



Grundstücksmarktbericht **2018** für die Stadt Essen

Der Grundstücksmarkt in Essen im Jahr 2018

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel

Datengrundlage: Inhalt der Kaufpreissammlung bis 31.12.2017 (Datum der Beurkundung)
Auswertestand der Kaufpreissammlung: 20.03.2018

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
gemäß Beschluss vom 21.03.2018

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Peter Rath

Leiterin der Geschäftsstelle:

Dipl.-Ing. Gabriele Wengersheide

Geschäftsstelle:

Rathenaustraße 2 (Theater-Passage), 45127 Essen

Telefon: 0201-88-68505

Telefax: 0201-88-68503

E-Mail: gutachterausschuss@essen.de

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

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

Die Daten des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen 2018 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 2018, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0, <https://www.boris.nrw.de>)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

ISSN 1433-7622

Titelbild

Das Titelbild zeigt das Univiertel © Peter Prengel, Stadt Essen

Inhaltsverzeichnis

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	1
1.1 Generelle Marktentwicklung	1
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	2
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	3
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	5
4 Der Grundstücksmarkt im Jahr 2017	6
4.1 Kauffälle	6
4.2 Zwangsversteigerungen	10
4.3 Geldumsatz	11
5 Teilmarkt unbebaute Grundstücke	13
5.1 Umsatz - unbebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke	13
6 Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)	14
6.1 Umsatz - bebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke	14
6.2 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	15
6.3 Durchschnittspreise in den Stadtteilen	16
7 Teilmarkt Wohnungseigentum	28
7.1 Umsätze	28
7.2 Durchschnittspreise in den Stadtteilen	32
7.3 Langzeitentwicklungen bei neu errichtetem Wohnungseigentum	43
8 Bodenrichtwerte	45
8.1 Allgemeine Erläuterungen	45
8.2 Bodenrichtwerte in der Stadt Essen	46
8.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte	46
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	48
9 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	49
9.1 Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)	49
9.1.1 Bodenpreisindexreihe	50
9.1.2 Preisindexreihe für Wohnungseigentum	51
9.1.3 Preisindexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser	52
9.2 Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV)	53
9.3 Immobilienrichtwerte	53
9.4 Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)	54
9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	57
9.4.2 Reihen- und Doppelhäuser	58
9.4.3 Dreifamilienhäuser	59
9.4.4 Mietwohnhäuser	60
9.4.5 Gemischt genutzte Gebäude	61
9.4.6 Büro / Handel	62
9.4.7 Gewerbe	63
9.4.8 Wohnungseigentum Weiterverkäufe unvermietet Bodenwert < 400 Euro/m ²	64
9.4.9 Wohnungseigentum Weiterverkäufe unvermietet Bodenwert ≥ 400 Euro/m ²	65
9.4.10 Wohnungseigentum Weiterverkäufe vermietet Bodenwert < 350 Euro/m ²	66

9.4.11 Wohnungseigentum Weiterverkäufe vermietet Bodenwert \geq 350 Euro/m ²	67
9.5 Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV)	68
9.5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe, ohne Reihenmittelhäuser	71
9.5.2 Reihenmittelhäuser - Weiterverkäufe	72
9.6 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte	73
9.7 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten	73
9.7.1 Grundstücke in Sanierungsgebieten	73
9.7.2 Sonstiges Nichtbauland	74
9.8 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	75
10 Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen	78
11 Mieten	79
11.1 Wohnungsmieten	79
11.2 Gewerbliche Mieten	79
12 Sonstige Angaben	80
12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 21.03.2018)	80
12.2 Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse	81
12.2.1 Gutachten	81
12.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	81

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

1.1 Generelle Marktentwicklung

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2017 wurden 4.160 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Gegenüber dem Vorjahr wurden somit ca. 7 % weniger Kaufverträge auf dem Essener Grundstücksmarkt abgeschlossen. Die Vertragszahlen liegen dennoch weiterhin auf dem hohen Niveau der letzten fünf Jahre. Der Geldumsatz von über 1,7 Mrd. € entspricht dem Rekordniveau aus 2016.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um ca. 20 % auf 222 Verträge gesunken. Der Rückgang resultierte in erster Linie aus dem Teilmarkt der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Hier wurden nur noch 57 Kauffälle registriert (Vorjahr 128 Kauffälle). Die Preise für Wohnbauland sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % gestiegen. In einzelnen Lagen kann es jedoch auch hiervon abweichende Entwicklungen geben. Dies zeigt sich in den Veränderungen der jeweiligen Bodenrichtwerte.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von ca. 4 %. Die überwiegende Anzahl der Verkäufe liegt in diesem Teilmarkt in einem Preisbereich zwischen 200.000 € und 300.000 €. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser hängen unter anderem stark von der Lage innerhalb des Stadtgebietes ab.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2017 ist im Vergleich zum Vorjahr eine Preissteigerung von ca. 7 % bei den Eigentumswohnungen in der Kategorie „Weiterverkäufe“ zu verzeichnen. Für neu errichtete Eigentumswohnungen zahlten die Käufer durchschnittlich ca. 3.300 €/m² Wohnfläche

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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

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

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

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

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

§ 193 BauGB

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

§ 5 GAVO NRW

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

Außerdem kann der Gutachterausschuss auf der gleichen landesrechtlichen Grundlage

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

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

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses gemäß § 2 GAVO NRW jeweils für 5 Jahre. Der Ausschuss in Essen hat derzeit 36 Mitglieder. Neben dem vorsitzenden Mitglied sind 7 stellvertretende vorsitzende Mitglieder, 24 weitere ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter sowie je ein Vertreter der beiden Essener Finanzämter mit je einer Stellvertreterin bestellt. Die Vertreter/-innen der Finanzämter wirken ausschließlich bei Beschlüssen über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten mit. Dem Gutachterausschuss gehören in Essen u.a. Geodäten, Architekten, Wohnungswirtschaftler, Juristen und Immobilienmakler an. In Spezialfällen können weitere Sachverständige hinzu gezogen werden. Die interdisziplinäre Zusammensetzung des Ausschusses garantiert Marktnähe und fachliche Unabhängigkeit. Kapitel 12.1 nennt die derzeit bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses.

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

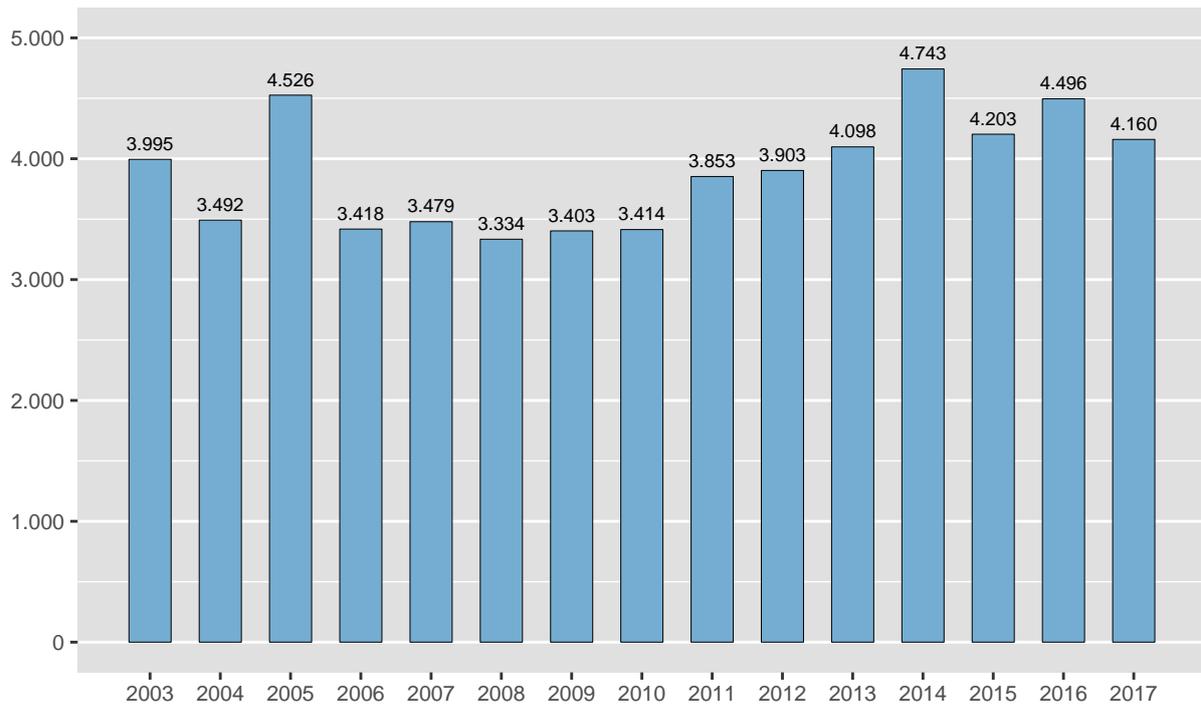
Alle aus den übermittelten Kaufverträgen oder sonstigen Verzeichnissen gewonnenen Daten unterliegen den Bestimmungen der Datenschutzgesetze, der GAVO NRW sowie des BauGB. Die Kaufpreissammlung und die weiteren Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Beschäftigten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

4 Der Grundstücksmarkt im Jahr 2017

4.1 Kauffälle

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

Abbildung 4.1: Anzahl der Kauffälle pro Jahr



Auf der folgenden Seite (Abbildung 4.2) ist die Anzahl der Kauffälle der letzten 15 Jahre nach dem Monat der Beurkundung dargestellt. Unterschiedliche Gesetzesänderungen führten in der Vergangenheit dazu, dass im Vormonat der Änderungen vermehrt Kaufverträge abgeschlossen wurden. So spiegelt die hohe Anzahl der Kauffälle im Dezember 2003 und im Dezember 2005 die Kürzung der Eigenheimförderung ab dem 01.01.2004 bzw. den Wegfall ab dem 01.01.2006 wider. Zum 01.01.2007 wurde die Umsatzsteuer von 16 % auf 19 % erhöht. In 2011 und 2014 sind die erhöhten Umsatzzahlen im September bzw. Dezember auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. Zum 01.10.2011 wurde die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen von 3,5 % auf 5,0 % und zum 01.01.2015 auf 6,5 % angehoben.

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



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

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

Tabelle 4.1: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Teilmarkt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke										
individuelle Bauweise	112	68	83	91	77	95	102	62	128	57
Geschosswohnungsbau	20	24	25	29	26	49	29	45	36	48
klassisches Gewerbe	15	11	8	10	19	19	13	13	10	12
tertiäres Gewerbe	8	13	10	25	12	7	9	4	6	13
Nichtbauland	125	93	84	122	110	91	121	102	93	92
	280	209	210	277	244	261	274	226	273	222
bebaute Grundstücke										
individuelle Bauweise	759	904	799	863	878	856	969	870	950	815
Geschosswohnungsbau	391	365	377	447	436	368	549	435	497	471
klassisches Gewerbe	38	14	31	34	41	36	56	43	41	35
tertiäres Gewerbe	52	35	37	59	48	46	87	69	86	84
sonstige Gebäude	83	87	126	103	95	93	110	72	78	60
	1.323	1.405	1.370	1.506	1.498	1.399	1.771	1.489	1.652	1.465
Wohnungseigentum										
Erstverkauf aus Neubau	113	106	165	194	237	259	249	260	254	262
Erstverkauf aus Umwandlung	258	280	297	293	326	504	392	316	345	343
Weiterverkauf	1.219	1.245	1.212	1.391	1.387	1.483	1.775	1.720	1.747	1.628
	1.590	1.631	1.674	1.878	1.950	2.246	2.416	2.296	2.346	2.233
Teileigentum	75	68	80	107	116	116	139	128	148	161
Erbbaurechte										
Erbbaurecht	29	37	30	39	44	36	34	25	39	36
Wohnungserbbaurecht	20	22	27	25	22	21	28	17	22	21
Teileigentumserbbaurecht	1	0	1	1	3	5	2	2	1	3
	50	59	58	65	69	62	64	44	62	60
Erbbaugrundstücke	13	30	20	16	23	13	78	19	15	19
Bestellung von Erbbaurechten	3	1	2	4	3	1	1	1	0	0
Gesamtsumme	3.334	3.403	3.414	3.853	3.903	4.098	4.743	4.203	4.496	4.160

Abbildung 4.3: Marktanteile der Teilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle

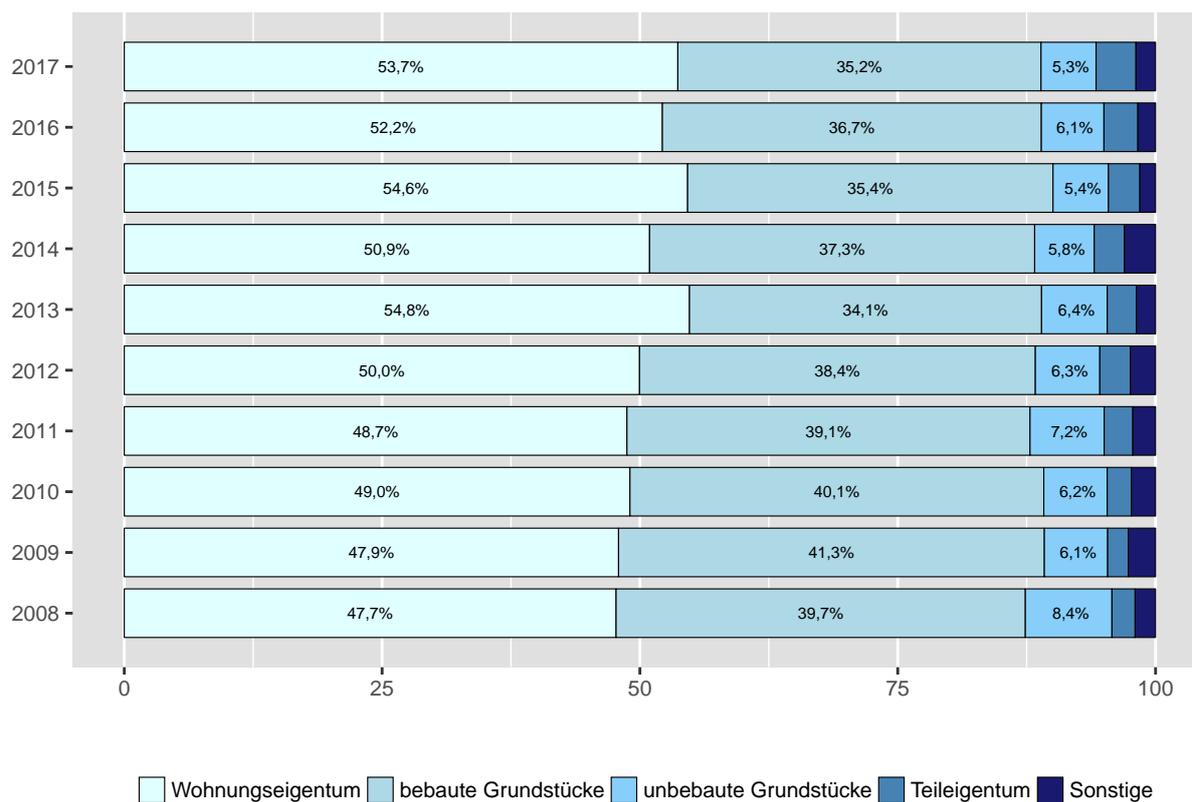
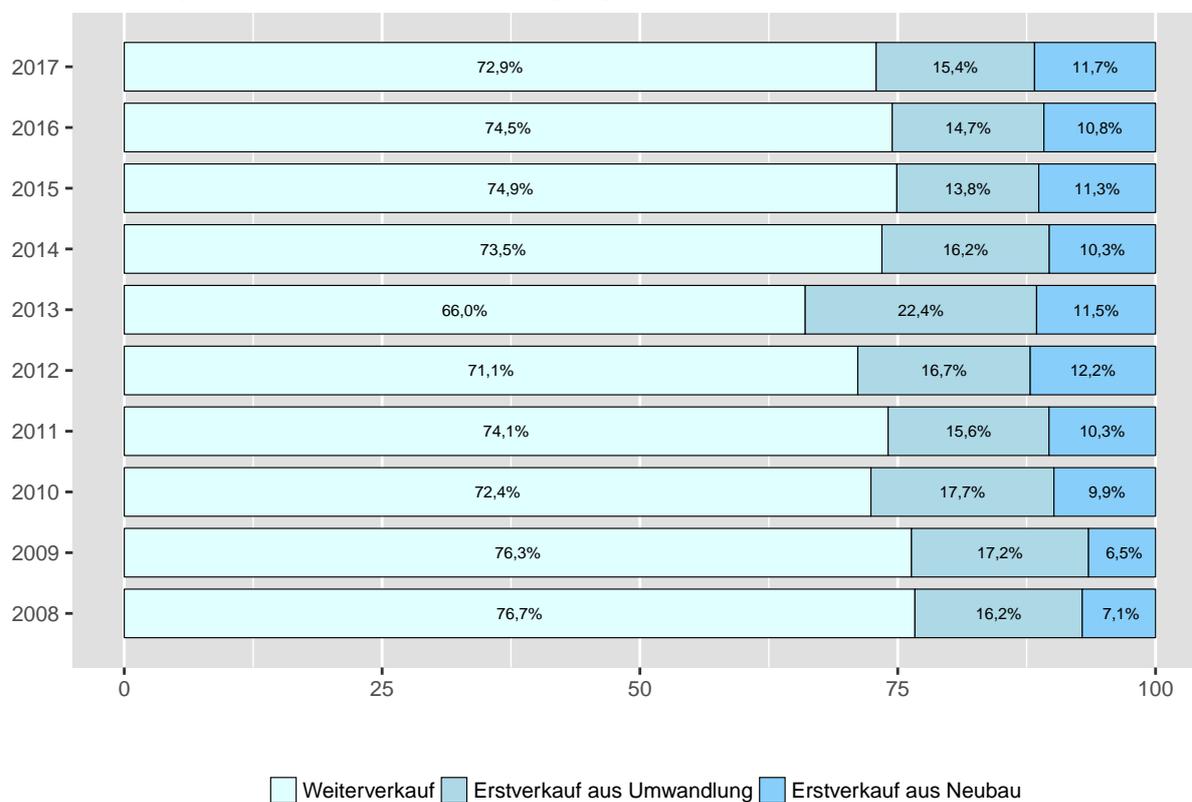


Abbildung 4.4: Marktanteile der Wohnungseigentumsteilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle



4.2 Zwangsversteigerungen

Die Abbildung 4.5 zeigt die Anzahl der beim Gutachterausschuss registrierten Zwangsversteigerungen seit 2008.

Abbildung 4.5: Anzahl der Zwangsversteigerungen

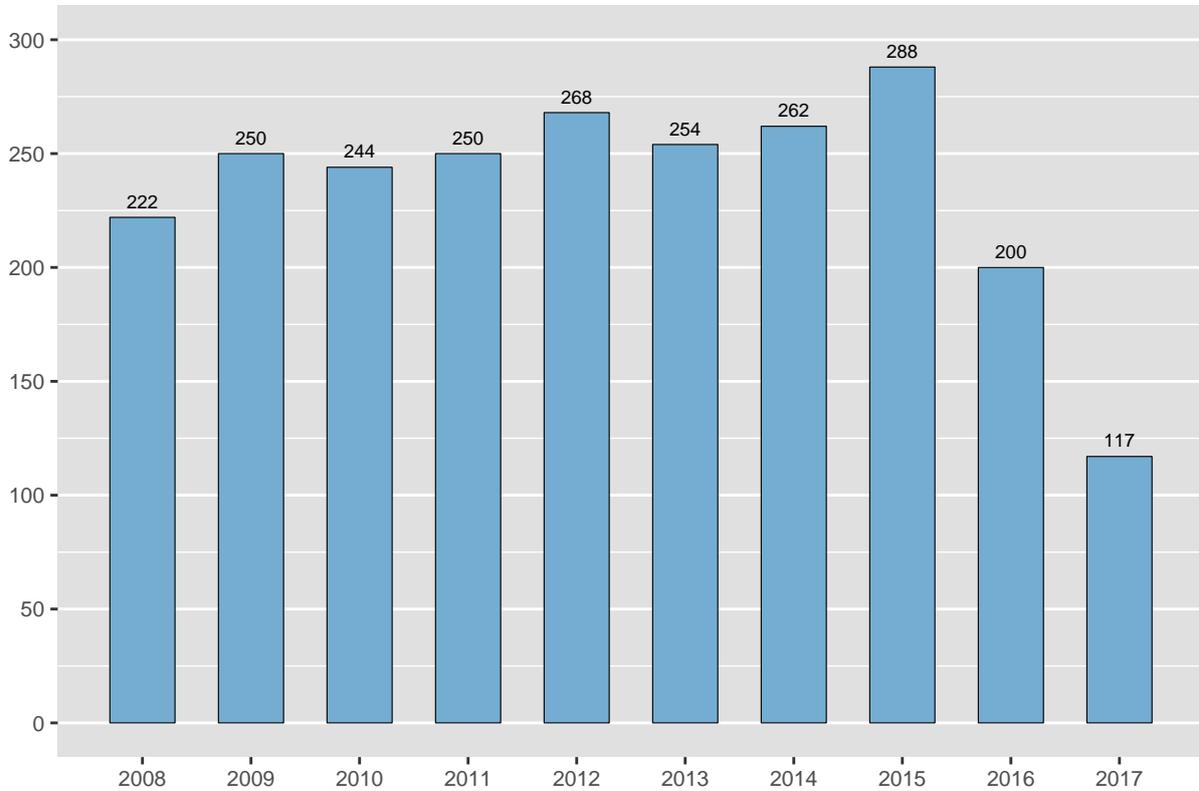


Tabelle 4.2 zeigt die Entwicklung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in den letzten 10 Jahren nach Teilmärkten aufgeteilt.

Tabelle 4.2: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Teilmarkt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	1	0	1	6	3	2	1	1	1	0
bebaute Grundstücke	65	63	81	67	67	65	67	48	48	25
Wohnungseigentum	151	183	155	173	194	183	192	235	147	85
Teileigentum	5	4	7	4	4	4	2	4	4	7
Summe	222	250	244	250	268	254	262	288	200	117

4.3 Geldumsatz

Die nachfolgende Abbildung 4.6 zeigt die Umsatzentwicklung der letzten 10 Jahre. Die Tabelle 4.3 gliedert die Geldumsätze in einzelne Teilmärkte auf. In Abbildung 4.7 sind die Marktanteile der Teilmärkte im jährlichen Vergleich dargestellt.

Abbildung 4.6: Gesamtumsatz in Mio. Euro

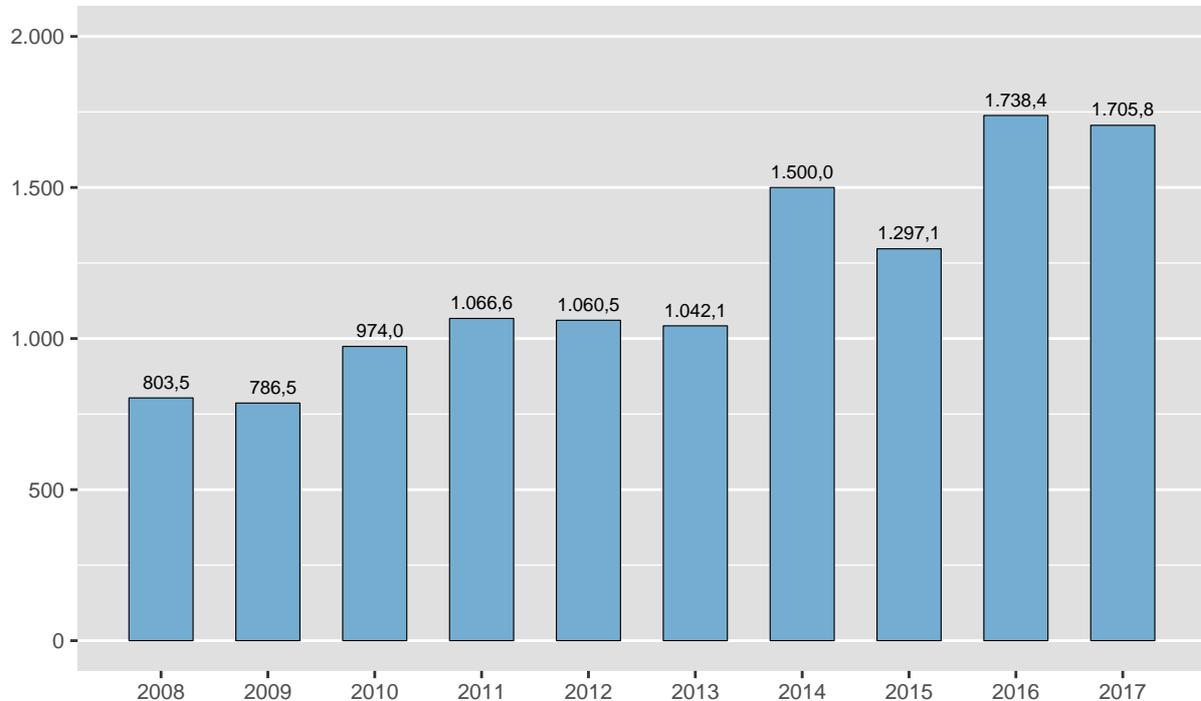
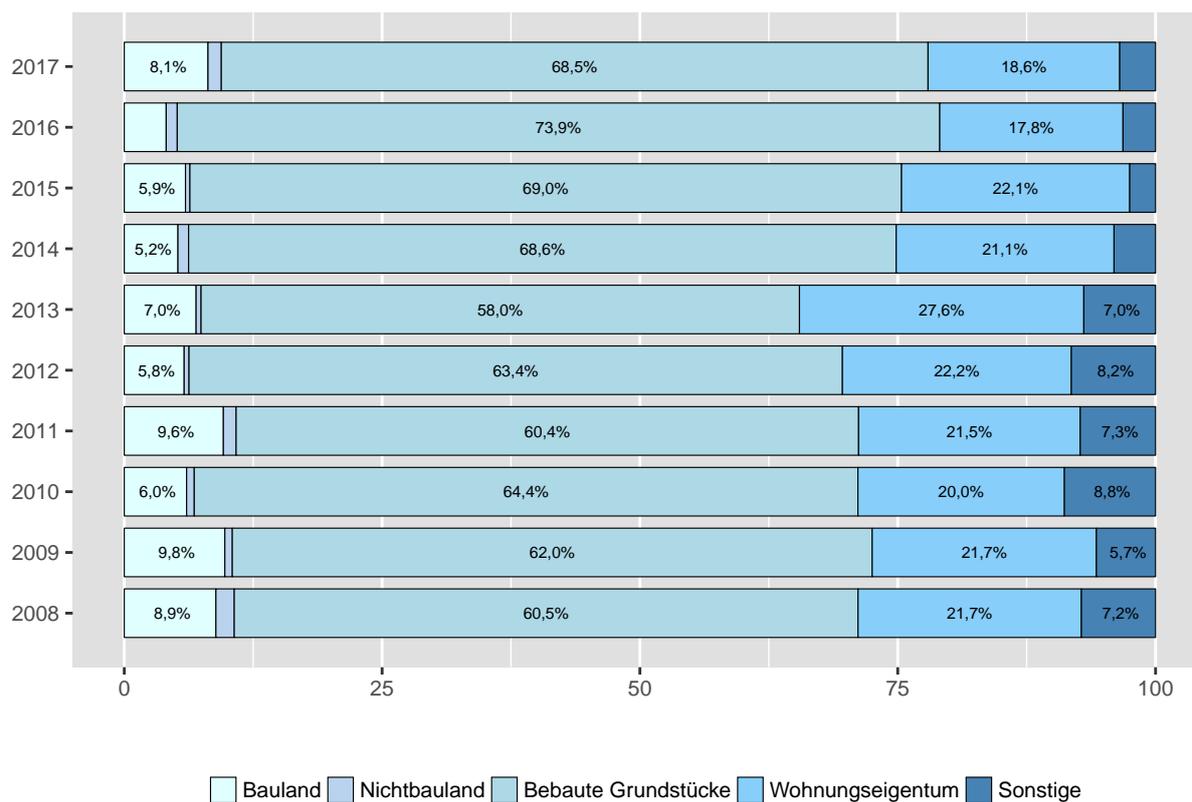


Tabelle 4.3: Geldumsatz nach Teilmärkten in Mio. Euro

Teilmarkt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bauland	71,4	76,7	58,9	102,5	61,6	72,6	78,1	77,0	70,7	138,5
Nichtbauland	14,3	5,7	7,2	13,2	5,0	5,0	15,5	5,6	18,6	22,0
Bebaute Grundstücke	486,0	488,0	626,8	643,8	671,9	604,7	1.029,2	895,0	1.285,3	1.169,0
Wohnungseigentum	174,0	171,0	195,0	229,2	235,4	287,3	316,8	287,0	308,9	317,0
Sonstige	57,8	45,1	86,1	77,9	86,6	72,5	60,4	32,5	54,9	59,3
Gesamtumsatz	803,5	786,5	974,0	1.066,6	1.060,5	1.042,1	1.500,0	1.297,1	1.738,4	1.705,8

Abbildung 4.7: Marktanteile der Teilmärkte, nach Umsatz



5 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatz - unbebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke

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

Tabelle 5.1: Umsatz unbebauter Grundstücke

Teilmarkt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnbaugrundstücke - individuelle Bauweise										
Anzahl	109	67	82	87	76	95	101	60	127	54
Fläche [ha]	9,5	5,8	6,1	6,1	5,8	9,3	7,1	5,4	9,4	5,1
Umsatz [Mio. €]	27,0	20,2	21,5	21,8	17,6	24,1	23,1	18,7	37,3	19,4
Wohnbaugrundstücke - Geschosswohnungsbau										
Anzahl	18	23	24	29	26	49	29	45	36	47
Fläche [ha]	5,0	4,3	4,9	5,2	2,9	7,3	6,2	11,3	5,1	8,7
Umsatz [Mio. €]	13,8	12,6	22,3	16,3	12,3	30,5	23,6	40,0	24,9	46,6
Wohnbaugrundstücke - Summe										
Anzahl	127	90	106	116	102	144	130	105	163	101
Fläche [ha]	14,5	10,1	11,0	11,3	8,7	16,6	13,3	16,7	14,5	13,8
Umsatz [Mio. €]	40,8	32,8	43,8	38,1	29,9	54,6	46,7	58,7	62,2	66,0
Gewerbegrundstücke - klassisches Gewerbe										
Anzahl	15	11	8	10	18	19	13	13	10	9
Fläche [ha]	13,6	17,0	4,2	10,7	6,6	12,1	9,1	5,0	5,0	6,8
Umsatz [Mio. €]	8,5	10,1	3,0	10,8	8,7	9,9	8,4	8,1	5,1	5,9
Gewerbegrundstücke - tertiäres Gewerbe										
Anzahl	8	13	10	24	11	7	9	4	6	13
Fläche [ha]	9,1	11,4	2,8	21,1	8,7	1,5	3,9	3,7	1,2	19,0
Umsatz [Mio. €]	22,0	33,7	12,2	53,5	23,1	8,0	22,9	10,2	3,5	66,6
Gewerbegrundstücke - Summe										
Anzahl	23	24	18	34	29	26	22	17	16	22
Fläche [ha]	22,7	28,4	7,0	31,8	15,3	13,6	13,0	8,7	6,2	25,8
Umsatz [Mio. €]	30,5	43,8	15,2	64,3	31,8	17,9	31,3	18,3	8,6	72,5
Wohnbau- und Gewerbegrundstücke - insgesamt										
Anzahl	150	114	124	150	131	170	152	122	179	123
Fläche [ha]	37,2	38,5	18,0	43,1	24,0	30,2	26,3	25,4	20,7	39,6
Umsatz [Mio. €]	71,3	76,6	59,0	102,4	61,7	72,5	78,0	77,0	70,8	138,5

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

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

6 Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)

6.1 Umsatz - bebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke

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

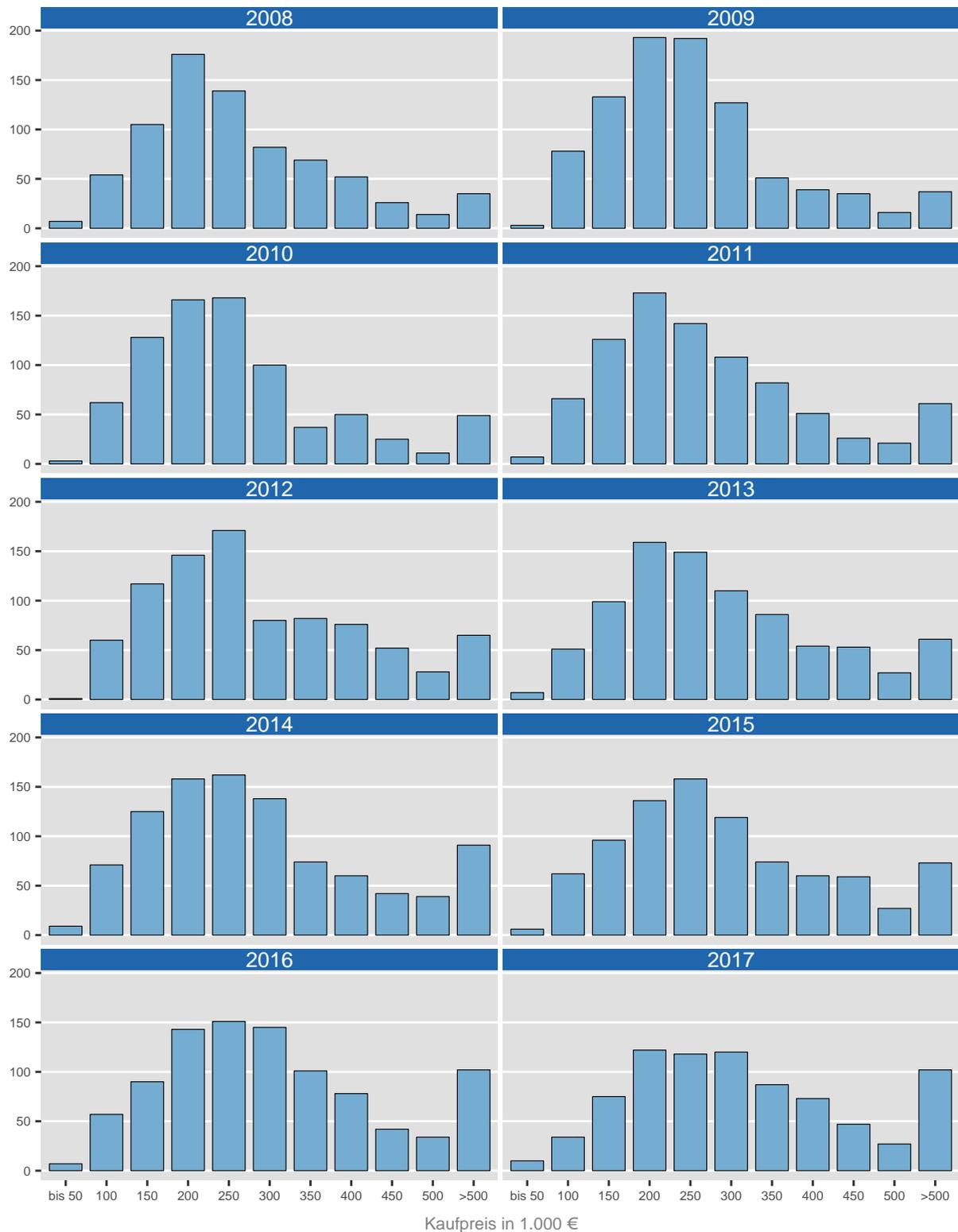
Tabelle 6.1: Umsatz bebauter Grundstücke

Teilmarkt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
individuelle Bauweise										
Anzahl	759	904	799	863	878	856	969	870	950	815
Fläche [ha]	39,9	43,4	38,0	43,3	46,3	40,0	50,9	44,2	49,7	42,9
Umsatz [Mio. €]	189,8	225,6	201,7	228,7	237,6	239,2	277,7	251,2	295,6	256,1
- davon Neubau										
Anzahl	145	168	154	116	118	137	140	122	99	65
Fläche [ha]	4,2	4,9	4,5	3,9	3,3	3,7	4,1	3,4	2,7	2,0
Umsatz [Mio. €]	42,1	46,3	45,0	38,6	43,5	45,7	49,3	41,6	40,4	29,9
Geschosswohnungsbau										
Anzahl	391	365	377	447	436	368	549	435	497	471
Fläche [ha]	28,8	26,3	22,5	31,3	38,3	39,3	38,1	32,6	44,7	34,2
Umsatz [Mio. €]	155,3	122,6	128,6	162,1	218,2	201,1	274,8	223,2	375,4	298,6
klassisches Gewerbe										
Anzahl	38	14	31	34	41	36	56	43	41	35
Fläche [ha]	9,7	4,1	19,1	39,1	15,1	16,5	20,5	26,9	52,7	29,2
Umsatz [Mio. €]	13,4	9,0	45,6	48,3	34,4	25,0	31,5	67,9	115,7	74,0
tertiäres Gewerbe										
Anzahl	52	35	37	59	48	46	87	69	86	84
Fläche [ha]	10,3	7,1	8,3	11,0	15,3	9,1	16,5	19,9	38,1	35,5
Umsatz [Mio. €]	90,5	102,8	127,8	168,7	151,6	110,5	394,1	328,6	417,9	462,8
sonstige Gebäude										
Anzahl	83	87	126	103	95	93	110	72	78	60
Fläche [ha]	19,0	12,8	27,9	30,7	15,5	8,6	17,2	36,0	107,8	33,5
Umsatz [Mio. €]	37,0	27,9	123,2	36,0	30,1	29,0	51,0	24,0	80,7	77,4
Summe										
Anzahl	1.323	1.405	1.370	1.506	1.498	1.399	1.771	1.489	1.652	1.465
Fläche [ha]	107,7	93,7	115,8	155,4	130,5	113,5	143,2	159,6	293,0	175,3
Umsatz [Mio. €]	486,0	487,9	626,9	643,8	671,9	604,8	1.029,1	894,9	1.285,3	1.168,9

6.2 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Abbildung 6.1: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen



6.3 Durchschnittspreise in den Stadtteilen

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

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

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt Abbildung 6.3 die entsprechenden Kaufpreise in den Stadtteilen. Die Gebäude stammen aus der jeweils jüngsten, in Tabelle 6.2 (Seite 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.

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

In den Tabellen bedeuten:

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

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

Abbildung 6.2: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2017
für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

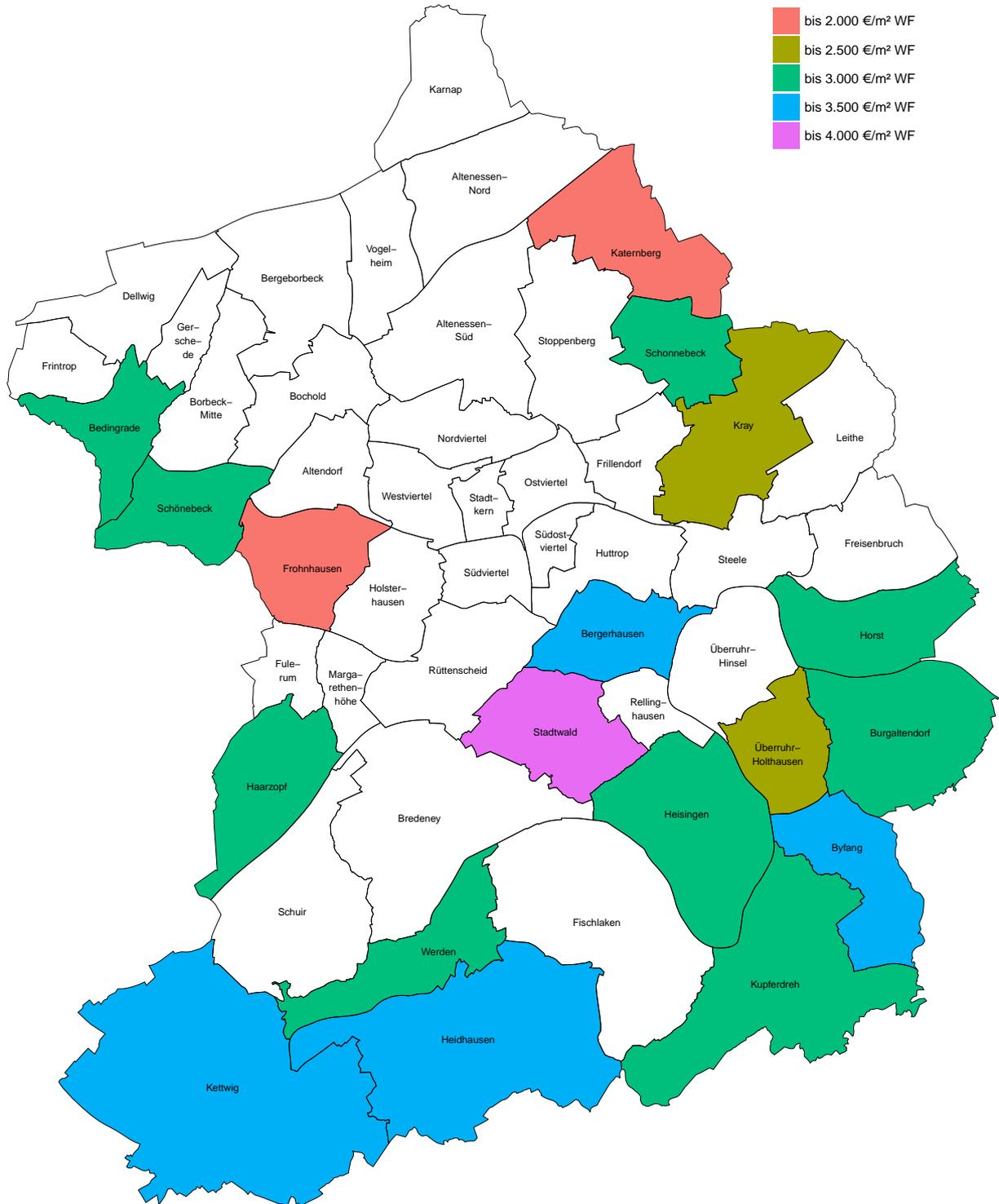


Abbildung 6.3: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2017
für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1975 bis 2014
in den Stadtteilen

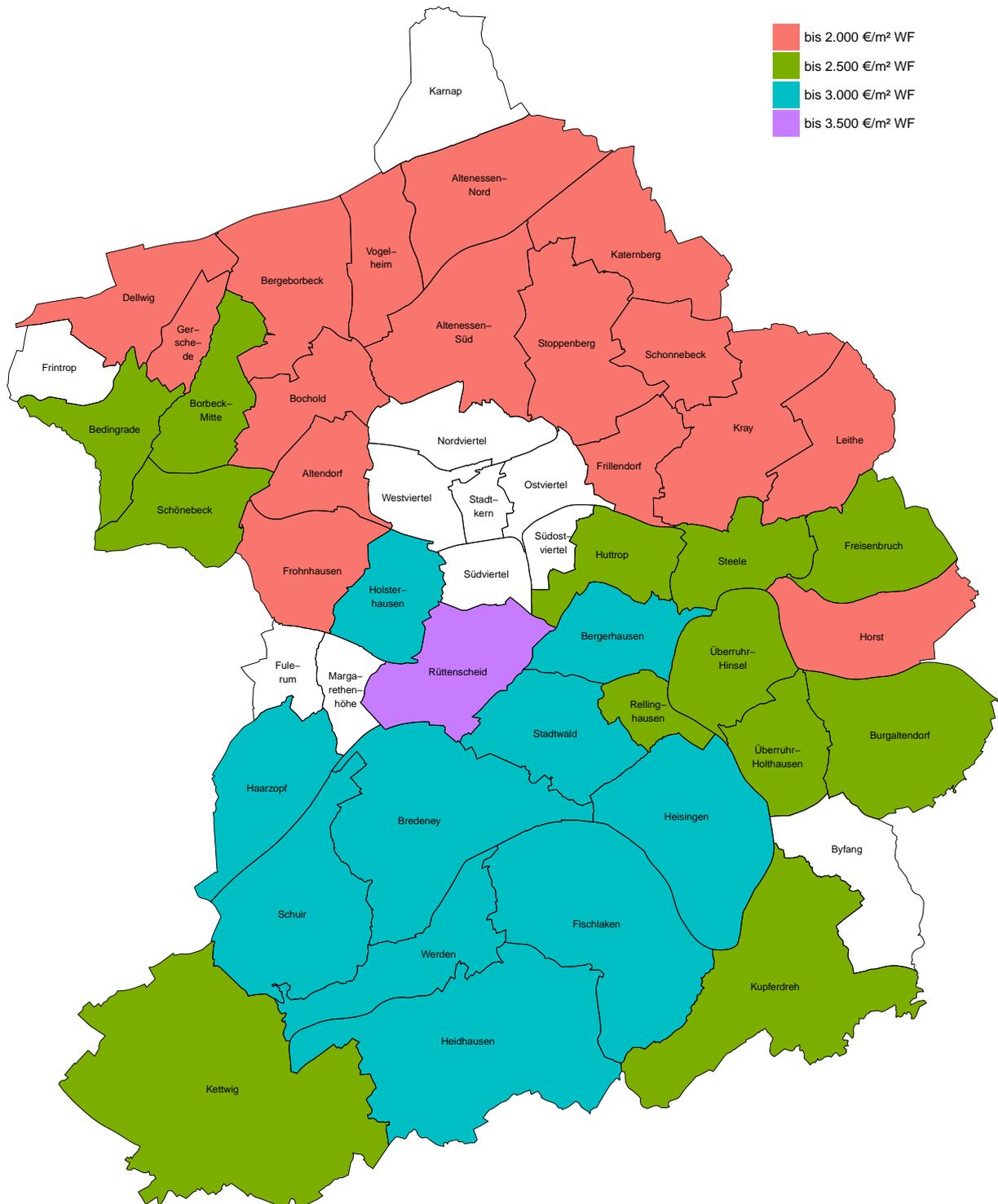


Abbildung 6.4 zeigt durchschnittliche, auf den m² Wohnfläche bezogene Kaufpreise für neu errichtete Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück in Neubaugebieten mit mindestens 3 Bauvorhaben, die in den vergangenen Jahren bebaut wurden. Es handelt sich um Verkäufe aus dem angegebenen Zeitraum für lagetypische 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 (2015–2017)

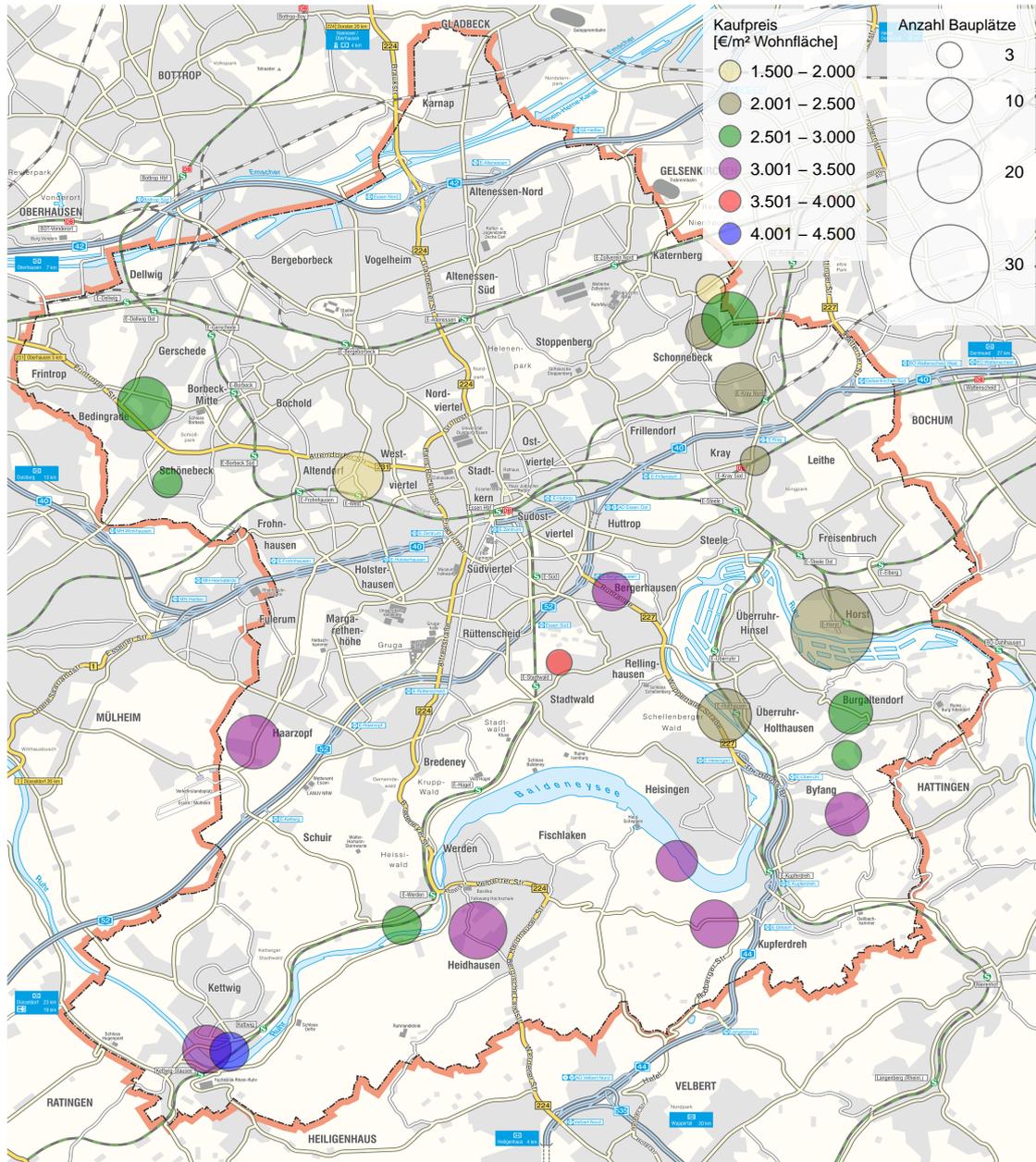


Tabelle 6.2: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	Neubau
Altendorf	Anzahl	≤ 3	4	5	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	396	1.275	1.658	2.232
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.570	2.156	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	789	1.263	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	394	322	–
	Median-WF [m²]	240	150	131	135
	Median-Grundstück [m²]	4.622	274	188	335
	Median-Baujahr	1948	1962	1987	2016
Altenessen-Nord	Anzahl	≤ 3	14	29	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.437	1.254	1.657	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.752	2.315	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	872	1.065	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	299	319	–
	Median-WF [m²]	110	130	135	–
	Median-Grundstück [m²]	361	441	264	–
	Median-Baujahr	1949	1960	1985	–
Altenessen-Süd	Anzahl	≤ 3	14	4	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.084	1.544	1.938	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.040	2.365	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	442	1.659	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	430	292	–
	Median-WF [m²]	93	127	131	–
	Median-Grundstück [m²]	231	434	249	–
	Median-Baujahr	1948	1966	1993	–
Bedingrade	Anzahl	4	7	10	16
	Median-KP [€/m²WF]	1.428	1.897	2.251	2.764
	Max-KP [€/m²WF]	2.259	2.462	3.267	3.006
	Min-KP [€/m²WF]	1.186	1.345	766	2.452
	StAbw-KP [€/m²WF]	481	366	668	154
	Median-WF [m²]	117	120	147	147
	Median-Grundstück [m²]	314	404	280	235
	Median-Baujahr	1937	1967	1988	2015
Bergeborbeck	Anzahl	–	≤ 3	4	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.092	1.546	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.109	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.189	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	396	–
	Median-WF [m²]	–	218	148	–
	Median-Grundstück [m²]	–	528	378	–
	Median-Baujahr	–	1961	1985	–
Bergerhausen	Anzahl	4	30	7	8
	Median-KP [€/m²WF]	1.440	2.300	2.740	3.254
	Max-KP [€/m²WF]	1.667	2.887	3.571	3.631
	Min-KP [€/m²WF]	1.153	1.152	2.300	3.195
	StAbw-KP [€/m²WF]	269	443	539	173
	Median-WF [m²]	118	148	140	152
	Median-Grundstück [m²]	532	360	351	244
	Median-Baujahr	1948	1966	1990	2016

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

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	Neubau
Bochold	Anzahl	≤ 3	6	7	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.047	1.410	1.705	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.029	2.163	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.064	1.457	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	354	304	–
	Median-WF [m²]	96	168	144	–
	Median-Grundstück [m²]	224	600	327	–
	Median-Baujahr	1942	1960	1985	–
Borbeck-Mitte	Anzahl	–	6	9	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.439	2.180	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.043	2.892	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.180	1.327	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	372	417	–
	Median-WF [m²]	–	142	135	–
	Median-Grundstück [m²]	–	236	285	–
	Median-Baujahr	–	1966	2006	–
Bredeney	Anzahl	≤ 3	14	13	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.950	2.650	2.752	2.568
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.889	7.944	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.867	2.136	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	628	1.902	–
	Median-WF [m²]	255	264	180	206
	Median-Grundstück [m²]	508	748	521	328
	Median-Baujahr	1935	1961	1982	2015
Burgaltendorf	Anzahl	≤ 3	15	18	13
	Median-KP [€/m²WF]	1.908	2.025	2.088	2.567
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.109	3.035	3.634
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.097	1.392	2.415
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	639	508	316
	Median-WF [m²]	130	133	160	171
	Median-Grundstück [m²]	556	626	330	291
	Median-Baujahr	1916	1969	1986	2016
Byfang	Anzahl	–	4	≤ 3	9
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.530	2.000	3.009
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.846	–	3.694
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.226	–	2.510
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	285	–	410
	Median-WF [m²]	–	166	260	134
	Median-Grundstück [m²]	–	739	1.092	280
	Median-Baujahr	–	1972	1990	2017
Dellwig	Anzahl	≤ 3	4	10	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.479	1.600	1.648	2.476
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.807	2.515	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.195	999	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	290	476	–
	Median-WF [m²]	169	124	118	125
	Median-Grundstück [m²]	648	531	206	332
	Median-Baujahr	1937	1964	1987	2015

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

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	Neubau
Fischlaken	Anzahl	≤ 3	14	14	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.168	1.971	2.628	3.493
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.071	3.274	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.173	1.683	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	467	481	–
	Median-WF [m²]	155	132	174	136
	Median-Grundstück [m²]	683	452	376	270
	Median-Baujahr	1948	1959	1982	2015
Freisenbruch	Anzahl	≤ 3	16	13	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.556	1.490	2.139	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.446	2.971	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	830	1.364	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	471	420	–
	Median-WF [m²]	135	116	127	–
	Median-Grundstück [m²]	528	484	415	–
	Median-Baujahr	1947	1968	1985	–
Frillendorf	Anzahl	4	13	7	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.570	1.508	1.919	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.686	1.975	2.738	–
	Min-KP [€/m²WF]	1.447	595	1.071	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	126	367	577	–
	Median-WF [m²]	92	120	133	–
	Median-Grundstück [m²]	321	275	259	–
	Median-Baujahr	1944	1964	1983	–
Frintrop	Anzahl	≤ 3	7	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	808	1.887	1.804	1.856
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.213	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	778	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	491	–	–
	Median-WF [m²]	200	130	186	155
	Median-Grundstück [m²]	872	504	515	336
	Median-Baujahr	1905	1959	1982	2015
Frohnhausen	Anzahl	≤ 3	4	7	12
	Median-KP [€/m²WF]	1.283	1.738	1.753	1.680
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.917	2.380	1.850
	Min-KP [€/m²WF]	–	720	1.006	1.602
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	553	461	69
	Median-WF [m²]	157	163	140	126
	Median-Grundstück [m²]	173	372	262	166
	Median-Baujahr	1947	1962	1987	2015
Fulerum	Anzahl	–	4	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.174	2.413	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.326	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.774	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	257	–	–
	Median-WF [m²]	–	100	140	–
	Median-Grundstück [m²]	–	490	338	–
	Median-Baujahr	–	1962	1994	–

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

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	Neubau
Gerschede	Anzahl	≤ 3	6	16	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.500	1.250	1.877	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.174	2.299	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	810	1.175	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	918	336	–
	Median-WF [m²]	100	156	132	–
	Median-Grundstück [m²]	600	513	297	–
	Median-Baujahr	1940	1960	1987	–
Haarzopf	Anzahl	≤ 3	17	11	14
	Median-KP [€/m²WF]	2.863	2.326	2.969	2.943
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.739	3.799	3.449
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.159	2.095	2.812
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	750	467	170
	Median-WF [m²]	188	148	157	138
	Median-Grundstück [m²]	381	510	421	250
	Median-Baujahr	1698	1962	1990	2017
Heidhausen	Anzahl	4	17	17	17
	Median-KP [€/m²WF]	1.868	2.564	2.690	3.150
	Max-KP [€/m²WF]	2.052	3.599	4.515	3.893
	Min-KP [€/m²WF]	1.098	1.199	1.759	2.985
	StAbw-KP [€/m²WF]	435	643	646	290
	Median-WF [m²]	126	146	150	164
	Median-Grundstück [m²]	498	556	324	317
	Median-Baujahr	1947	1969	1989	2016
Heisingen	Anzahl	–	25	39	9
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.990	2.597	2.887
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.476	5.012	3.492
	Min-KP [€/m²WF]	–	903	1.249	2.808
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	663	839	267
	Median-WF [m²]	–	108	150	205
	Median-Grundstück [m²]	–	265	316	254
	Median-Baujahr	–	1963	1988	2016
Holsterhausen	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	2.017	1.979	2.809	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	119	192	162	–
	Median-Grundstück [m²]	296	368	411	–
	Median-Baujahr	1949	1967	1984	–
Horst	Anzahl	≤ 3	≤ 3	19	36
	Median-KP [€/m²WF]	2.511	1.730	1.671	2.510
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.455	3.039
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	500	1.894
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	466	327
	Median-WF [m²]	90	128	131	136
	Median-Grundstück [m²]	513	380	221	264
	Median-Baujahr	1935	1970	1986	2016

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

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	
Huttrop	Anzahl	≤ 3	21	4	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.482	2.179	2.067	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.338	2.861	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.291	1.717	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	509	502	–
	Median-WF [m²]	166	152	122	–
	Median-Grundstück [m²]	386	336	170	–
	Median-Baujahr	1936	1960	1979	–
Karnap	Anzahl	4	8	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.274	1.283	1.650	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.651	1.890	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	666	986	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	424	271	–	–
	Median-WF [m²]	84	124	131	–
	Median-Grundstück [m²]	511	444	359	–
	Median-Baujahr	1928	1958	1996	–
Katernberg	Anzahl	9	22	12	4
	Median-KP [€/m²WF]	908	1.256	1.656	1.908
	Max-KP [€/m²WF]	1.043	1.987	2.254	1.914
	Min-KP [€/m²WF]	305	658	811	1.547
	StAbw-KP [€/m²WF]	278	348	407	181
	Median-WF [m²]	114	120	128	132
	Median-Grundstück [m²]	427	551	346	188
	Median-Baujahr	1936	1960	1990	2017
Kettwig	Anzahl	5	34	40	18
	Median-KP [€/m²WF]	2.110	2.132	2.368	3.396
	Max-KP [€/m²WF]	3.767	4.580	4.465	5.011
	Min-KP [€/m²WF]	1.506	769	1.119	2.901
	StAbw-KP [€/m²WF]	1.054	868	635	720
	Median-WF [m²]	150	142	162	180
	Median-Grundstück [m²]	531	520	350	335
	Median-Baujahr	1948	1967	1984	2016
Kray	Anzahl	10	16	14	16
	Median-KP [€/m²WF]	1.157	1.384	1.641	2.070
	Max-KP [€/m²WF]	2.133	2.500	2.469	2.487
	Min-KP [€/m²WF]	853	919	1.193	1.929
	StAbw-KP [€/m²WF]	464	443	389	139
	Median-WF [m²]	92	108	142	130
	Median-Grundstück [m²]	332	404	310	293
	Median-Baujahr	1937	1962	1984	2016
Kupferdreh	Anzahl	≤ 3	16	22	11
	Median-KP [€/m²WF]	1.367	1.754	2.414	2.989
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.151	3.497	3.429
	Min-KP [€/m²WF]	–	597	1.335	2.532
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	377	529	289
	Median-WF [m²]	103	134	144	139
	Median-Grundstück [m²]	339	433	313	356
	Median-Baujahr	1935	1964	2000	2015

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

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	Neubau
Leithe	Anzahl	≤ 3	11	8	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.121	1.572	1.728	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.035	2.627	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	690	1.188	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	431	522	–
	Median-WF [m²]	140	120	125	–
	Median-Grundstück [m²]	399	444	289	–
	Median-Baujahr	1948	1964	1982	–
Margarethenhöhe	Anzahl	–	≤ 3	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.618	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	118	–	–
	Median-Grundstück [m²]	–	288	–	–
	Median-Baujahr	–	1968	–	–
Nordviertel	Anzahl	–	–	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	2.080	1.966
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	150	128
	Median-Grundstück [m²]	–	–	155	121
	Median-Baujahr	–	–	1992	2015
Ostviertel	Anzahl	–	4	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.058	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.740	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	815	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	445	–	–
	Median-WF [m²]	–	140	–	–
	Median-Grundstück [m²]	–	222	–	–
	Median-Baujahr	–	1960	–	–
Rellinghausen	Anzahl	–	7	5	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.752	2.209	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.680	5.417	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.615	1.231	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	453	1.603	–
	Median-WF [m²]	–	136	208	–
	Median-Grundstück [m²]	–	295	758	–
	Median-Baujahr	–	1966	1983	–
Rüttenscheid	Anzahl	≤ 3	7	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	2.451	2.306	3.127	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.978	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	413	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	832	–	–
	Median-WF [m²]	255	204	165	–
	Median-Grundstück [m²]	225	218	139	–
	Median-Baujahr	1905	1964	1996	–

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

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	Neubau
Schönebeck	Anzahl	4	11	13	4
	Median-KP [€/m²WF]	1.398	1.941	2.241	2.718
	Max-KP [€/m²WF]	1.951	2.563	2.947	2.900
	Min-KP [€/m²WF]	868	1.010	1.275	2.644
	StAbw-KP [€/m²WF]	472	517	517	118
	Median-WF [m²]	127	119	155	149
	Median-Grundstück [m²]	429	540	382	255
	Median-Baujahr	1941	1967	1989	2016
Schonnebeck	Anzahl	≤ 3	22	15	21
	Median-KP [€/m²WF]	1.152	1.331	1.661	2.545
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.978	2.531	3.079
	Min-KP [€/m²WF]	–	653	596	2.128
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	324	467	220
	Median-WF [m²]	99	102	110	128
	Median-Grundstück [m²]	248	218	244	385
	Median-Baujahr	1943	1960	1983	2015
Schuir	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	2.546	2.645	2.520	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	160	242	373	–
	Median-Grundstück [m²]	3.084	3.119	4.285	–
	Median-Baujahr	1878	1954	1977	–
Stadtwald	Anzahl	10	20	14	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.867	2.435	2.872	3.885
	Max-KP [€/m²WF]	2.769	4.118	3.751	–
	Min-KP [€/m²WF]	1.098	1.632	2.135	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	588	663	510	–
	Median-WF [m²]	148	125	158	148
	Median-Grundstück [m²]	362	342	334	252
	Median-Baujahr	1948	1964	1978	2017
Steele	Anzahl	4	21	6	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.536	1.650	2.037	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.733	2.510	2.890	–
	Min-KP [€/m²WF]	925	783	1.678	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	367	381	444	–
	Median-WF [m²]	145	130	129	–
	Median-Grundstück [m²]	426	399	268	–
	Median-Baujahr	1949	1964	1982	–
Stoppenberg	Anzahl	≤ 3	13	25	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.127	1.086	1.924	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.022	2.344	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	915	1.431	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	358	214	–
	Median-WF [m²]	142	135	130	–
	Median-Grundstück [m²]	691	435	247	–
	Median-Baujahr	1949	1960	2000	–

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

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	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	–	23	12	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.156	2.014	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.028	2.839	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	875	1.460	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	665	484	–
	Median-WF [m²]	–	114	152	–
	Median-Grundstück [m²]	–	489	351	–
	Median-Baujahr	–	1963	1982	–
Überruhr-Holthausen	Anzahl	–	10	12	13
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.928	2.148	2.405
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.867	3.000	2.886
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.176	1.642	2.297
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	626	474	206
	Median-WF [m²]	–	125	134	118
	Median-Grundstück [m²]	–	396	451	221
	Median-Baujahr	–	1967	1985	2016
Vogelheim	Anzahl	≤ 3	4	7	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.034	1.336	1.574	1.556
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.846	1.675	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.043	1.289	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	371	148	–
	Median-WF [m²]	94	90	118	130
	Median-Grundstück [m²]	266	313	171	132
	Median-Baujahr	1930	1956	1983	2015
Werden	Anzahl	4	17	8	11
	Median-KP [€/m²WF]	1.572	2.773	2.924	2.642
	Max-KP [€/m²WF]	2.576	4.390	4.722	3.039
	Min-KP [€/m²WF]	1.518	1.837	842	2.377
	StAbw-KP [€/m²WF]	512	705	1.128	221
	Median-WF [m²]	130	164	171	152
	Median-Grundstück [m²]	431	529	369	219
	Median-Baujahr	1943	1964	1984	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 Umsätze

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

Tabelle 7.1: Umsatz von Wohnungseigentum

Teilmarkt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Erstverkauf aus Neubau										
Anzahl	113	106	165	194	237	259	249	260	254	262
Umsatz [Mio. €]	33,3	27,7	52,2	61,9	70,5	87,8	90,7	86,8	89,1	93,7
Weiterverkauf										
Anzahl	1.219	1.245	1.212	1.391	1.387	1.483	1.775	1.720	1.747	1.628
Umsatz [Mio. €]	111,8	112,1	110,2	133,1	129,3	149,3	175,8	157,5	175,0	175,8
Erstverkauf aus Umwandlung										
Anzahl	258	280	297	293	326	504	392	316	345	343
Umsatz [Mio. €]	28,9	31,2	32,6	34,3	35,5	50,2	50,4	42,7	44,7	47,5
Summe										
Anzahl	1.590	1.631	1.674	1.878	1.950	2.246	2.416	2.296	2.346	2.233
Umsatz [Mio. €]	174,0	171,0	195,0	229,2	235,4	287,3	316,8	287,0	308,9	317,0

In den Abbildungen 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

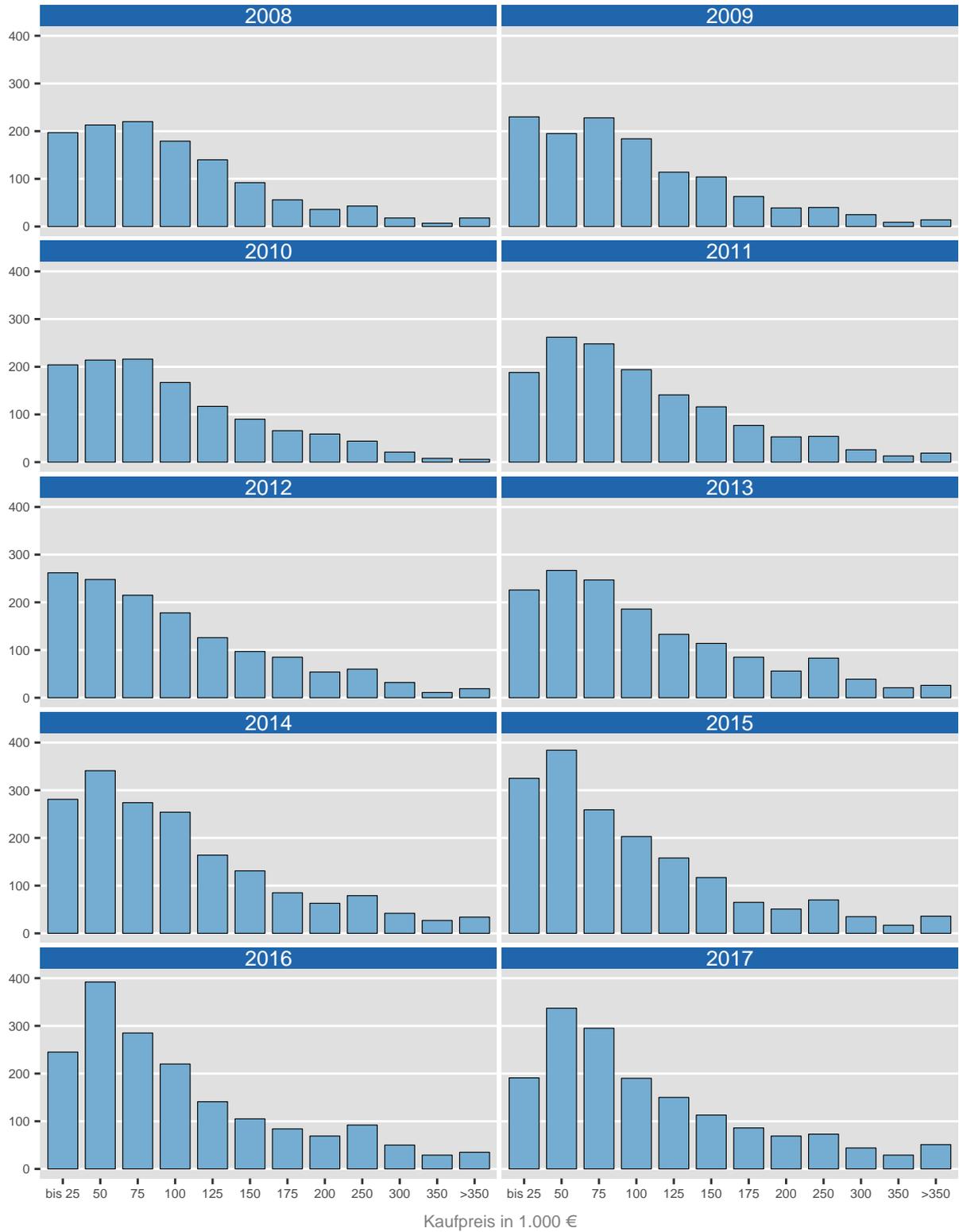


Abbildung 7.2: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Umwandlungen nach Kaufpreisgruppen

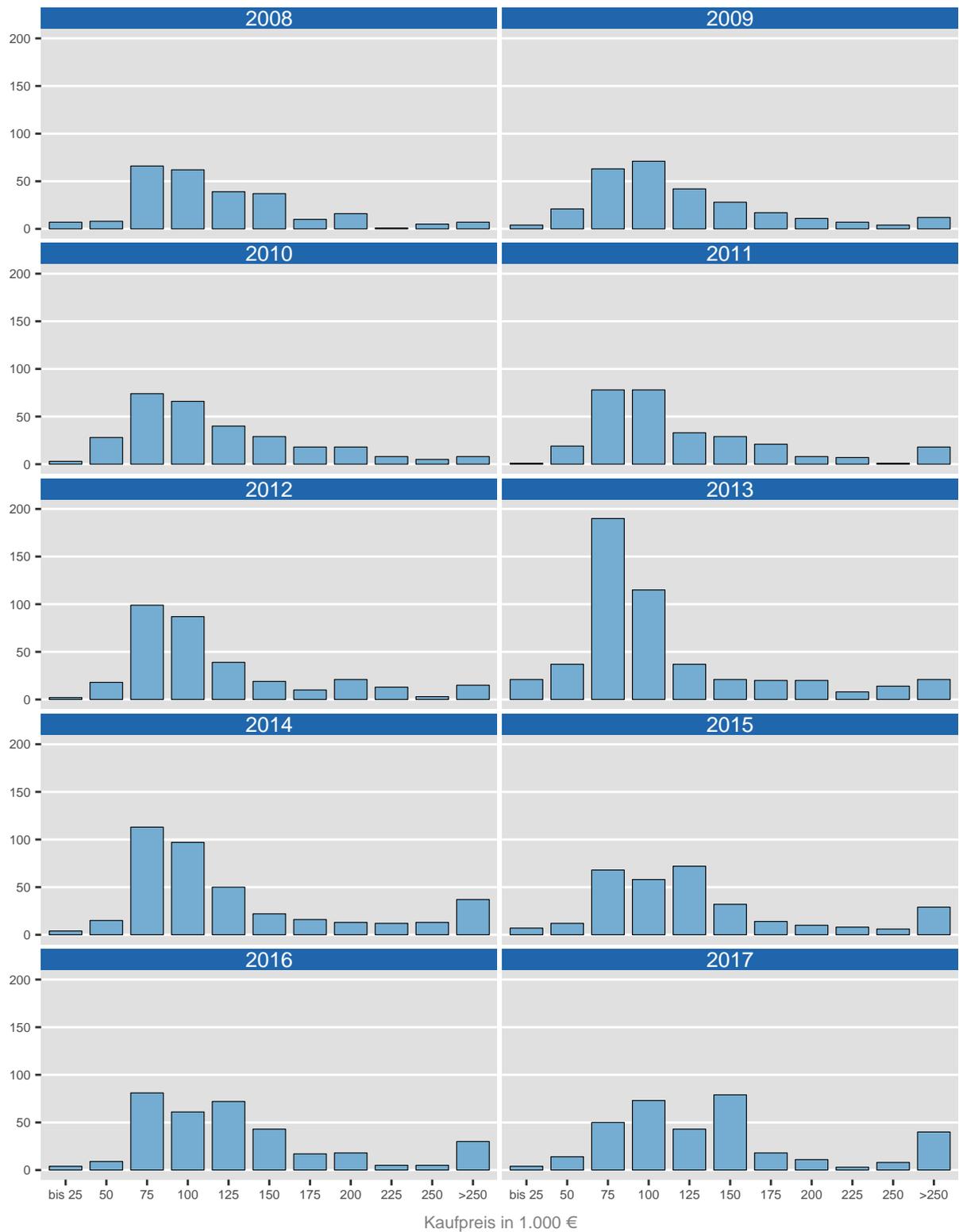
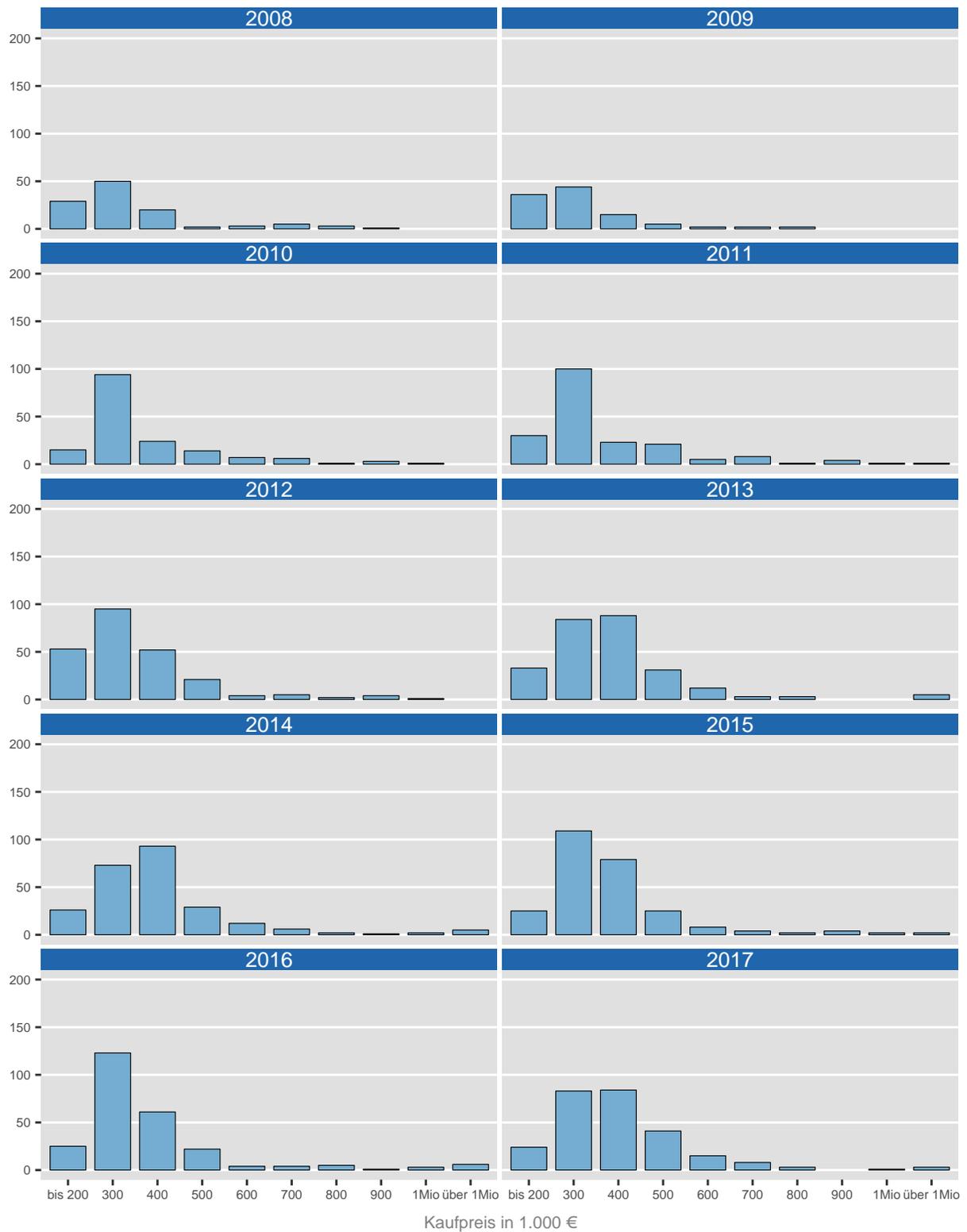


Abbildung 7.3: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen



7.2 Durchschnittspreise in den Stadtteilen

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

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

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

In den Tabellen bedeuten:

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

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

Abbildung 7.5: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2017
für gebrauchtes Wohnungseigentum der Baujahre 1975 bis 2014 in den Stadtteilen

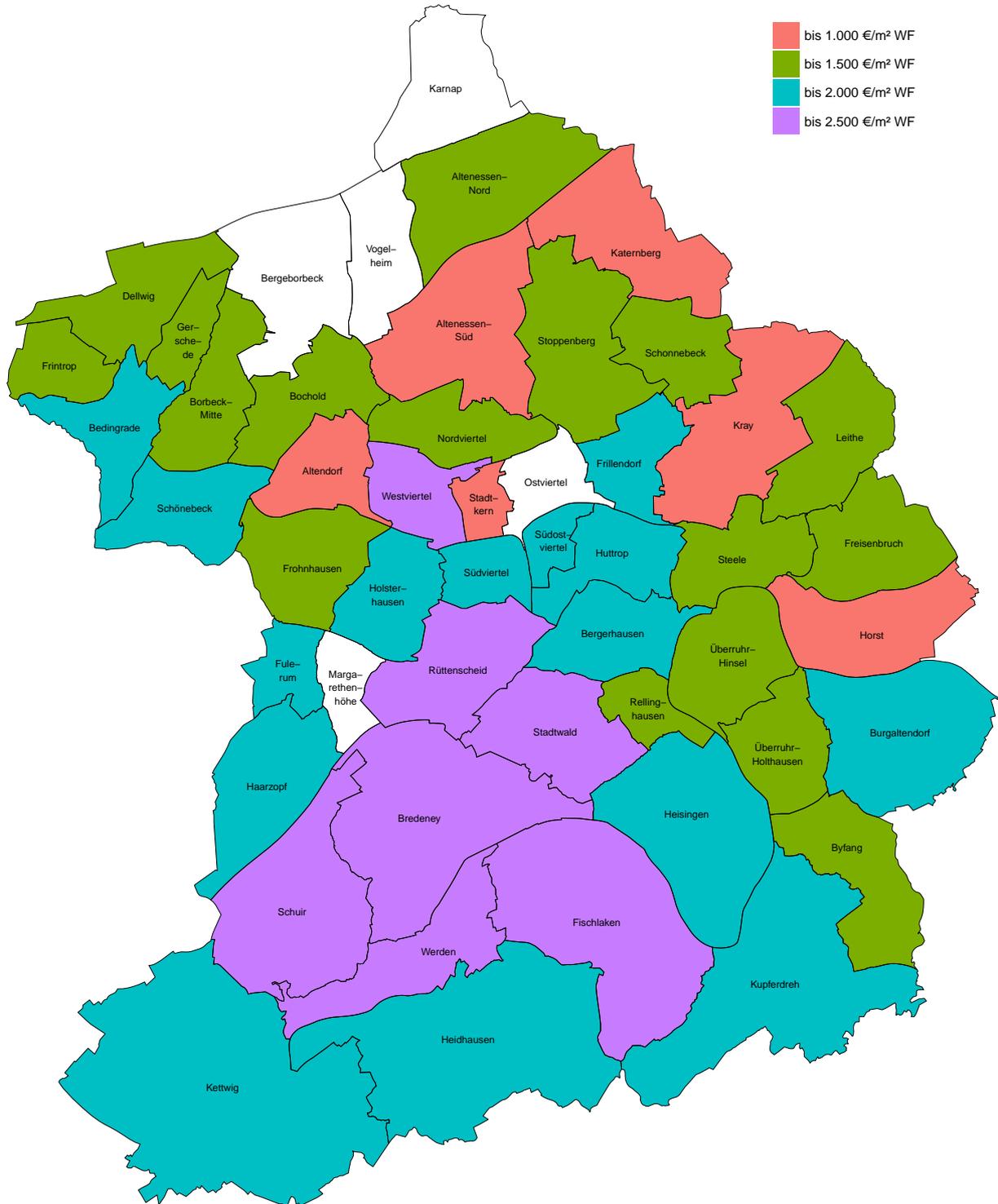


Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	Neubau
Altendorf	Anzahl	6	40	16	–
	Median-KP [€/m²WF]	525	658	822	–
	Min-KP [€/m²WF]	276	364	422	–
	Max-KP [€/m²WF]	954	1.517	2.460	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	240	215	491	–
	Median-WF [m²]	68	56	84	–
	Median-Baujahr	1911	1960	1988	–
Altenessen-Nord	Anzahl	≤ 3	7	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	777	453	1.200	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	375	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.066	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	280	–	–
	Median-WF [m²]	127	61	81	–
	Median-Baujahr	1916	1958	1983	–
Altenessen-Süd	Anzahl	8	49	25	53
	Median-KP [€/m²WF]	662	651	571	1.909
	Min-KP [€/m²WF]	424	207	300	1.567
	Max-KP [€/m²WF]	1.692	1.687	1.457	2.618
	StAbw-KP [€/m²WF]	449	285	311	263
	Median-WF [m²]	86	60	57	120
	Median-Baujahr	1920	1965	1990	2016
Bedingrade	Anzahl	–	14	19	13
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.176	1.900	2.640
	Min-KP [€/m²WF]	–	345	1.234	2.249
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.170	2.900	3.253
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	425	413	297
	Median-WF [m²]	–	70	84	99
	Median-Baujahr	–	1966	1990	2015
Bergeborbeck	Anzahl	–	≤ 3	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	694	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	84	–	–
	Median-Baujahr	–	1962	–	–
Bergerhausen	Anzahl	5	39	20	14
	Median-KP [€/m²WF]	1.201	1.271	1.824	2.880
	Min-KP [€/m²WF]	345	407	1.120	2.562
	Max-KP [€/m²WF]	2.182	2.186	3.075	3.247
	StAbw-KP [€/m²WF]	671	353	616	205
	Median-WF [m²]	58	68	78	114
	Median-Baujahr	1917	1964	1987	2016
Bochold	Anzahl	≤ 3	25	11	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.089	803	1.221	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	202	545	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.490	1.610	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	312	337	–
	Median-WF [m²]	84	70	82	–
	Median-Baujahr	1910	1962	1978	–

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl	4	24	29	6
	Median-KP [€/m²WF]	1.243	1.023	1.207	2.699
	Min-KP [€/m²WF]	1.057	431	788	2.516
	Max-KP [€/m²WF]	1.806	2.042	1.849	2.810
	StAbw-KP [€/m²WF]	335	422	302	104
	Median-WF [m²]	106	69	76	80
	Median-Baujahr	1920	1971	1985	2017
Bredeney	Anzahl	≤ 3	13	47	48
	Median-KP [€/m²WF]	3.000	2.048	2.304	4.036
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.396	1.006	2.744
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.835	6.339	5.761
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	409	835	855
	Median-WF [m²]	300	85	110	139
	Median-Baujahr	1930	1970	1987	2016
Burgaltendorf	Anzahl	–	18	44	9
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.456	1.655	2.695
	Min-KP [€/m²WF]	–	591	400	2.239
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.948	2.963	2.805
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	388	477	169
	Median-WF [m²]	–	84	88	91
	Median-Baujahr	–	1972	1984	2015
Byfang	Anzahl	≤ 3	≤ 3	4	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	2.812	2.079	1.248	2.621
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	950	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	1.608	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	270	–
	Median-WF [m²]	128	76	78	121
	Median-Baujahr	1907	1964	1994	2016
Dellwig	Anzahl	≤ 3	9	8	–
	Median-KP [€/m²WF]	917	1.258	1.368	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	467	773	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.583	1.665	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	388	308	–
	Median-WF [m²]	96	85	80	–
	Median-Baujahr	1930	1970	1986	–
Fischlaken	Anzahl	≤ 3	5	7	25
	Median-KP [€/m²WF]	1.000	1.651	2.426	3.202
	Min-KP [€/m²WF]	–	788	1.279	2.734
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.000	3.127	4.410
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	513	706	520
	Median-WF [m²]	90	105	110	115
	Median-Baujahr	1949	1968	1987	2016
Freisenbruch	Anzahl	–	17	13	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.031	1.483	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	408	337	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.471	2.300	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	351	567	–
	Median-WF [m²]	–	75	90	–
	Median-Baujahr	–	1971	1986	–

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	
Frillendorf	Anzahl	≤ 3	8	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.231	887	1.542	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	319	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.314	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	303	–	–
	Median-WF [m²]	52	52	75	–
	Median-Baujahr	1938	1964	1985	–
Frintrop	Anzahl	4	18	13	4
	Median-KP [€/m²WF]	986	871	1.466	2.961
	Min-KP [€/m²WF]	811	297	773	2.875
	Max-KP [€/m²WF]	1.124	2.111	2.590	3.373
	StAbw-KP [€/m²WF]	149	548	488	224
	Median-WF [m²]	82	69	83	82
	Median-Baujahr	1924	1962	1980	2017
Frohnhausen	Anzahl	25	65	20	–
	Median-KP [€/m²WF]	907	804	1.376	–
	Min-KP [€/m²WF]	250	294	596	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.777	2.209	2.345	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	479	416	393	–
	Median-WF [m²]	78	64	84	–
	Median-Baujahr	1916	1961	1984	–
Fulerum	Anzahl	≤ 3	≤ 3	9	23
	Median-KP [€/m²WF]	1.875	1.350	1.889	2.810
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.417	2.635
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.655	3.493
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	428	259
	Median-WF [m²]	240	65	82	79
	Median-Baujahr	1949	1973	1998	2016
Gerschede	Anzahl	–	11	6	13
	Median-KP [€/m²WF]	–	586	1.264	2.598
	Min-KP [€/m²WF]	–	348	222	2.493
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.130	2.600	3.190
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	263	941	240
	Median-WF [m²]	–	56	80	94
	Median-Baujahr	–	1966	1990	2017
Haarzopf	Anzahl	≤ 3	7	16	46
	Median-KP [€/m²WF]	1.757	1.439	1.943	2.827
	Min-KP [€/m²WF]	–	924	1.098	2.433
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.776	2.975	3.588
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	350	553	277
	Median-WF [m²]	110	75	91	94
	Median-Baujahr	1939	1968	1984	2015
Heidhausen	Anzahl	–	6	7	16
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.571	1.953	3.516
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.288	1.468	2.652
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.597	2.824	3.769
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	528	505	412
	Median-WF [m²]	–	93	89	117
	Median-Baujahr	–	1971	1983	2017

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	
Heisingen	Anzahl	≤ 3	13	33	43
	Median-KP [€/m²WF]	1.330	1.472	1.896	3.438
	Min-KP [€/m²WF]	–	888	1.254	2.907
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.058	3.056	4.690
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	566	411	403
	Median-WF [m²]	52	88	93	102
	Median-Baujahr	1928	1972	1983	2016
Holsterhausen	Anzahl	19	68	17	4
	Median-KP [€/m²WF]	1.048	1.068	1.717	3.212
	Min-KP [€/m²WF]	255	212	1.071	3.093
	Max-KP [€/m²WF]	2.500	1.940	3.625	3.366
	StAbw-KP [€/m²WF]	552	413	624	131
	Median-WF [m²]	68	62	82	84
	Median-Baujahr	1925	1958	1982	2017
Horst	Anzahl	≤ 3	19	19	31
	Median-KP [€/m²WF]	848	1.033	1.000	2.569
	Min-KP [€/m²WF]	–	529	671	1.321
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.253	1.684	3.219
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	371	310	293
	Median-WF [m²]	88	82	80	94
	Median-Baujahr	1920	1973	1977	2015
Huttrop	Anzahl	6	43	8	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.140	934	1.592	–
	Min-KP [€/m²WF]	468	290	800	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.360	2.562	2.534	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	328	536	676	–
	Median-WF [m²]	60	78	76	–
	Median-Baujahr	1933	1963	1984	–
Karnap	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	730	857	837	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	61	53	90	–
	Median-Baujahr	1923	1958	1987	–
Katernberg	Anzahl	≤ 3	13	9	–
	Median-KP [€/m²WF]	941	915	984	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	202	500	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.686	1.224	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	426	238	–
	Median-WF [m²]	68	67	75	–
	Median-Baujahr	1900	1971	1985	–
Kettwig	Anzahl	7	42	53	79
	Median-KP [€/m²WF]	1.073	1.148	1.981	3.105
	Min-KP [€/m²WF]	348	244	444	2.677
	Max-KP [€/m²WF]	2.195	3.244	3.701	5.413
	StAbw-KP [€/m²WF]	714	571	746	491
	Median-WF [m²]	90	84	92	106
	Median-Baujahr	1902	1972	1985	2016

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	
Kray	Anzahl	5	13	6	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	764	1.000	897	786
	Min-KP [€/m²WF]	368	326	368	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.053	1.667	1.408	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	248	359	377	–
	Median-WF [m²]	95	75	99	55
	Median-Baujahr	1915	1970	1988	4049
Kupferdreh	Anzahl	5	≤ 3	28	4
	Median-KP [€/m²WF]	918	1.148	1.788	3.008
	Min-KP [€/m²WF]	835	–	672	2.902
	Max-KP [€/m²WF]	1.675	–	2.608	3.204
	StAbw-KP [€/m²WF]	366	–	543	128
	Median-WF [m²]	120	60	89	92
	Median-Baujahr	1898	1966	1988	2016
Leithe	Anzahl	≤ 3	10	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	605	1.009	1.096	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	810	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.184	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	146	–	–
	Median-WF [m²]	92	70	76	–
	Median-Baujahr	1911	1969	1980	–
Margarethenhöhe	Anzahl	–	–	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	3.670	3.553
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	58	101
	Median-Baujahr	–	–	2014	2015
Nordviertel	Anzahl	≤ 3	6	5	–
	Median-KP [€/m²WF]	636	902	1.455	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	480	774	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.010	1.600	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	232	339	–
	Median-WF [m²]	56	61	62	–
	Median-Baujahr	1921	1960	1985	–
Ostviertel	Anzahl	≤ 3	15	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	796	702	662	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	276	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.401	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	320	–	–
	Median-WF [m²]	76	67	40	–
	Median-Baujahr	1915	1955	1980	–
Rellinghausen	Anzahl	≤ 3	11	9	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	729	1.250	1.414	2.963
	Min-KP [€/m²WF]	–	698	764	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.743	3.419	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	335	863	–
	Median-WF [m²]	70	72	87	126
	Median-Baujahr	1910	1970	1993	2015

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	
Rüttenscheid	Anzahl	37	78	38	80
	Median-KP [€/m²WF]	1.812	1.561	2.162	3.478
	Min-KP [€/m²WF]	779	461	627	2.482
	Max-KP [€/m²WF]	2.613	3.566	3.596	4.871
	StAbw-KP [€/m²WF]	529	580	725	460
	Median-WF [m²]	70	72	87	103
	Median-Baujahr	1910	1960	1988	2016
Schönebeck	Anzahl	–	10	22	12
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.344	1.807	2.672
	Min-KP [€/m²WF]	–	646	550	2.289
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.089	2.623	2.890
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	476	465	183
	Median-WF [m²]	–	76	84	113
	Median-Baujahr	–	1972	1986	2015
Schonnebeck	Anzahl	≤ 3	12	11	10
	Median-KP [€/m²WF]	568	1.112	1.083	2.268
	Min-KP [€/m²WF]	–	714	768	2.173
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.338	1.744	2.444
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	203	254	96
	Median-WF [m²]	63	71	77	82
	Median-Baujahr	1905	1960	1996	2017
Schuir	Anzahl	–	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.846	2.475	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	75	161	–
	Median-Baujahr	–	1974	1990	–
Stadtkern	Anzahl	≤ 3	5	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.000	590	778	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	312	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	956	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	302	–	–
	Median-WF [m²]	76	57	44	–
	Median-Baujahr	1949	1959	1991	–
Stadtwald	Anzahl	9	22	19	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.727	1.566	2.068	–
	Min-KP [€/m²WF]	573	781	1.094	–
	Max-KP [€/m²WF]	2.593	2.129	3.172	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	662	308	481	–
	Median-WF [m²]	61	82	93	–
	Median-Baujahr	1930	1971	1983	–
Steele	Anzahl	5	22	23	26
	Median-KP [€/m²WF]	446	1.106	1.392	2.517
	Min-KP [€/m²WF]	405	646	621	2.205
	Max-KP [€/m²WF]	1.848	1.894	2.158	3.933
	StAbw-KP [€/m²WF]	614	305	437	352
	Median-WF [m²]	85	69	76	93
	Median-Baujahr	1912	1968	1986	2016

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	
Stoppenberg	Anzahl	≤ 3	6	11	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.087	1.016	1.125	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	819	627	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.389	1.353	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	207	213	–
	Median-WF [m²]	69	79	78	–
	Median-Baujahr	1929	1964	1979	–
Südostviertel	Anzahl	4	22	15	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	904	928	1.974	2.998
	Min-KP [€/m²WF]	411	278	538	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.089	1.667	3.476	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	299	354	1.045	–
	Median-WF [m²]	56	68	89	126
	Median-Baujahr	1936	1964	1987	2017
Südviertel	Anzahl	5	21	16	15
	Median-KP [€/m²WF]	1.639	1.089	1.762	3.541
	Min-KP [€/m²WF]	1.541	714	845	2.570
	Max-KP [€/m²WF]	1.975	2.483	3.065	4.357
	StAbw-KP [€/m²WF]	171	485	612	393
	Median-WF [m²]	85	58	70	123
	Median-Baujahr	1908	1959	1985	2016
Überruhr-Hinsel	Anzahl	–	7	13	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.105	1.434	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	833	1.174	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.236	2.313	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	123	331	–
	Median-WF [m²]	–	68	86	–
	Median-Baujahr	–	1965	1984	–
Überruhr-Holthausen	Anzahl	–	20	24	24
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.138	1.496	2.954
	Min-KP [€/m²WF]	–	690	615	2.617
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.926	2.979	3.277
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	337	583	200
	Median-WF [m²]	–	74	84	96
	Median-Baujahr	–	1971	1982	2016
Vogelheim	Anzahl	≤ 3	–	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.176	–	758	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	74	–	83	–
	Median-Baujahr	1943	–	1978	–
Werden	Anzahl	4	7	22	45
	Median-KP [€/m²WF]	1.412	1.874	2.166	3.792
	Min-KP [€/m²WF]	1.341	1.429	595	2.852
	Max-KP [€/m²WF]	1.767	2.233	3.200	4.634
	StAbw-KP [€/m²WF]	199	279	599	412
	Median-WF [m²]	89	98	100	105
	Median-Baujahr	1904	1973	1984	2017

Fortsetzung Tabelle 7.2: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2014	
Westviertel	Anzahl	–	≤ 3	6	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	694	2.652	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	2.327	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.956	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	269	–
	Median-WF [m²]	–	46	96	–
	Median-Baujahr	–	1972	2012	–

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

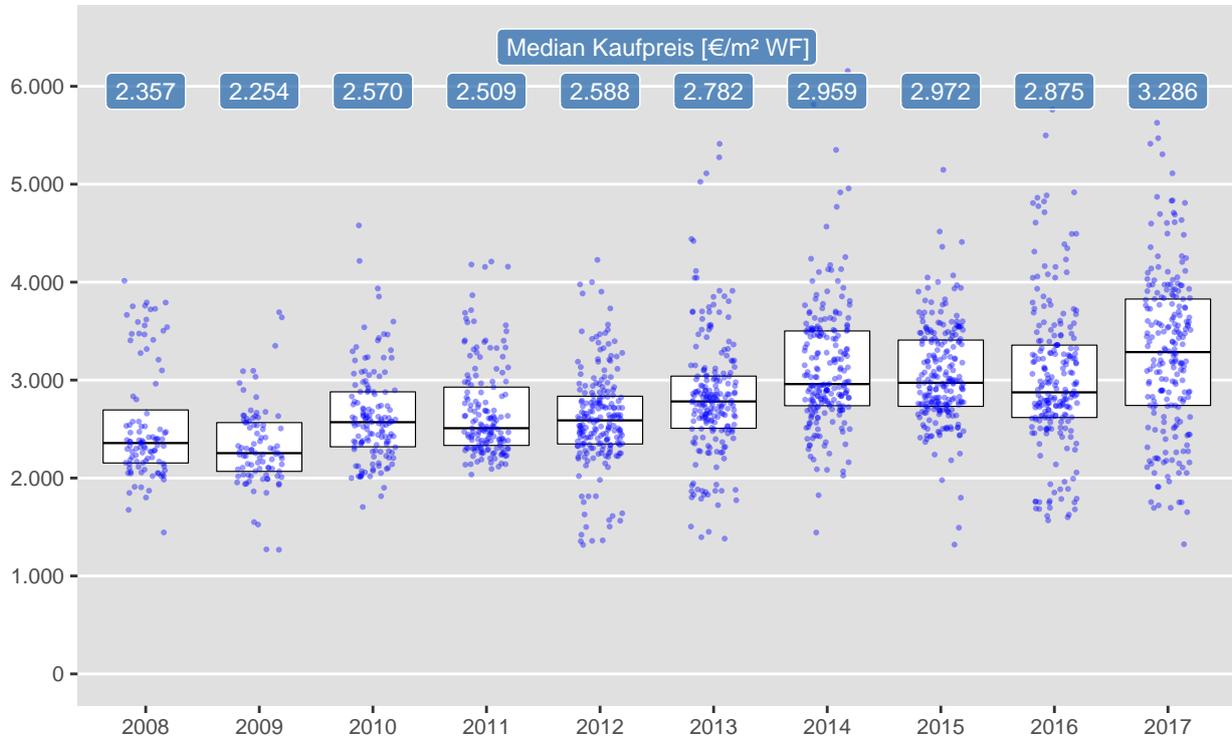


Abbildung 7.7: Boxplot der Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

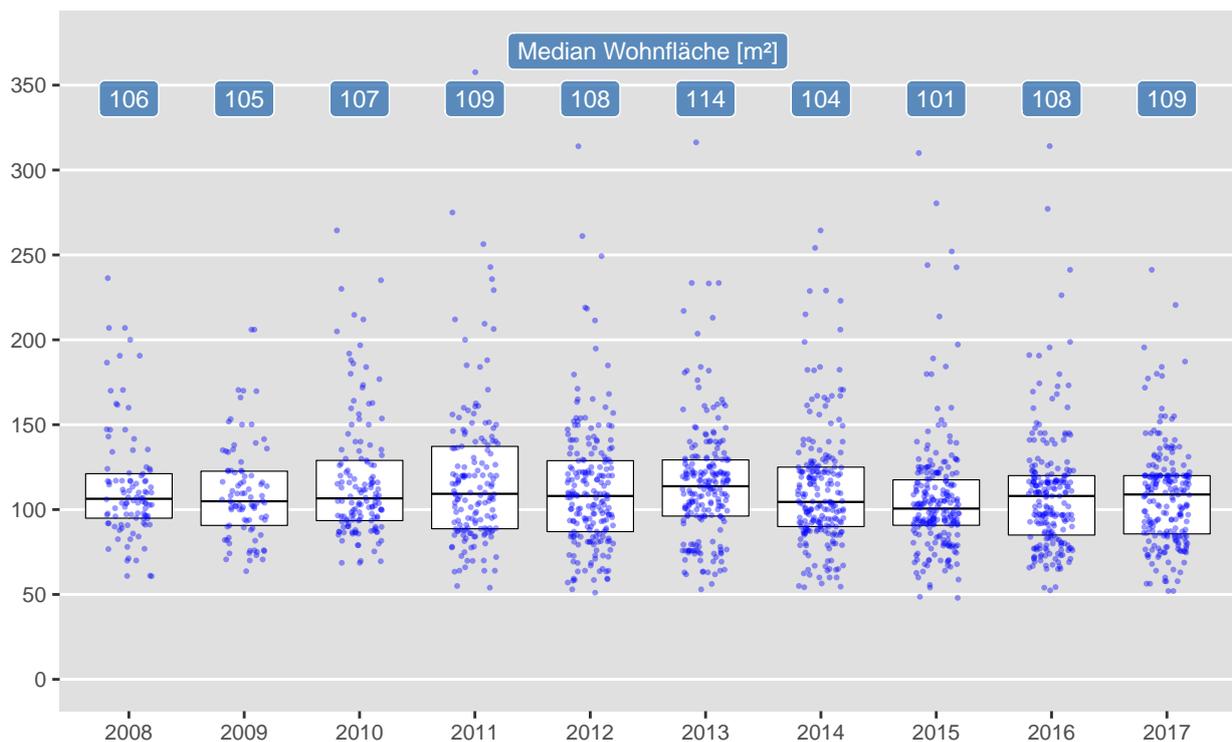
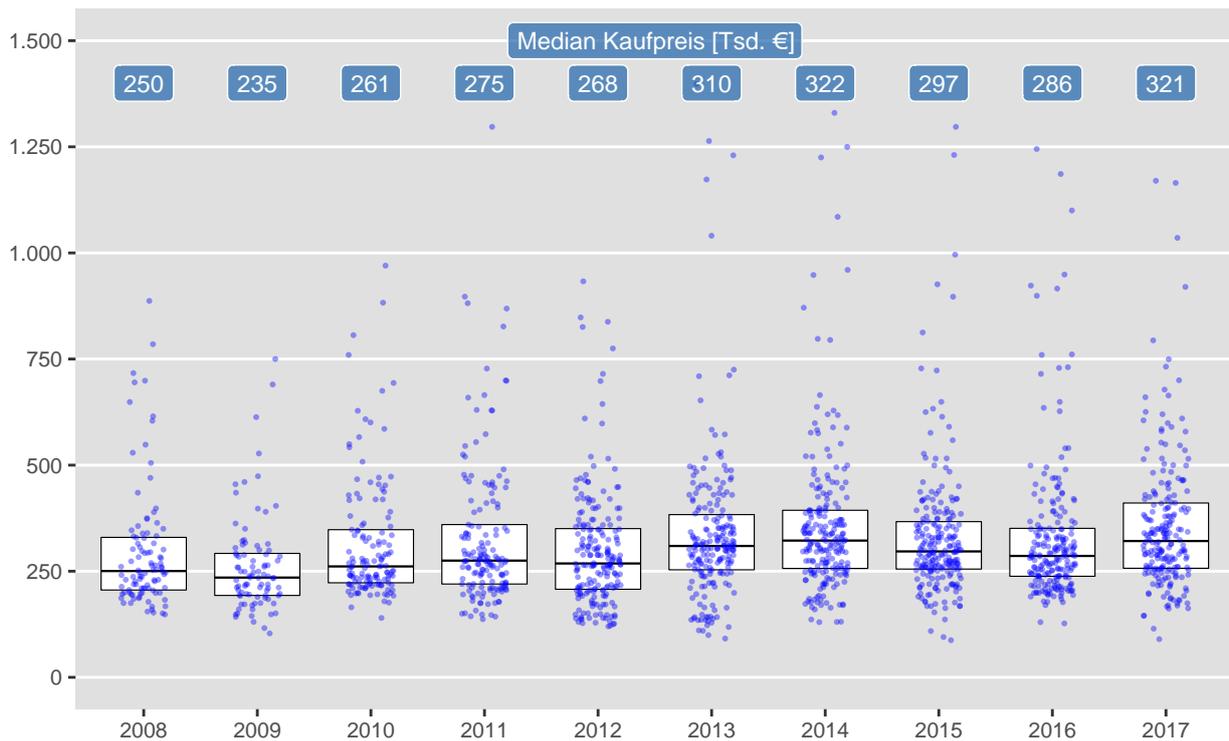


Abbildung 7.8: Boxplot des Gesamtkaufpreises bei neu errichtetem Wohnungseigentum



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
- Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a BauGB.

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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

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

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

[Bodenrichtwerte in der Stadt Essen](#)



8.2 Bodenrichtwerte in der Stadt Essen

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

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

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für baureife Wohnbaugrundstücke und Grundstücke in der Innenstadt wurden statistische Verfahren angewandt, in die neben den Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke zahlreiche weitere Informationen eingeflossen sind. Aktuell sind 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).

8.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte

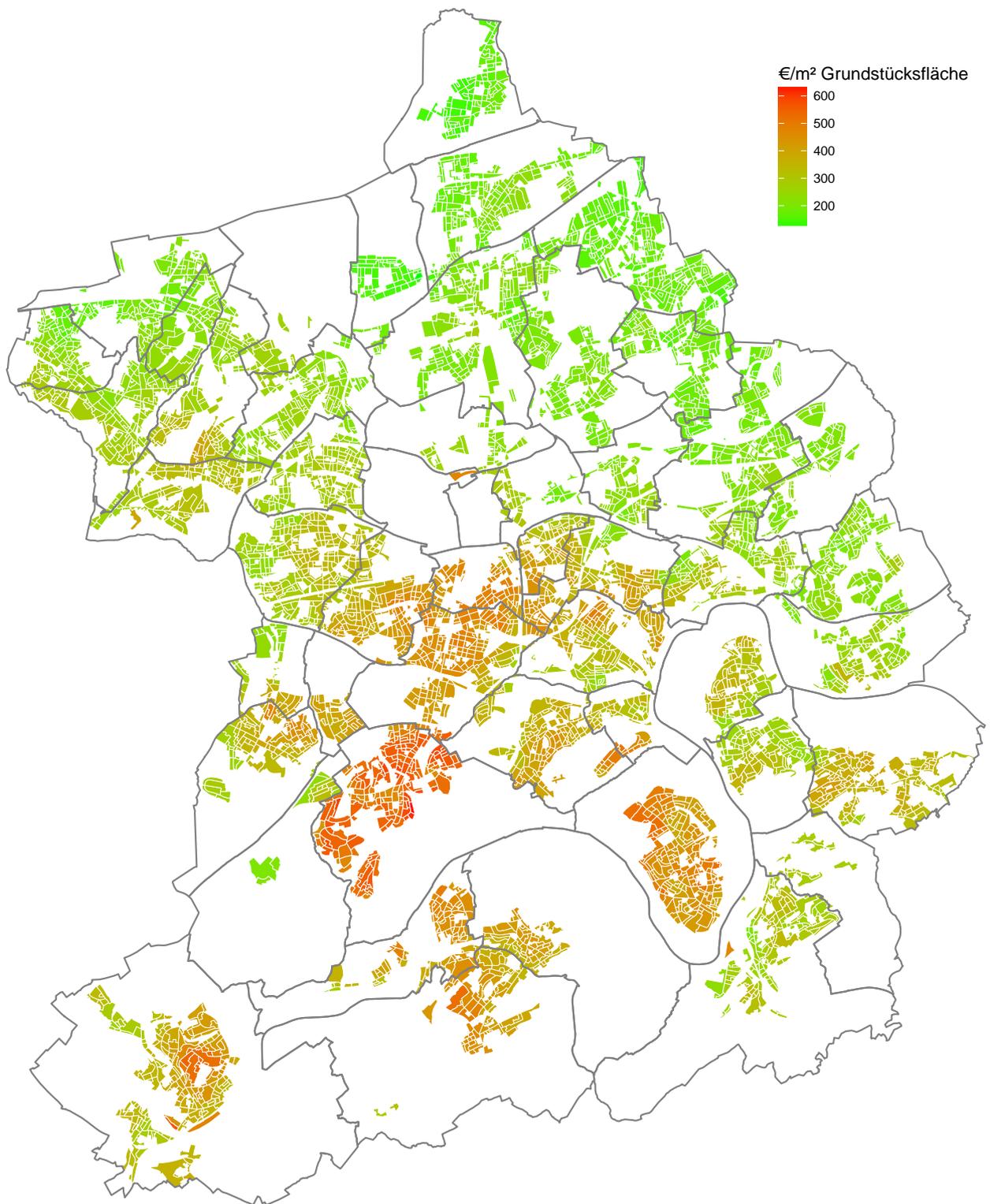
Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2018 beschlossen, die Bodenrichtwerte für Wohnbauland und tertiäres Gewerbe in der Werthöhe zu verändern.

Die rd. 5.400 Bodenrichtwerte für Wohnbauland wurden im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5 % angehoben. Bei den meisten Bodenrichtwerten lag die Steigerung zwischen 10 und 20 €/m². Die höchsten Anpassungen erfolgten in den Stadtteilen Bredeney, Haarzopf und Heisingen. Der höchste Bodenrichtwert von 630 €/m² Grundstücksfläche liegt im Stadtteil Bredeney.

Lediglich 2 Bodenrichtwerte für Wohnbauland wurden nicht verändert. Betroffen hiervon waren Bodenrichtwertzonen in Karnap und Vogelheim. Im Stadtteil Vogelheim liegt der niedrigste Bodenrichtwert für Wohnbauland im Essener Stadtgebiet mit einem Wert von 125 €/m² Grundstücksfläche.

Die Bodenrichtwerte für tertiär genutzte Gewerbegrundstücke wurden im Stadtgebiet erstmalig seit dem Jahr 2011 wieder angepasst; sie wurden um 10 % erhöht. Für die klassisch genutzten Gewerbegrundstücke ergab sich keine Veränderung. Ebenso blieben die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke insgesamt unverändert.

Abbildung 8.1: Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2018



8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 15.02.2018 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Tabelle 8.1: Gebietstypische Werte für Baureife Grundstücke

	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Baureife Grundstücke - individueller Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	450	330	170
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	380	270	195
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	420	235	165
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	410	330	215
Baureife Grundstücke - Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	105	85	60

9 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

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

9.1 Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)

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

Insbesondere können Indexreihen abgeleitet werden für

- Bodenpreise
- Preise für Eigentumswohnungen und
- Preise für Einfamilienhäusern

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

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

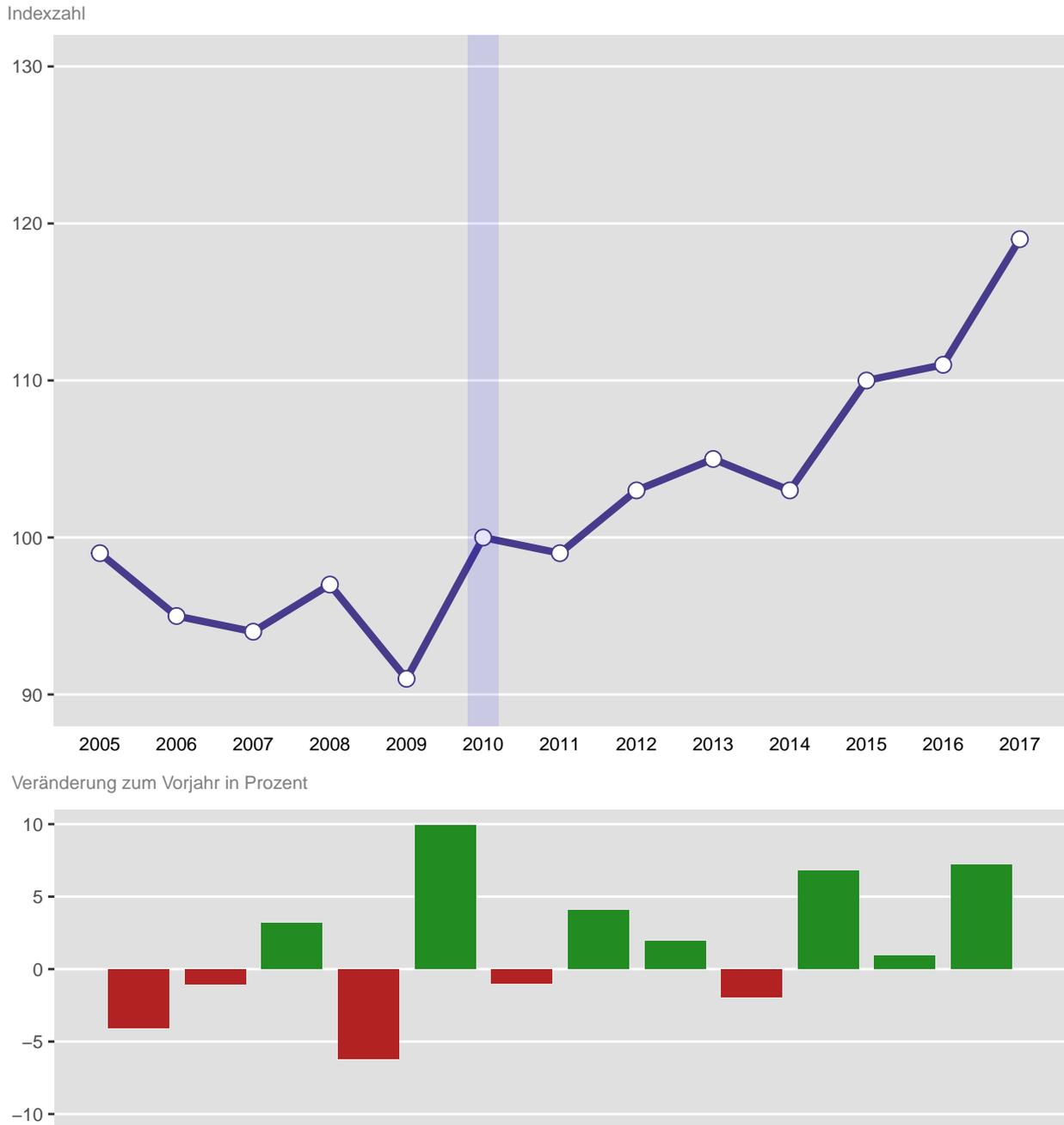
Tabelle 9.1: Indexreihen

Jahr	Wohnbauland	Wohnungseigentum	Ein- und Zweifamilienhäuser
2005	99	108	109
2006	95	106	109
2007	94	105	111
2008	97	99	102
2009	91	99	101
2010	100	100	100
2011	99	100	101
2012	103	104	107
2013	105	110	110
2014	103	109	111
2015	110	108	113
2016	111	114	115
2017	119	122	120

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

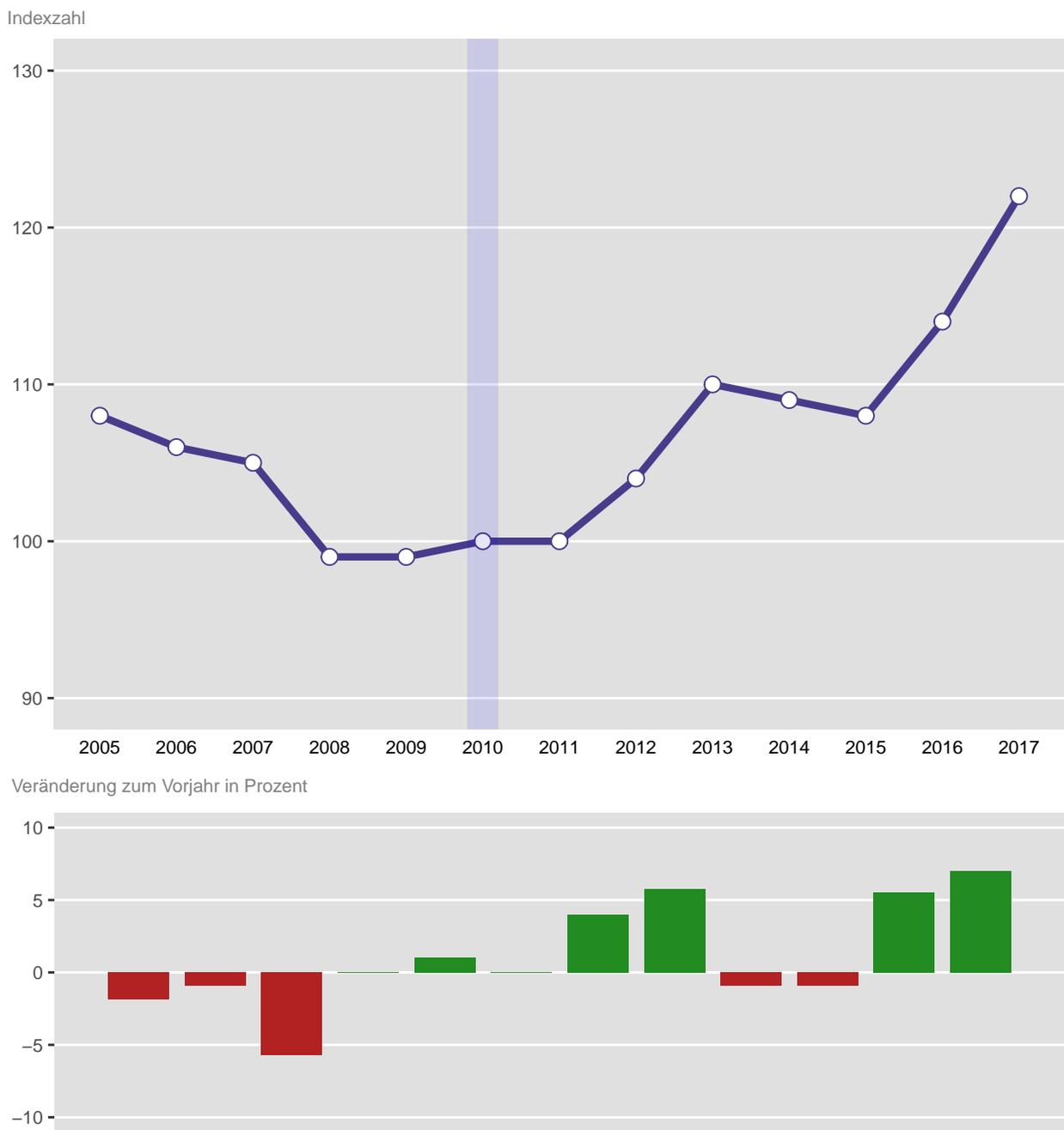
9.1.1 Bodenpreisindexreihe

Abbildung 9.1: Indexreihe Wohnbauland



9.1.2 Preisindexreihe für Wohnungseigentum

Abbildung 9.2: Indexreihe Wohnungseigentum - Weiterverkäufe



9.1.3 Preisindexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser

Abbildung 9.3: Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe



9.2 Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV)

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

9.3 Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2013 und ab dem Jahr 2016 jeweils bezogen auf den 01.01. Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt. Die beschlossenen Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten sind ab dem Jahr 2017 in BORISplus.NRW verfügbar. BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Die Immobilienrichtwerte in Essen und die dazugehörigen örtlichen Fachinformationen sind unter dem folgenden Link erreichbar. Für das aktuelle Jahr ist ein Immobilien-Preis-Kalkulator in BORISplus.NRW implementiert.

[Immobilienrichtwerte in der Stadt Essen](#)



9.4 Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

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

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

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

Modellparameter für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze

EINFLUSSGRÖSSEN

DEFINITIONEN UND HINWEISE

Verwendete Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2016 und 2017 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Anzahl der Vergleichspreise

siehe Boxplot des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes

Bereinigter, normierter Kaufpreis

Vor der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen werden die Kaufpreise bereinigt um

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

Sie werden auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Insbesondere werden abgespalten

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

Wohn- und Nutzflächenberechnung

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

Wohnfläche

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

Nutzfläche

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

Rohertrag

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

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2016 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt.

Gewerbliche Nutzung

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

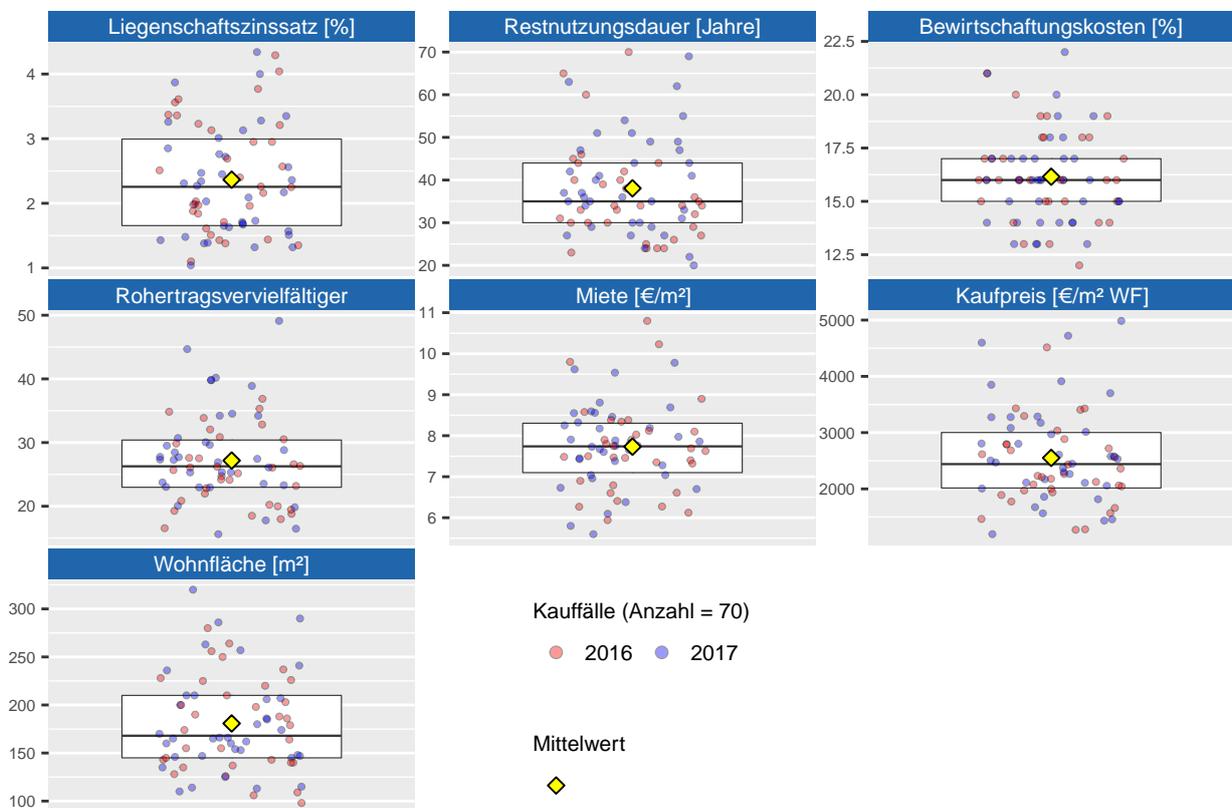
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß Kap. 9.8 des Grundstücksmarktberichts angesetzt.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.
Terrassen	Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.
Gesamtnutzungsdauer	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre <u>Keine</u> ausstattungsabhängige Variation der Gesamtnutzungsdauer.
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGV-GA.NRW (Stand 07.2016) verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt. <u>Minimale Restnutzungsdauer</u> der ausgewerteten Objekte: Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre
Bodenwert	Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 9.2: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,4	0,8	2,3	1,0	4,3
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	12	35	20	70
Bewirtschaftungskosten [%]	16,2	2,1	16,0	12,0	22,0
Rohtragsvervielfältiger	27,2	6,8	26,3	15,6	49,1
Miete [€/m ²]	7,73	1,04	7,74	5,60	10,80
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.551	831	2.440	1.195	4.986
Wohnfläche [m ²]	181	50	168	98	320

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

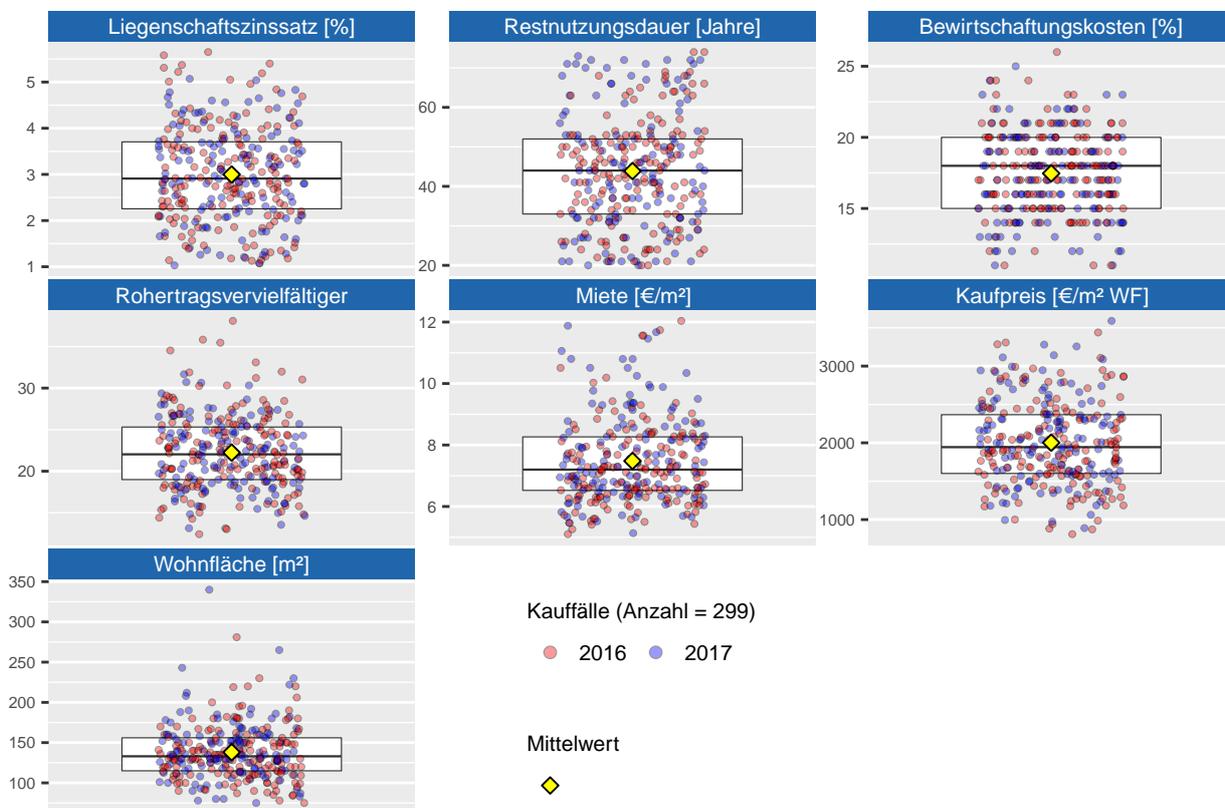


9.4.2 Reihen- und Doppelhäuser

Tabelle 9.3: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,0	1,0	2,9	1,0	5,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	44	14	44	20	74
Bewirtschaftungskosten [%]	17,5	2,9	18,0	11,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	22,2	4,4	22,0	12,4	38,1
Miete [€/m ²]	7,48	1,38	7,20	5,10	12,04
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.002	546	1.944	810	3.589
Wohnfläche [m ²]	138	35	133	75	340

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

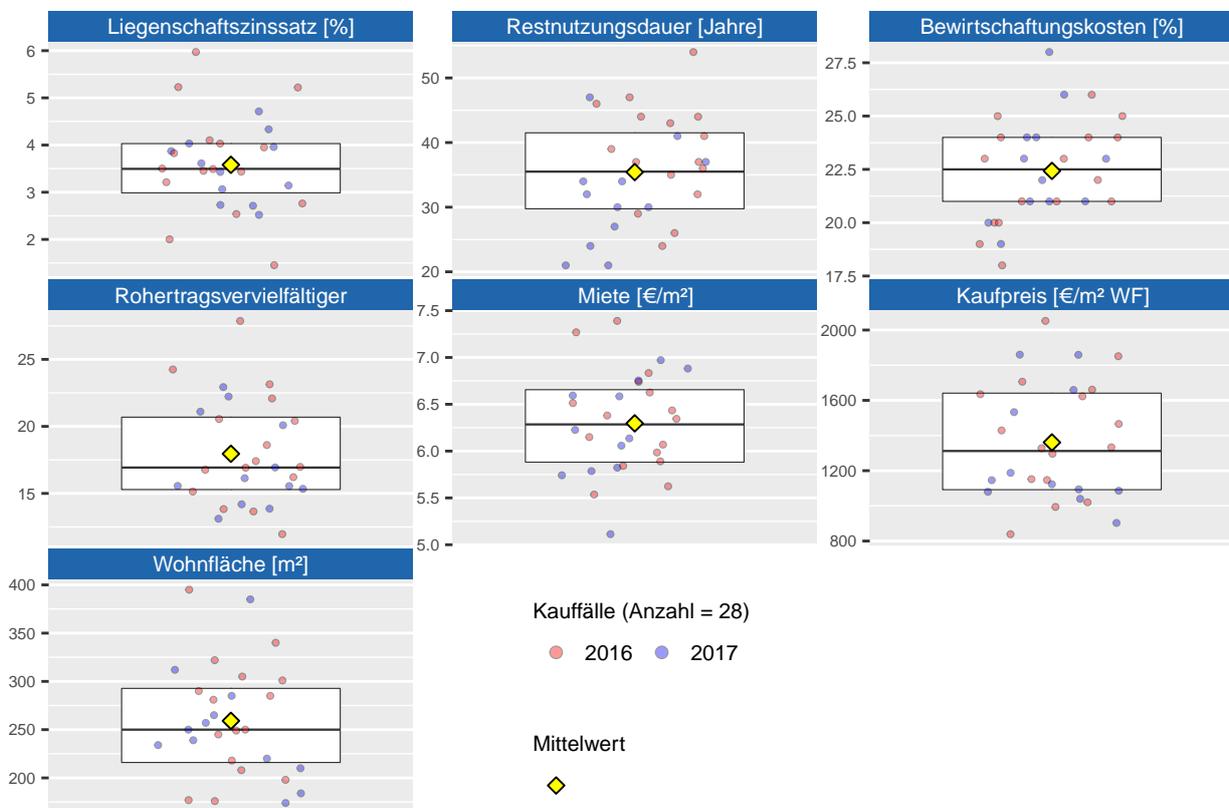


9.4.3 Dreifamilienhäuser

Tabelle 9.4: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,6	1,0	3,5	1,4	6,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	9	36	21	54
Bewirtschaftungskosten [%]	22,4	2,4	22,5	18,0	28,0
Rohertragsvervielfältiger	18,0	3,9	16,9	12,0	27,9
Miete [€/m ²]	6,30	0,54	6,28	5,11	7,39
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.361	333	1.312	839	2.052
Wohnfläche [m ²]	259	59	250	174	395

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



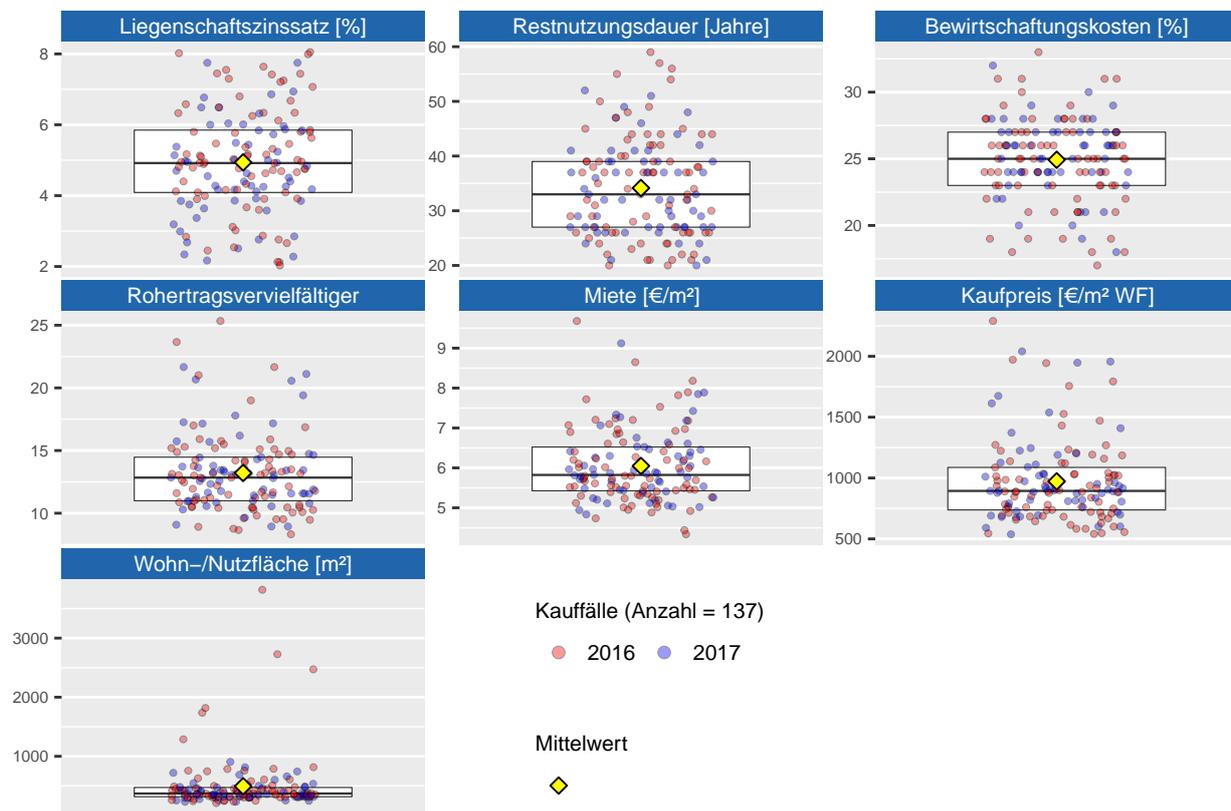
9.4.4 Mietwohnhäuser

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

Tabelle 9.5: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,9	1,5	4,9	2,0	8,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	34	9	33	20	59
Bewirtschaftungskosten [%]	24,9	3,1	25,0	17,0	33,0
Rohertragsvervielfältiger	13,2	3,1	12,8	8,3	25,3
Miete [€/m ²]	6,05	0,92	5,82	4,34	9,68
Kaufpreis [€/m ² WF]	972	341	894	538	2.290
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	493	449	370	208	3.818

Abbildung 9.7: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)



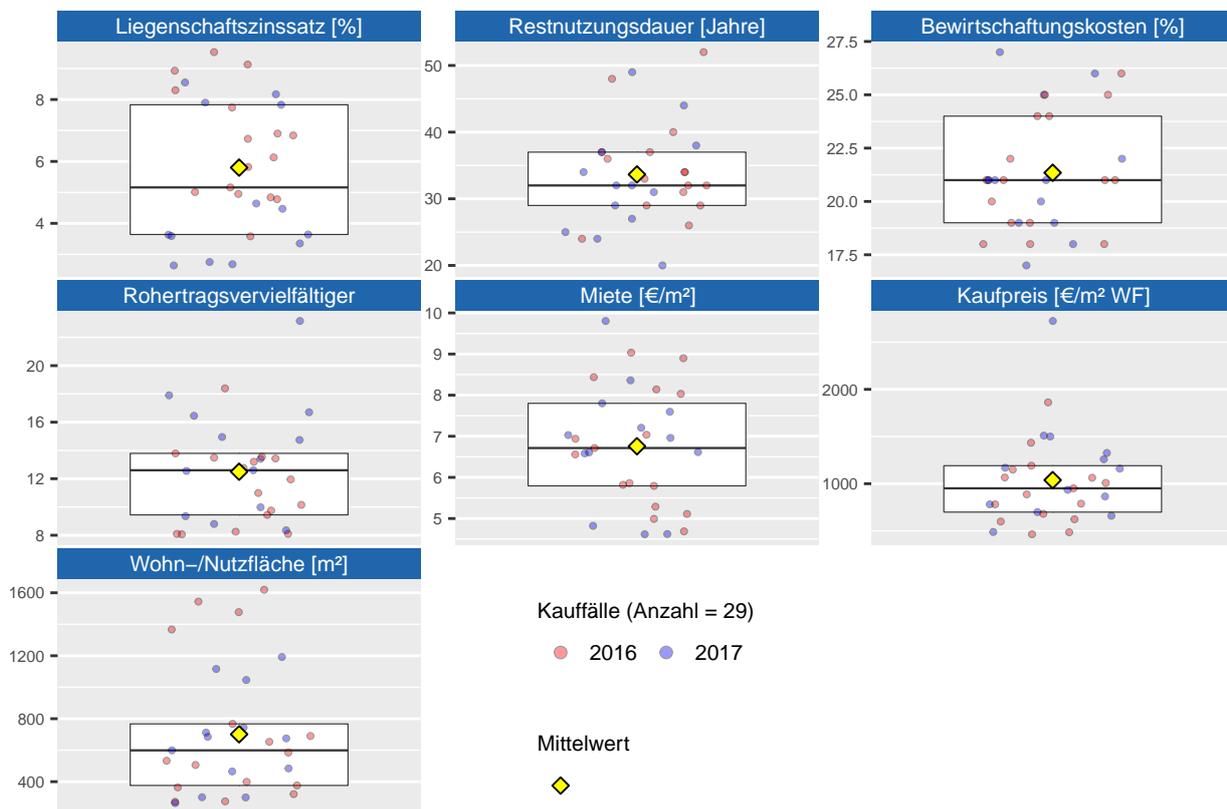
9.4.5 Gemischt genutzte Gebäude

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

Tabelle 9.6: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,8	2,2	5,2	2,6	9,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	34	8	32	20	52
Bewirtschaftungskosten [%]	21,3	2,8	21,0	17,0	27,0
Rohtragsvervielfältiger	12,5	3,7	12,6	8,1	23,2
Miete [€/m ²]	6,76	1,44	6,71	4,62	9,80
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.038	473	951	464	2.725
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	701	408	599	264	1.619

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

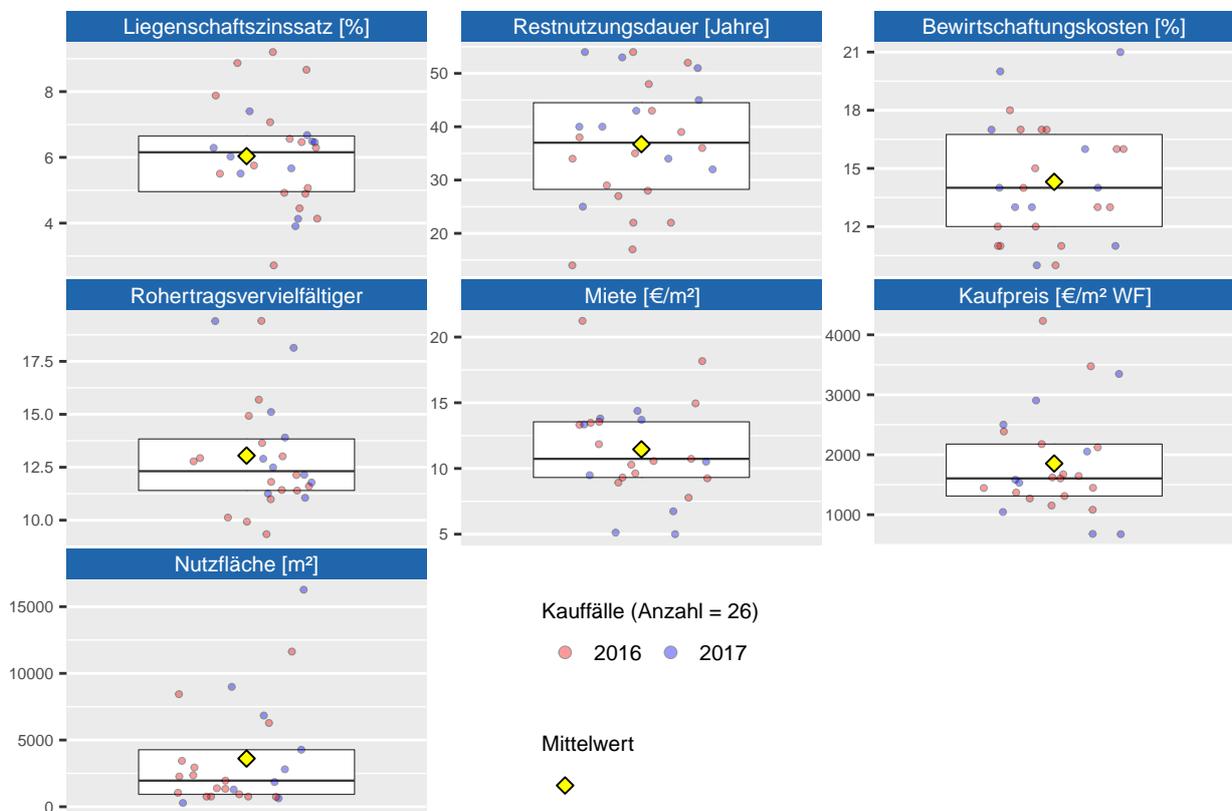


9.4.6 Büro / Handel

Tabelle 9.7: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	6,0	1,6	6,2	2,7	9,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	12	37	14	54
Bewirtschaftungskosten [%]	14,3	3,0	14,0	10,0	21,0
Rohertragsvervielfältiger	13,1	2,7	12,3	9,3	19,4
Miete [€/m ²]	11,46	3,72	10,73	5,00	21,23
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.854	881	1.605	675	4.232
Nutzfläche [m ²]	3.612	4.015	1.957	280	16.273

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

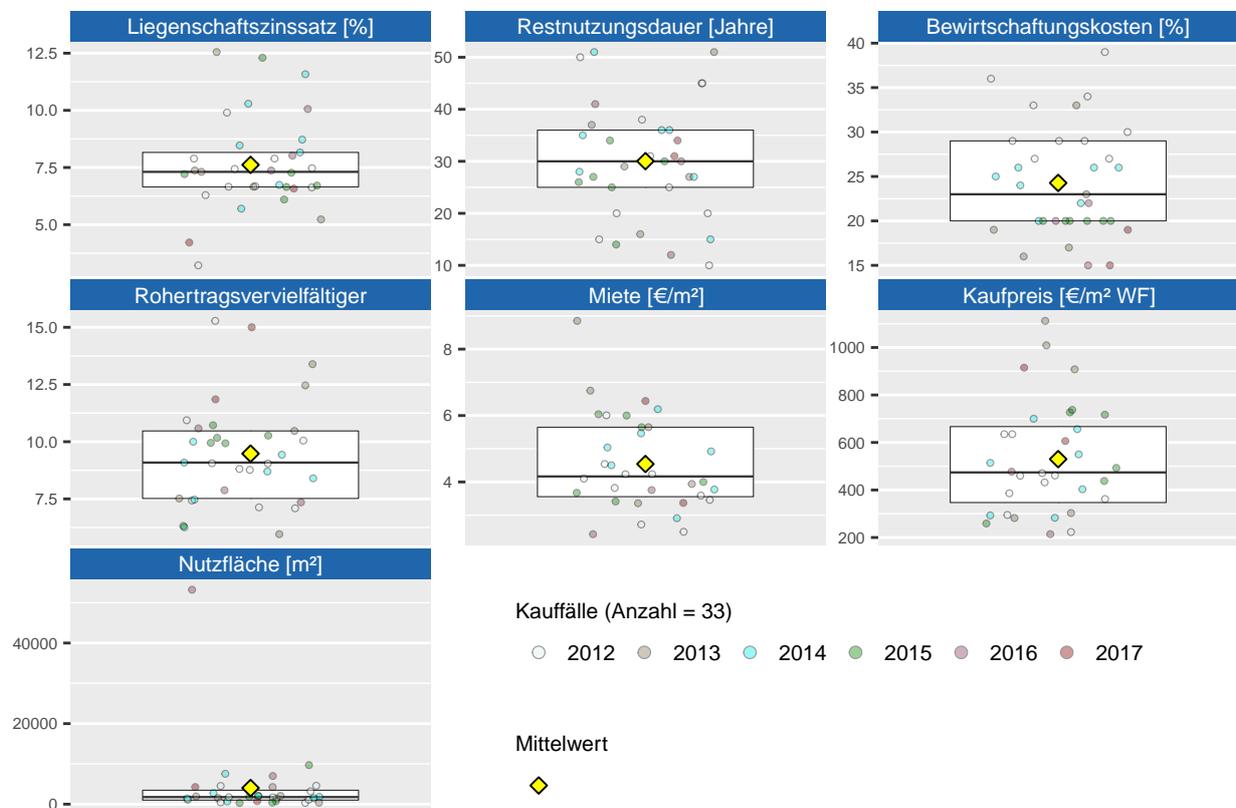


9.4.7 Gewerbe

Tabelle 9.8: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	7,6	2,1	7,3	3,2	12,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	11	30	10	51
Bewirtschaftungskosten [%]	24,3	6,2	23,0	15,0	39,0
Rohertragsvervielfältiger	9,5	2,3	9,1	6,0	15,3
Miete [€/m ²]	4,54	1,44	4,17	2,43	8,85
Kaufpreis [€/m ² WF]	530	234	474	214	1.112
Nutzfläche [m ²]	4.015	9.258	1.773	300	53.237

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

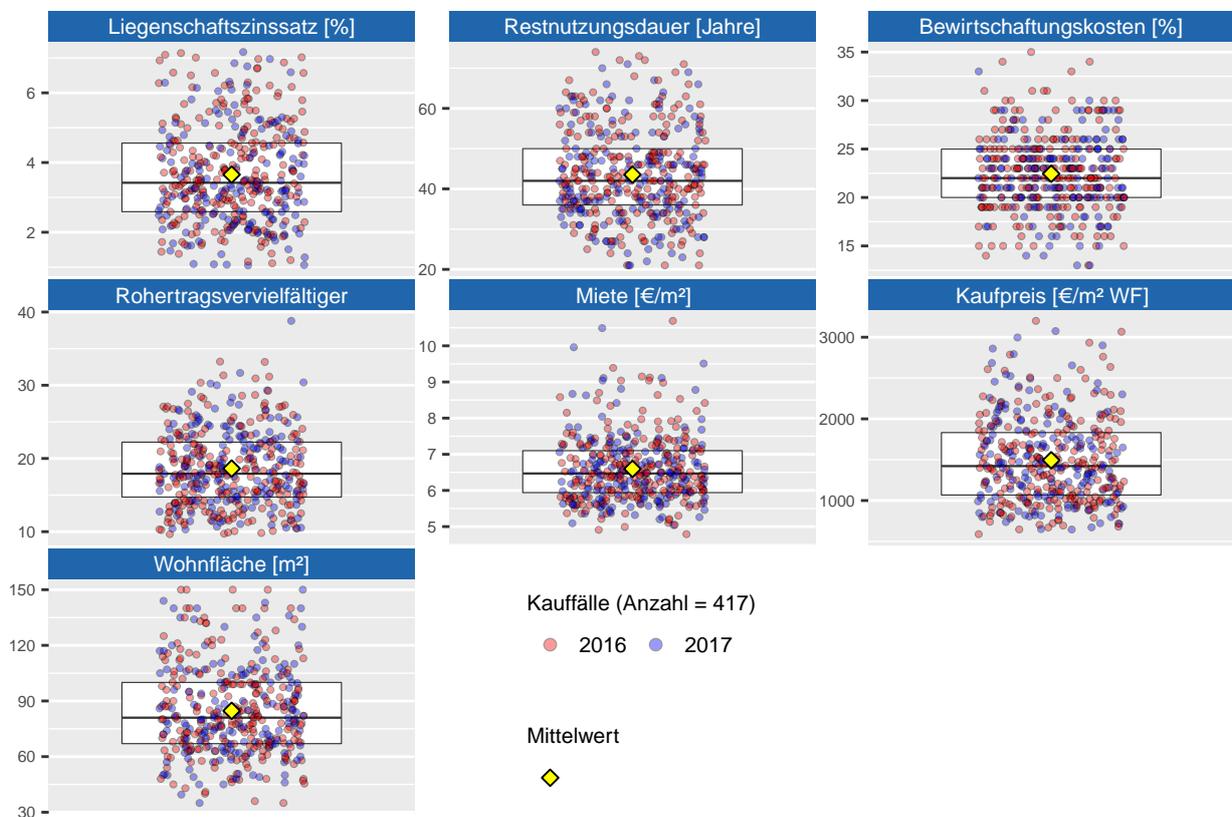


9.4.8 Wohnungseigentum Weiterverkäufe unvermietet Bodenwert < 400 Euro/m²

Tabelle 9.9: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,7	1,4	3,4	1,1	7,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	44	11	42	21	74
Bewirtschaftungskosten [%]	22,5	3,9	22,0	13,0	35,0
Rohertragsvervielfältiger	18,6	5,2	17,9	9,7	38,8
Miete [€/m ²]	6,60	0,93	6,47	4,79	10,69
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.493	524	1.422	588	3.200
Wohnfläche [m ²]	85	24	81	35	150

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

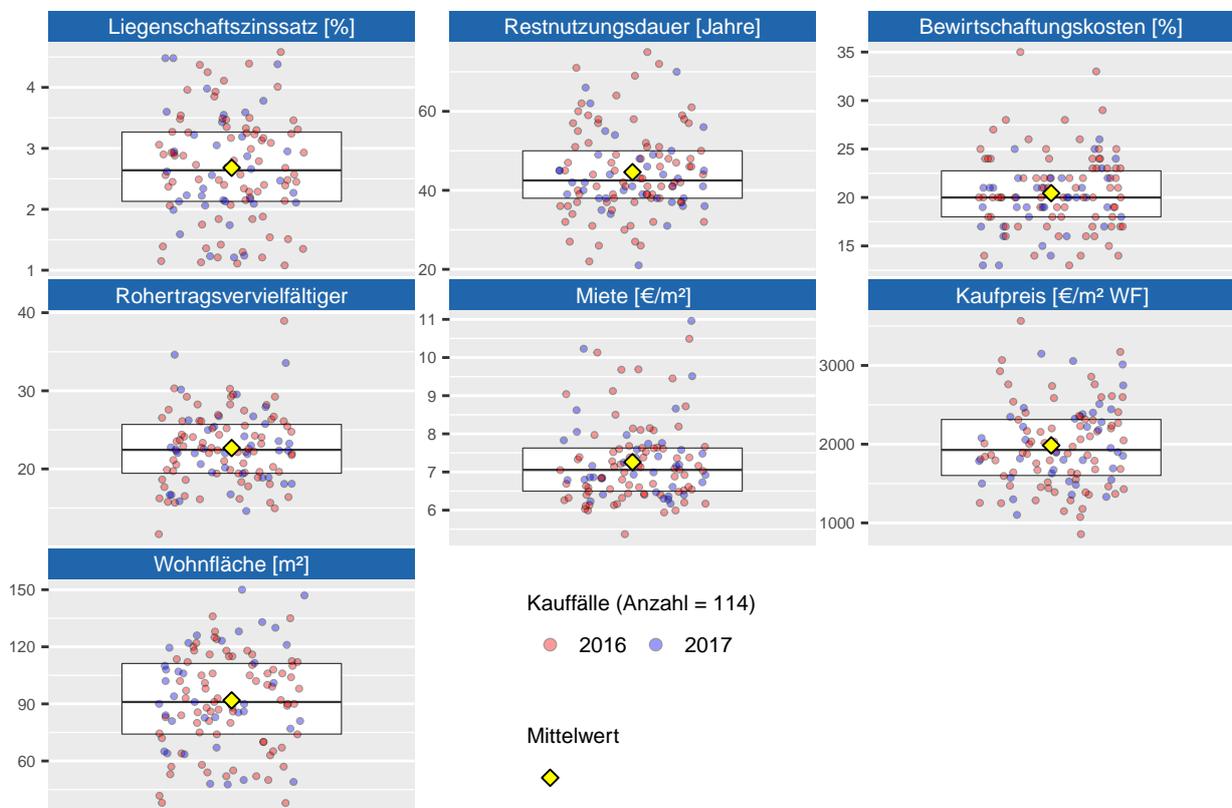


9.4.9 Wohnungseigentum Weiterverkäufe unvermietet Bodenwert ≥ 400 Euro/m²

Table 9.10: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,7	0,9	2,6	1,1	4,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	11	42	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	20,4	3,9	20,0	13,0	35,0
Rohertragsvervielfältiger	22,7	4,6	22,4	11,7	39,0
Miete [€/m ²]	7,26	1,05	7,05	5,37	10,96
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.985	522	1.927	857	3.566
Wohnfläche [m ²]	92	25	91	38	150

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

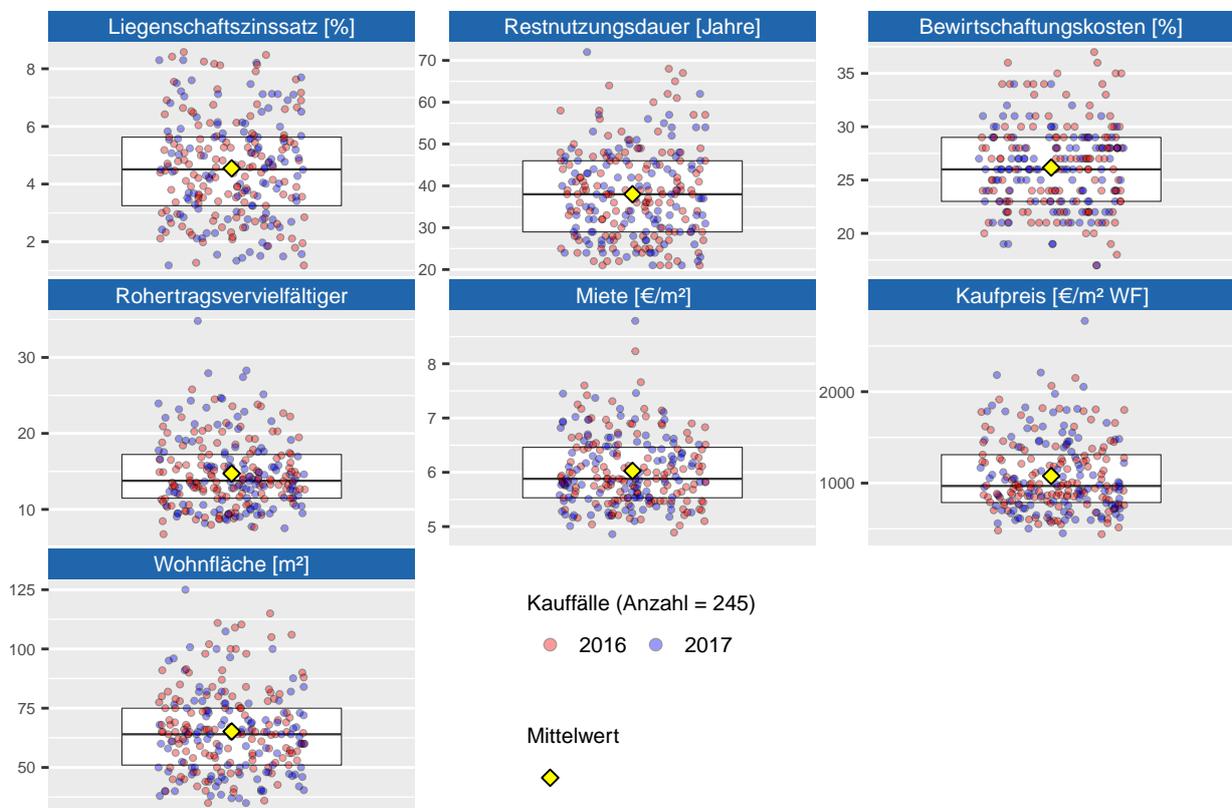


9.4.10 Wohnungseigentum Weiterverkäufe vermietet Bodenwert < 350 Euro/m²

Tabelle 9.11: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,5	1,8	4,5	1,2	8,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	11	38	21	72
Bewirtschaftungskosten [%]	26,2	3,9	26,0	17,0	37,0
Rohertragsvervielfältiger	14,7	4,6	13,8	6,7	34,8
Miete [€/m ²]	6,03	0,65	5,88	4,86	8,79
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.078	400	969	442	2.774
Wohnfläche [m ²]	65	17	64	35	125

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

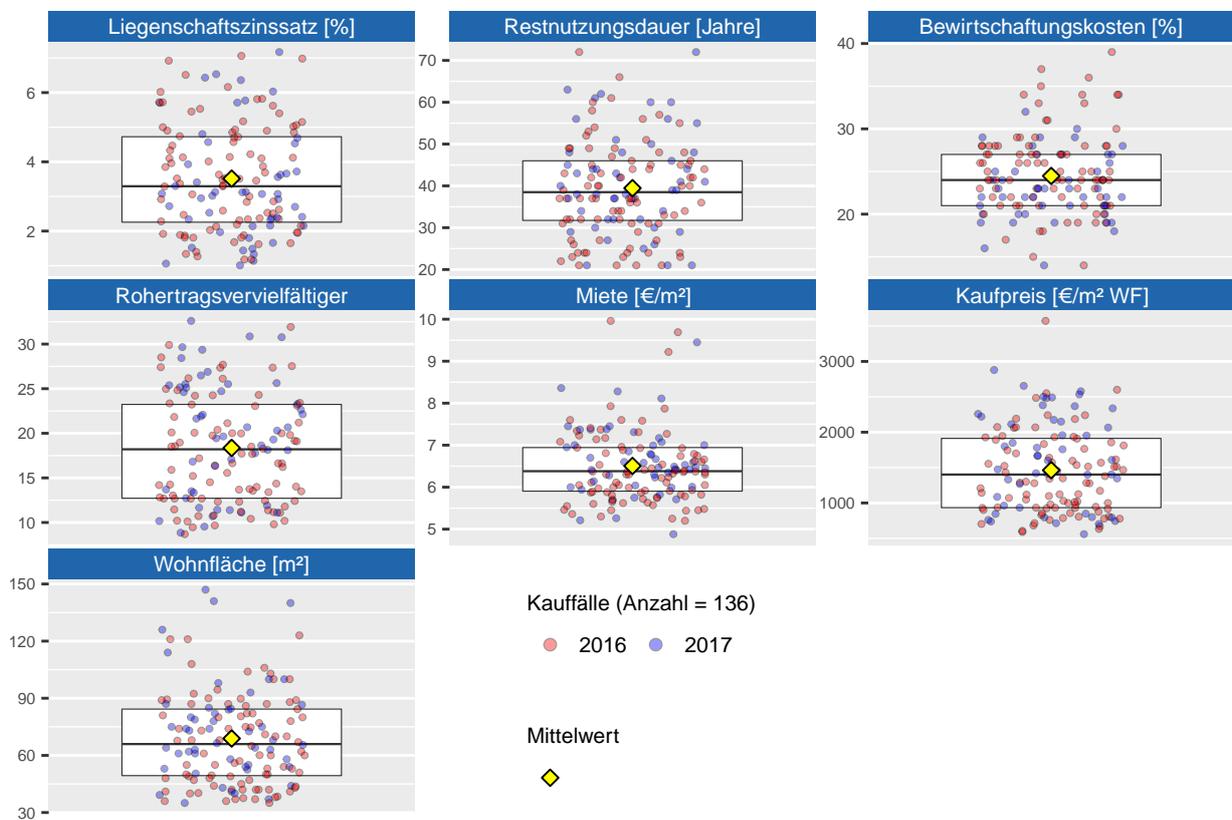


9.4.11 Wohnungseigentum Weiterverkäufe vermietet Bodenwert ≥ 350 Euro/m²

Tabelle 9.12: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,5	1,6	3,3	1,0	7,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	12	38	21	72
Bewirtschaftungskosten [%]	24,5	4,6	24,0	14,0	39,0
Rohertragsvervielfältiger	18,4	6,1	18,2	8,7	32,6
Miete [€/m ²]	6,51	0,88	6,38	4,88	9,96
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.463	606	1.402	559	3.573
Wohnfläche [m ²]	69	24	66	35	147

Abbildung 9.14: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)



9.5 Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV)

Modellbeschreibung und Modellparameter

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachkalkulationen mittels Sachwertverfahren festgestellt. Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von Kaufpreisen und Sachwerten der Objekte Sachwertfaktoren im Sinne § 193 Abs. 5 Nr. 3 BauGB beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke marktangepasst werden können. Die für die ausgewerteten Kaufpreise erhaltenen Sachwertfaktoren werden mittels statistischer Verfahren für die jeweiligen Objektgruppen bestimmt. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde weitgehend das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zugrunde gelegt, vgl. <https://www.boris.nrw.de> unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“. Abweichungen sind nachfolgend beschrieben. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die nachstehend angegebenen Modellparameter zu beachten.

EINFLUSSGRÖSSEN

DEFINITIONEN UND HINWEISE

Verwendete Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2016 und 2017 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Anzahl der Vergleichspreise

siehe Boxplot des jeweiligen Sachwertfaktors

Bereinigter, normierter Kaufpreis

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

Die Kaufpreise wurden bereinigt um:

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

Sie werden auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Insbesondere werden abgespalten

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

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

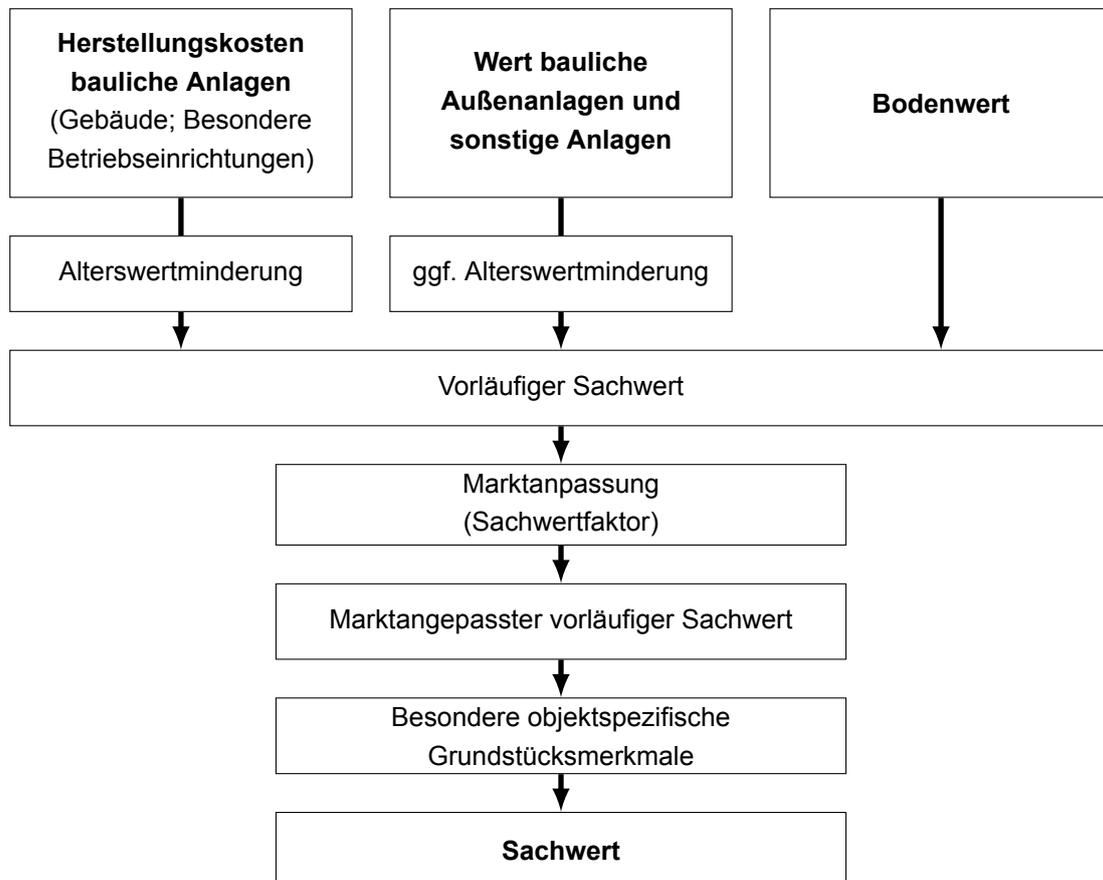
Restnutzungsdauer

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

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

Abbildung 9.15: Struktur des Sachwertverfahrens

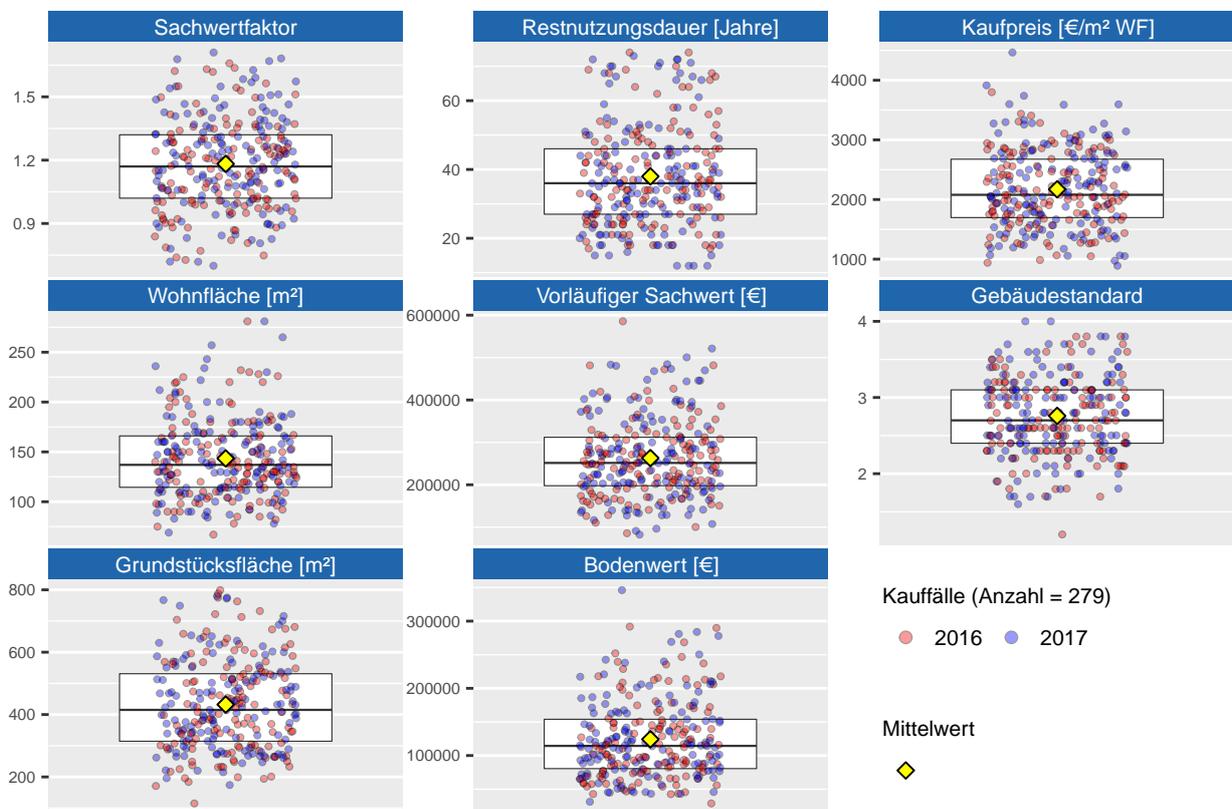


9.5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe, ohne Reihenmittelhäuser

Tabelle 9.13: Sachwertfaktor und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,18	0,22	1,17	0,70	1,71
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	15	36	12	74
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.171	649	2.079	889	4.465
Wohnfläche [m ²]	143	40	137	67	281
Vorläufiger Sachwert [€]	262.954	93.340	251.486	82.428	585.513
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,7	1,2	4,0
Grundstücksfläche [m ²]	432	146	415	115	799
Bodenwert [€]	124.177	58.373	114.379	28.750	346.080

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

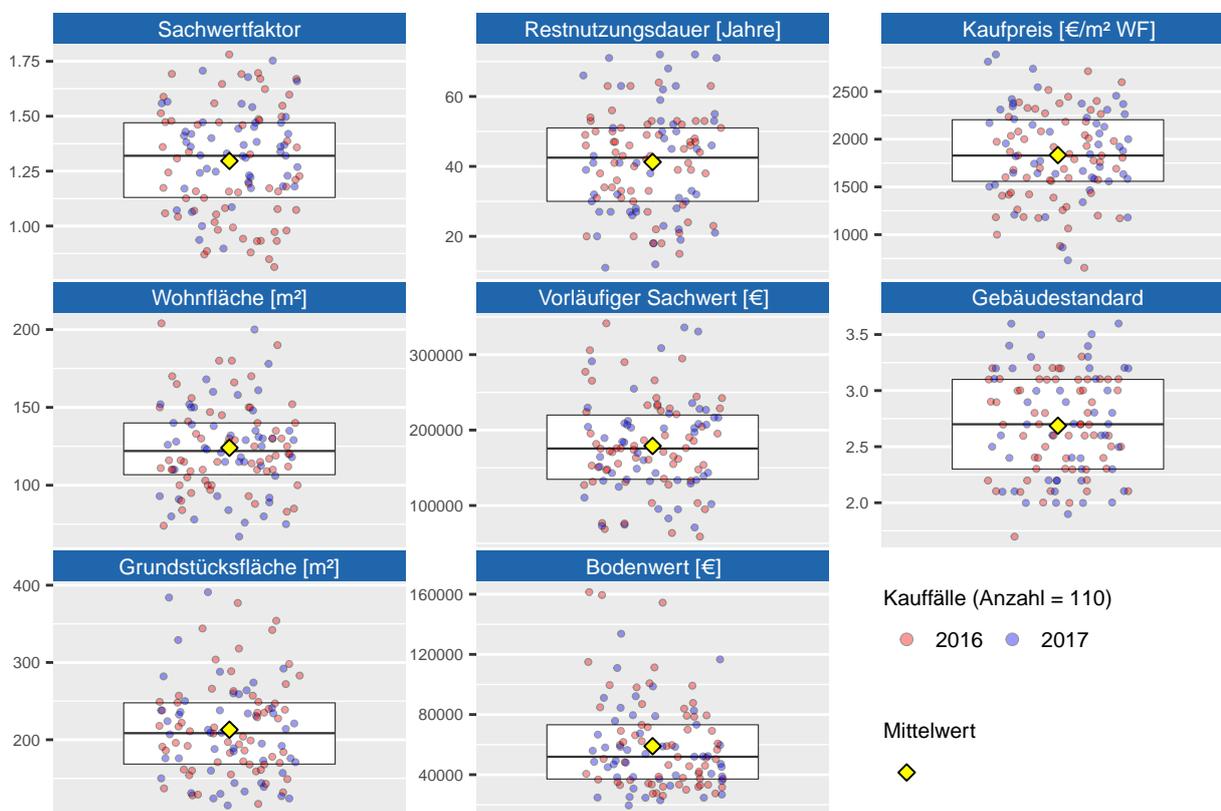


9.5.2 Reihenmittelhäuser - Weiterverkäufe

Tabelle 9.14: Sachwertfaktor und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,30	0,24	1,32	0,81	1,78
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	15	42	11	72
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.834	472	1.828	653	2.887
Wohnfläche [m ²]	124	29	122	67	204
Vorläufiger Sachwert [€]	178.983	62.371	175.551	58.757	341.531
Gebäudestandard	2,7	0,4	2,7	1,7	3,6
Grundstücksfläche [m ²]	213	62	208	115	391
Bodenwert [€]	58.938	29.578	51.909	19.550	161.389

Abbildung 9.17: Boxplots (Erläuterung siehe Kapitel 7.3, Seite 44)



9.6 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte

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

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

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

Zudem hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen in seinem Marktbericht 2017, Kap. 9.4, die Gutachterausschüsse aufgeführt, die Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht haben. Hilfsweise können die Auswertungen der entsprechenden Gutachterausschüsse herangezogen werden.

9.7 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten

9.7.1 Grundstücke in Sanierungsgebieten

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

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

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

9.7.2 Sonstiges Nichtbauland

Für die Auswertung der „Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück“ sind Kaufpreise aus den Jahren 2008 bis 2017 verwendet worden. Dabei handelt es sich um Zukäufe überwiegend aus dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine Abhängigkeit von der Tiefe des bereits vorhandenen Grundstücks aufweisen.

Tabelle 9.15: Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück

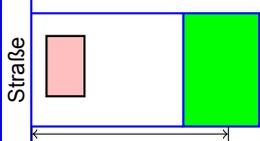
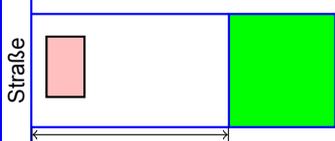
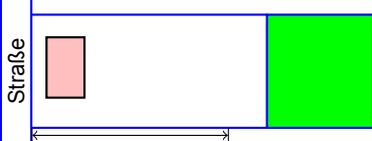
Flächenart	Wertansatz in % des Bodenwertes			Flächengröße der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]			
	Median	von	bis	Median	von	bis	Anzahl
 <p>Straße</p> <p>Baulandtiefe (BRW) 40 m</p>	24	4	80	250	60	860	36
 <p>Straße</p> <p>Baulandtiefe (BRW) 40 m</p>	17	5	38	240	50	840	45
 <p>Straße</p> <p>Baulandtiefe (BRW) 40 m</p>	12	3	35	700	120	890	16

Tabelle 9.16: Außeragrarisch genutzte Freiflächen

Flächengröße	€/m ²			Flächengröße der ausgewerteten Kaufpreise in m ²			
	Median	von	bis	Median	von	bis	Anzahl
für Flächen bis 1.500m ²	18	5	35	450	80	1.440	141
für Flächen zwischen 1.500m ² und 2.500m ²	10	5	35	1.900	1.510	2.410	15
für Flächen ab 2.500m ²	7	2	23	4.400	2.500	73.000	46

9.8 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. 2016: 107,9). 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: 01.01.2017

1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Verwaltungskosten

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

339 Euro jährlich je Eigentumswohnung

37 Euro jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

II. Instandhaltungskosten

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

66 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
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

10 Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen

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

Tabelle 10.1: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze in Euro

		Anzahl	Median	Mittelwert	Standardabweichung
Stellplatz	gebraucht	44	4.200	4.600	2.500
	neu	77	5.000	5.400	1.300
Garage	gebraucht	152	8.000	8.400	3.800
	neu	106	14.700	13.900	4.200
Tiefgaragenstellplatz	gebraucht	105	10.000	10.200	5.000
	neu	309	19.500	20.200	4.000

Tabelle 10.2: Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze in Euro

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

11 Mieten

11.1 Wohnungsmieten

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

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

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

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

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

Der Mietspiegel ist als digitales Arbeitsmittel konzipiert.

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

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

11.2 Gewerbliche Mieten

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

12 Sonstige Angaben

12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 21.03.2018)

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Rath, Peter
Stellvertretende Vorsitzende	Dipl.-Ing. Wennersheide, Gabriele
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Butgereit, Stefan Dipl.-Ing. Krautwald, Ulrich Dipl.-Ing. Mohaupt, Ulrich Dipl.-Ing. Müller, Carsten Dipl.-Ing. Pohlmann, Eckart Dipl.-Ing. Schaar, Hans-Wolfgang
Ehrenamtliche Gutachter/-in	Dipl.-Ing. Berchem, Sabine Dipl.-Ing. Erdelmann, Dirk Dipl.-Ing. Frahm, Karl-Joachim Dipl.-Ing. Garbrecht, Werner Dipl.-Kfm. Giershausen, Klaus Großmann, Klaus-Peter Dipl.-Ing. Hahne, Reiner 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 der Finanzämter	Kloska, Uwe (FA Essen NordOst) Kindermann, Tim (FA Essen Süd)
Stellvertretende Gutachterinnen der Finanzämter	Schmidt, Anette (FA Essen NordOst) Reimer, Angelika (FA Essen Süd)

12.2 Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse

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

- Gutachten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

Antragsformulare sind im Internet erhältlich unter:

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

Die Anträge enthalten auch jeweils einen Auszug aus der Gebührenordnung.

12.2.1 Gutachten

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

12.2.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

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

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

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Essen**

www.gutachterausschuss.essen.de



ISSN 1433-7622

