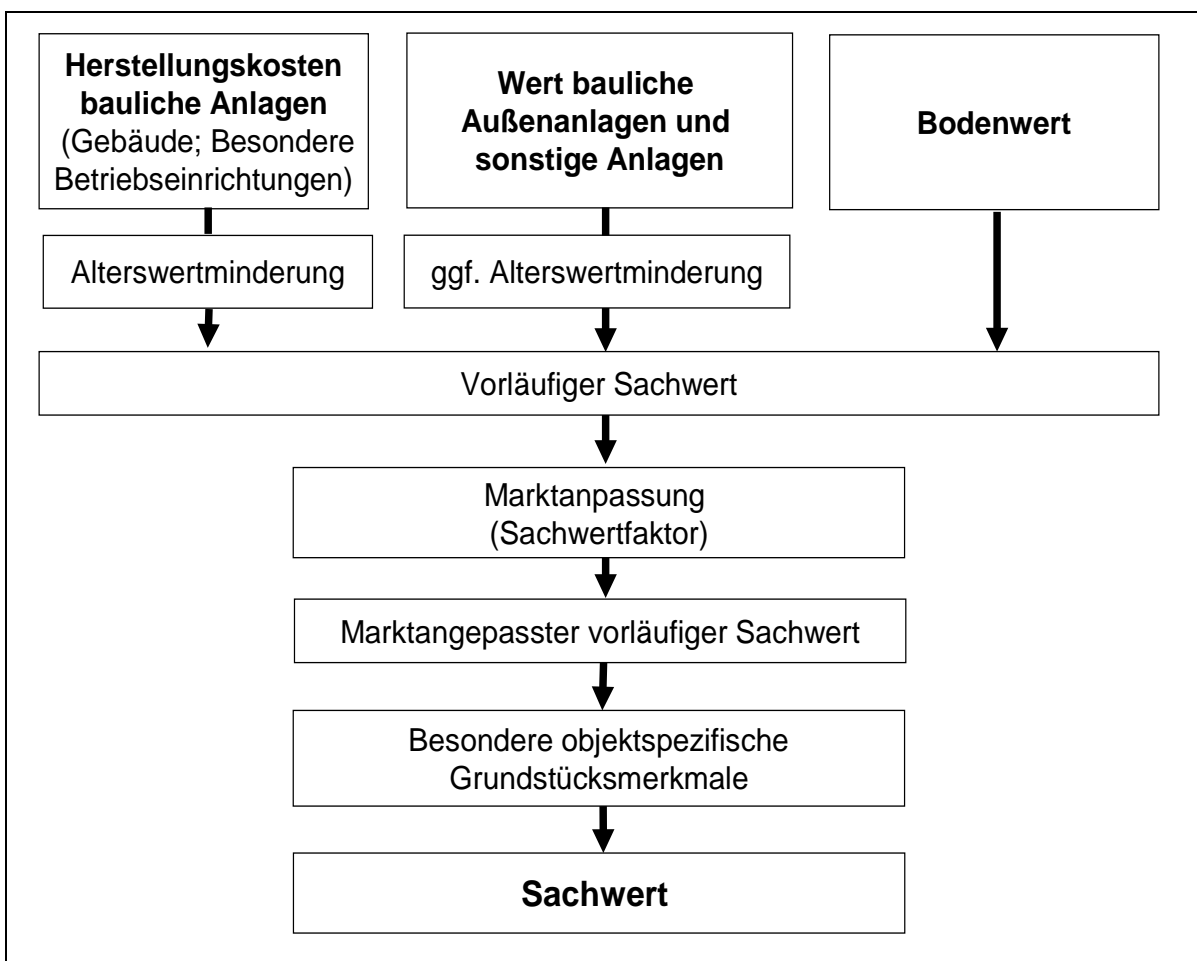


Abbildung 9.15 Struktur des Sachwertverfahrens

9.4.1.1. Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaus- hälften und Reihenendhäuser – Weiterverkäufe

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,13	0,18	1,15	0,73	1,61
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	15	39	17	75
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.125	549	2.053	940	3.799
Wohnfläche [m ²]	144	35	140	67	281
Vorläufiger Sachwert [€]	269.632	85.837	261.969	85.620	585.513
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,8	1,2	4,0
Grundstücksfläche [m ²]	428	167	398	115	963
Bodenwert [€]	122.934	61.464	108.576	28.750	381.710

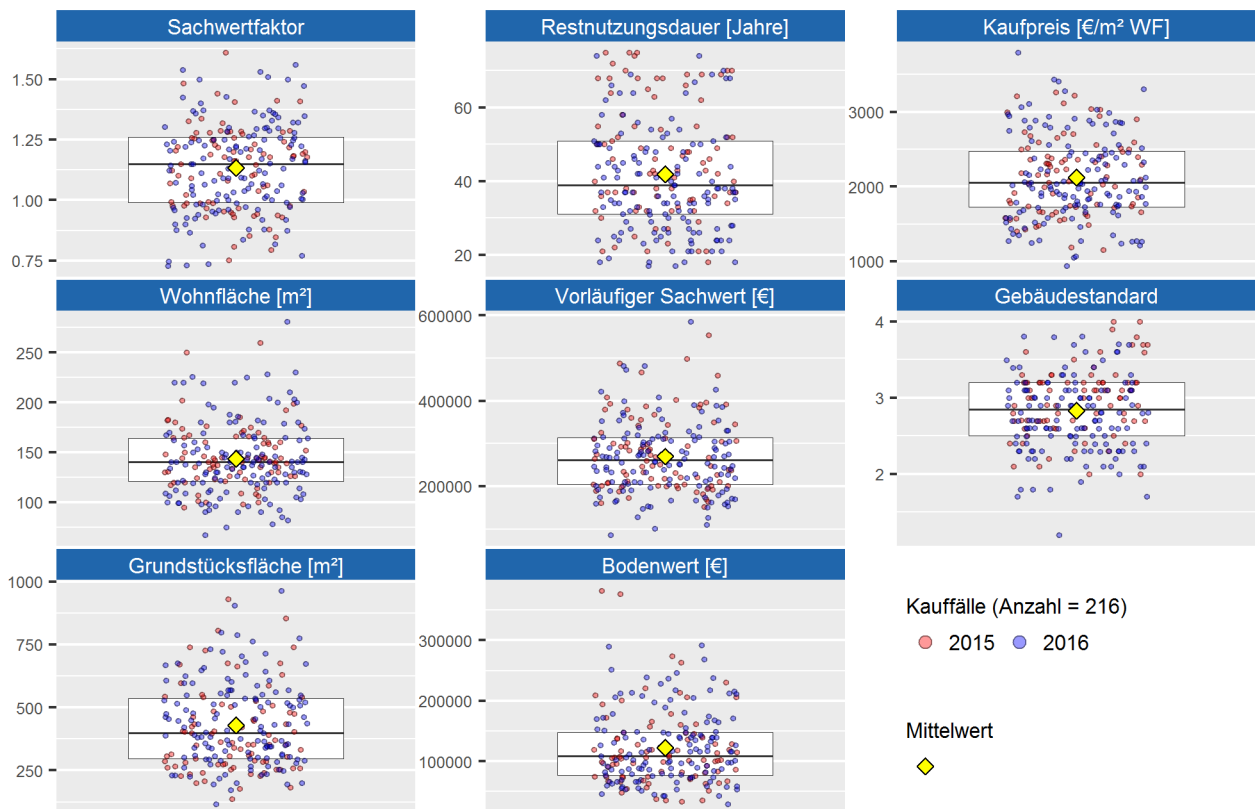


Abbildung 9.16 Sachwertfaktor und Boxplots¹ für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaus-
hälften und Reihenendhäuser (NHK 2010)

¹ Erläuterung Boxplots, Kapitel 7.3, Seite 43

9.4.1.2. Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser – Weiterverkäufe

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,26	0,25	1,21	0,81	1,78
Restnutzungsdauer [Jahre]	44	13	45	15	73
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.787	483	1.753	653	3.622
Wohnfläche [m ²]	127	26	124	73	204
Vorläufiger Sachwert [€]	184.589	61.002	175.726	58.757	360.803
Gebäudestandard	2,7	0,4	2,7	1,6	3,8
Grundstücksfläche [m ²]	211	59	196	117	392
Bodenwert [€]	59.944	31.423	51.293	21.000	161.389

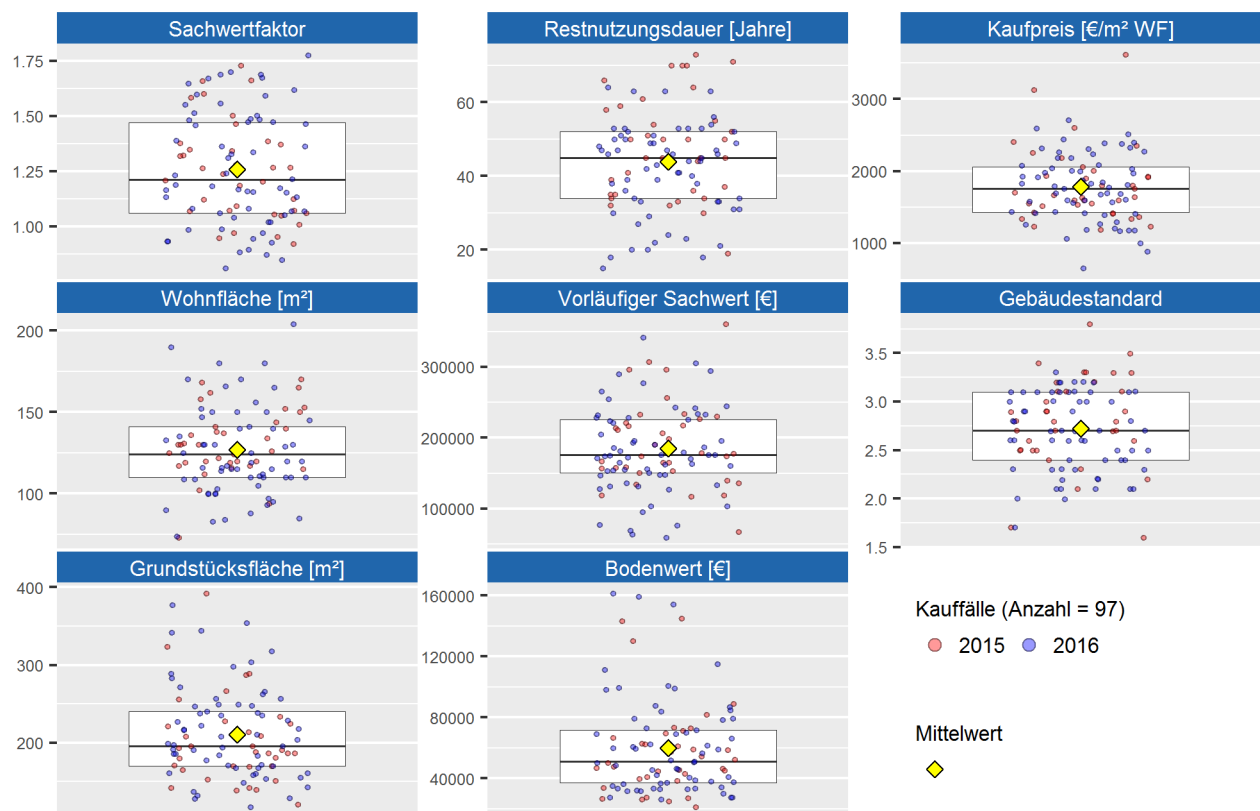


Abbildung 9.17 Sachwertfaktor und Boxplots¹ für Reihenmittelhäuser (NHK 2010)

¹ Erläuterung Boxplots, Kapitel 7.3, Seite 43

9.4.2. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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.

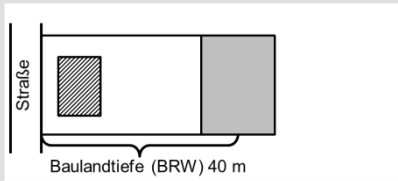
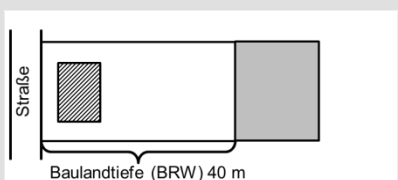
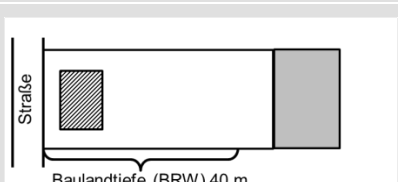
Auch Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte wurden im Berichtsjahr 2010 erstmalig untersucht. Aufgrund der geringen Fallzahl (23 Verträge) und einer relativ großen Streuung wurden keine Ergebnisse ausgewiesen. Die Untersuchungen bestätigten abgesehen von der dort dargestellte Differenzierung jedoch 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 2016, Kap. 9.4, die Gutachterausschüsse aufgeführt, die Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht haben. Hilfsweise können die Auswertungen der entsprechenden Gutachterausschüsse herangezogen werden.

9.5. Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten

9.5.1. Sonstiges Nichtbauland

Für die Auswertung der „Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück“ sind Kaufpreise aus den Jahren 2008 bis 2016 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.

Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück							
Flächenart	Wertansatz in % des Bodenwerts			Flächengröße der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]			
	Median	von	bis	Median	von	bis	Anzahl
	26 %	4 %	80 %	220	60	860	33
	17 %	5 %	30 %	240	50	840	42
	12 %	3 %	35 %	700	120	890	16

Außeragrarisch genutzte Freiflächen							
Zum Beispiel zusätzliche, der privaten Erholung dienende Flächen wie private Gärten ohne unmittelbaren Bezug zum Hausgrundstück sowie Kleingartenanlagen							
Flächengröße	[€/m ²]			Flächengröße der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]			
	Median	von	bis	Median	von	bis	Anzahl
für Flächen bis 1.500 m ²	18 €/m²	5 €/m ²	35 €/m ²	470	150	1.440	130
für Flächen zwischen 1.500 m ² und 2.500 m ²	10 €/m²	5 €/m ²	35 €/m ²	1.900	1.510	2.410	14
für Flächen ab 2.500 m ²	7 €/m²	2 €/m ²	23 €/m ²	4.400	2.500	73.000	43

Tabelle 9.5 Rahmenwerte für sonstiges Nichtbauland

9.5.2. 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

- den Endzustand bei völliger Verwirklichung der Sanierungsziele und
- 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. 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 19.07.2016 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. 2015: 107,0).

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: 01.01.2016

1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Verwaltungskosten

281 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
336 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
37 Euro	jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

II. Instandhaltungskosten

11,30 Euro/m ²	jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
65 Euro	jährlich je Garage
40 Euro	jährlich je Carport
25 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
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 2015 und 2016 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

Daten aus den Jahren 2015 und 2016		Anzahl	Median [€]	Mittelwert [€]	Standard- abweichung [± €]
Stellplatz	gebraucht	46	4.500	4.900	2.200
	neu	43	5.000	5.100	1.100
Garage	gebraucht	244	7.500	7.900	4.600
	neu	86	15.000	13.900	4.600
Tiefgaragenstellplatz	gebraucht	117	10.000	10.800	4.500
	neu	363	17.500	18.200	3.700

Tabelle 10.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze

Stand Juli 2015	Anzahl	Minimum [€]	2/3- Spannen- untergrenze [€]	Median [€]	Mittelwert [€]	2/3- Spannen- obergrenze [€]	Maximum [€]
Stellplatz	77	5	15	20	24	30	70
Carport	13	20	25	35	36	40	80
Garage	332	20	40	50	49	60	120
Tiefgaragenstellplatz	56	31	35	50	51	60	85

Tabelle 10.2 Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze

11. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

11.1. Einwohnerzahlen

Jahr	Einwohner	Zugezogene	Fortgezogene	Wanderungssaldo
1995	616.167	17.462	20.040	-2.578
1996	612.690	18.105	19.269	-1.164
1997	609.373	18.004	19.094	-1.090
1998	603.335	16.748	20.836	-4.088
1999	599.008	17.515	19.792	-2.277
2000	596.270	18.875	20.016	-1.141
2001	594.494	20.551	19.847	704
2002	591.890	20.142	20.331	-189
2003	586.750	20.173	22.765	-2.592
2004	586.318	20.407	18.882	1.525
2005	584.295	19.704	19.663	41
2006	582.016	20.192	20.424	-232
2007	580.597	21.308	21.270	38
2008	577.290	21.919	23.099	-1.180
2009	573.783	22.908	25.095	-2.187
2010	571.457	22.713	21.656	1.057
2011	570.394	23.608	22.555	1.053
2012	571.407	24.687	22.345	2.342
2013	573.115	27.451	23.285	4.166
2014	576.691	29.238	23.868	5.370
2015	584.782	40.914	31.010	9.904
2016	589.484	36.410	30.295	6.115

Datenquelle: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen,
Stand März 2017
Sterbefallüberschüsse sind im Saldo nicht berücksichtigt.

Tabelle 11.1 Einwohnerentwicklung

Weitere statistische Informationen sind im Internet unter der Adresse <http://www.essen.de/rathaus/statistik/StartseiteStatistik.de.html> bzw. unmittelbar beim Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen (0201-88-12315) abrufbar.

11.2. Übersichtskarte des Stadtgebietes

Fläche des Stadtgebiets
Anzahl der Stadtbezirke

210,4 km²
9

Einwohner je km²
Anzahl der Stadtteile

2.800
50



Abbildung 11.1 Übersichtskarte des Stadtgebietes

11.3. Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile



Abbildung 11.2 Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile

12. Mieten

12.1. Wohnungsmieten

Der Gutachterausschuss war an der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2016 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen beteiligt. Dem Arbeitskreis Mietspiegel gehören an:

- Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Essen e.V.
- Mieterschutzverein Groß-Essen e.V.
- Mieterschutzverein Ruhr e.V.
- Mieterverein Stelle und Umgegend e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen
- Grundstücksbörse Ruhr e.V., Essen
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Essen e.V.
- Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Essen e.V.

Der Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis am 12.02.2016 beschlossen. Er gilt ab dem 01.03.2016. Der Stichtag der Datenerhebung ist der 01.07.2015.

Der Mietspiegel ist als digitales Arbeitsmittel konzipiert.

Der Mietspiegel berücksichtigt auch den energetischen Zustand einer Wohnung und jede Straße ist einer Lageklasse zugeordnet.

Im Mittel zeigt sich eine Steigerung des Mietpreisniveaus in Höhe von rd. 5,5 % gegenüber der letzten umfassenden Datenerhebung aus dem Jahr 2009.

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

12.2. Gewerbliche Mieten

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

13. Sonstige Angaben

13.1. Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 31.03.2017)

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Rath, Peter
Stellvertretende Vorsitzende	Dipl.-Ing. Wenersheide, Gabriele
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Butgereit, Stefan Dipl.-Ing. Krautwald, Ulrich Dipl.-Ing. Mohaupt, Ulrich Dipl.-Ing. Müller, Carsten Dipl.-Ing. Pohlmann, Eckart Dipl.-Ing. Schaar, Hans-Wolfgang
Ehrenamtliche Gutachter/-in	Dipl.-Ing. Berchem, Sabine Dipl.-Ing. Frahm, Karl-Joachim Dipl.-Ing. Garbrecht, Werner Dipl.-Kfm. Giershausen, Klaus Großmann, Klaus-Peter Dipl.-Ing. Hahne, Reiner Dipl.-Ing. Herrmann, Deike Dr. jur. Klein, Wolfgang Dipl.-Ing. Krasberg, Klaus Dipl.-Ing. Lincke, Matthias Dipl.-Ing. Lülsdorf, Gottfried Dipl.-Ing. Mausbach-Judith, Tim 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/-in der Finanzämter	Dahlmanns, Jan (FA Essen NordOst) Knebel, Ilona (FA Essen Süd)
Stellvertretende Gutachterinnen der Finanzämter	Schmidt, Anette (FA Essen NordOst) Reimer, Angelika (FA Essen Süd)

13.2. Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse

Dieser Bericht über den Grundstücksmarkt enthält eine Vielzahl von Informationen für Wertermittlungssachverständige und für interessierte Laien.

Weitere 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 Gebühren-tarif (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.

13.2.1. Gutachten

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

13.2.2. 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**

www.gutachterausschuss.essen.de



ISSN 1433-7622

