



Grundstücksmarktbericht **2020** für die Stadt Essen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Essen

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Essen

Essen, im April 2020

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Essen
gemäß Beschluss vom 03.04.2020
Redaktioneller Stand: 27.04.2020

Geschäftsstelle

Lindenallee 8
45127 Essen
Telefon: 0201-88-68505
Telefax: 0201-88-9168502
E-Mail: gutachterausschuss@essen.de

Internet: www.gars.nrw/essen

Gebühr

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

Bildnachweis

Das Titelbild zeigt Essen - Kettwig v. d. Brücke, mit Blick auf die Kettwiger Altstadt
© Ursula Wolff, Stadt Essen

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0).
Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.
Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

ISSN 1433-7622

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
1.1 Vorbemerkungen	1
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	1
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	3
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	4
2.1 Generelle Marktentwicklung	4
2.2 Kauffälle	5
2.3 Zwangsversteigerungen	10
3 Umsätze	11
3.1 Gesamtumsatz	11
3.2 Unbebaute Grundstücke	13
3.3 Bebaute Grundstücke	14
3.4 Wohnungseigentum	15
4 Unbebaute Grundstücke	16
4.1 Bodenrichtwerte	16
4.1.1 Allgemeine Erläuterungen	16
4.1.2 Bodenrichtwerte in der Stadt Essen	17
4.1.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte	17
4.1.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	19
4.2 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten	20
4.2.1 Grundstücke in Sanierungsgebieten	20
4.2.2 Sonstiges Nichtbauland	20
4.3 Indexreihe Wohnbauland	22
5 Bebaute Grundstücke	23
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
5.1.1 Durchschnittspreise in den Stadtteilen	24
5.1.2 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.3 Sachwertfaktoren	36
5.1.4 Liegenschaftszinssätze	40
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	43
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	43
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	46
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	46

6	Wohnungs- und Teileigentum	48
6.1	Wohnungseigentum	48
6.1.1	Langzeitentwicklungen bei neu errichtetem Wohnungseigentum	50
6.1.2	Durchschnittspreise in den Stadtteilen	52
6.1.3	Indexreihe Wohnungseigentum	62
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	63
6.2	Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV)	69
6.2.1	Immobilienrichtwerte	69
6.2.2	Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum	70
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	76
7.1	Marktanpassungsfaktoren	76
8	Modellbeschreibungen	77
8.1	Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV)	77
8.2	Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)	80
8.3	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	83
9	Mieten und Pachten	86
9.1	Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen	86
9.2	Wohnungsmieten	87
9.3	Gewerbliche Mieten	87
10	Kontakte und Adressen	88
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 31.03.2020)	88
10.2	Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse	89
10.2.1	Gutachten	89
10.2.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	89

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Abkürzung / verwendete Zeichen	Bedeutung
ha	Hektar
Kap.	Kapitel
KP	Kaufpreis
Max	höchster Wert
Mio.	Million
Min	kleinster Wert
Mittel	Mittelwert
Mrd.	Milliarde
NF	Nutzfläche
StAbw	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Tsd.	Tausend
UK	Umrechnungskoeffizient
WF	Wohnfläche
-	keine Kaufpreise vorhanden
\leq	kleiner als oder gleich

Erläuterung Boxplots:

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Vorbemerkungen

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.

1.2 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachterinnen und Gutachtern sowie Vertreterinnen und Vertreter der beiden Essener Finanzämter. Die Vertreter/innen der Finanzämter werden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten hinzugezogen. 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 10.1 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 weitere 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 Köln eingerichtet.

1.3 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.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Generelle Marktentwicklung

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.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2019 wurden 4.519 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Gegenüber dem Vorjahr wurden somit ca. 14 % mehr Kaufverträge auf dem Essener Grundstücksmarkt abgeschlossen. Die Vertragszahlen liegen damit lediglich ca. 5 % unter dem Rekordniveau des Jahres 2014. Beim Geldumsatz wurde mit 1,92 Mrd. € nur knapp das Rekordniveau des Vorjahres verfehlt.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften Grundstücke nahezu konstant. Die Preise für Wohnbauland sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 3 % gestiegen. In einzelnen Lagen kann es jedoch auch hiervon abweichende Entwicklungen geben.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von ca. 13 % und liegt damit erstmals seit Jahren wieder über der 10 %-Marke. Die überwiegende Anzahl der Verkäufe liegt in diesem Teilmarkt in einem Preisbereich zwischen 200.000 € und 350.000 €. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser hängen unter anderem stark von der Lage innerhalb des Stadtgebietes ab.

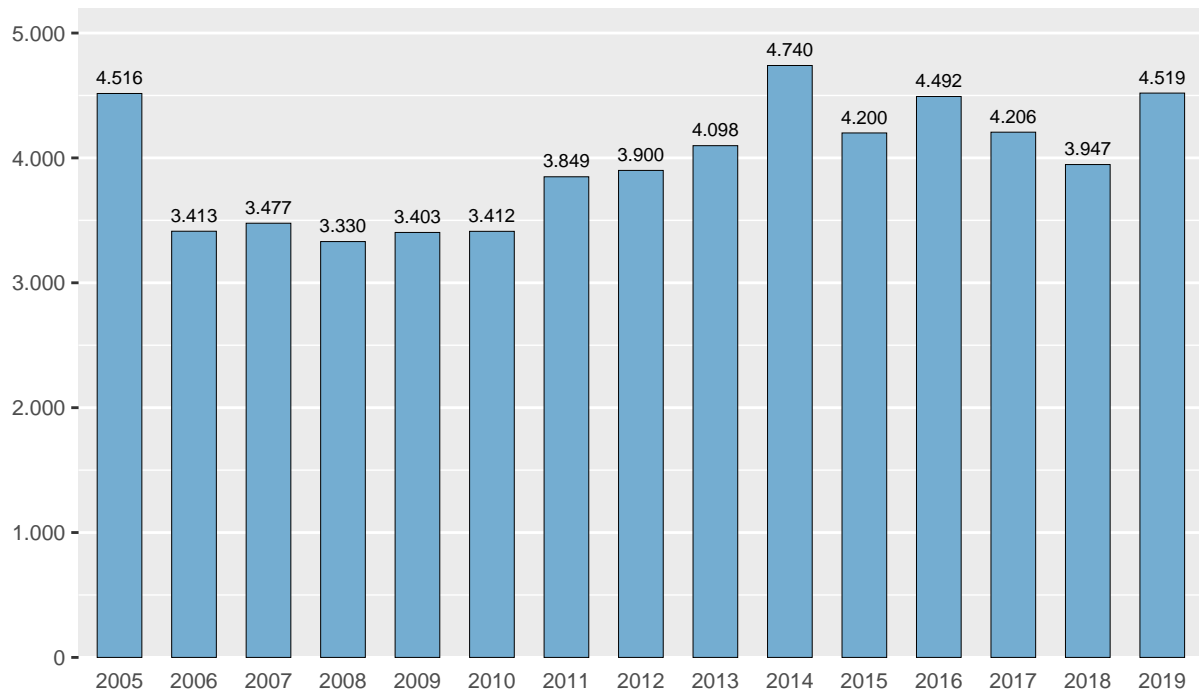
Wohnungseigentum

Im Jahr 2019 ist im Vergleich zum Vorjahr eine Preissteigerung von ca. 6 % bei den Eigentumswohnungen in der Kategorie „Weiterverkäufe“ zu verzeichnen. Für neu errichtete Eigentumswohnungen zahlten die Käufer durchschnittlich ca. 4.000 €/m² Wohnfläche und damit ca. 8 % mehr als im Vorjahr.

2.2 Kauffälle

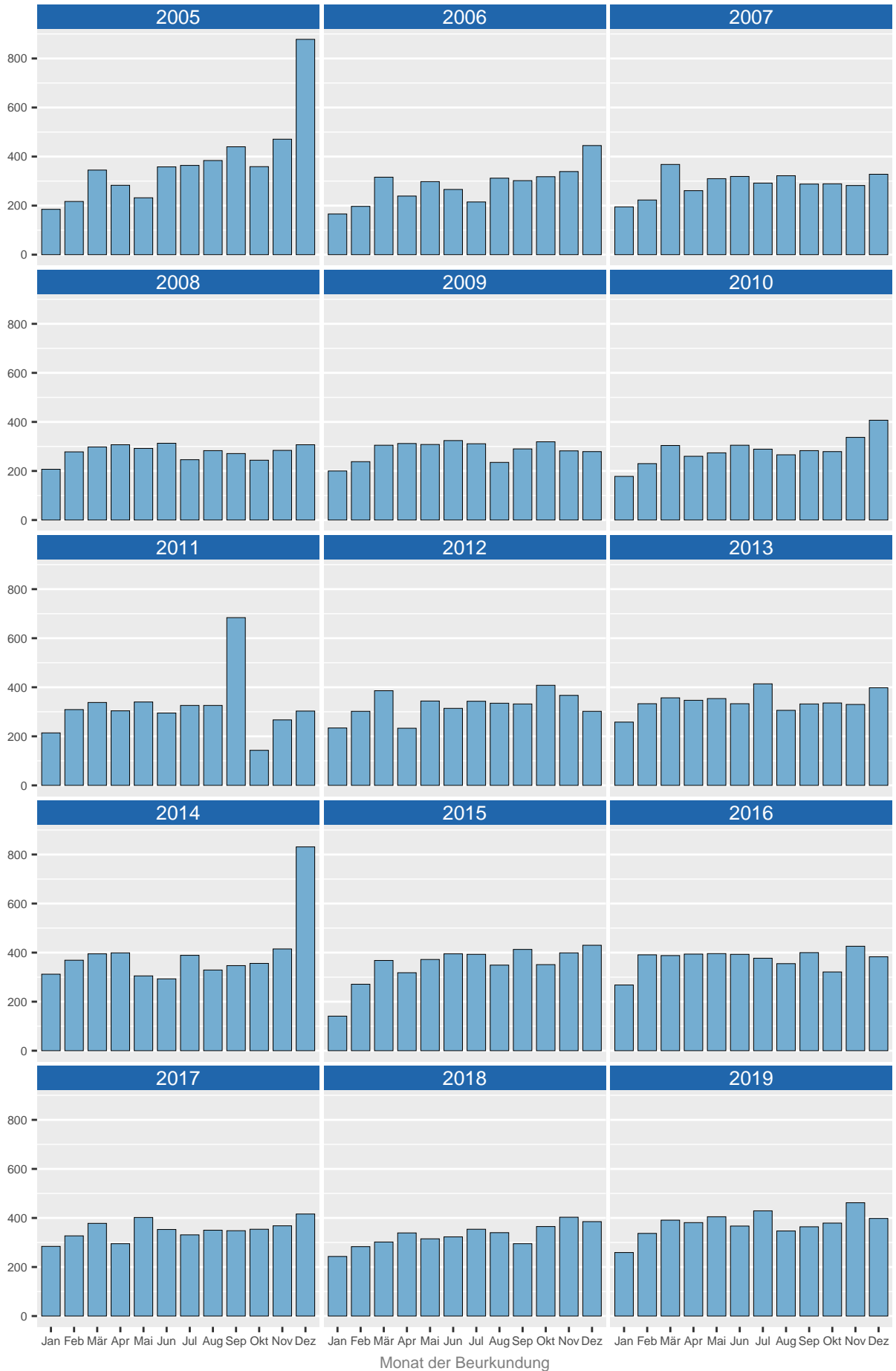
Im Jahr 2019 wurden 4.519 Kauffälle durch den Gutachterausschuss registriert. Die Abbildung 1 zeigt die Zahl der Kauffälle der letzten 15 Jahre. Die für die Vorjahre angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden.

Abbildung 1: Anzahl der Kauffälle pro Jahr



Auf der folgenden Seite (Abbildung 2) ist die Anzahl der Kauffälle der letzten 15 Jahre nach dem Monat der Beurkundung dargestellt. Unterschiedliche Gesetzesänderungen führten in der Vergangenheit dazu, dass im Vormonat der Änderungen vermehrt Kaufverträge abgeschlossen wurden. So spiegelt die hohe Anzahl der Kauffälle im Dezember 2005 den Wegfall der Eigenheimförderung ab dem 01.01.2006 wider. Zum 01.01.2007 wurde die Umsatzsteuer von 16 % auf 19 % erhöht. In 2011 und 2014 sind die erhöhten Umsatzzahlen im September bzw. Dezember auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. Zum 01.10.2011 wurde die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen von 3,5 % auf 5,0 % und zum 01.01.2015 auf 6,5 % angehoben.

Abbildung 2: Anzahl der Kaufverträge nach Jahr und Monat der Beurkundung



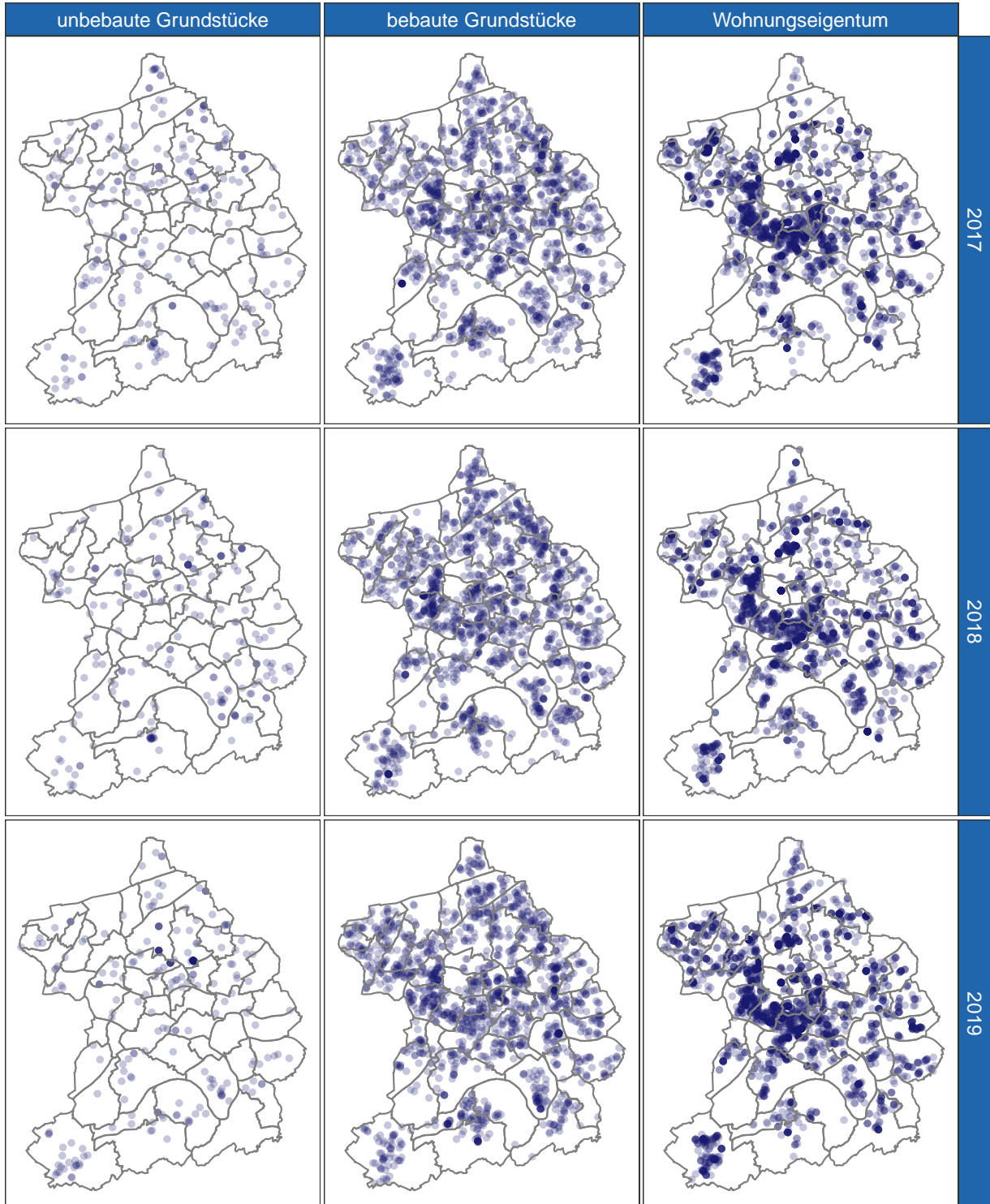
Die Tabelle 1 zeigt die Anzahl der registrierten Kauf- und sonstigen Verträge einschließlich der Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre nach Teilmärkten differenziert. Für das Berichtsjahr handelt es sich um vorläufige Endergebnisse, die die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt erfahrungsgemäß mit hoher Genauigkeit widerspiegeln.

Tabelle 1: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaute Grundstücke										
individuelle Bauweise	82	87	76	95	101	60	127	57	53	57
Geschosswohnungsbau	24	29	26	49	29	45	37	47	37	47
klassisches Gewerbe	8	10	18	19	13	13	10	11	9	11
tertiäres Gewerbe	10	24	11	7	9	4	8	14	10	9
Nichtbauland	86	127	113	91	122	104	92	108	109	106
	210	277	244	261	274	226	274	237	218	230
bebaute Grundstücke										
individuelle Bauweise	799	863	878	857	968	869	949	816	813	838
Geschosswohnungsbau	377	447	436	369	549	435	497	471	553	606
klassisches Gewerbe	31	34	41	36	56	43	41	39	44	38
tertiäres Gewerbe	37	59	48	45	87	69	85	92	94	92
sonstige Gebäude	126	103	95	93	110	71	77	58	55	34
	1.370	1.506	1.498	1.400	1.770	1.487	1.649	1.476	1.559	1.608
Wohnungseigentum										
Erstverkauf aus Neubau	165	194	237	260	252	265	261	275	258	226
Weiterverkauf	1.212	1.391	1.387	1.483	1.773	1.718	1.739	1.640	1.413	1.925
Erstverkauf aus Umwandlung	297	293	326	503	390	313	343	329	315	300
	1.674	1.878	1.950	2.246	2.415	2.296	2.343	2.244	1.986	2.451
Teileigentum										
	80	107	116	116	139	128	148	161	115	153
Erbbaurechte										
Erbbaurecht	30	39	44	36	34	25	39	39	30	34
Wohnungserbbaurecht	27	25	22	21	28	17	22	21	22	17
Teileigentumserbbaurecht	1	1	3	5	2	2	1	3	2	3
	58	65	69	62	64	44	62	63	54	54
Erbbaugrundstücke										
	20	16	23	13	78	19	16	25	15	23
Gesamtsumme										
	3.412	3.849	3.900	4.098	4.740	4.200	4.492	4.206	3.947	4.519

In Abbildung 3 ist die Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet für die Teilmärkte "unbebaute Grundstücke", "bebaute Grundstücke" und "Wohnungseigentum" je Jahr für die letzten drei Jahre abgebildet. Die einzelnen Kauffälle sind in der Übersichtskarte als transparente Punkte dargestellt. Liegen mehrere Kauffälle übereinander oder dicht nebeneinander so wird dieser Bereich dunkler angezeigt.

Abbildung 3: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Teilmärkten



In Abbildung 4 sind die Marktanteile der einzelnen Teilmärkte gemessen an der Anzahl der Kauffälle grafisch dargestellt. Die Teilmärkte "Erbbaurechte" und "Erbbaugrundstücke" wurden dabei unter "Sonstige" zusammengefasst. In Abbildung 5 ist die prozentuale Aufteilung für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" in die Bereiche "Weiterverkauf", "Erstverkauf aus Umwandlung" und "Erstverkauf aus Neubau" dargestellt.

Abbildung 4: Marktanteile der Teilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle

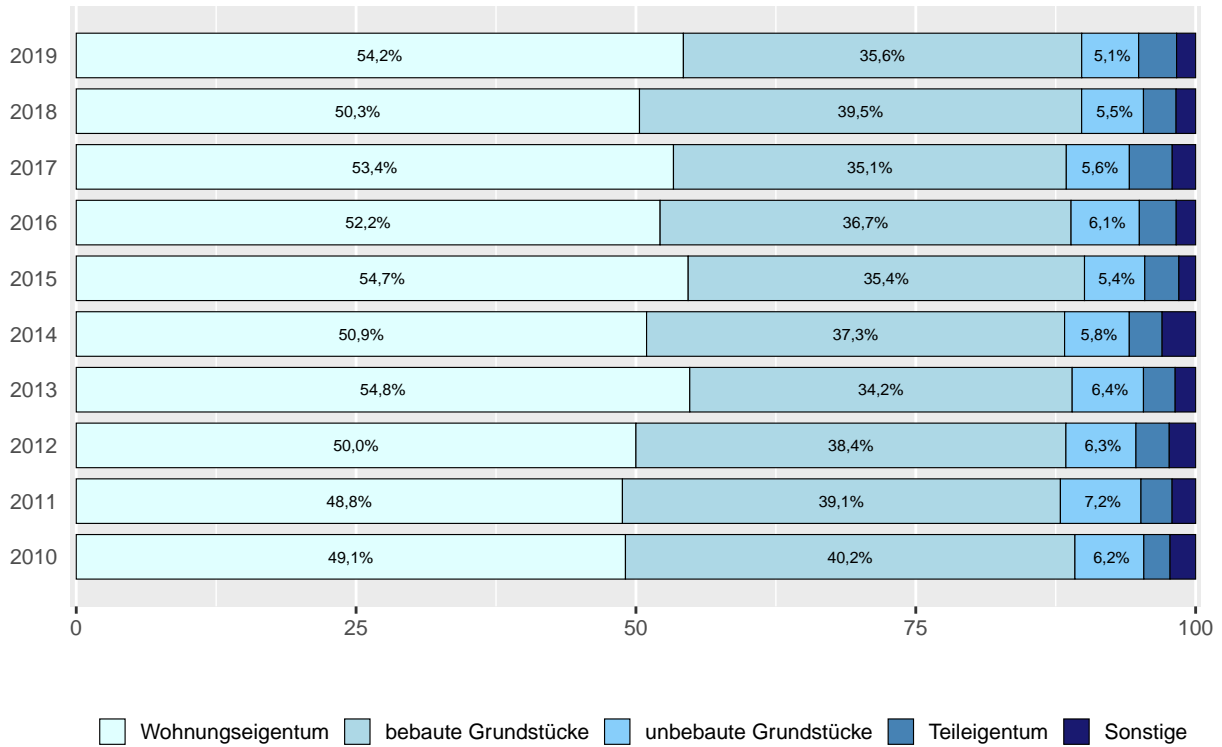
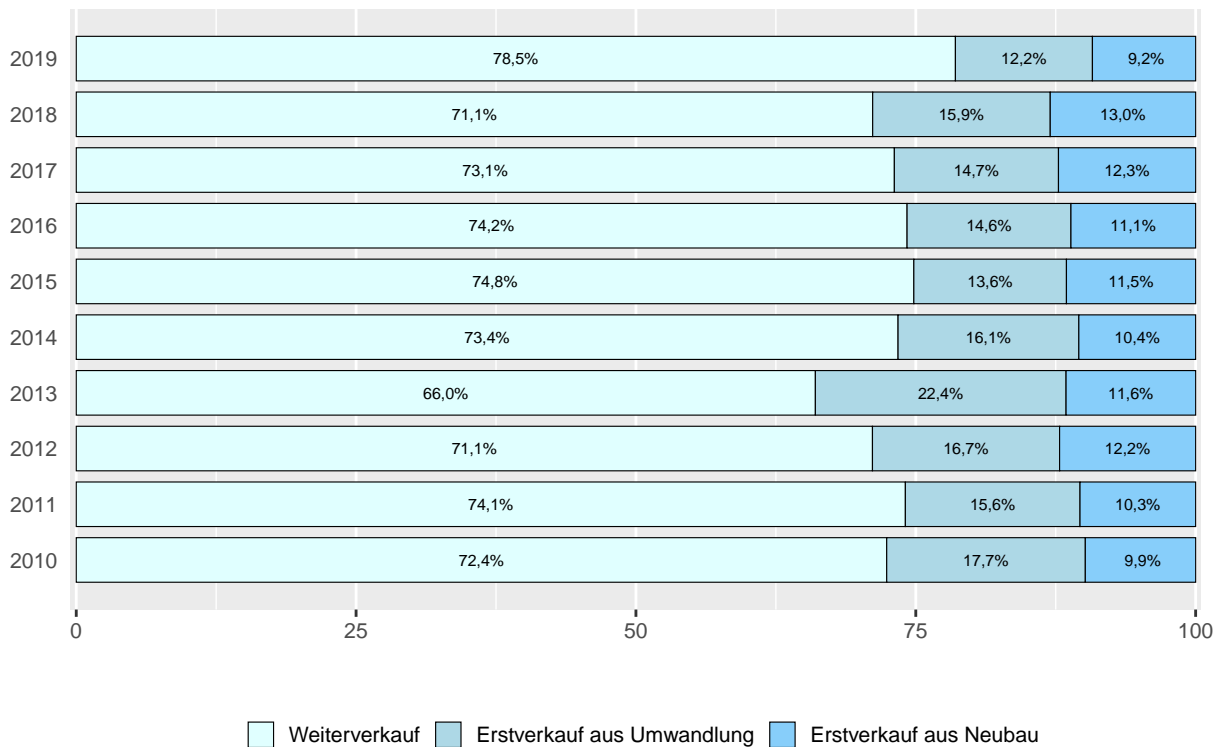


Abbildung 5: Marktanteile der Wohnungseigentumsteilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle



2.3 Zwangsversteigerungen

Die Abbildung 6 zeigt die Anzahl der beim Gutachterausschuss registrierten Zwangsversteigerungen der letzten 10 Jahre.

Abbildung 6: Anzahl der Zwangsversteigerungen

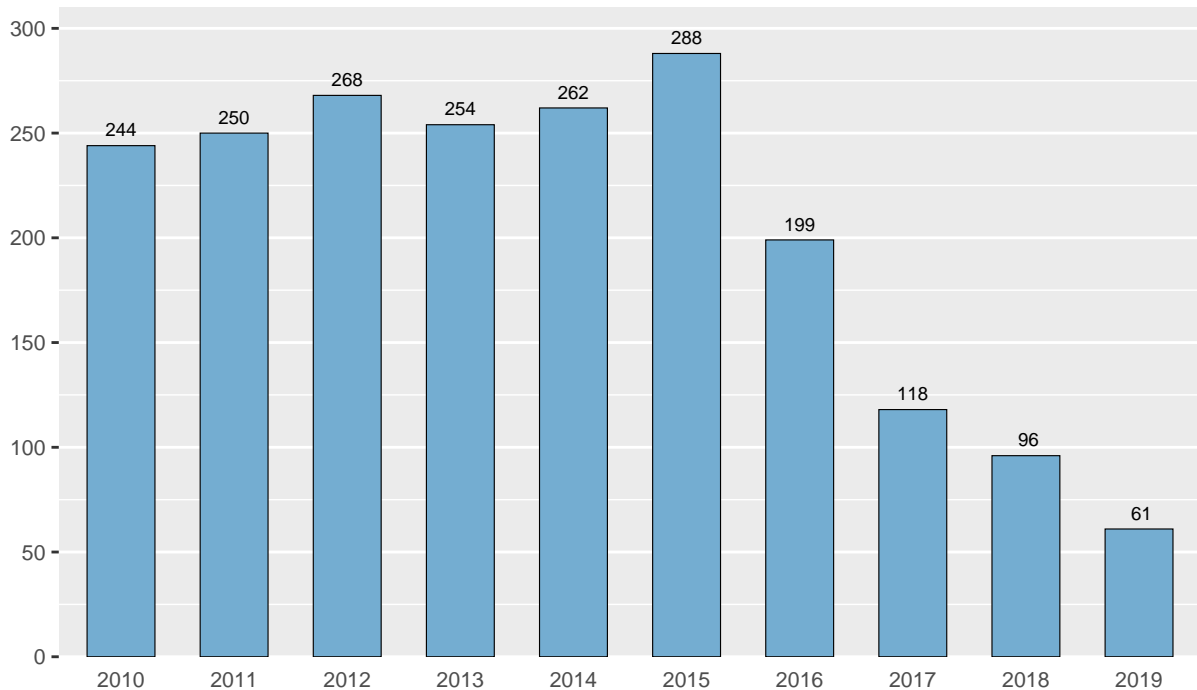


Tabelle 2 zeigt die Entwicklung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in den letzten 10 Jahren nach Teilmärkten aufgeteilt.

Tabelle 2: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaute Grundstücke	1	6	3	2	1	1	1	0	4	1
bebaute Grundstücke	81	67	67	65	67	48	48	26	23	16
Wohnungseigentum	155	173	194	183	192	235	146	85	66	43
Teileigentum	7	4	4	4	2	4	4	7	3	1
Summe	244	250	268	254	262	288	199	118	96	61

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die Abbildung 7 zeigt die Umsatzentwicklung der letzten 10 Jahre.

Abbildung 7: Gesamtumsatz in Mio. Euro

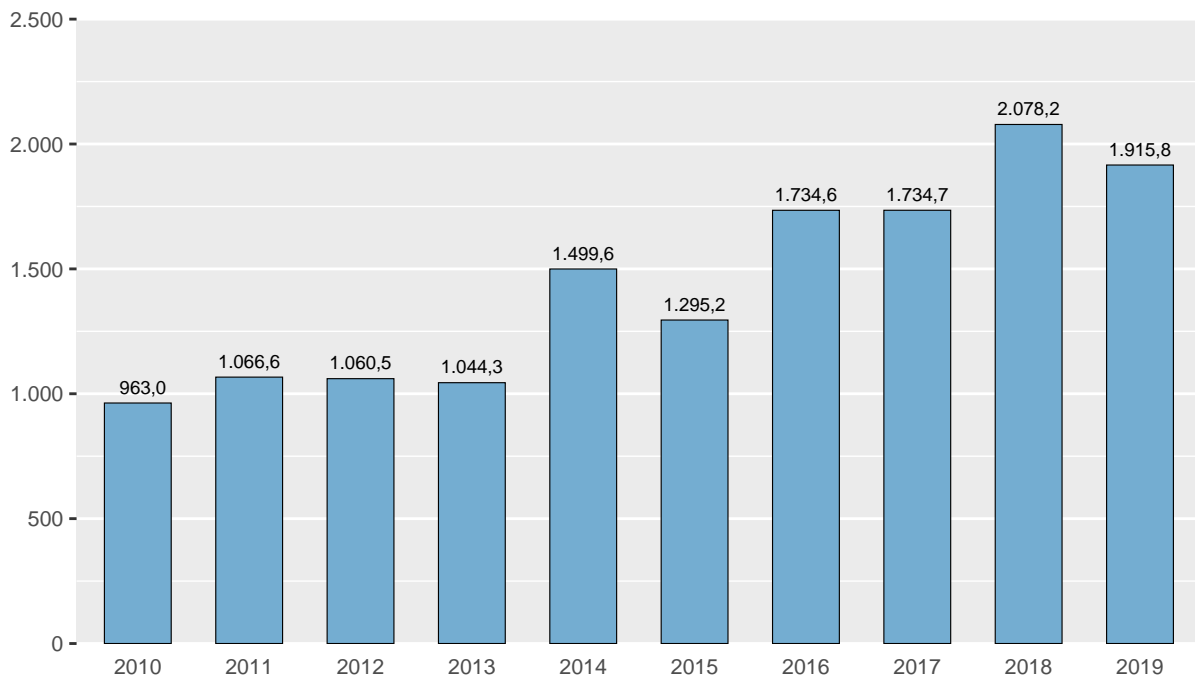


Abbildung 8 veranschaulicht die Verteilung der Kaufpreise in den letzten drei Jahren anhand der sogenannten Lorenzkurve. Die Darstellung zeigt auf der X-Achse die aufsummierten Anteile der Kaufverträge. Auf der Y-Achse werden die aufsummierten Anteile der aufsteigend sortierten Kaufpreise dargestellt. Je ungleicher die Verteilung, desto stärker weicht die Lorenzkurve von der diagonalen Linie ab. Die Fläche zwischen der geraden Linie und der Kurve der tatsächlichen Verteilung drückt die Stärke der Ungleichheit aus. So kann der Grafik zum Beispiel entnommen werden, dass in 2018 die höchsten 10 % der Kaufpreise für ca. 65 % des Gesamtumsatzes verantwortlich sind, während in 2019 die höchsten 10 % der Kaufpreise nur ca. 58 % des Gesamtumsatzes ausmachen.

Abbildung 8: Verteilung der Kaufpreise (Lorenzkurve)

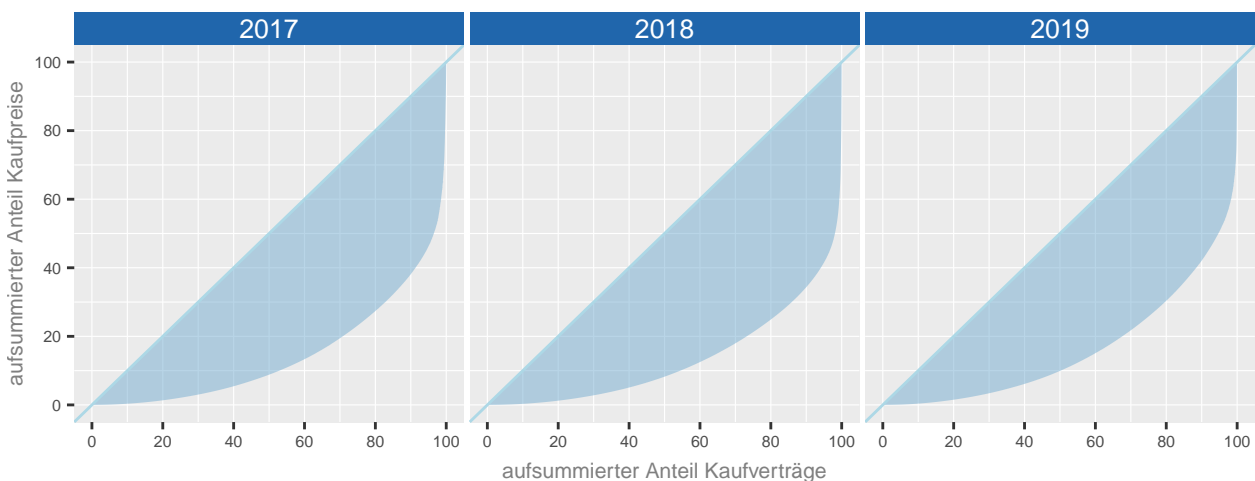
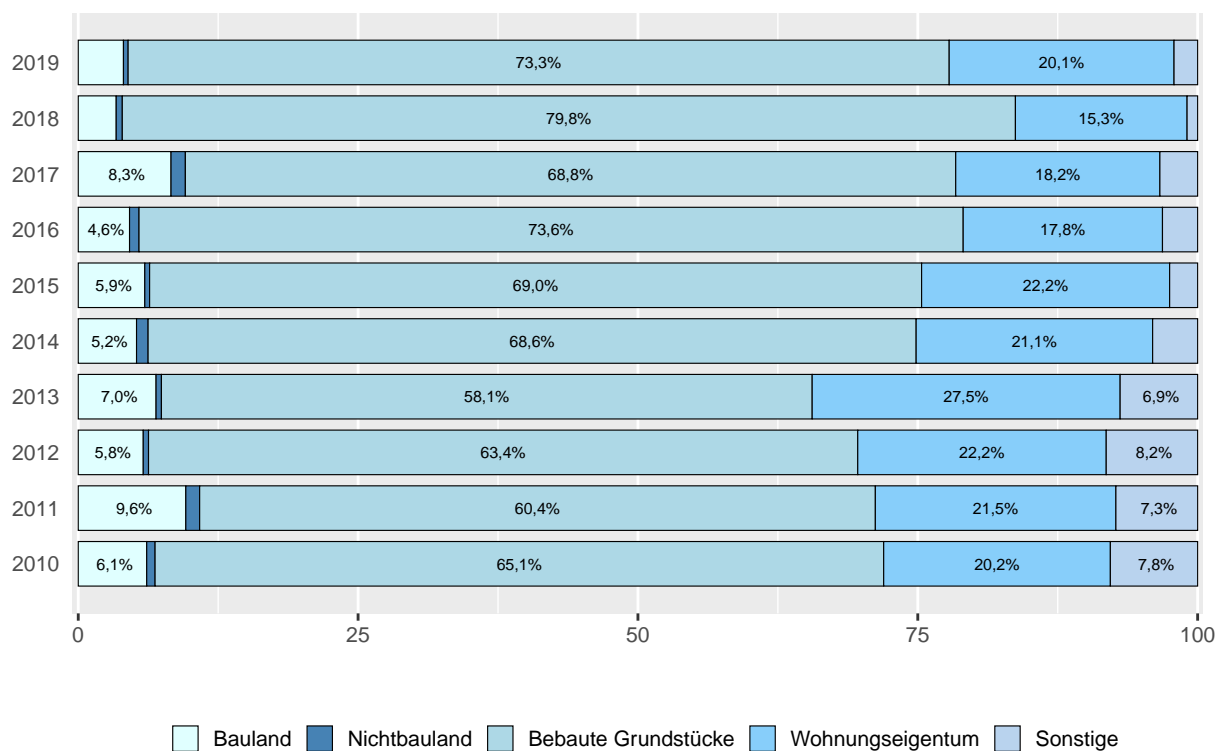


Tabelle 3 gliedert den Gesamtumsatz der letzten 10 Jahre nach den einzelnen Teilmärkten auf. Die Entwicklung der Marktanteile der Teilmärkte ist in Abbildung 9 dargestellt.

Tabelle 3: Geldumsatz nach Teilmärkten in Mio. Euro

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bauland	58,9	102,5	61,6	72,6	78,1	77,0	79,5	143,8	70,5	77,4
Nichtbauland	7,2	13,2	5,0	5,0	15,5	5,6	14,7	22,2	11,3	8,0
Bebaute Grundstücke	626,8	643,8	671,9	607,1	1.028,9	893,2	1.277,1	1.193,8	1.658,1	1.405,2
Wohnungseigentum	195,0	229,2	235,4	287,3	316,8	287,0	308,8	316,4	318,7	384,8
Sonstige	75,1	77,9	86,6	72,3	60,3	32,4	54,5	58,5	19,6	40,4
Gesamtumsatz	963,0	1.066,6	1.060,5	1.044,3	1.499,6	1.295,2	1.734,6	1.734,7	2.078,2	1.915,8

Abbildung 9: Marktanteile der Teilmärkte, nach Umsatz



3.2 Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe im Teilmarkt Bauland - aufgegliedert nach Wohnbau- und Gewerbegrundstücken - sowie die Flächen- und Geldumsätze und deren Entwicklung gegenüber den Vorjahren zeigt Tabelle 4.

Tabelle 4: Umsatz Bauland

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnbaugrundstücke - individuelle Bauweise										
Anzahl	82	87	76	95	101	60	127	57	53	57
Fläche [ha]	6,1	6,1	5,8	9,3	7,1	5,4	9,4	5,6	5,5	5,0
Umsatz [Mio. €]	21,5	21,8	17,6	24,1	23,1	18,7	37,3	21,9	19,7	23,9
Wohnbaugrundstücke - Geschosswohnungsbau										
Anzahl	24	29	26	49	29	45	37	47	37	47
Fläche [ha]	4,9	5,2	2,9	7,3	6,2	11,3	5,3	8,4	7,1	6,0
Umsatz [Mio. €]	22,3	16,3	12,3	30,5	23,6	40,0	25,8	45,5	35,7	26,6
Wohnbaugrundstücke - Summe										
Anzahl	106	116	102	144	130	105	164	104	90	104
Fläche [ha]	11,0	11,3	8,7	16,6	13,3	16,7	14,7	14,0	12,6	11,0
Umsatz [Mio. €]	43,8	38,1	29,9	54,6	46,7	58,7	63,1	67,4	55,4	50,5
Gewerbegrundstücke - klassisches Gewerbe										
Anzahl	8	10	18	19	13	13	10	11	9	11
Fläche [ha]	4,2	10,7	6,6	12,1	9,1	5,0	5,0	8,7	2,1	10,7
Umsatz [Mio. €]	3,0	10,8	8,7	9,9	8,4	8,1	5,1	8,7	2,3	18,3
Gewerbegrundstücke - tertiäres Gewerbe										
Anzahl	10	24	11	7	9	4	8	14	10	9
Fläche [ha]	2,8	21,1	8,7	1,5	3,9	3,7	1,8	19,4	4,5	3,3
Umsatz [Mio. €]	12,2	53,5	23,1	8,0	22,9	10,2	11,4	67,7	12,8	8,6
Gewerbegrundstücke - Summe										
Anzahl	18	34	29	26	22	17	18	25	19	20
Fläche [ha]	7,0	31,8	15,3	13,6	13,0	8,7	6,8	28,1	6,6	14,0
Umsatz [Mio. €]	15,2	64,3	31,8	17,9	31,3	18,3	16,5	76,4	15,1	26,9
Wohnbau- und Gewerbegrundstücke - insgesamt										
Anzahl	124	150	131	170	152	122	182	129	109	124
Fläche [ha]	18,0	43,1	24,0	30,2	26,3	25,4	21,5	42,1	19,2	25,0
Umsatz [Mio. €]	59,0	102,4	61,7	72,5	78,0	77,0	79,6	143,8	70,5	77,4

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 Branchemix 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.

3.3 Bebaute Grundstücke

Tabelle 5 gliedert die Umsätze der veräußerten bebauten Immobilien im Volleigentum nach Kauffällen, Grundstücksflächen sowie Geldumsätzen im mehrjährigen Vergleich auf.

Tabelle 5: Umsatz bebauter Grundstücke

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
individuelle Bauweise										
Anzahl	799	863	878	857	968	869	949	816	813	838
Fläche [ha]	38,0	43,3	46,3	40,1	50,8	44,1	49,5	42,8	39,2	45,3
Umsatz [Mio. €]	201,7	228,7	237,6	239,3	277,4	249,5	293,9	256,7	270,1	306,6
- davon Neubau										
Anzahl	154	116	118	137	140	122	99	65	69	46
Fläche [ha]	4,5	3,9	3,3	3,7	4,1	3,4	2,7	2,0	1,9	1,2
Umsatz [Mio. €]	45,0	38,6	43,5	45,7	49,3	41,6	40,4	29,9	29,1	23,9
Geschosswohnungsbau										
Anzahl	377	447	436	369	549	435	497	471	553	606
Fläche [ha]	22,5	31,3	38,3	39,4	38,1	32,6	44,7	35,6	40,7	45,4
Umsatz [Mio. €]	128,6	162,1	218,2	204,5	274,8	223,2	375,4	319,8	443,7	438,7
klassisches Gewerbe										
Anzahl	31	34	41	36	56	43	41	39	44	38
Fläche [ha]	19,1	39,1	15,1	16,5	20,5	26,9	52,7	32,7	26,2	19,6
Umsatz [Mio. €]	45,6	48,3	34,4	25,0	31,5	67,9	115,7	75,8	48,1	54,4
tertiäres Gewerbe										
Anzahl	37	59	48	45	87	69	85	92	94	92
Fläche [ha]	8,3	11,0	15,3	9,1	16,5	19,9	37,9	31,6	38,4	40,7
Umsatz [Mio. €]	127,8	168,7	151,6	109,4	394,1	328,6	411,5	465,5	867,7	589,8
sonstige Gebäude										
Anzahl	126	103	95	93	110	71	77	58	55	34
Fläche [ha]	27,9	30,7	15,5	8,6	17,2	35,9	107,6	32,3	11,6	2,3
Umsatz [Mio. €]	123,2	36,0	30,1	29,0	51,0	24,0	80,6	76,1	28,6	15,8
Summe										
Anzahl	1.370	1.506	1.498	1.400	1.770	1.487	1.649	1.476	1.559	1.608
Fläche [ha]	115,8	155,4	130,5	113,7	143,1	159,4	292,4	175,0	156,1	153,3
Umsatz [Mio. €]	626,9	643,8	671,9	607,2	1.028,8	893,2	1.277,1	1.193,9	1.658,2	1.405,3

3.4 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.

Tabelle 6 gliedert die Umsätze des veräußerten Wohnungseigentums nach Kauffällen sowie Geldumsätzen auf und zeigt die jeweiligen Entwicklungen gegenüber den Vorjahren.

Tabelle 6: Umsatz von Wohnungseigentum

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erstverkauf aus Neubau										
Anzahl	165	194	237	260	252	265	261	275	258	226
Umsatz [Mio. €]	52,2	61,9	70,5	88,3	92,4	88,3	91,4	98,6	96,9	91,8
Weiterverkauf										
Anzahl	1.212	1.391	1.387	1.483	1.773	1.718	1.739	1.640	1.413	1.925
Umsatz [Mio. €]	110,2	133,0	129,3	149,3	175,3	156,8	173,0	174,7	174,0	248,4
Erstverkauf aus Umwandlung										
Anzahl	297	293	326	503	390	313	343	329	315	300
Umsatz [Mio. €]	32,6	34,3	35,5	49,7	49,0	41,9	44,3	43,1	47,8	44,6
Summe										
Anzahl	1.674	1.878	1.950	2.246	2.415	2.296	2.343	2.244	1.986	2.451
Umsatz [Mio. €]	195,0	229,2	235,4	287,3	316,8	287,0	308,8	316,4	318,7	384,8

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Bodenrichtwerte

4.1.1 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 Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, 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](#)

4.1.2 Bodenrichtwerte in der Stadt Essen

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

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

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

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für baureife Wohnbaugrundstücke und Grundstücke in der Innenstadt wurden statistische Verfahren angewandt, in die neben den Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke zahlreiche weitere Informationen eingeflossen sind. Aktuell sind insgesamt 1.188 Bodenrichtwerte davon 812 für Wohnbaugrundstücke, 299 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und gemischt genutzte Grundstücke sowie 77 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke definiert. Hinzu kommen 446 Zonen mit Sondernutzung (SN).

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

4.1.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte

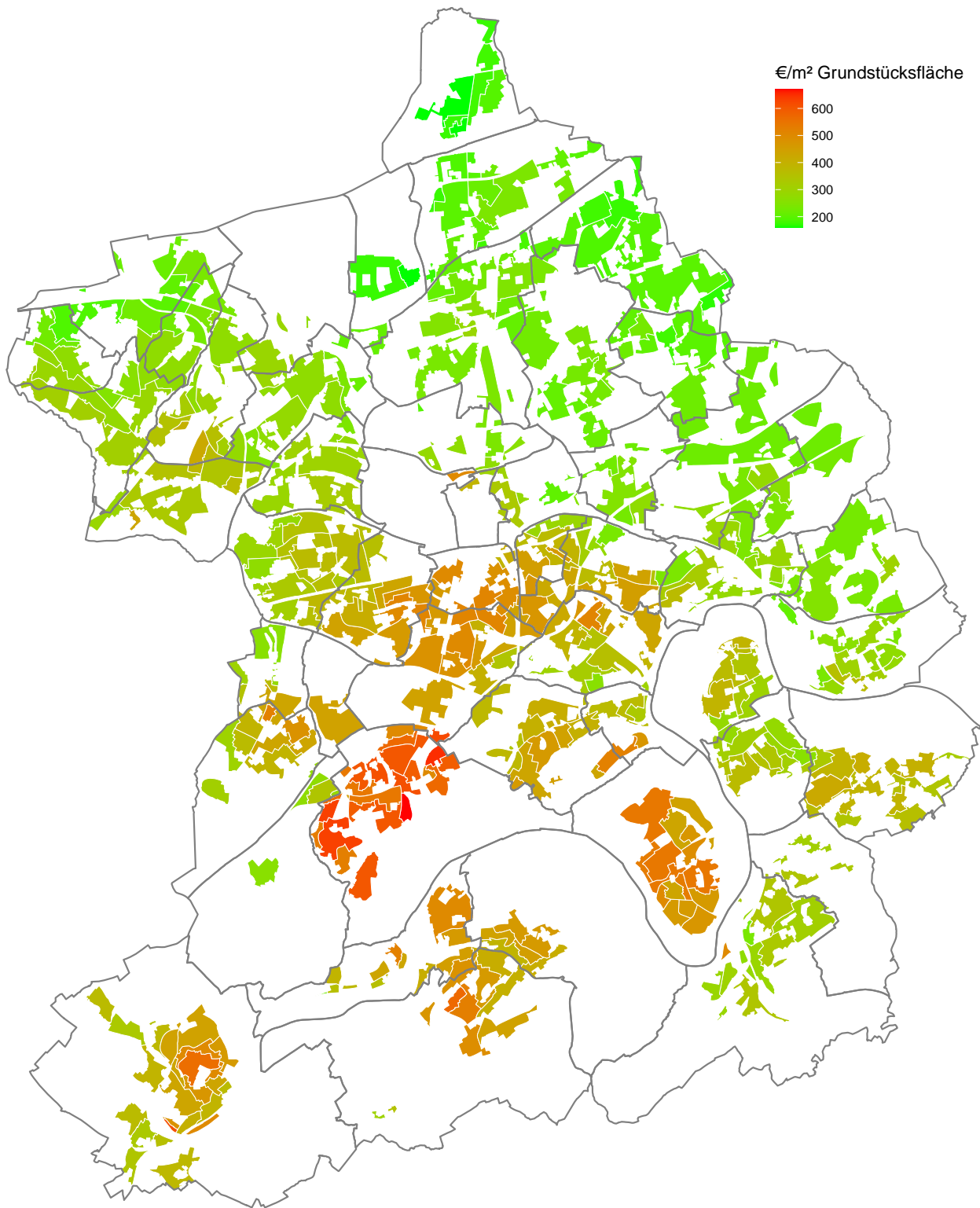
Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2020 die Bodenrichtwerte 2020 beschlossen.

Die höchsten Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind in den Stadtteilen Bredeney, Rüttenscheid und Kettwig vorzufinden. Der höchste Bodenrichtwert von 740 €/m² Grundstücksfläche liegt im Stadtteil Bredeney.

Im Stadtteil Vogelheim liegt der niedrigste Bodenrichtwert für Wohnbauland im Essener Stadtgebiet mit einem Wert von 140 €/m² direkt gefolgt von 160 €/m² Grundstücksfläche im Stadtteil Karnap.

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

Abbildung 10: Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2020



4.1.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 14.02.2020 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Die Werte sind in der Regel für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2020 ermittelt und in €/m² angegeben. Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Tabelle 7: 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	540	340	195
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			
Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	420	290	220
Reihenmittelhäuser			
Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	460	245	175
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	480	360	220
Baureife Grundstücke - Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)			
Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	105	85	60

4.2 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten

4.2.1 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

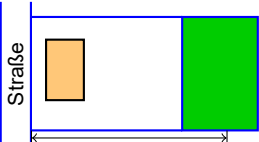
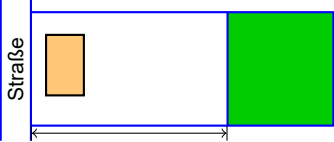
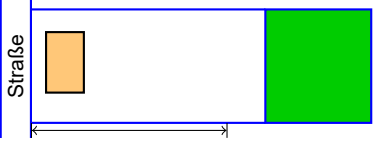
- (a) den Endzustand bei völliger Verwirklichung der Sanierungsziele und
- (b) den am Wertermittlungsstichtag erreichten Zustand widerspiegeln. Neuester Wertermittlungsstichtag ist für Borbeck, Kettwig und Werden der 01.01.2008.

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

4.2.2 Sonstiges Nichtbauland

Für die Auswertung der „Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück“ sind Kaufpreise aus den Jahren 2009 bis 2019 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 8: 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>Baulandtiefe (BRW) 40 m</p>	25	4	80	210	40	860	42
 <p>Baulandtiefe (BRW) 40 m</p>	17	5	39	240	50	840	44
 <p>Baulandtiefe (BRW) 40 m</p>	10	3	45	690	120	930	21

Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (Außeragrarisches genutzte Freiflächen) sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen. Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Diese Flächen wurden auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet. Für die Auswertung sind Kaufpreise aus den Jahren 2009 bis 2019 verwendet worden.

Tabelle 9: Außeragrarisches genutzte Freiflächen

Flächengröße	[€/m ²]			Flächengröße der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]			
	Median	von	bis	Median	von	bis	Anzahl
für Flächen bis 1.500 m ²	19	6	72	420	80	1.440	177
für Flächen zwischen 1.500 m ² und 2.500 m ²	10	5	36	1.880	1.510	2.450	15
für Flächen ab 2.500 m ²	7	2	23	4.480	2.500	45.180	38

4.3 Indexreihe Wohnbauland

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

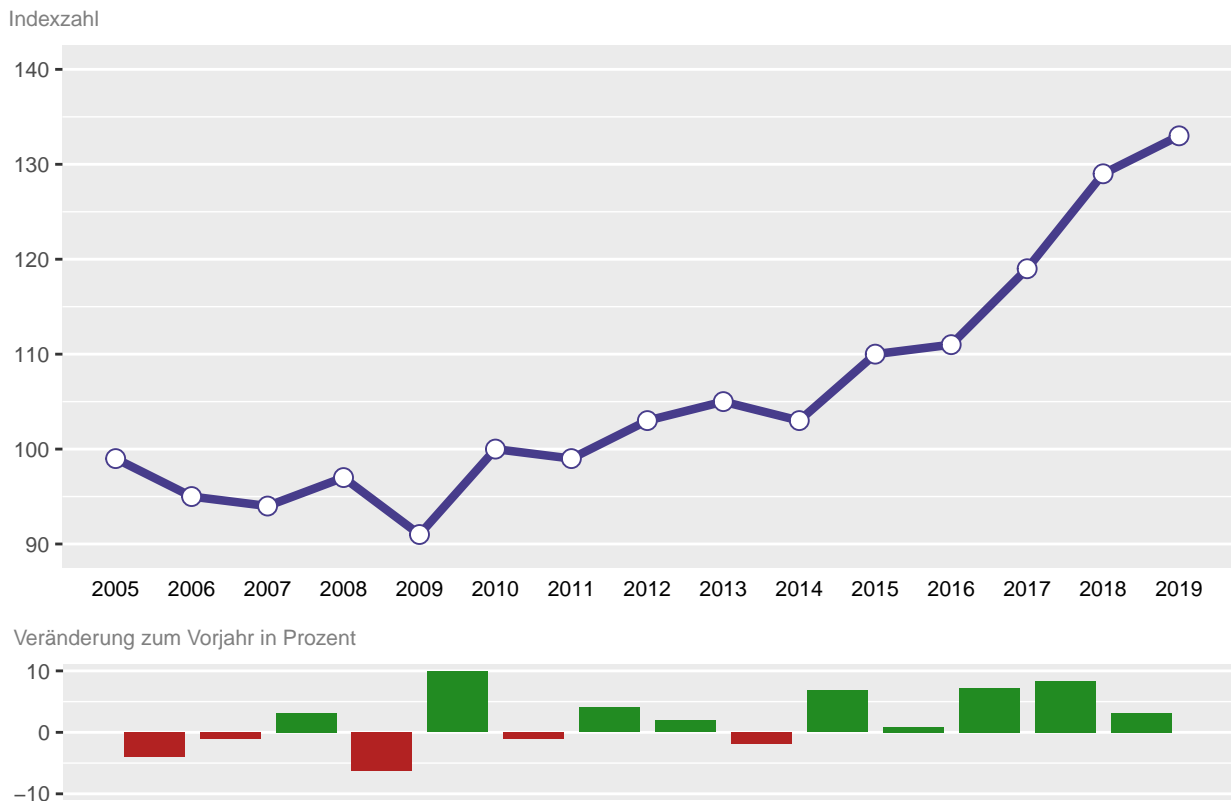
Bei der Ableitung der Indexreihe (Tabelle 10) sind ausschließlich die Kaufpreise für Wohnbauland berücksichtigt worden. Für die Bodenpreise mit Mischnutzung und einem gewerblichen Anteil über 20 % wird keine Indexreihe abgeleitet.

Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100. Sie ist für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexpunkte sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig. Die Ermittlung der Indexreihe orientiert sich am Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 07/2016 (<https://www.boris.nrw.de> unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“).

Tabelle 10: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	99	2015	110
2006	95	2016	111
2007	94	2017	119
2008	97	2018	129
2009	91	2019	133
2010	100		
2011	99		
2012	103		
2013	105		
2014	103		

Abbildung 11: Entwicklung Indexreihe für Wohnbaulandpreise

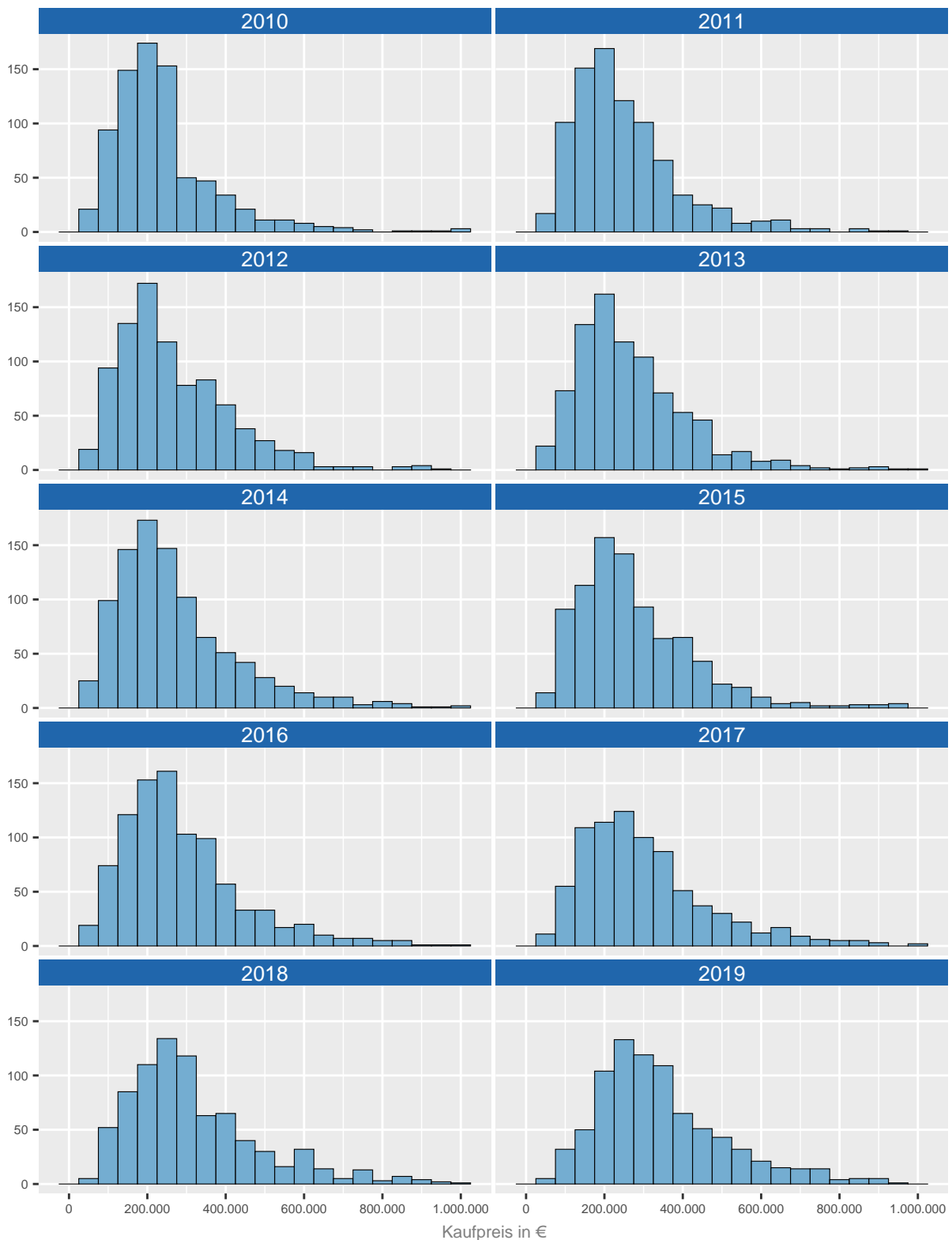


5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abbildung 12 zeigt die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser im Preisbereich von 50 Tsd. - 1 Mio. € in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 50 Tsd. €.

Abbildung 12: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen



5.1.1 Durchschnittspreise in den Stadtteilen

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

Die durchschnittlichen, auf den m² Wohnfläche (WF) bezogenen Kaufpreise aus den letzten 3 Jahren für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen sind in Abbildung 13 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 14 die entsprechenden Kaufpreise in den Stadtteilen. Die Gebäude stammen aus der jeweils jüngsten, in Tabelle 11 (Seite 27 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 11 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 Gebäudedefaktoren und zur Verkehrswertermittlung nicht geeignet.

Abbildung 13: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2017 bis 2019 für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

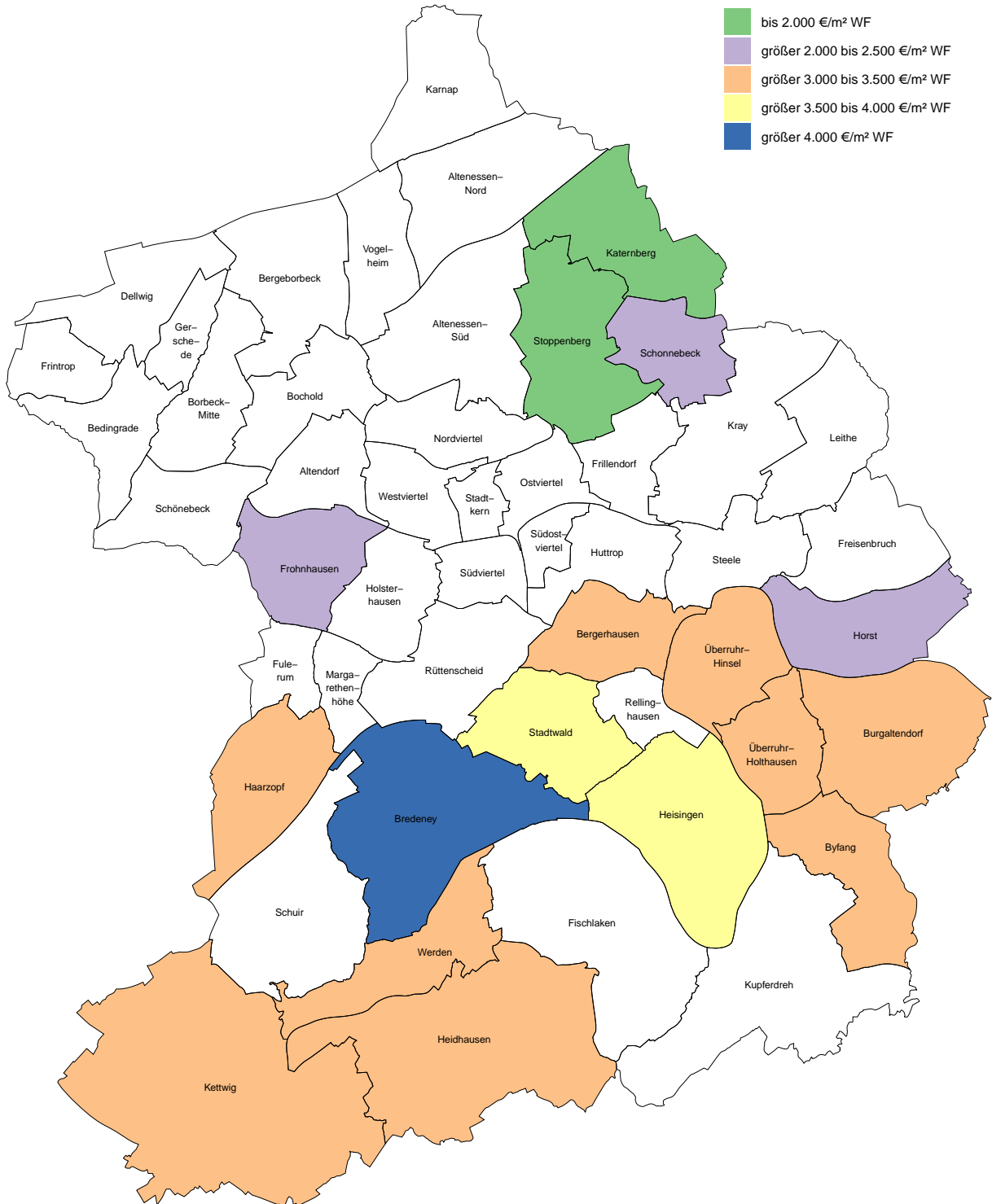


Abbildung 14: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2017 bis 2019 für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1975 bis 2015 in den Stadtteilen

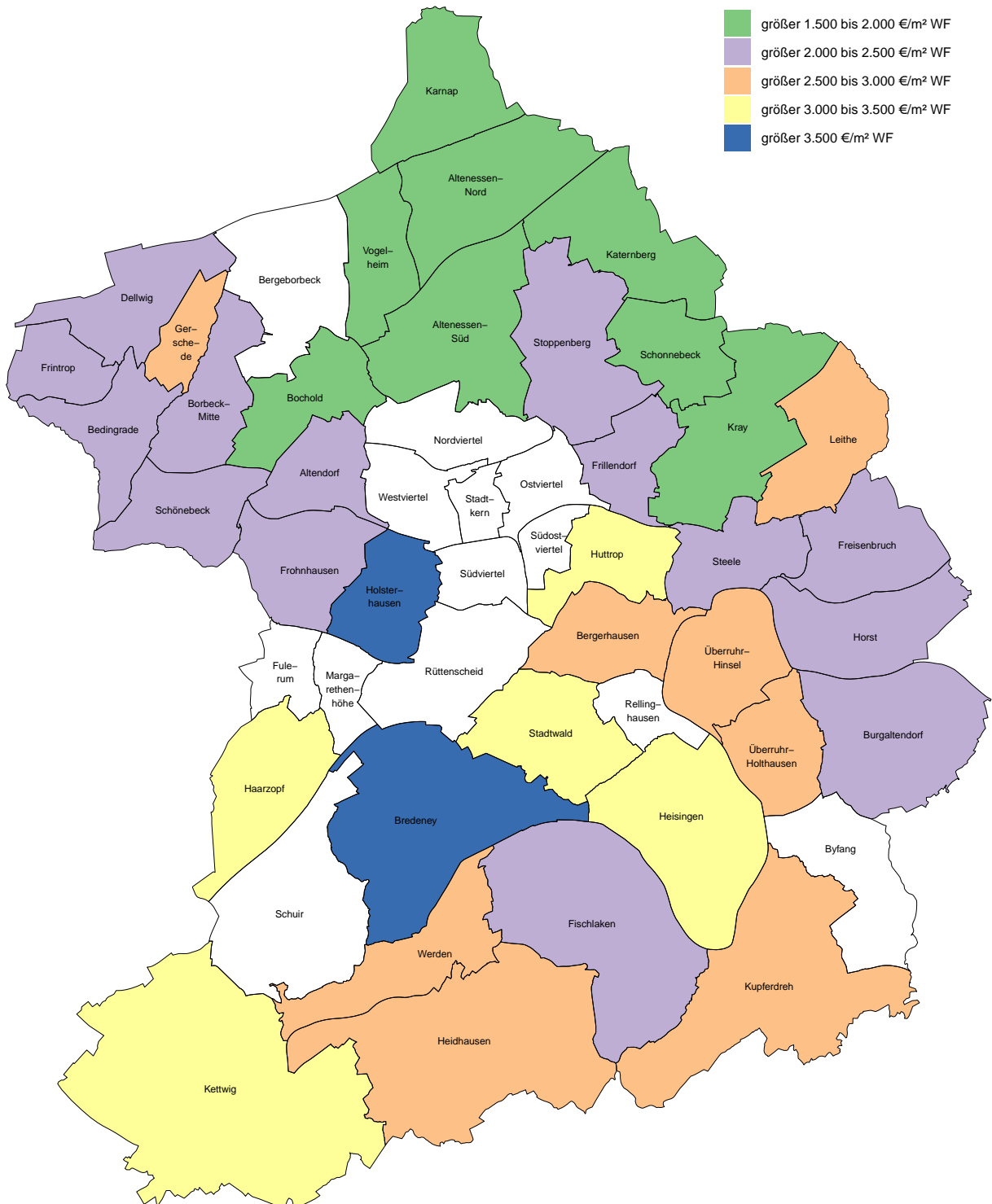


Tabelle 11: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Altendorf	Anzahl	–	≤ 3	6	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.176	2.252	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.743	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.648	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	452	–
	Median-WF [m²]	–	95	123	–
	Median-Grundstück [m²]	–	198	216	–
	Median-Baujahr	–	1956	2002	–
Altenessen-Nord	Anzahl	≤ 3	7	19	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.682	1.686	1.985	1.761
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.200	2.712	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	889	1.411	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	417	368	–
	Median-WF [m²]	107	130	135	155
	Median-Grundstück [m²]	881	429	264	166
	Median-Baujahr	1901	1970	1988	2018
Altenessen-Süd	Anzahl	4	11	5	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.222	1.482	1.859	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.941	2.175	2.365	–
	Min-KP [€/m²WF]	867	974	1.491	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	462	396	313	–
	Median-WF [m²]	102	125	133	–
	Median-Grundstück [m²]	373	390	174	–
	Median-Baujahr	1944	1958	1990	–
Bedingrade	Anzahl	≤ 3	8	10	–
	Median-KP [€/m²WF]	2.083	1.872	2.422	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.077	2.817	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.345	1.600	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	538	361	–
	Median-WF [m²]	80	140	133	–
	Median-Grundstück [m²]	527	426	294	–
	Median-Baujahr	1922	1965	1988	–
Bergeborbeck	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.167	1.737	2.573	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	300	116	150	–
	Median-Grundstück [m²]	743	344	268	–
	Median-Baujahr	1900	1970	1977	–
Bergerhausen	Anzahl	–	18	9	4
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.278	2.740	3.303
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.466	3.787	3.566
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.356	1.881	3.195
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	479	599	168
	Median-WF [m²]	–	158	150	153
	Median-Grundstück [m²]	–	394	394	255
	Median-Baujahr	–	1962	1985	2017
Bochold	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.072	1.343	1.829	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	100	117	115	–
	Median-Grundstück [m²]	254	119	240	–
	Median-Baujahr	1937	1966	1984	–

Fortsetzung Tabelle 11: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl	≤ 3	15	6	–
	Median-KP [€/m²WF]	350	1.807	2.284	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.197	2.783	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.124	2.076	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	271	260	–
	Median-WF [m²]	66	161	130	–
	Median-Grundstück [m²]	81	419	247	–
	Median-Baujahr	1916	1958	2003	–
Bredenev	Anzahl	≤ 3	6	16	4
	Median-KP [€/m²WF]	3.156	3.452	3.634	4.348
	Max-KP [€/m²WF]	–	6.464	6.510	4.488
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.543	2.049	4.197
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	1.825	1.193	150
	Median-WF [m²]	157	265	222	170
	Median-Grundstück [m²]	346	850	567	333
	Median-Baujahr	1940	1964	1989	2019
Burgaltendorf	Anzahl	–	12	16	16
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.156	2.392	3.120
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.731	3.282	3.634
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.403	1.558	2.468
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	437	477	444
	Median-WF [m²]	–	193	170	165
	Median-Grundstück [m²]	–	844	406	303
	Median-Baujahr	–	1972	1986	2018
Byfang	Anzahl	–	–	≤ 3	10
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	2.480	3.165
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	3.626
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	3.009
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	251
	Median-WF [m²]	–	–	224	136
	Median-Grundstück [m²]	–	–	588	222
	Median-Baujahr	–	–	1985	2018
Dellwig	Anzahl	≤ 3	4	5	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.479	1.315	2.148	2.707
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.218	2.618	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	850	1.265	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	581	512	–
	Median-WF [m²]	169	128	128	140
	Median-Grundstück [m²]	648	531	226	337
	Median-Baujahr	1937	1960	1992	2018
Fischlaken	Anzahl	≤ 3	12	12	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.857	2.392	2.456	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.716	3.641	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.522	1.720	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	693	600	–
	Median-WF [m²]	70	125	156	–
	Median-Grundstück [m²]	385	611	480	–
	Median-Baujahr	1949	1959	1980	–
Freisenbruch	Anzahl	≤ 3	12	14	–
	Median-KP [€/m²WF]	2.464	2.072	2.422	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.446	3.200	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.300	1.586	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	344	502	–
	Median-WF [m²]	120	106	124	–
	Median-Grundstück [m²]	528	382	318	–
	Median-Baujahr	1934	1969	1985	–

Fortsetzung Tabelle 11: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Frillendorf	Anzahl	5	12	7	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.686	1.719	2.334	–
	Max-KP [€/m²WF]	2.028	3.388	2.738	–
	Min-KP [€/m²WF]	1.000	1.209	1.071	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	384	595	587	–
	Median-WF [m²]	135	104	157	–
	Median-Grundstück [m²]	524	244	273	–
	Median-Baujahr	1947	1962	1983	–
Frintrop	Anzahl	≤ 3	6	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	808	1.990	2.027	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.243	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.536	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	612	–	–
	Median-WF [m²]	200	115	175	–
	Median-Grundstück [m²]	872	544	690	–
	Median-Baujahr	1905	1963	1976	–
Frohnhausen	Anzahl	≤ 3	4	4	17
	Median-KP [€/m²WF]	1.658	1.928	2.046	2.133
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.194	3.042	2.496
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.141	1.600	2.007
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	456	692	127
	Median-WF [m²]	130	155	152	129
	Median-Grundstück [m²]	391	382	247	201
	Median-Baujahr	1949	1968	1982	2018
Fulerum	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	2.495	2.470	2.783	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	182	166	129	–
	Median-Grundstück [m²]	528	547	333	–
	Median-Baujahr	1934	1951	1989	–
Gerschede	Anzahl	≤ 3	9	5	–
	Median-KP [€/m²WF]	2.684	1.629	2.523	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.174	2.837	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	928	1.843	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	777	388	–
	Median-WF [m²]	98	115	130	–
	Median-Grundstück [m²]	614	481	370	–
	Median-Baujahr	1933	1959	1988	–
Haarzopf	Anzahl	≤ 3	16	11	19
	Median-KP [€/m²WF]	1.431	2.533	3.083	3.058
	Max-KP [€/m²WF]	–	4.325	4.521	3.721
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.895	1.899	2.812
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	655	698	326
	Median-WF [m²]	195	136	133	140
	Median-Grundstück [m²]	682	537	273	256
	Median-Baujahr	1949	1959	1990	2017
Heidhausen	Anzahl	–	10	15	14
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.843	2.676	3.059
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.599	4.173	3.737
	Min-KP [€/m²WF]	–	2.101	1.759	2.274
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	582	690	378
	Median-WF [m²]	–	140	170	160
	Median-Grundstück [m²]	–	440	384	286
	Median-Baujahr	–	1964	1986	2019

Fortsetzung Tabelle 11: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Heisingen	Anzahl	–	15	41	12
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.861	3.296	3.832
	Max-KP [€/m²WF]	–	4.333	5.012	5.179
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.359	1.593	3.323
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	849	844	609
	Median-WF [m²]	–	99	137	145
	Median-Grundstück [m²]	–	411	295	214
	Median-Baujahr	–	1959	1988	2018
Holsterhausen	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.732	2.250	4.599	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	130	100	252	–
	Median-Grundstück [m²]	336	107	993	–
	Median-Baujahr	1949	1954	2000	–
Horst	Anzahl	≤ 3	4	20	9
	Median-KP [€/m²WF]	2.925	2.377	2.165	2.493
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.632	2.751	2.935
	Min-KP [€/m²WF]	–	859	500	2.048
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	816	565	318
	Median-WF [m²]	120	106	130	146
	Median-Grundstück [m²]	682	434	232	298
	Median-Baujahr	1933	1964	1986	2017
Huttrup	Anzahl	≤ 3	17	5	–
	Median-KP [€/m²WF]	2.581	2.121	3.176	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.912	4.260	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.756	2.472	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	537	699	–
	Median-WF [m²]	108	152	123	–
	Median-Grundstück [m²]	206	322	325	–
	Median-Baujahr	1928	1959	1989	–
Karnap	Anzahl	4	10	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.400	1.226	1.584	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.651	2.120	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	945	936	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	295	340	–	–
	Median-WF [m²]	96	142	142	–
	Median-Grundstück [m²]	382	342	381	–
	Median-Baujahr	1906	1956	1990	–
Katernberg	Anzahl	4	18	19	7
	Median-KP [€/m²WF]	1.160	1.380	1.793	1.909
	Max-KP [€/m²WF]	1.357	1.987	2.718	2.183
	Min-KP [€/m²WF]	762	658	1.158	1.547
	StAbw-KP [€/m²WF]	290	369	440	214
	Median-WF [m²]	110	106	124	132
	Median-Grundstück [m²]	353	534	286	194
	Median-Baujahr	1934	1958	1990	2017
Kettwig	Anzahl	≤ 3	27	27	17
	Median-KP [€/m²WF]	3.344	2.747	3.148	3.151
	Max-KP [€/m²WF]	–	4.580	4.465	5.011
	Min-KP [€/m²WF]	–	941	1.125	2.999
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	955	819	654
	Median-WF [m²]	65	145	164	189
	Median-Grundstück [m²]	188	597	406	260
	Median-Baujahr	1792	1966	1982	2018

Fortsetzung Tabelle 11: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Kray	Anzahl	8	16	19	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.867	1.496	1.942	–
	Max-KP [€/m ² WF]	2.814	3.319	2.600	–
	Min-KP [€/m ² WF]	1.086	644	1.413	–
	StAbw-KP [€/m ² WF]	514	661	330	–
	Median-WF [m ²]	84	105	118	–
	Median-Grundstück [m ²]	381	443	289	–
	Median-Baujahr	1937	1958	1981	–
Kupferdreh	Anzahl	≤ 3	15	19	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.396	1.873	2.802	2.432
	Max-KP [€/m ² WF]	–	3.165	4.794	–
	Min-KP [€/m ² WF]	–	1.134	1.335	–
	StAbw-KP [€/m ² WF]	–	517	835	–
	Median-WF [m ²]	143	122	142	128
	Median-Grundstück [m ²]	332	378	362	166
	Median-Baujahr	1936	1959	1985	2018
Leithe	Anzahl	≤ 3	8	7	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.326	1.628	2.627	–
	Max-KP [€/m ² WF]	–	1.692	3.119	–
	Min-KP [€/m ² WF]	–	1.111	1.648	–
	StAbw-KP [€/m ² WF]	–	194	480	–
	Median-WF [m ²]	164	108	125	–
	Median-Grundstück [m ²]	445	422	339	–
	Median-Baujahr	1949	1966	1998	–
Margarethenhöhe	Anzahl	–	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.812	3.226	–
	Max-KP [€/m ² WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m ² WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m ² WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m ²]	–	115	93	–
	Median-Grundstück [m ²]	–	292	178	–
	Median-Baujahr	–	1965	1991	–
Nordviertel	Anzahl	–	–	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	2.033	–
	Max-KP [€/m ² WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m ² WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m ² WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m ²]	–	–	126	–
	Median-Grundstück [m ²]	–	–	120	–
	Median-Baujahr	–	–	2003	–
Ostviertel	Anzahl	–	≤ 3	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.301	–	–
	Max-KP [€/m ² WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m ² WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m ² WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m ²]	–	146	–	–
	Median-Grundstück [m ²]	–	195	–	–
	Median-Baujahr	–	1958	–	–
Rellinghausen	Anzahl	≤ 3	7	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	3.000	2.217	1.860	–
	Max-KP [€/m ² WF]	–	3.669	–	–
	Min-KP [€/m ² WF]	–	1.400	–	–
	StAbw-KP [€/m ² WF]	–	721	–	–
	Median-WF [m ²]	65	124	272	–
	Median-Grundstück [m ²]	198	401	656	–
	Median-Baujahr	1939	1958	1982	–

Fortsetzung Tabelle 11: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Rüttenscheid	Anzahl	≤ 3	7	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	2.308	2.545	2.890	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.136	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	413	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	905	–	–
	Median-WF [m²]	195	145	151	–
	Median-Grundstück [m²]	225	238	156	–
	Median-Baujahr	1910	1965	2002	–
Schönebeck	Anzahl	≤ 3	7	11	–
	Median-KP [€/m²WF]	2.264	2.310	2.429	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.367	2.947	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.625	1.835	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	573	436	–
	Median-WF [m²]	106	120	160	–
	Median-Grundstück [m²]	693	393	307	–
	Median-Baujahr	1924	1969	1991	–
Schonnebeck	Anzahl	≤ 3	15	13	6
	Median-KP [€/m²WF]	1.152	1.703	1.955	2.376
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.562	2.721	2.545
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.174	596	2.344
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	489	594	74
	Median-WF [m²]	99	80	118	126
	Median-Grundstück [m²]	248	274	256	276
	Median-Baujahr	1943	1958	1988	2017
Schuir	Anzahl	≤ 3	4	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	4.167	2.574	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.270	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.689	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	716	–	–
	Median-WF [m²]	240	124	–	–
	Median-Grundstück [m²]	5.981	686	–	–
	Median-Baujahr	1820	1958	–	–
Stadtkern	Anzahl	–	–	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	–	–
	Median-Grundstück [m²]	–	–	–	–
	Median-Baujahr	–	–	–	–
Stadtwald	Anzahl	6	19	11	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	2.342	2.393	3.355	3.885
	Max-KP [€/m²WF]	3.438	3.502	3.786	–
	Min-KP [€/m²WF]	1.199	1.500	2.210	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	765	598	550	–
	Median-WF [m²]	178	147	169	148
	Median-Grundstück [m²]	331	344	331	252
	Median-Baujahr	1937	1964	1983	2017
Steele	Anzahl	6	19	8	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.564	1.667	2.493	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.864	3.023	3.015	–
	Min-KP [€/m²WF]	925	484	1.279	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	342	637	647	–
	Median-WF [m²]	159	135	134	–
	Median-Grundstück [m²]	304	419	267	–
	Median-Baujahr	1940	1959	1984	–

Fortsetzung Tabelle 11: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Stoppenberg	Anzahl	≤ 3	6	32	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.047	1.444	2.188	1.809
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.773	3.150	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	979	1.202	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	760	455	–
	Median-WF [m²]	130	122	130	114
	Median-Grundstück [m²]	1.045	452	260	399
	Median-Baujahr	1949	1963	2000	2018
Südostviertel	Anzahl	–	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	3.394	1.996	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	350	233	–
	Median-Grundstück [m²]	–	651	304	–
	Median-Baujahr	–	1966	1983	–
Südviertel	Anzahl	–	≤ 3	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.882	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	170	–	–
	Median-Grundstück [m²]	–	314	–	–
	Median-Baujahr	–	1966	–	–
Überruhr-Hinsel	Anzahl	–	29	6	17
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.148	2.846	3.479
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.807	3.722	3.780
	Min-KP [€/m²WF]	–	875	1.518	3.098
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	746	741	184
	Median-WF [m²]	–	120	126	147
	Median-Grundstück [m²]	–	452	341	244
	Median-Baujahr	–	1964	1985	2019
Überruhr-Holthausen	Anzahl	–	8	10	4
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.392	2.593	3.032
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.482	3.177	3.203
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.176	1.642	2.812
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	756	473	166
	Median-WF [m²]	–	129	150	138
	Median-Grundstück [m²]	–	420	467	172
	Median-Baujahr	–	1964	1980	2018
Vogelheim	Anzahl	≤ 3	≤ 3	6	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.189	1.737	1.682	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	1.874	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.372	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	174	–
	Median-WF [m²]	95	87	116	–
	Median-Grundstück [m²]	303	315	235	–
	Median-Baujahr	1949	1963	1984	–
Werden	Anzahl	≤ 3	15	10	7
	Median-KP [€/m²WF]	1.518	2.799	2.795	3.396
	Max-KP [€/m²WF]	–	4.460	4.722	3.437
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.379	1.843	3.039
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	838	790	160
	Median-WF [m²]	110	150	163	151
	Median-Grundstück [m²]	435	541	326	201
	Median-Baujahr	1948	1963	1983	2019

Fortsetzung Tabelle 11: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Westviertel	Anzahl	–	–	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	–	–

5.1.2 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser

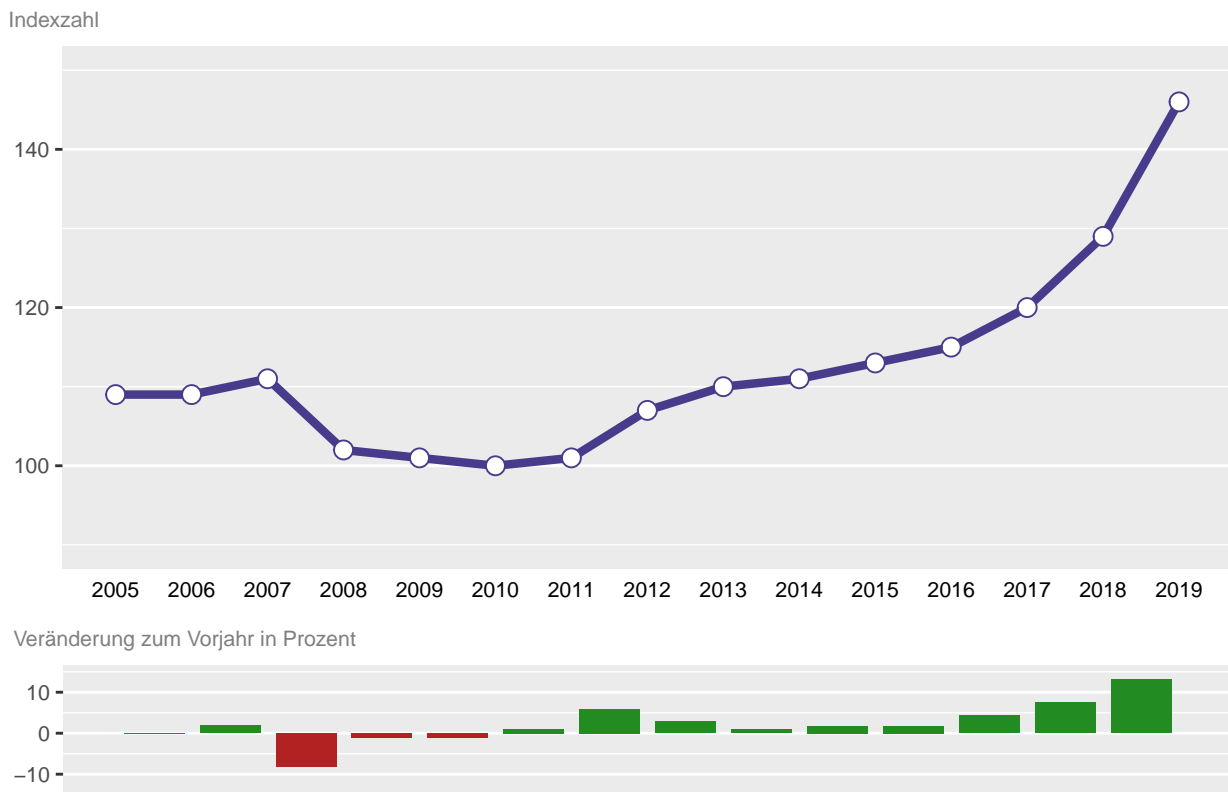
Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden.

In der Tabelle 12 ist die Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100. Sie ist 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. Die Ermittlung der Indexreihe orientiert sich am Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 07/2016 (<https://www.boris.nrw.de> unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“).

Tabelle 12: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	109	2015	113
2006	109	2016	115
2007	111	2017	120
2008	102	2018	129
2009	101	2019	146
2010	100		
2011	101		
2012	107		
2013	110		
2014	111		

Abbildung 15: Entwicklung Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

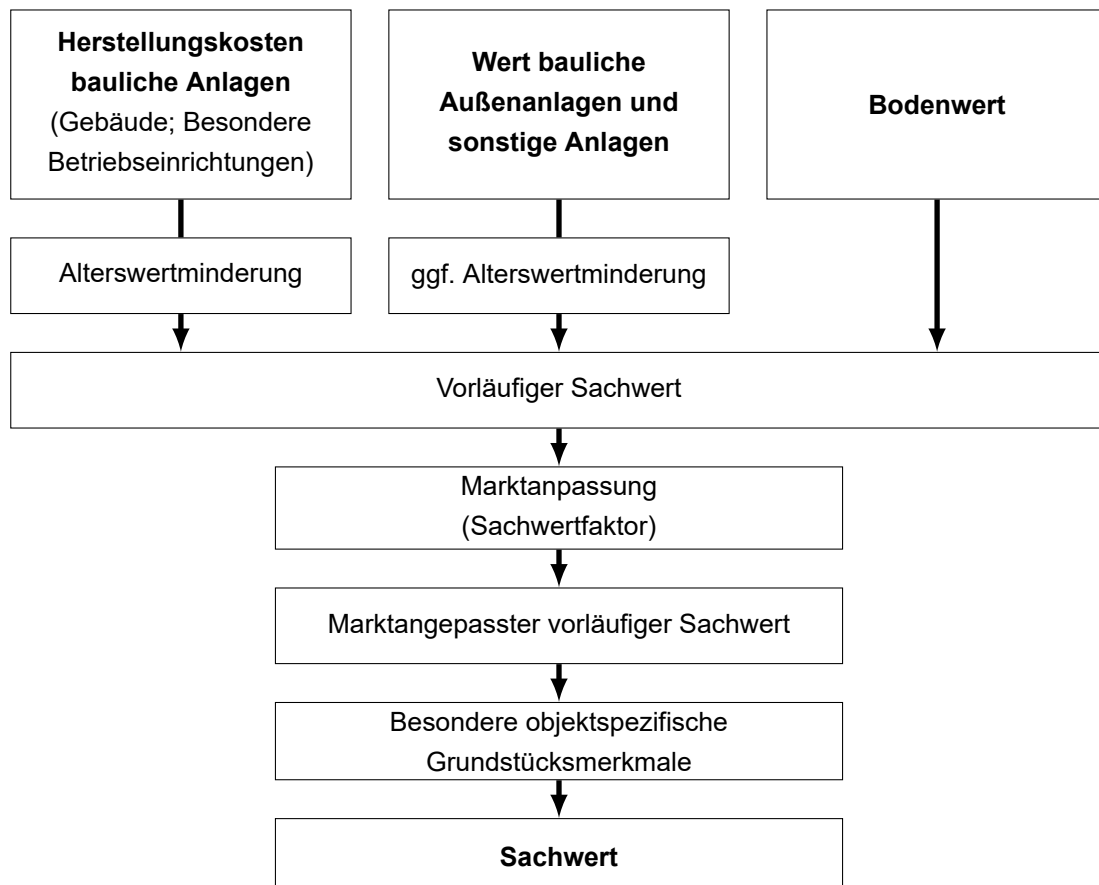


5.1.3 Sachwertfaktoren

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachkalkulationen mittels Sachwertverfahren festgestellt. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde weitgehend das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 07/2017, zugrunde gelegt, vgl. <https://www.boris.nrw.de> unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“. In Kapitel 8 (Modellbeschreibung) sind die Modellparameter und ggf. Abweichungen zum Standardmodell beschrieben. Die Struktur des Sachwertverfahrens ist in Abbildung 16 dargestellt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die angegebenen Modellparameter zu beachten. Die Sachwertfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Gebäudestandard, Grundstücksfläche, Bodenwert). Ein signifikanter Einfluss dieser Größen auf den Sachwertfaktor konnte nicht ermittelt werden. Anschließend wurde eine Unterteilung des Datenmaterials nach Gebäudetyp mittels Kruskal-Wallis-Test untersucht. Die im Rahmen dieser Untersuchung entstandene Gruppierung wurde als Grundlage für die Mittelbildung der Sachwertfaktoren benutzt. Das zugrunde liegende Datenmaterial entstammt den Jahren 2018 und 2019. Hieraus ergeben sich Sachwertfaktoren für die folgenden zwei Gruppen:

- Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser - Weiterverkäufe
- Reihenmittelhäuser - Weiterverkäufe

Abbildung 16: Struktur des Sachwertverfahrens

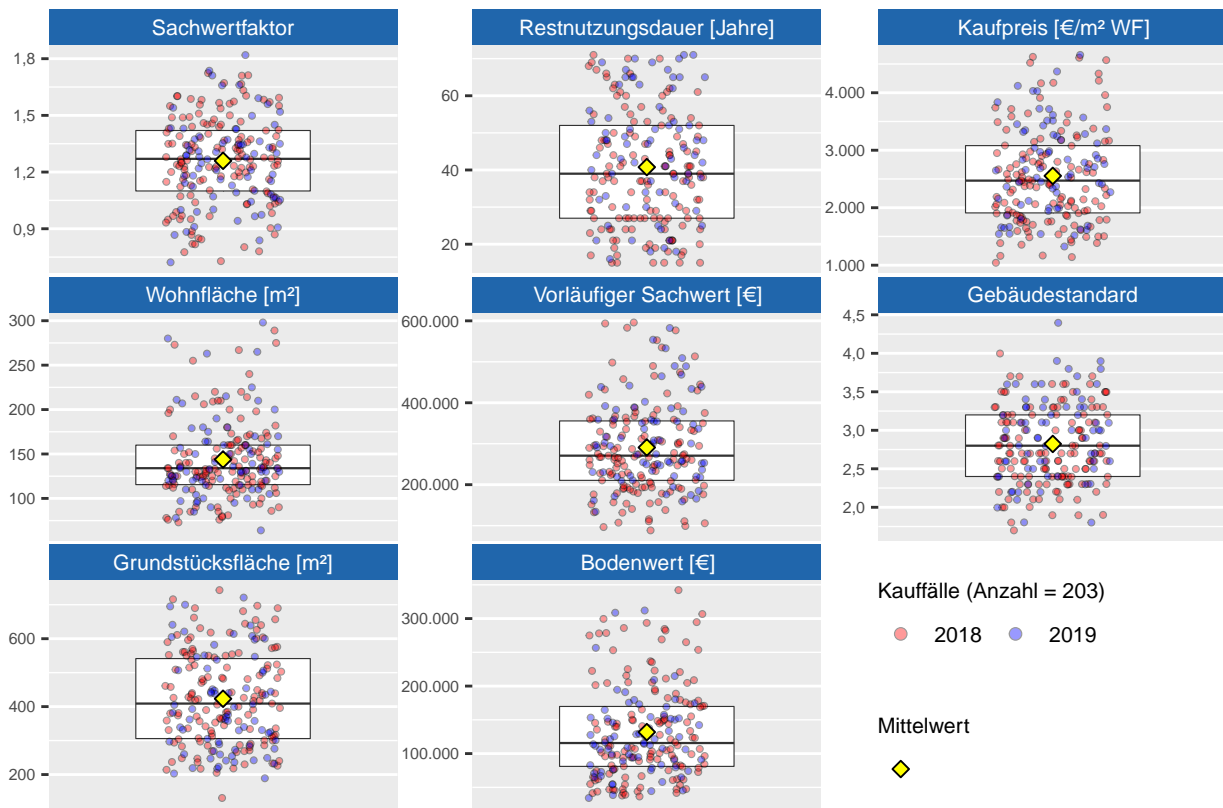


Sachwertfaktor Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser - Weiterverkäufe

Table 13: Sachwertfaktor und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,26	0,23	1,27	0,72	1,82
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	16	39	15	71
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.554	810	2.471	1.042	4.658
Wohnfläche [m ²]	144	45	134	64	298
Vorläufiger Sachwert [€]	290.800	110.864	270.846	88.474	595.881
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,8	1,7	4,4
Grundstücksfläche [m ²]	423	139	409	131	743
Bodenwert [€]	131.843	68.524	115.670	34.266	342.160

Abbildung 17: Boxplots Sachwertfaktor und Kenngrößen



Sachwertfaktor Reihenmittelhäuser - Weiterverkäufe

Table 14: Sachwertfaktor und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,40	0,24	1,38	0,83	1,94
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	13	47	16	75
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.377	548	2.418	1.134	4.003
Wohnfläche [m ²]	128	32	125	65	252
Vorläufiger Sachwert [€]	217.667	63.689	206.135	96.768	421.165
Gebäudestandard	2,8	0,4	2,8	1,8	3,7
Grundstücksfläche [m ²]	226	89	211	88	642
Bodenwert [€]	72.596	37.934	63.990	19.360	205.440

Abbildung 18: Boxplots Sachwertfaktor und Kenngrößen

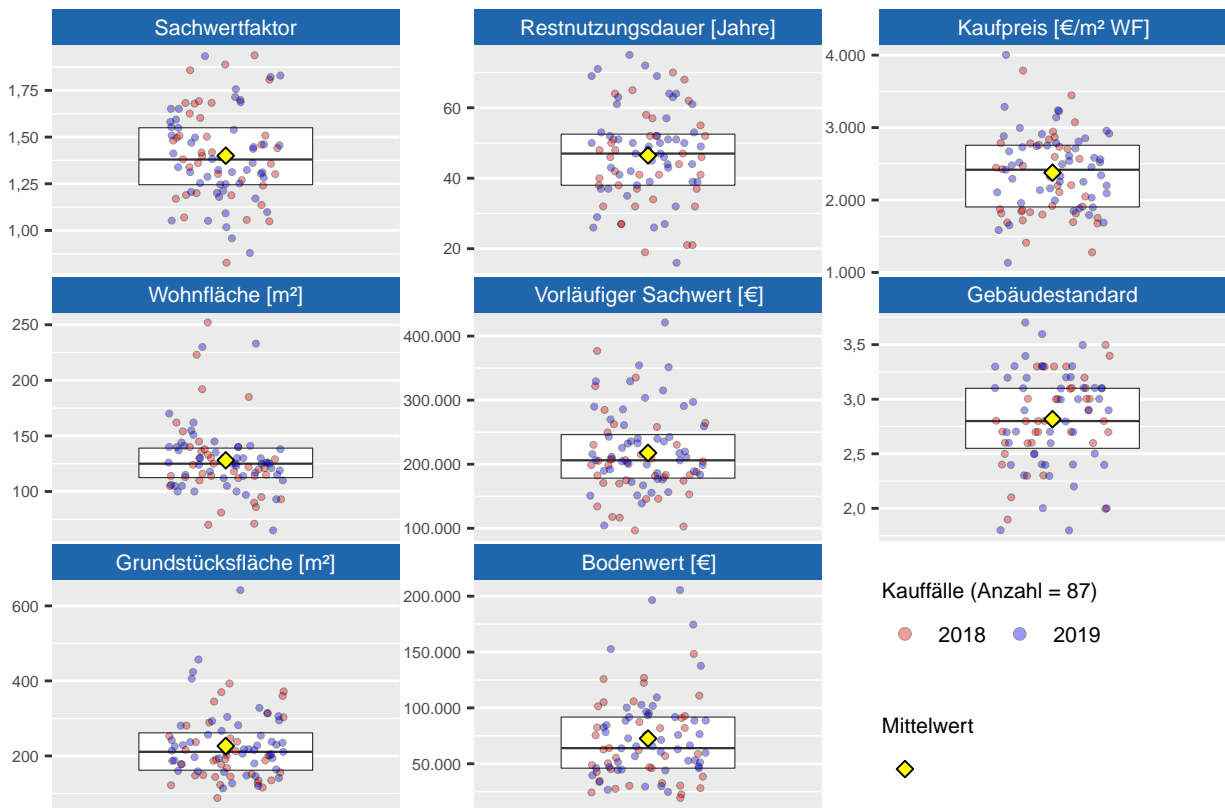
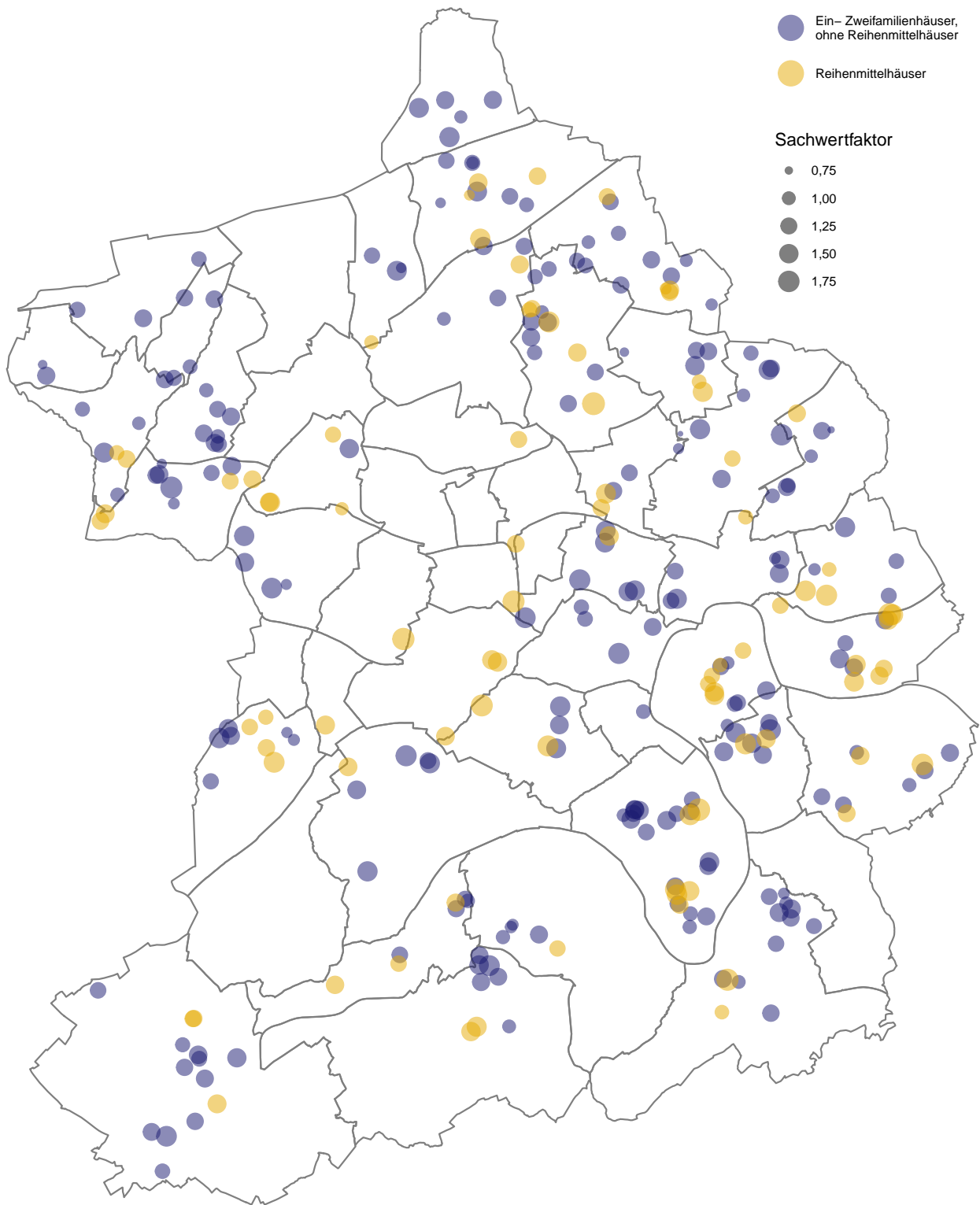


Abbildung 19: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (Sachwertfaktor) 2018/2019 im Stadtgebiet



5.1.4 Liegenschaftszinssätze

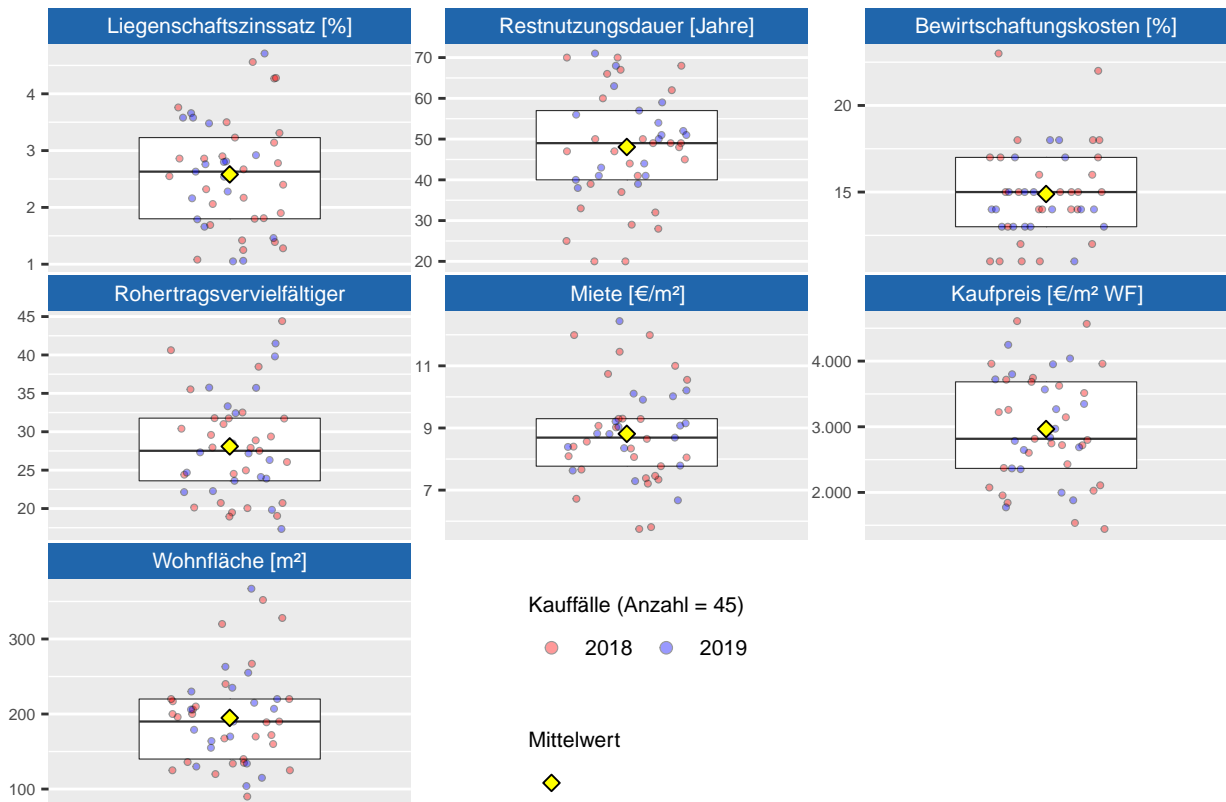
Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV wird der Liegenschaftszinssatz definiert als „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln. Modellbeschreibung und -parameter sind in Kapitel 8 (Modellbeschreibung) erläutert.

Liegenschaftszinssatz Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Table 15: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,6	1,0	2,6	1,0	4,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	48	13	49	20	71
Bewirtschaftungskosten [%]	14,9	2,7	15,0	11,0	23,0
Rohertragsvervielfältiger	28,1	6,7	27,5	17,3	44,4
Miete [€/m ²]	8,81	1,54	8,69	5,75	12,44
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.966	826	2.817	1.444	4.609
Wohnfläche [m ²]	195	64	190	90	367

Abbildung 20: Boxplots Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen



Liegenschaftszinssatz Reihen- und Doppelhäuser

Table 16: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,4	0,9	2,4	1,0	4,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	14	44	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	17,4	3,0	17,0	11,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	25,5	5,2	25,0	14,4	46,4
Miete [€/m ²]	7,75	1,36	7,59	5,28	12,72
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.373	655	2.378	1.031	4.658
Wohnfläche [m ²]	135	35	130	71	298

Abbildung 21: Boxplots Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

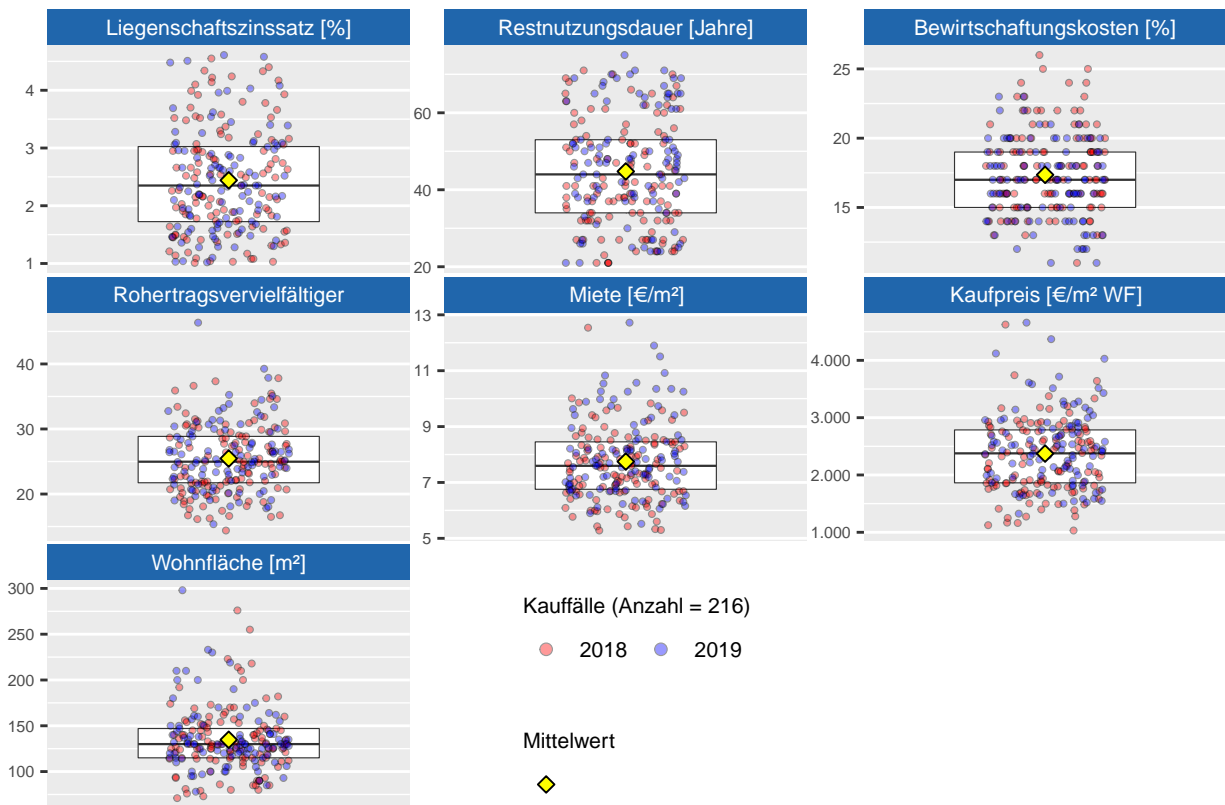
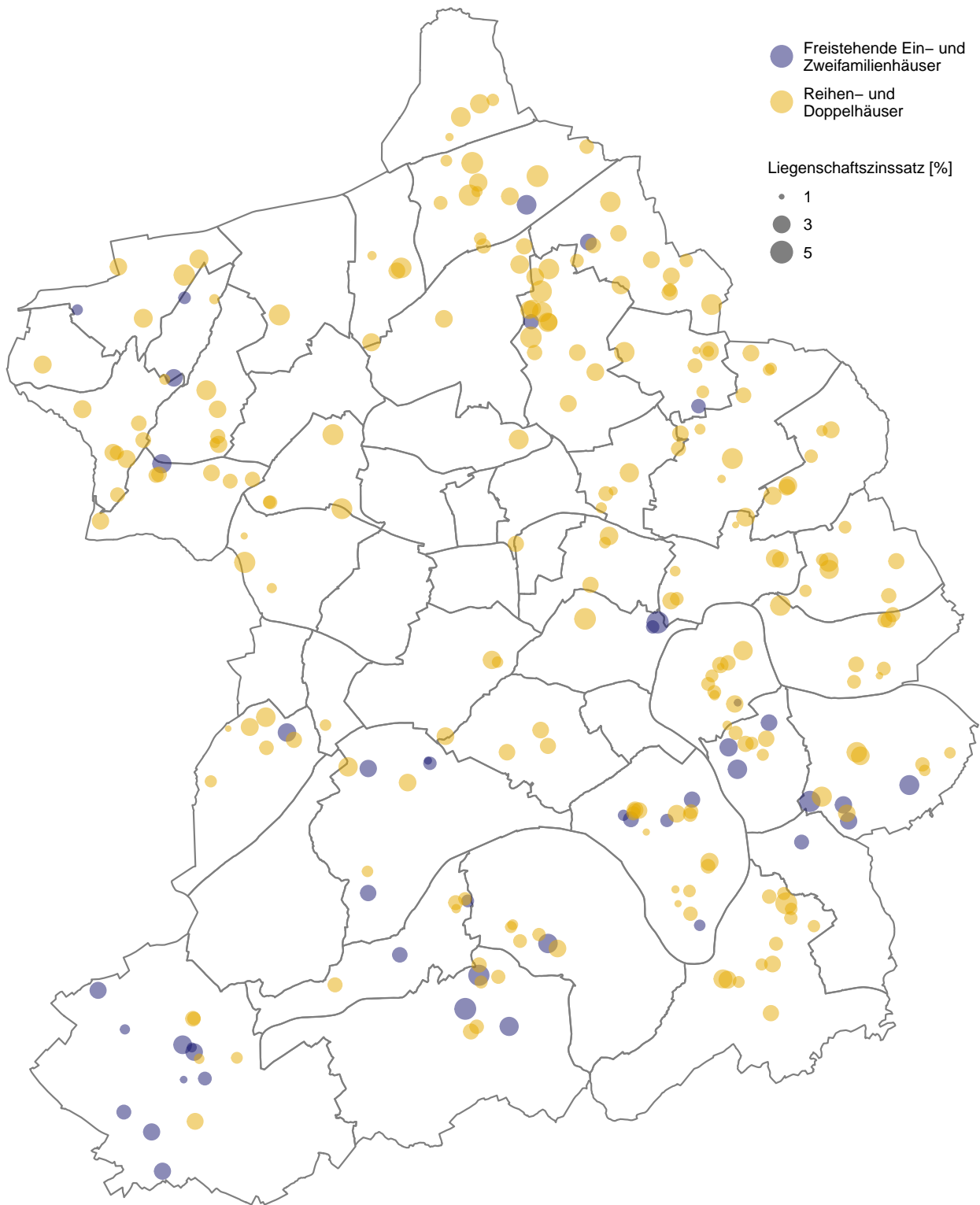


Abbildung 22: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (Liegenschaftszinssätze) 2018/2019 im Stadtgebiet



5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

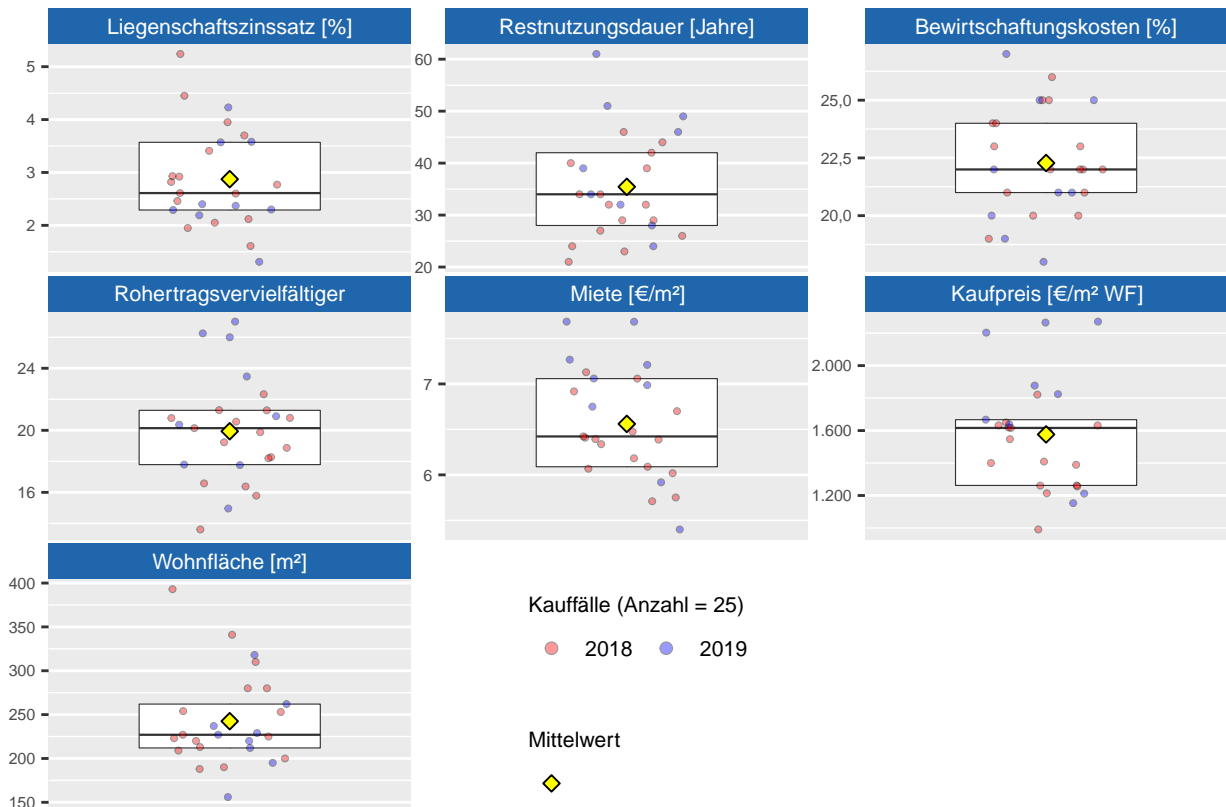
Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV wird der Liegenschaftszinssatz definiert als „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln. Modellbeschreibung und -parameter sind in Kapitel 8 (Modellbeschreibung) erläutert.

Liegenschaftszinssatz Dreifamilienhäuser

Tabelle 17: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,9	0,9	2,6	1,3	5,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	10	34	21	61
Bewirtschaftungskosten [%]	22,3	2,4	22,0	18,0	27,0
Rohertragsvervielfältiger	19,9	3,4	20,1	13,6	27,0
Miete [€/m ²]	6,56	0,61	6,42	5,40	7,69
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.576	340	1.616	991	2.271
Wohnfläche [m ²]	242	53	227	156	393

Abbildung 23: Boxplots Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen



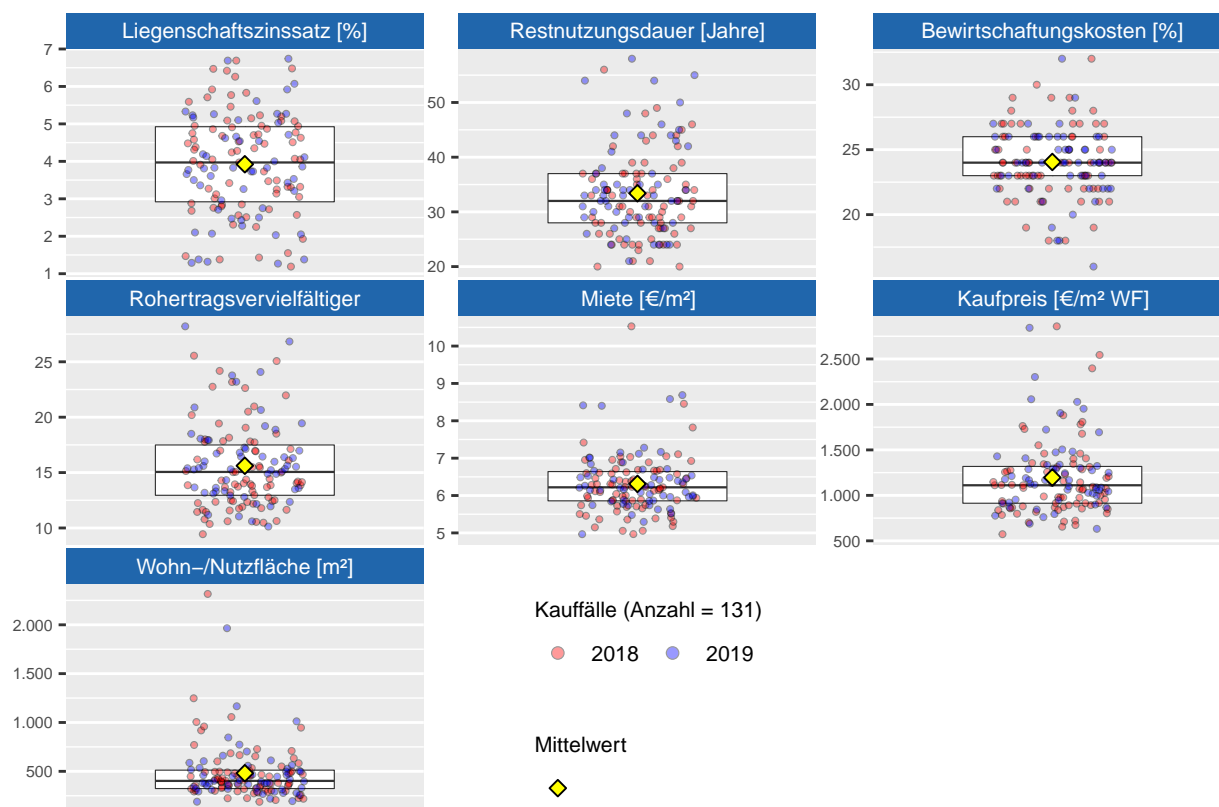
Liegenschaftszinssatz Mietwohnhäuser

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

Table 18: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,9	1,4	4,0	1,2	6,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	8	32	20	58
Bewirtschaftungskosten [%]	24,1	2,7	24,0	16,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	15,6	3,8	15,1	9,4	28,2
Miete [€/m ²]	6,31	0,80	6,22	4,97	10,53
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.196	415	1.111	573	2.859
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	481	289	402	188	2.316

Abbildung 24: Boxplots Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen



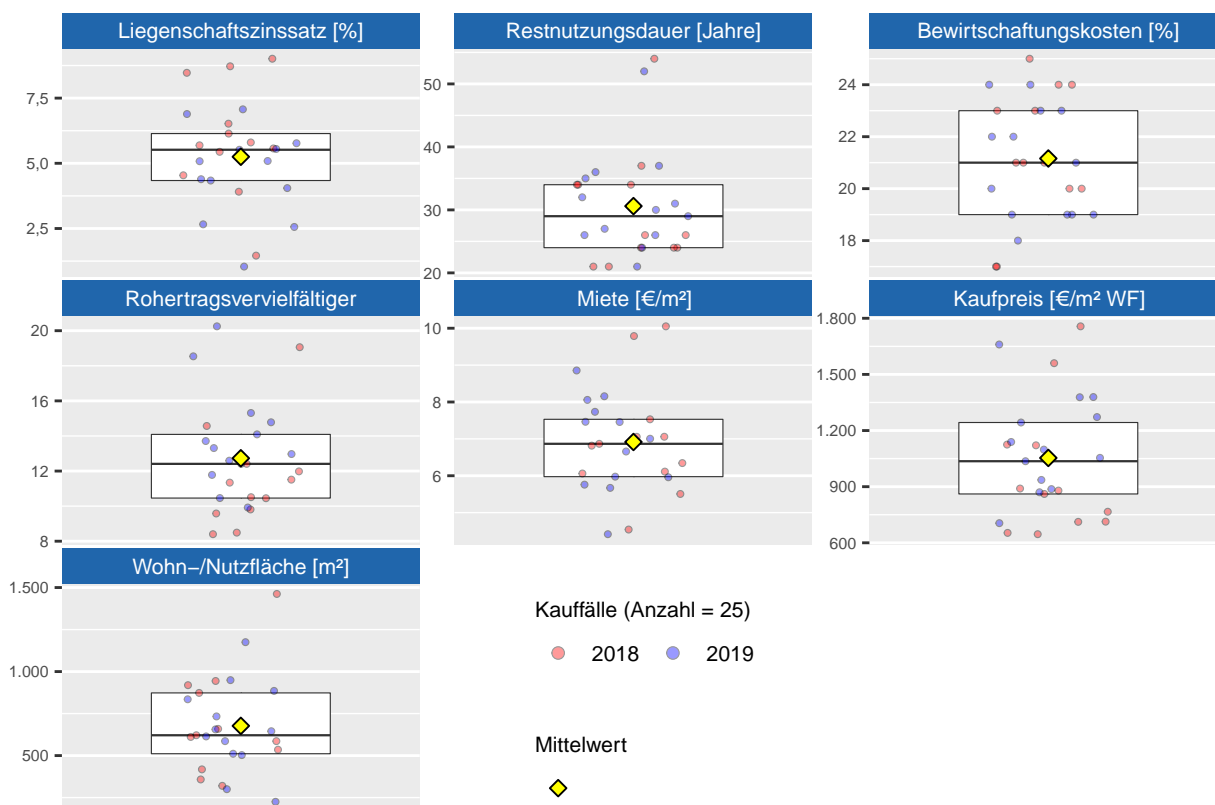
Liegenschaftszinssatz gemischt genutzte Gebäude

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

Table 19: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,3	2,0	5,5	1,0	9,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	8	29	21	54
Bewirtschaftungskosten [%]	21,2	2,3	21,0	17,0	25,0
Rohertragsvervielfältiger	12,7	3,1	12,4	8,4	20,2
Miete [€/m ²]	6,92	1,40	6,87	4,42	10,05
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.054	314	1.036	646	1.757
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	677	283	621	225	1.462

Abbildung 25: Boxplots Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen



5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

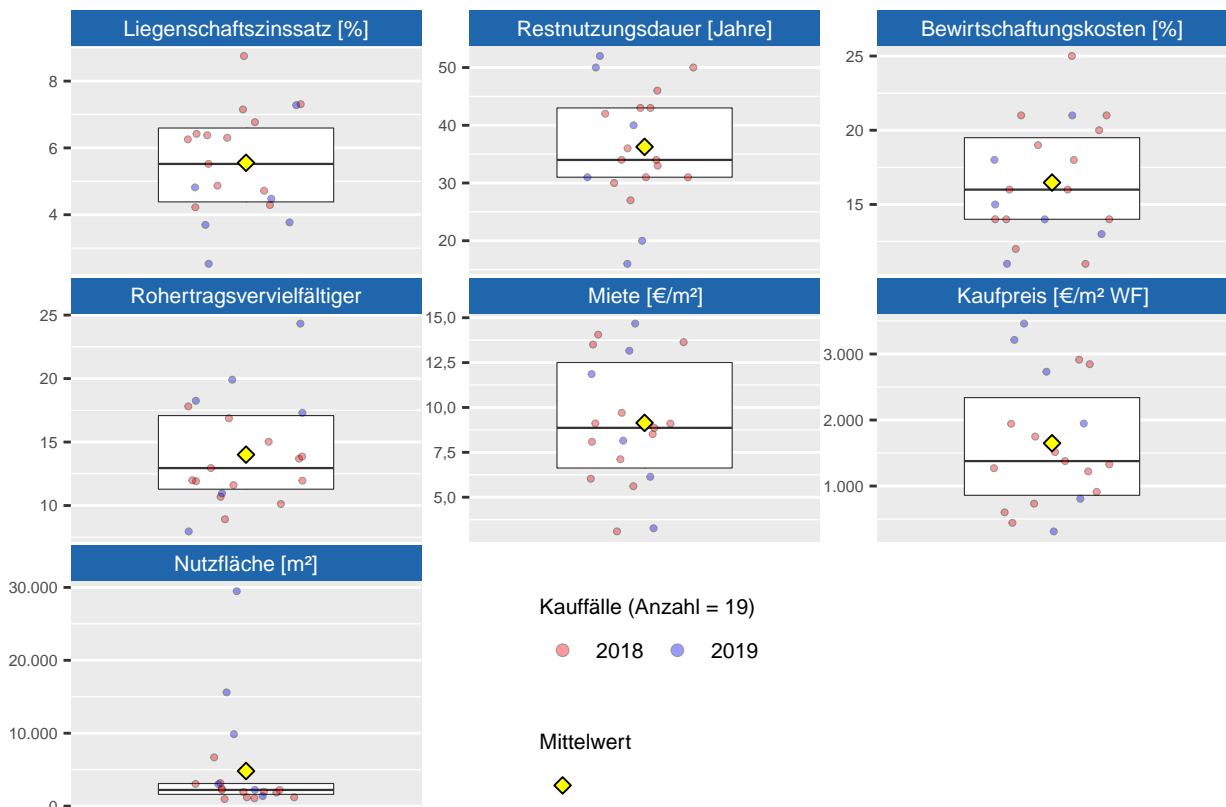
Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV wird der Liegenschaftszinssatz definiert als „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln. Modellbeschreibung und -parameter sind in Kapitel 8 (Modellbeschreibung) erläutert.

Liegenschaftszinssatz Büro / Handel

Tabelle 20: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,6	1,6	5,5	2,5	8,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	10	34	16	52
Bewirtschaftungskosten [%]	16,5	3,9	16,0	11,0	25,0
Rohertragsvervielfältiger	14,0	4,2	12,9	8,0	24,3
Miete [€/m ²]	9,14	3,55	8,86	3,09	14,67
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.649	974	1.378	312	3.461
Nutzfläche [m ²]	4.817	6.995	2.221	970	29.480

Abbildung 26: Boxplots Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

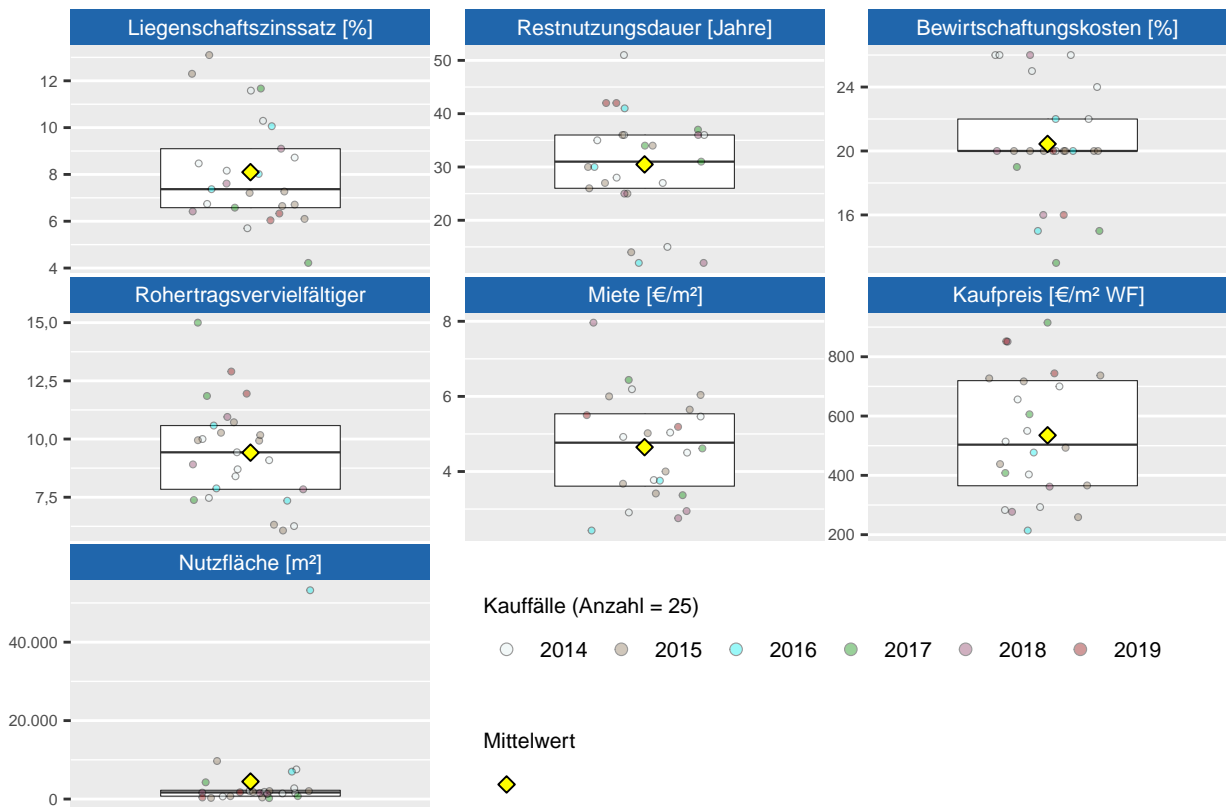


Liegenschaftszinssatz Gewerbe

Table 21: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	8,1	2,3	7,4	4,2	13,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	10	31	12	51
Bewirtschaftungskosten [%]	20,4	3,7	20,0	13,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	9,4	2,2	9,4	6,1	15,0
Miete [€/m ²]	4,65	1,38	4,77	2,43	7,96
Kaufpreis [€/m ² WF]	535	211	504	214	915
Nutzfläche [m ²]	4.457	10.671	1.680	241	53.237

Abbildung 27: Boxplots Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

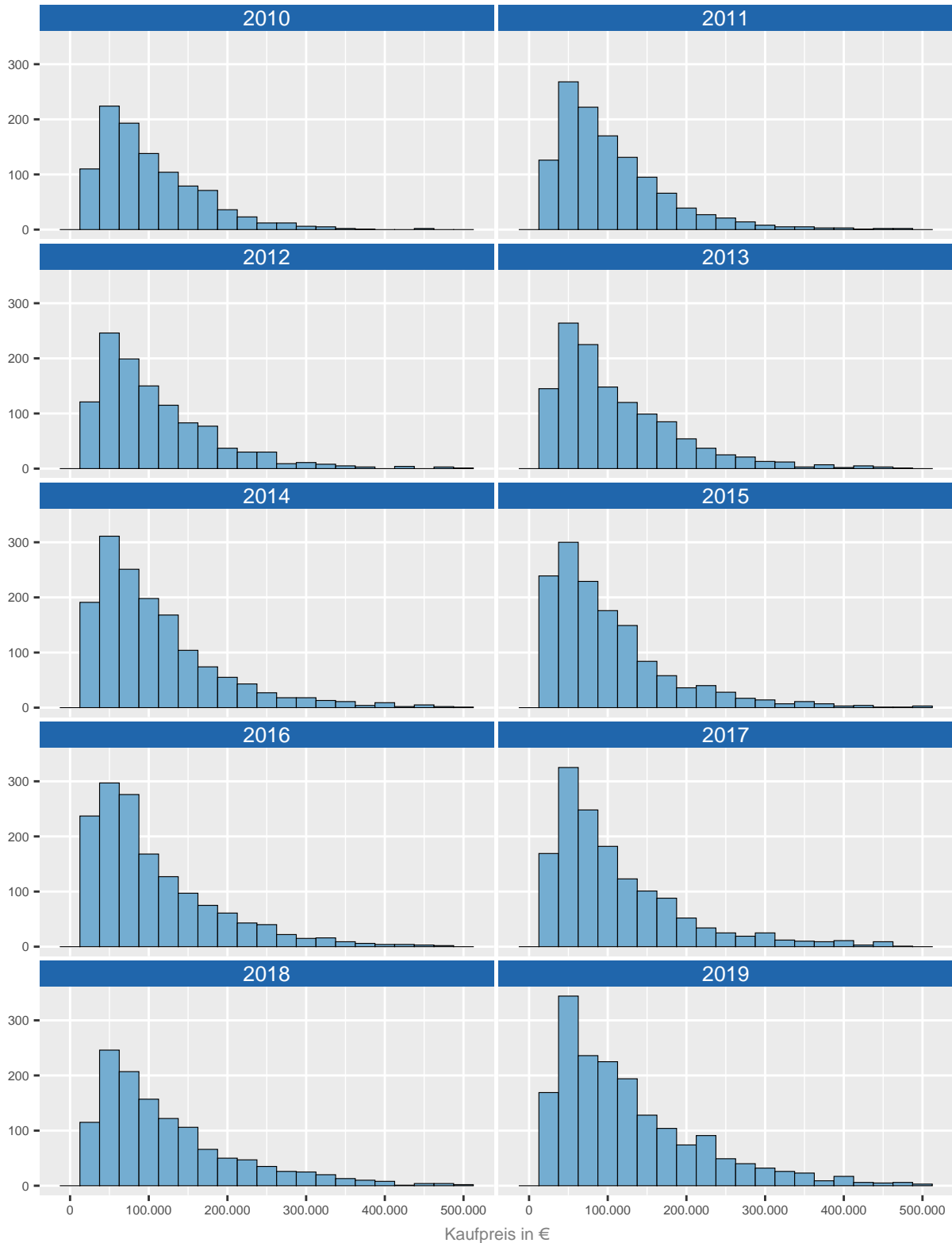


6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

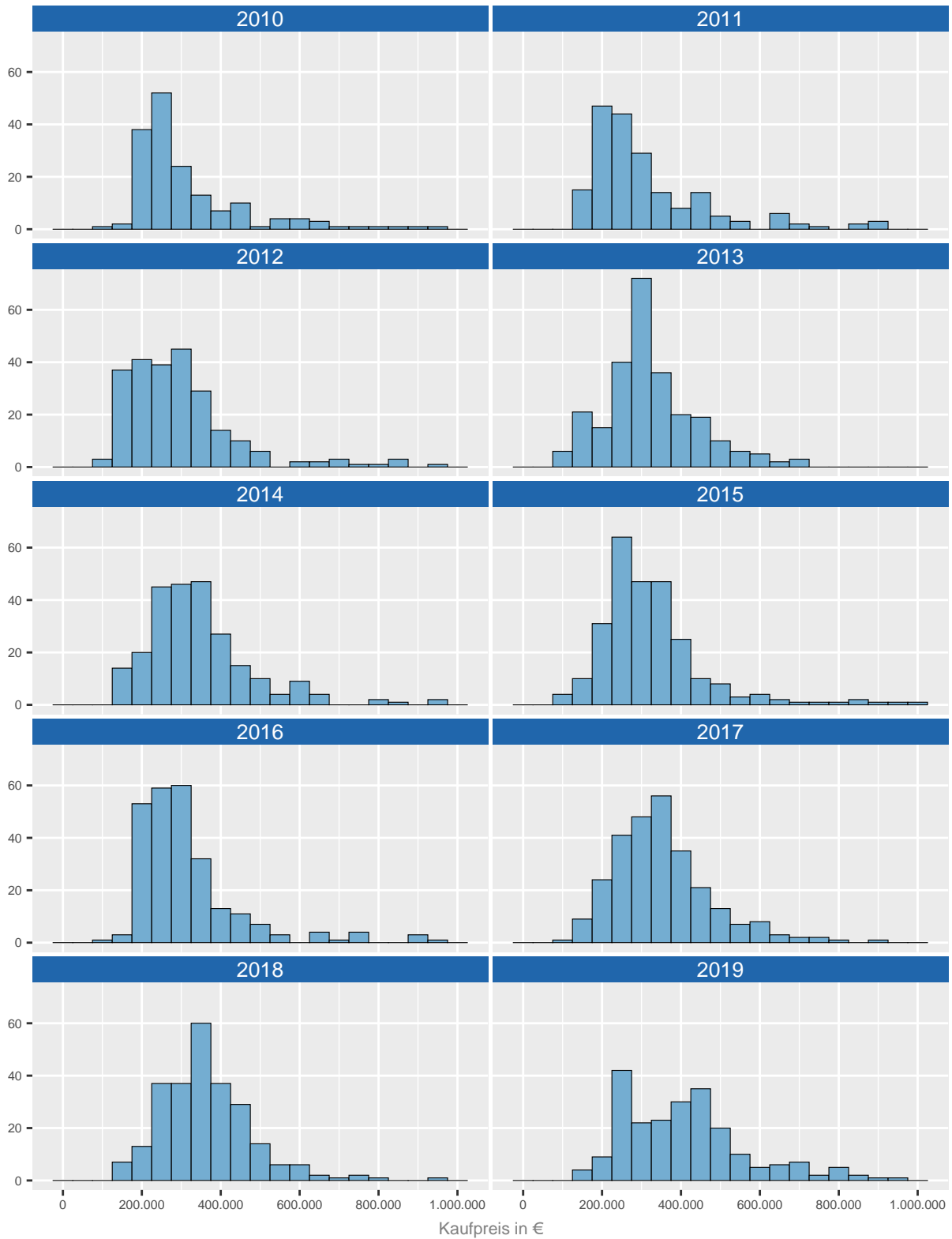
Die Abbildung 28 zeigt die Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe im Preisbereich von 25 Tsd. - 500 Tsd. € in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 25 Tsd. €.

Abbildung 28: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen



Die Abbildung 29 zeigt die Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum - Neubau im Preisbereich von 50 Tsd. - 1 Mio. € in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 50 Tsd. €.

Abbildung 29: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen



6.1.1 Langzeitentwicklungen bei neu errichtetem Wohnungseigentum

Abbildung 30 bis Abbildung 32 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 30: Boxplot des Kaufpreises je m² Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

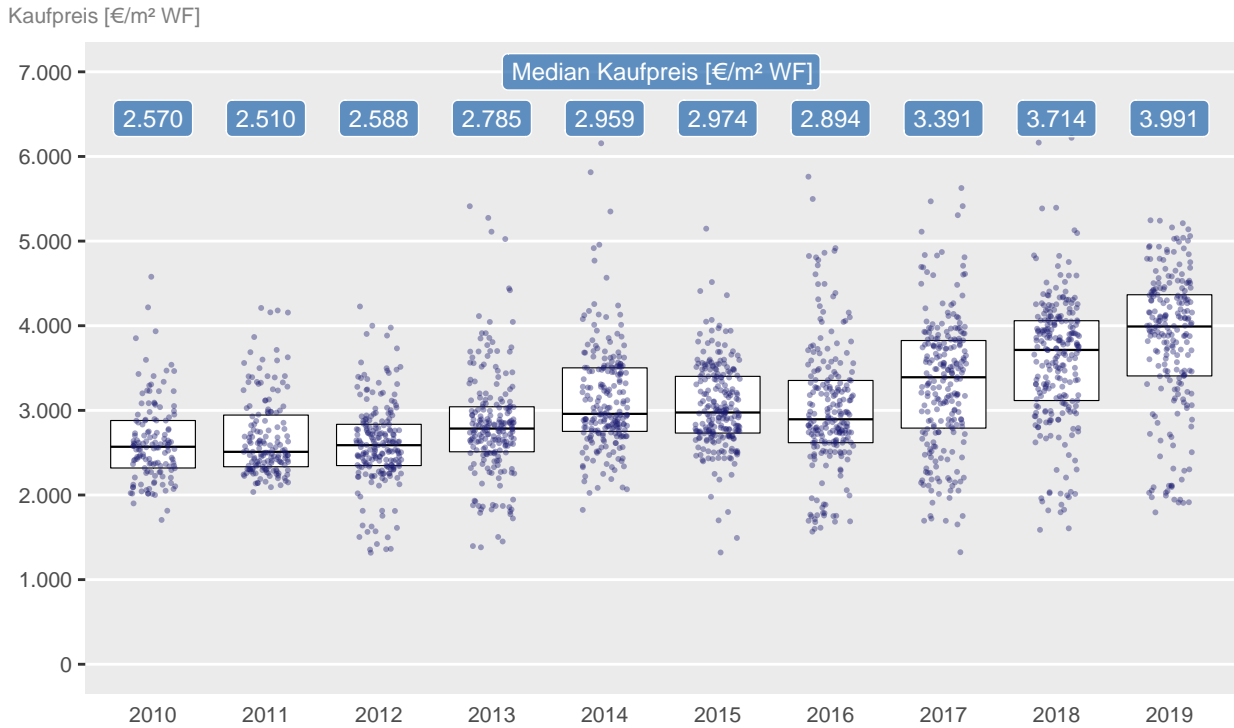


Abbildung 31: Boxplot der Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

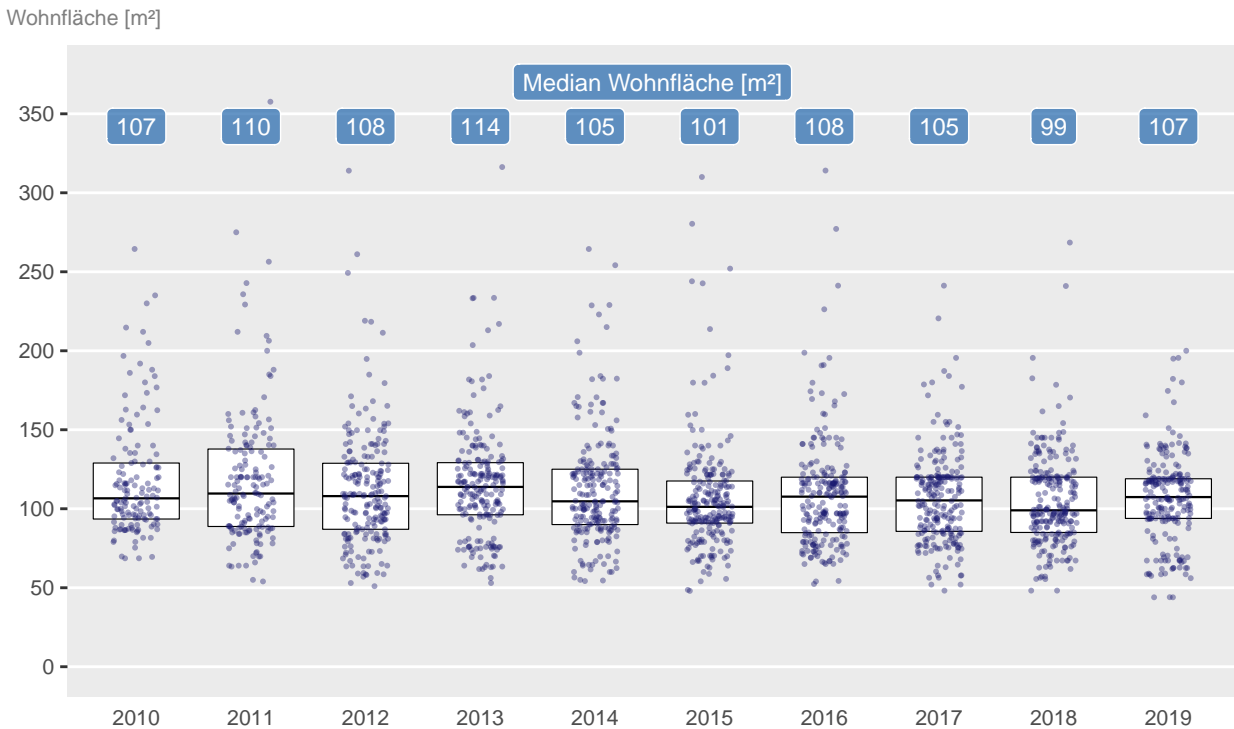
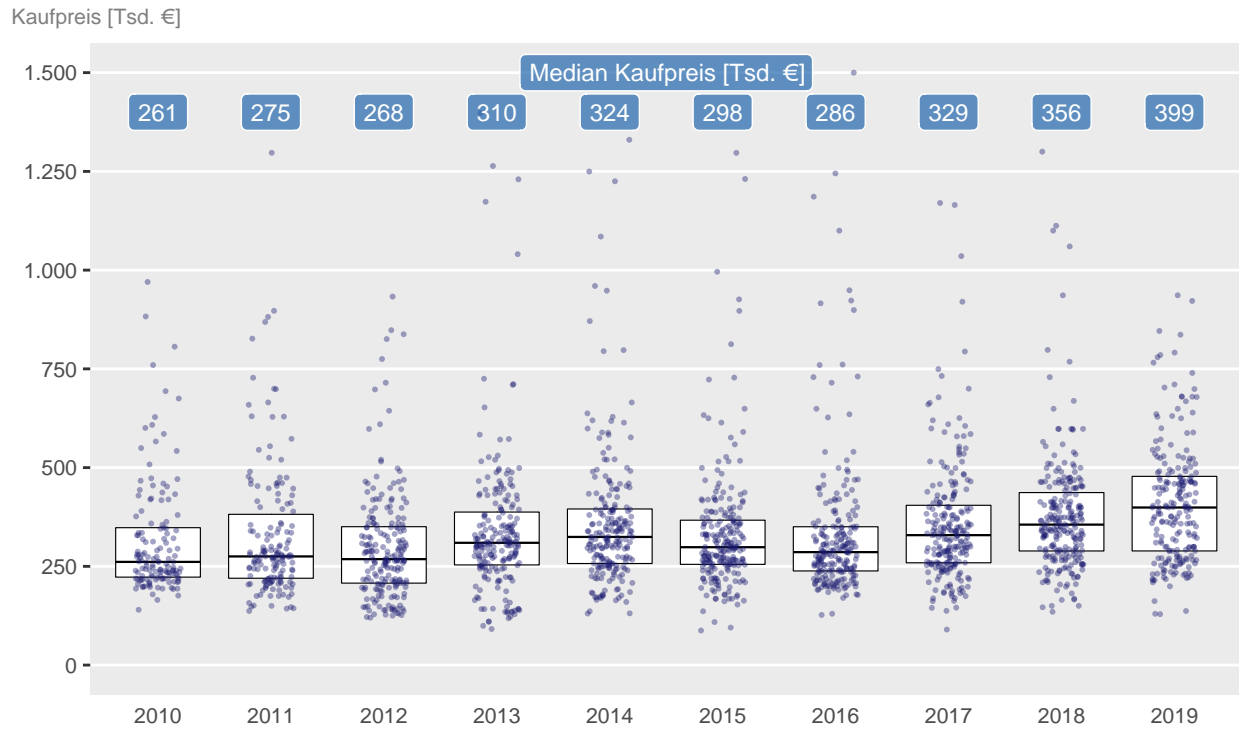


Abbildung 32: Boxplot des Gesamtkaufpreises bei neu errichtetem Wohnungseigentum



6.1.2 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 33 dargestellt.

Für gebrauchtes Wohnungseigentum zeigt Abbildung 34 die entsprechenden Kaufpreise (ohne Garagen, Stellplätze pp.) in den Stadtteilen. Die Wohnungen stammen aus der jeweils jüngsten, in Tabelle 22 (Seite 55 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 22 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 33: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2017 bis 2019 für neu errichtetes Wohnungseigentum in den Stadtteilen

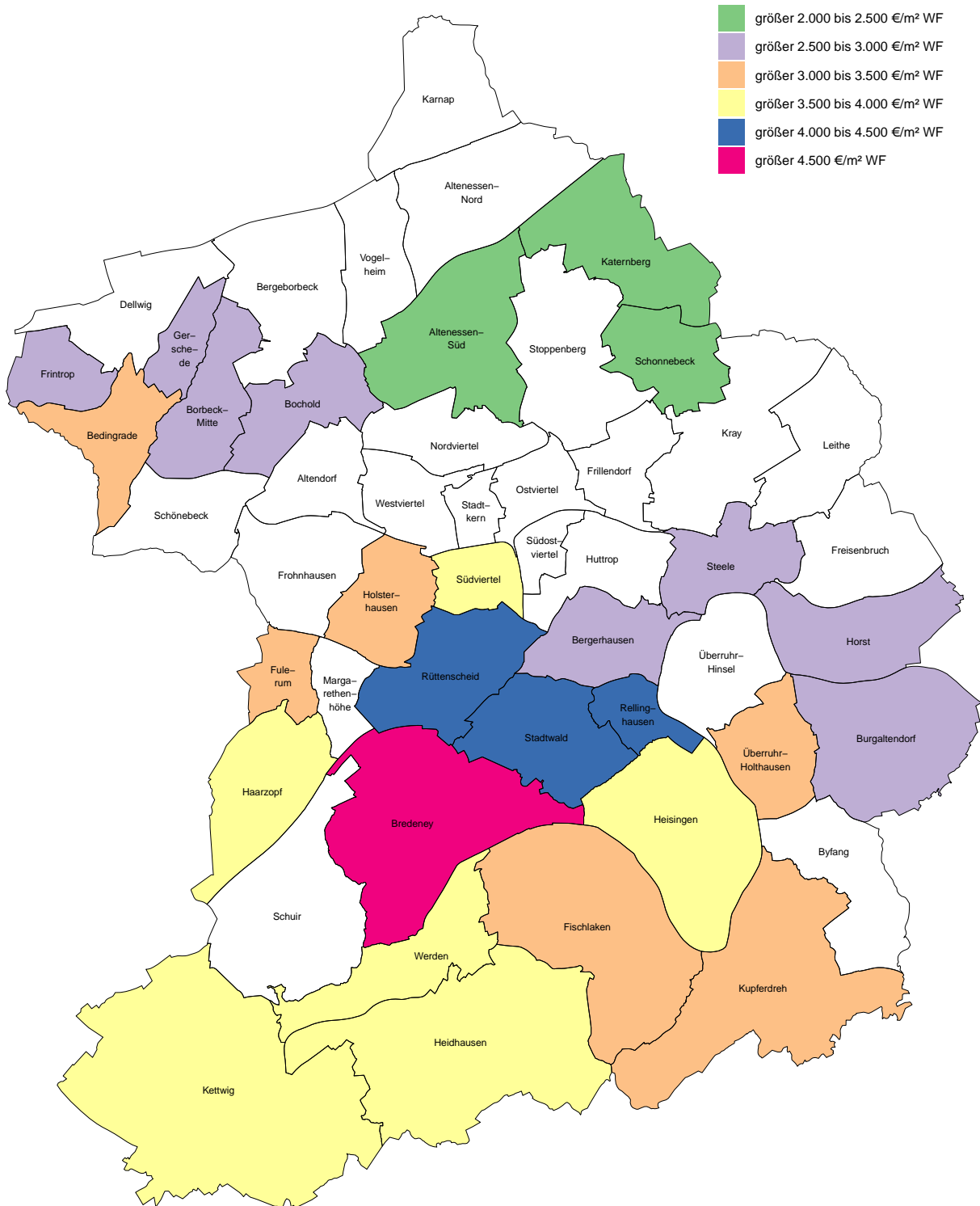


Abbildung 34: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2017 bis 2019 für gebrauchtes Wohnungseigentum der Baujahre 1975 bis 2015 in den Stadtteilen

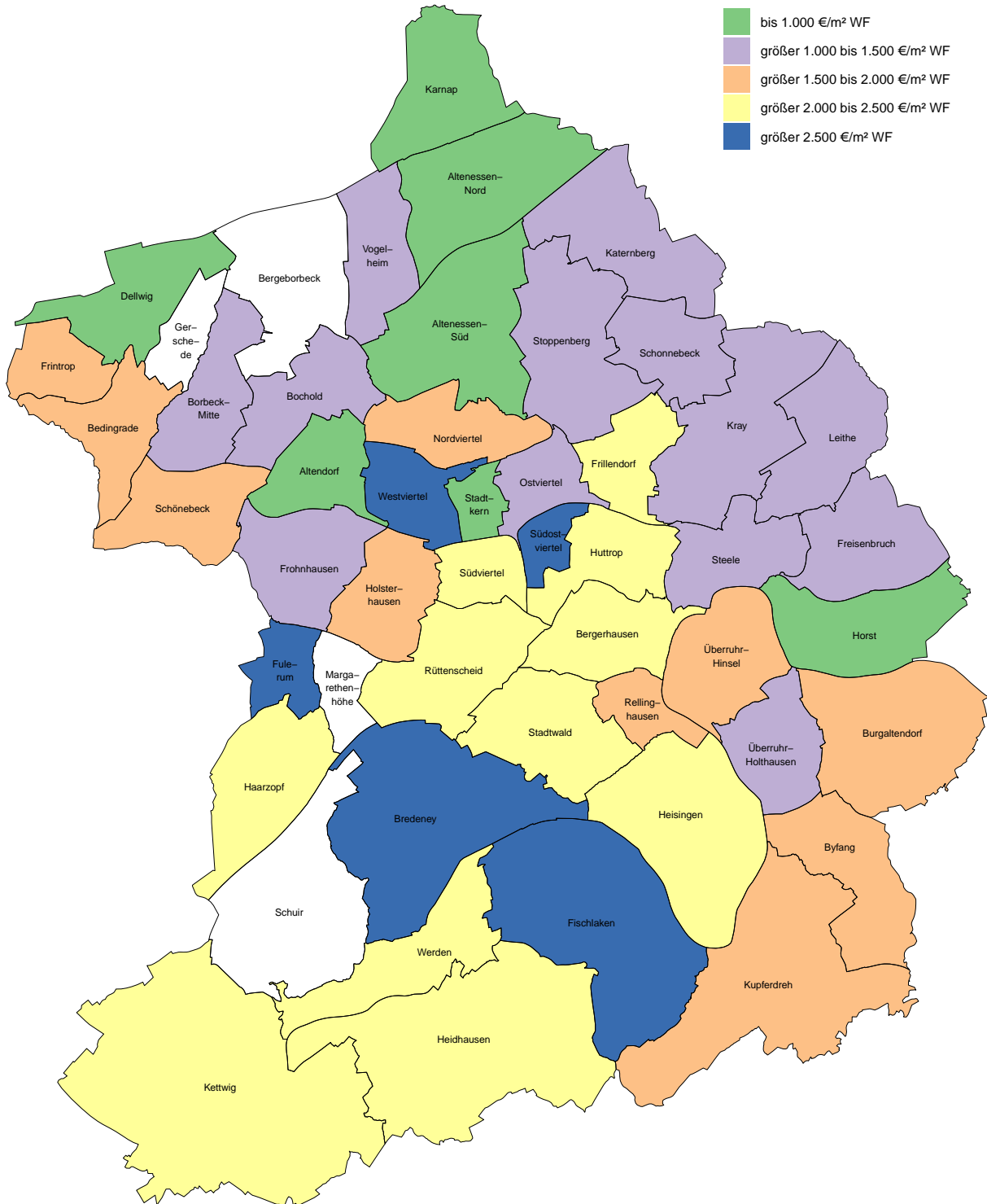


Tabelle 22: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Altendorf	Anzahl	≤ 3	38	19	–
	Median-KP [€/m²WF]	263	794	929	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	345	451	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.550	2.655	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	275	622	–
	Median-WF [m²]	68	58	72	–
	Median-Baujahr	1938	1963	1983	–
Altenessen-Nord	Anzahl	≤ 3	7	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	766	899	891	2.047
	Min-KP [€/m²WF]	–	375	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.378	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	431	–	–
	Median-WF [m²]	62	57	83	141
	Median-Baujahr	1916	1966	1985	2017
Altenessen-Süd	Anzahl	5	33	23	38
	Median-KP [€/m²WF]	820	825	781	2.052
	Min-KP [€/m²WF]	418	424	300	1.652
	Max-KP [€/m²WF]	1.309	1.687	2.192	2.476
	StAbw-KP [€/m²WF]	399	255	530	227
	Median-WF [m²]	55	63	59	120
	Median-Baujahr	1918	1967	1990	2017
Bedingrade	Anzahl	–	7	21	10
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.371	1.775	3.036
	Min-KP [€/m²WF]	–	708	1.099	2.542
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.570	2.900	3.470
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	726	444	309
	Median-WF [m²]	–	82	81	97
	Median-Baujahr	–	1965	1984	2018
Bergeborbeck	Anzahl	–	–	–	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	–	–
	Median-Baujahr	–	–	–	–
Bergerhausen	Anzahl	≤ 3	28	24	6
	Median-KP [€/m²WF]	1.601	1.333	2.091	2.988
	Min-KP [€/m²WF]	–	547	1.121	2.875
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.365	3.319	3.110
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	377	615	97
	Median-WF [m²]	62	69	80	115
	Median-Baujahr	1945	1966	1986	2017
Bochold	Anzahl	≤ 3	42	10	4
	Median-KP [€/m²WF]	1.089	833	1.216	2.874
	Min-KP [€/m²WF]	–	202	714	2.799
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.298	1.811	2.932
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	389	350	56
	Median-WF [m²]	87	71	90	90
	Median-Baujahr	1933	1965	1980	2018
Borbeck-Mitte	Anzahl	–	14	25	10
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.499	1.446	2.739
	Min-KP [€/m²WF]	–	921	803	2.456
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.405	3.239	2.967
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	450	630	179
	Median-WF [m²]	–	70	78	80
	Median-Baujahr	–	1970	1985	2017

Fortsetzung Tabelle 22: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngroße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Bredenev	Anzahl	≤ 3	9	49	52
	Median-KP [€/m²WF]	3.140	2.023	2.505	4.593
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.764	1.006	3.438
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.643	4.872	5.627
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	295	668	588
	Median-WF [m²]	182	83	85	132
	Median-Baujahr	1936	1967	1984	2018
Burgaltendorf	Anzahl	–	10	34	4
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.443	1.859	2.714
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.000	875	1.687
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.250	2.963	2.805
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	351	511	530
	Median-WF [m²]	–	74	96	95
	Median-Baujahr	–	1972	1984	2018
Byfang	Anzahl	–	≤ 3	8	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.079	1.796	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.262	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.630	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	512	–
	Median-WF [m²]	–	76	81	–
	Median-Baujahr	–	1964	1992	–
Dellwig	Anzahl	≤ 3	5	7	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	917	1.169	980	3.250
	Min-KP [€/m²WF]	–	749	725	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.250	1.736	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	213	399	–
	Median-WF [m²]	96	72	69	90
	Median-Baujahr	1930	1967	1995	2019
Fischlaken	Anzahl	–	–	7	5
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	2.600	3.096
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.844	2.593
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	3.127	3.202
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	461	290
	Median-WF [m²]	–	–	110	98
	Median-Baujahr	–	–	1981	2017
Freisenbruch	Anzahl	–	11	21	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.114	1.229	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	575	758	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.828	1.849	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	390	349	–
	Median-WF [m²]	–	75	76	–
	Median-Baujahr	–	1972	1981	–
Frillendorf	Anzahl	–	6	4	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	846	2.043	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	319	1.800	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	982	2.500	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	232	299	–
	Median-WF [m²]	–	52	62	–
	Median-Baujahr	–	1962	2001	–
Frintrop	Anzahl	≤ 3	13	10	15
	Median-KP [€/m²WF]	1.350	752	1.542	2.961
	Min-KP [€/m²WF]	–	297	773	2.586
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.111	2.464	3.514
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	546	557	266
	Median-WF [m²]	57	66	74	90
	Median-Baujahr	1914	1961	1994	2018

Fortsetzung Tabelle 22: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Frohnhausen	Anzahl	7	51	19	–
	Median-KP [€/m²WF]	944	1.000	1.434	–
	Min-KP [€/m²WF]	404	315	596	–
	Max-KP [€/m²WF]	1.467	2.209	2.148	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	373	380	352	–
	Median-WF [m²]	70	60	83	–
	Median-Baujahr	1913	1962	1987	–
Fulerum	Anzahl	≤ 3	≤ 3	7	5
	Median-KP [€/m²WF]	1.875	1.436	2.750	3.145
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.651	2.852
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	3.118	3.274
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	596	157
	Median-WF [m²]	240	93	94	105
	Median-Baujahr	1949	1973	2007	2018
Gerschede	Anzahl	≤ 3	5	≤ 3	15
	Median-KP [€/m²WF]	1.078	551	1.244	2.884
	Min-KP [€/m²WF]	–	312	–	2.493
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.540	–	3.423
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	503	–	265
	Median-WF [m²]	51	64	81	69
	Median-Baujahr	1899	1966	1982	2018
Haarzopf	Anzahl	≤ 3	≤ 3	20	12
	Median-KP [€/m²WF]	2.021	1.828	2.238	3.630
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.396	2.643
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	3.333	4.845
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	628	599
	Median-WF [m²]	94	82	83	118
	Median-Baujahr	1949	1970	1985	2019
Heidhausen	Anzahl	–	≤ 3	9	24
	Median-KP [€/m²WF]	–	2.247	2.222	3.730
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	1.554	3.309
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.857	4.061
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	460	226
	Median-WF [m²]	–	170	74	136
	Median-Baujahr	–	1962	1984	2018
Heisingen	Anzahl	≤ 3	12	34	15
	Median-KP [€/m²WF]	1.586	1.440	2.064	3.618
	Min-KP [€/m²WF]	–	459	1.075	3.314
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.348	3.842	4.690
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	517	552	445
	Median-WF [m²]	90	69	89	94
	Median-Baujahr	1930	1972	1984	2017
Holsterhausen	Anzahl	5	50	21	10
	Median-KP [€/m²WF]	1.378	1.279	1.563	3.337
	Min-KP [€/m²WF]	1.098	480	964	2.782
	Max-KP [€/m²WF]	2.500	2.248	3.077	3.481
	StAbw-KP [€/m²WF]	573	468	668	220
	Median-WF [m²]	74	67	81	87
	Median-Baujahr	1936	1960	1982	2018
Horst	Anzahl	–	20	23	8
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.060	994	2.805
	Min-KP [€/m²WF]	–	775	461	2.522
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.253	1.979	3.314
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	374	360	268
	Median-WF [m²]	–	66	80	118
	Median-Baujahr	–	1968	1979	2018

Fortsetzung Tabelle 22: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Huttrop	Anzahl	4	30	7	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.528	986	2.456	–
	Min-KP [€/m²WF]	1.150	500	800	–
	Max-KP [€/m²WF]	2.320	2.562	2.575	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	564	595	667	–
	Median-WF [m²]	100	67	85	–
	Median-Baujahr	1930	1965	1993	–
Karnap	Anzahl	≤ 3	4	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	595	784	987	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	306	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.346	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	481	–	–
	Median-WF [m²]	95	54	83	–
	Median-Baujahr	1926	1969	1989	–
Katernberg	Anzahl	≤ 3	10	6	28
	Median-KP [€/m²WF]	929	972	1.179	2.030
	Min-KP [€/m²WF]	–	802	625	1.795
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.933	1.651	2.622
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	383	414	194
	Median-WF [m²]	70	67	80	118
	Median-Baujahr	1937	1970	1981	2019
Kettwig	Anzahl	–	15	45	44
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.667	2.057	3.562
	Min-KP [€/m²WF]	–	625	796	2.743
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.244	4.787	6.221
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	641	932	683
	Median-WF [m²]	–	80	89	111
	Median-Baujahr	–	1973	1985	2018
Kray	Anzahl	≤ 3	12	5	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.318	888	1.324	786
	Min-KP [€/m²WF]	–	489	959	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.667	1.629	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	341	270	–
	Median-WF [m²]	110	72	73	55
	Median-Baujahr	1921	1970	1998	4049
Kupferdreh	Anzahl	–	≤ 3	25	19
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.032	1.858	3.280
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	814	2.981
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	3.524	5.095
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	717	439
	Median-WF [m²]	–	62	90	100
	Median-Baujahr	–	1966	1987	2018
Leithe	Anzahl	–	13	5	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.090	1.096	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	820	517	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.479	1.608	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	194	389	–
	Median-WF [m²]	–	64	73	–
	Median-Baujahr	–	1970	1977	–
Margarethenhöhe	Anzahl	–	–	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	3.670	7.351
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	58	45
	Median-Baujahr	–	–	2014	2017

Fortsetzung Tabelle 22: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngroße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Nordviertel	Anzahl	≤ 3	8	6	–
	Median-KP [€/m²WF]	1.690	1.145	1.504	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	867	323	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.600	2.149	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	240	606	–
	Median-WF [m²]	60	64	70	–
	Median-Baujahr	1898	1967	1985	–
Ostviertel	Anzahl	–	12	5	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.166	1.092	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	276	662	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.582	1.194	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	432	209	–
	Median-WF [m²]	–	68	72	–
	Median-Baujahr	–	1963	1984	–
Rellinghausen	Anzahl	≤ 3	≤ 3	8	11
	Median-KP [€/m²WF]	1.531	1.452	1.668	4.059
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	833	3.713
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	2.500	4.831
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	557	332
	Median-WF [m²]	49	93	81	107
	Median-Baujahr	1900	1965	1982	2018
Rüttenscheid	Anzahl	10	74	48	222
	Median-KP [€/m²WF]	2.484	1.820	2.409	4.003
	Min-KP [€/m²WF]	1.011	238	627	2.791
	Max-KP [€/m²WF]	3.926	3.111	4.104	5.162
	StAbw-KP [€/m²WF]	807	634	841	382
	Median-WF [m²]	89	70	95	96
	Median-Baujahr	1910	1965	1984	2018
Schönebeck	Anzahl	–	5	14	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.575	1.773	2.890
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.514	550	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.375	2.623	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	395	545	–
	Median-WF [m²]	–	80	84	131
	Median-Baujahr	–	1973	1984	2017
Schonnebeck	Anzahl	–	6	5	10
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.156	1.179	2.268
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.049	870	2.173
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.573	1.260	2.444
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	235	154	96
	Median-WF [m²]	–	62	72	82
	Median-Baujahr	–	1964	1984	2017
Schuir	Anzahl	–	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.692	2.264	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	65	79	–
	Median-Baujahr	–	1973	1988	–
Stadtkern	Anzahl	–	≤ 3	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	956	923	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	66	47	–
	Median-Baujahr	–	1966	1991	–

Fortsetzung Tabelle 22: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Stadtwald	Anzahl	≤ 3	18	23	17
	Median-KP [€/m²WF]	1.970	1.904	2.156	4.036
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.200	1.166	3.503
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.462	4.696	6.164
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	436	674	709
	Median-WF [m²]	48	70	83	127
	Median-Baujahr	1936	1964	1982	2018
Steele	Anzahl	≤ 3	19	25	17
	Median-KP [€/m²WF]	648	1.000	1.325	2.890
	Min-KP [€/m²WF]	–	600	556	2.205
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.667	2.500	3.439
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	270	487	302
	Median-WF [m²]	80	69	70	79
	Median-Baujahr	1924	1963	1983	2018
Stoppenberg	Anzahl	–	10	11	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.268	1.327	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	802	627	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.625	1.963	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	276	440	–
	Median-WF [m²]	–	75	79	–
	Median-Baujahr	–	1969	1985	–
Südostviertel	Anzahl	4	26	13	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	2.030	1.004	2.613	3.195
	Min-KP [€/m²WF]	616	278	545	–
	Max-KP [€/m²WF]	3.352	1.553	3.476	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	1.356	387	1.042	–
	Median-WF [m²]	85	61	89	112
	Median-Baujahr	1933	1964	1993	2018
Südviertel	Anzahl	≤ 3	13	13	9
	Median-KP [€/m²WF]	1.484	1.607	2.059	3.922
	Min-KP [€/m²WF]	–	714	845	2.570
	Max-KP [€/m²WF]	–	2.702	2.491	4.725
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	571	436	648
	Median-WF [m²]	46	63	74	119
	Median-Baujahr	1936	1964	1986	2017
Überruhr-Hinsel	Anzahl	–	6	7	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.456	1.690	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	714	1.437	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.729	2.313	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	369	329	–
	Median-WF [m²]	–	68	87	–
	Median-Baujahr	–	1969	1985	–
Überruhr-Holthausen	Anzahl	–	6	23	17
	Median-KP [€/m²WF]	–	1.084	1.449	3.059
	Min-KP [€/m²WF]	–	635	580	2.741
	Max-KP [€/m²WF]	–	1.364	2.167	3.310
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	269	387	192
	Median-WF [m²]	–	76	84	97
	Median-Baujahr	–	1972	1980	2017
Vogelheim	Anzahl	–	–	4	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	1.026	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	692	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	1.900	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	585	–
	Median-WF [m²]	–	–	81	–
	Median-Baujahr	–	–	1982	–

Fortsetzung Tabelle 22: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Stadtteilen

	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2016	Neubau
Werden	Anzahl	≤ 3	6	20	40
	Median-KP [€/m²WF]	1.767	2.318	2.477	3.948
	Min-KP [€/m²WF]	–	1.852	1.358	2.894
	Max-KP [€/m²WF]	–	3.360	4.211	4.634
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	529	646	392
	Median-WF [m²]	45	86	101	97
	Median-Baujahr	1880	1972	1985	2017
Westviertel	Anzahl	–	–	≤ 3	–
	Median-KP [€/m²WF]	–	–	2.818	–
	Min-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Max-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	StAbw-KP [€/m²WF]	–	–	–	–
	Median-WF [m²]	–	–	83	–
	Median-Baujahr	–	–	2013	–

6.1.3 Indexreihe Wohnungseigentum

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

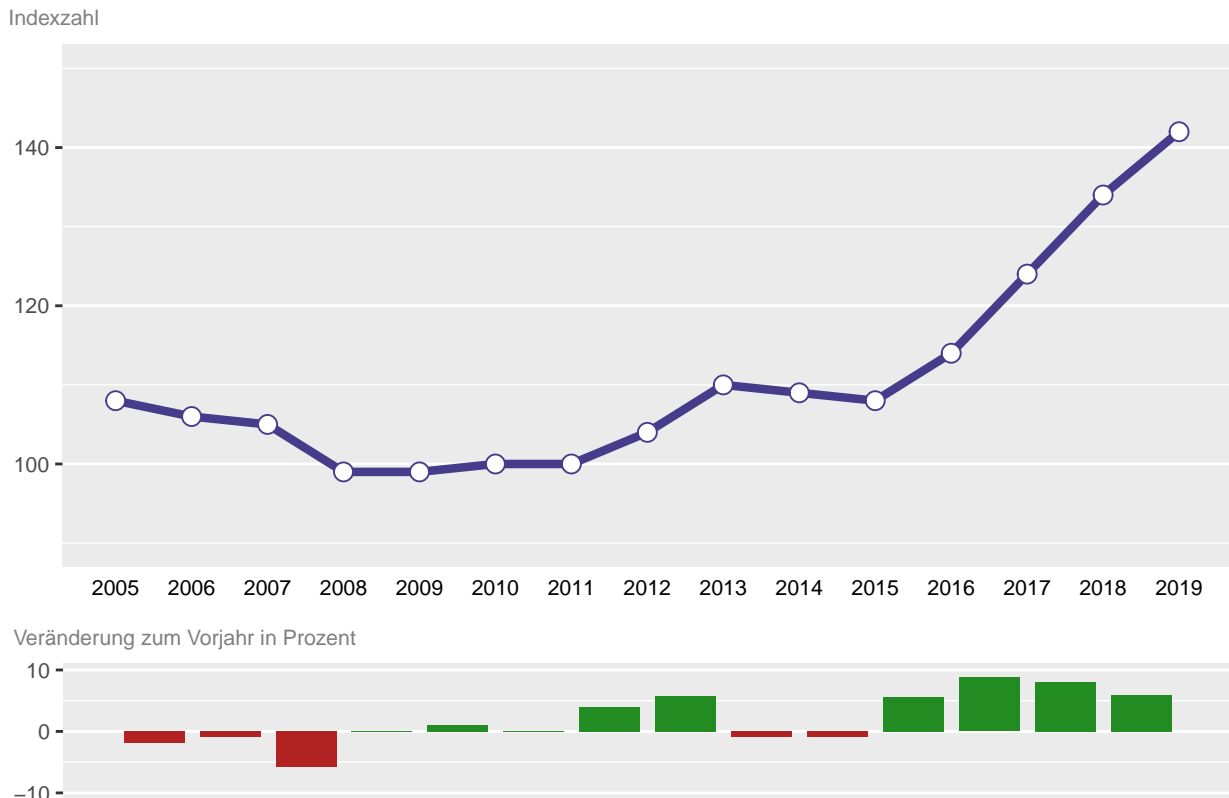
In der Tabelle 23 ist die Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe dargestellt.

Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100. Sie ist für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexpunkte sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig. Die Ermittlung der Indexreihe orientiert sich am Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 07/2016 (<https://www.boris.nrw.de> unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“).

Tabelle 23: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2015	108
2006	106	2016	114
2007	105	2017	124
2008	99	2018	134
2009	99	2019	142
2010	100		
2011	100		
2012	104		
2013	110		
2014	109		

Abbildung 35: Entwicklung Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

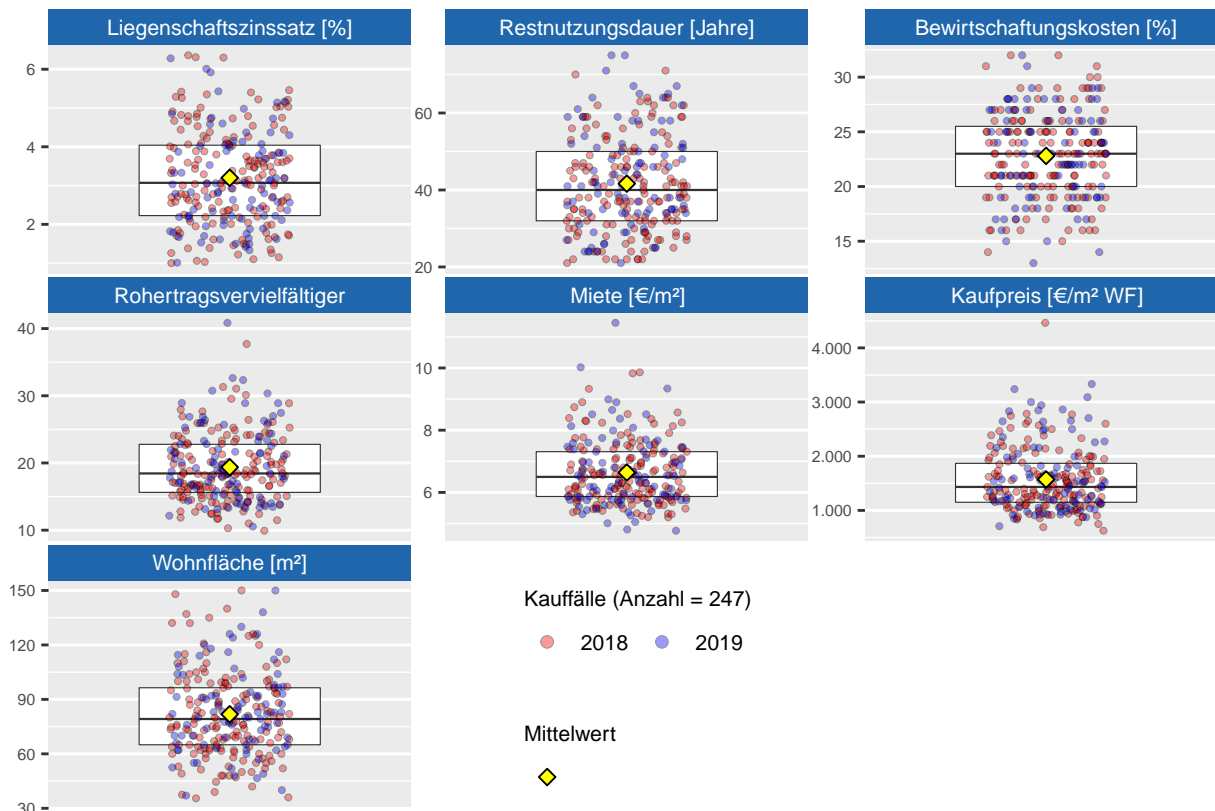
Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV wird der Liegenschaftszinssatz definiert als „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln. Modellbeschreibung und -parameter sind in Kapitel 8 (Modellbeschreibung) erläutert.

Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum Weiterverkäufe, unvermietet, Bodenwert < 400 Euro/m²

Table 24: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,2	1,2	3,1	1,0	6,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	12	40	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	22,8	3,9	23,0	13,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	19,4	5,1	18,4	9,9	40,9
Miete [€/m²]	6,64	1,05	6,50	4,77	11,45
Kaufpreis [€/m² WF]	1.571	585	1.433	625	4.462
Wohnfläche [m²]	82	23	79	36	150

Abbildung 36: Boxplots



Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum Weiterverkäufe, unvermietet, Bodenwert ≥ 400 Euro/m²

Table 25: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,5	0,8	2,4	1,1	4,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	47	13	46	26	75
Bewirtschaftungskosten [%]	19,0	3,7	19,0	12,0	29,0
Rohertragsvervielfältiger	24,5	4,5	24,9	14,8	34,3
Miete [€/m ²]	7,83	1,38	7,52	5,62	11,59
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.321	651	2.281	1.061	4.074
Wohnfläche [m ²]	96	26	93	40	146

Abbildung 37: Boxplots

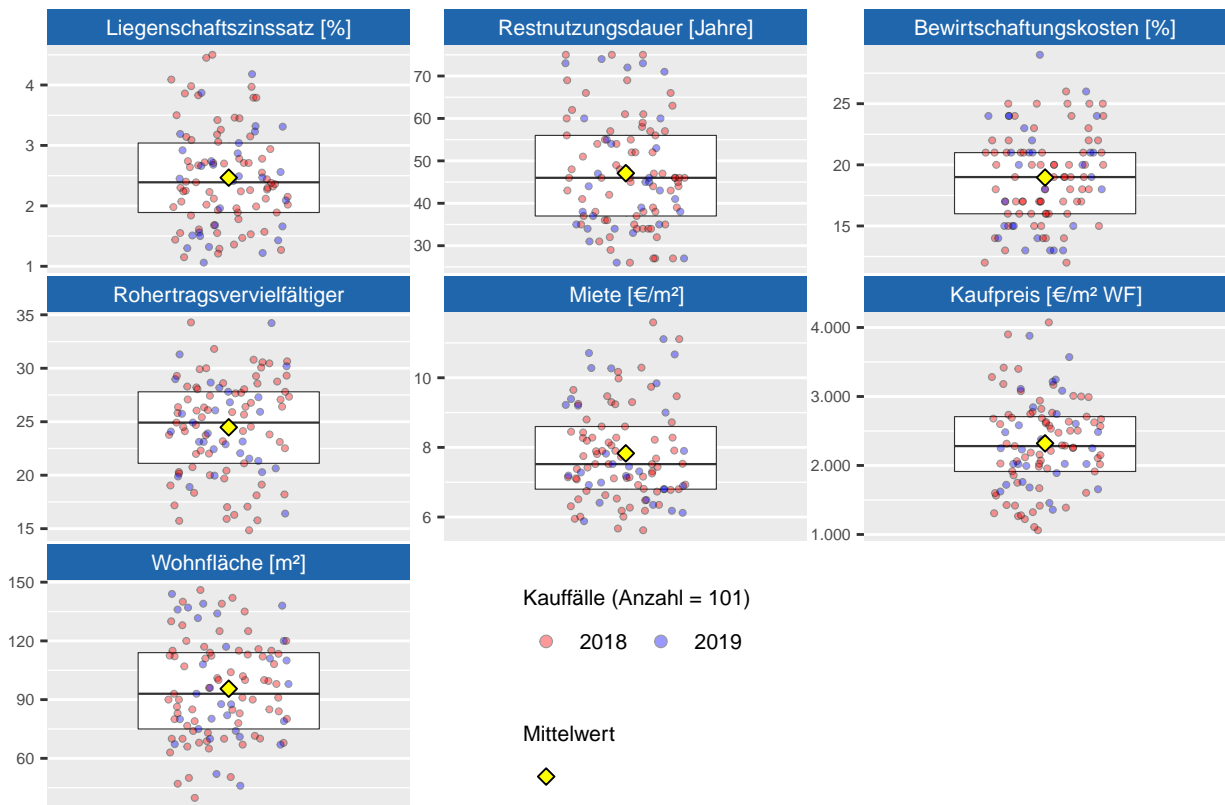
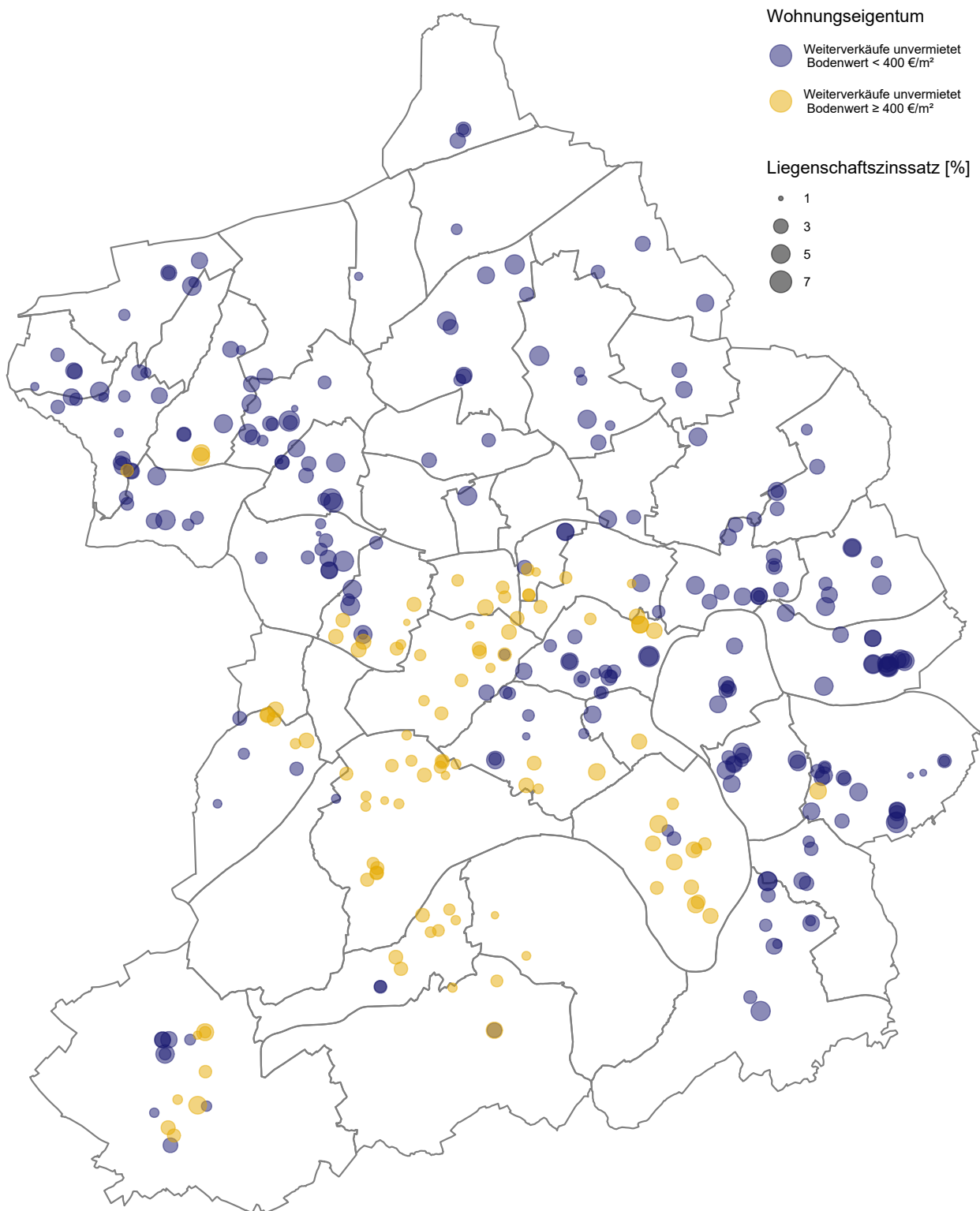


Abbildung 38: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (Liegenschaftszinssätze) 2018/2019 im Stadtgebiet

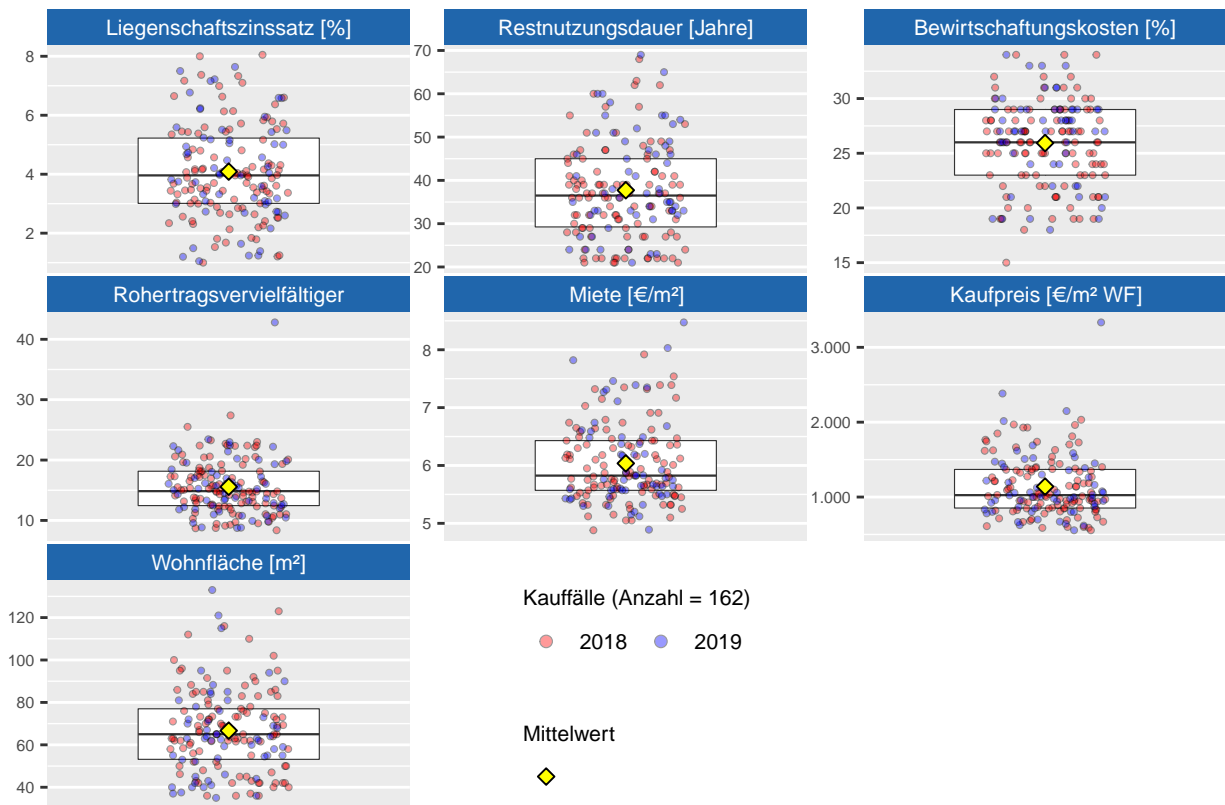


Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum Weiterverkäufe, vermietet, Bodenwert < 350 Euro/m²

Table 26: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,1	1,6	4,0	1,0	8,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	11	36	21	69
Bewirtschaftungskosten [%]	25,9	3,9	26,0	15,0	34,0
Rohertragsvervielfältiger	15,6	4,6	14,8	8,4	42,8
Miete [€/m ²]	6,04	0,69	5,82	4,88	8,47
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.140	408	1.025	556	3.333
Wohnfläche [m ²]	67	20	65	35	133

Abbildung 39: Boxplots



Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum Weiterverkäufe, vermietet, Bodenwert ≥ 350 Euro/m²

Table 27: Liegenschaftszinssatz und Kenngrößen

	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,9	1,3	2,5	1,0	6,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	10	40	21	69
Bewirtschaftungskosten [%]	23,1	3,7	23,5	15,0	31,0
Rohertragsvervielfältiger	20,6	5,7	20,1	10,9	35,6
Miete [€/m ²]	6,76	0,91	6,53	5,26	9,60
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.703	616	1.664	688	3.955
Wohnfläche [m ²]	71	22	67	36	140

Abbildung 40: Boxplots

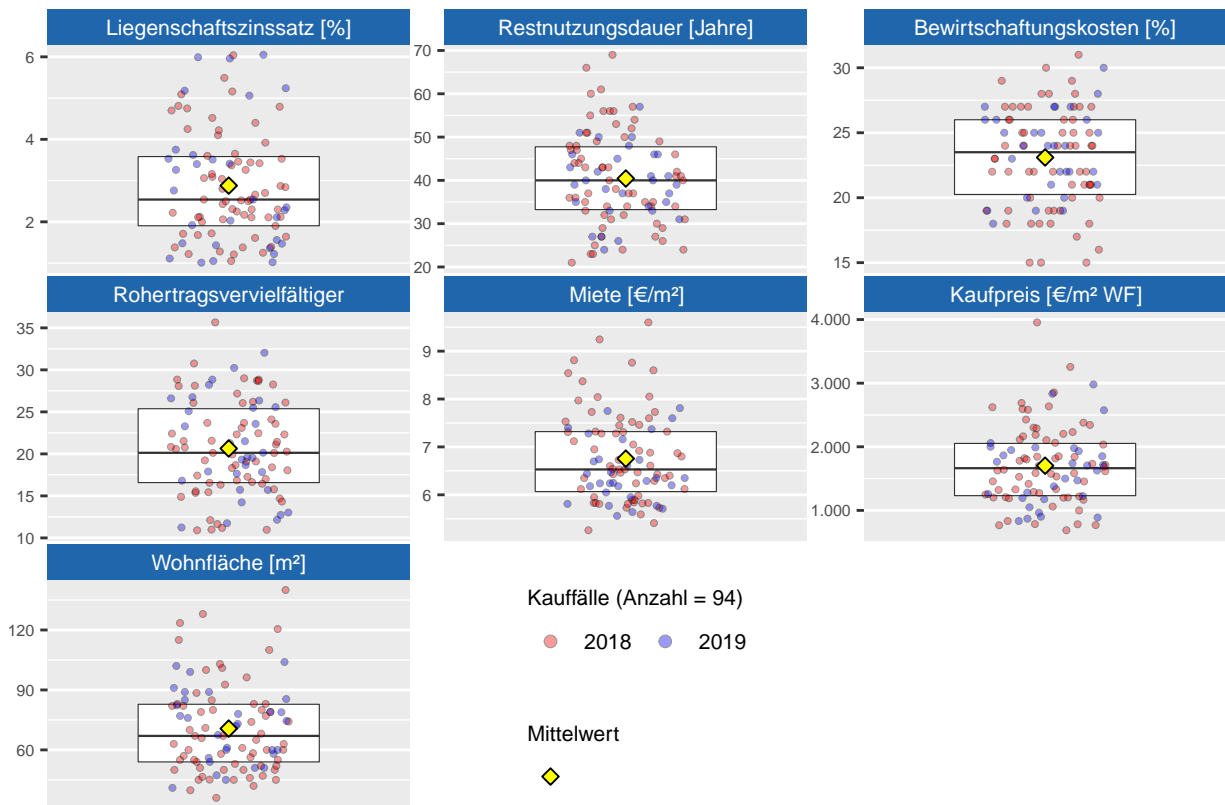
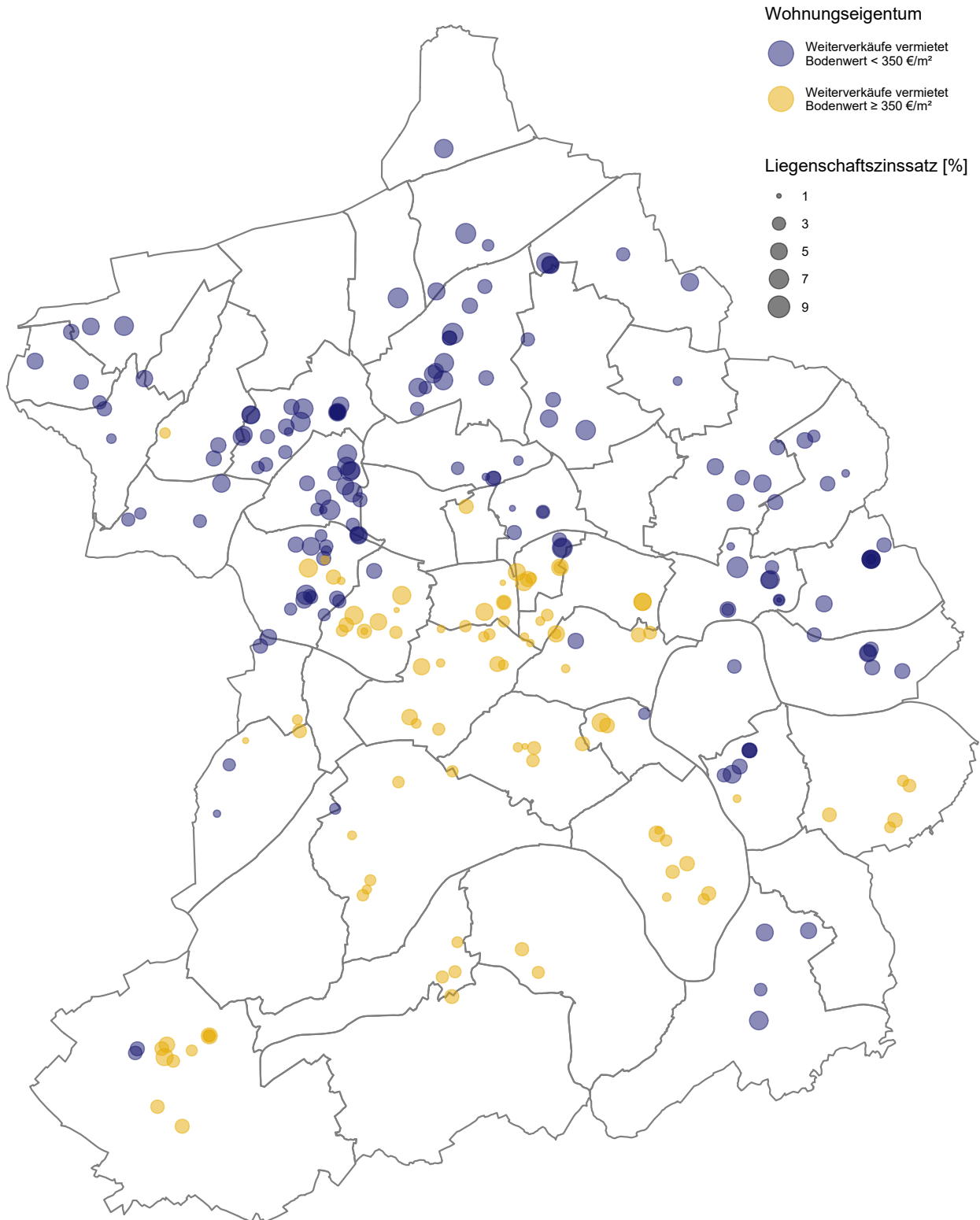


Abbildung 41: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (Liegenschaftszinssätze) 2018/2019 im Stadtgebiet



6.2 Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV)

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

6.2.1 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 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 07/2019, 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 in den Jahren 2016 bis 2019 jeweils bezogen auf den 01.01. Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt. Für das Jahr 2020 wurden zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Grundstücksmarktbericht noch keine Immobilienrichtwerte ermittelt. Die beschlossenen Immobilienrichtwerte sowie die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten sind ab dem Jahr 2017 in BORISplus.NRW verfügbar.

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

[Immobilienrichtwerte in der Stadt Essen](#)



6.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

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

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

Tabelle 28: Umrechnungskoeffizienten

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

Fortsetzung Tabelle 28: Umrechnungskoeffizienten

Terrasse / Balkon vorhanden	UK
ja	1,000
nein	0,876
Garage / Stellplatz vorhanden	UK
nein	1,000
ja	1,060
Geschosslage	UK
UG / EG	1,043
alle OG, DG	1,000
Penthouse	1,321
Vermietungssituation	UK
nicht vermietet	1,000
vermietet	0,917
Ausstattung (Punktespanne)	UK
luxus (117- 118 -120)	1,507
stark gehoben (114- 115 -116)	1,441
gehoben - stark gehoben (109- 111 -113)	1,352
gehoben (104- 106 -108)	1,196
mittel - gehoben (101- 102 -103)	1,078
mittel (98- 99 -100)	1,000
einfach - mittel (91- 94 -97)	0,953
einfach (84- 87 -90)	0,886
sehr einfach - einfach (77- 80 -83)	0,820
sehr einfach (70- 73 -76)	0,754

Fortsetzung Tabelle 28: Umrechnungskoeffizienten

Wohnfläche [m²]	UK
20	0,854
40	0,919
65	1,000
90	1,093
100 und größer	1,118
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	UK
1 - 2	1,091
3 - 4	1,036
5 - 9	1,000
10 - 13	0,936
14 - 16	0,885
17 - 70	0,846
Lage	UK
mäßig	0,779
mäßig - mittel	0,894
mittel	1,000
mittel - gut	1,083
gut	1,200
gut - sehr gut	1,314
sehr gut	1,334

Tabelle 29: Ausstattungsmerkmale

Heizung	z.B. Elektrospeicherheizung mindestens in allen Wohnräumen	z.B. Zentralheizung, Fernwärme, Gasetagenheizung	z.B. Fußbodenheizung, zusätzliche Steuerungssysteme
Punkte	23 keine Heizung = 8	25 Heizung nicht in allen Wohnräumen = 21	28
Außenwände des Hauses		z.B. ohne Putz oder einfacher glatter Putz, Kratzputzfassade, Sichtmauerwerk, ohne Wärmedämmung	z.B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade mit Wärmedämmung , Klinker, Stuck-/Ornamentfassade
Punkte		10	13
Treppenhaus	z.B. Linoleum-, PVC-Böden; Ölsockel, einfacher Putz, steile und/oder schmale Treppe in einfacher Ausführung	z.B. teilweise Plattierung; Strukturputz; Massivtreppe in normaler Ausführung mit Stein- bzw. Kunststeinbelag	z.B. hochwertige Bodenbeläge (Marmor usw.); hochwertige Wandbekleidung; repräsentative Treppe
Punkte	7	9	10
Fenster		überwiegend Einfachverglasung	Isolierverglasung
Punkte		10	12
Elektroanschlüsse	z.B. kein FI-Schutzschalter, wenige Steckdosen, Mindestausstattung	z.B. Steckdosen in zweckentsprechender Anzahl, ausreichende Absicherungen, z.B. FI-Schutzschalter, Leitung mit Schutzleiter	z.B. anspruchsvolle Installation und Ausführung
Punkte	3	5	8
Warmwasserversorgung	z.B. Warmwasserspeichergeräte für Küche und Bad	z.B. Durchlauferhitzer für Bad und Warmwasserspeichergerät für die Küche	z.B. zentrale Warmwasserbereitung, elektronische Durchlauferhitzer für Bad und Küche
Punkte	5	7	10
Sanitär-einrichtungen	z.B. Badewanne oder Dusche, schlichte Ausführung	z.B. Badewanne oder Dusche, Standardausführung	z.B. Badewanne und Dusche, Gäste-WC, anspruchsvolle Ausführung
Punkte	11	14	16
Wandfliesen	z.B. Bad: keine Wandfliesen bzw. geringfügige Verfliesung; Küche: ohne Verfliesung	z.B. Bad: umlaufende Verfliesung; Küche: mit Verfliesung	z.B. Bad: hochwertige Fliesen oder Naturstein; Küche: großzügige Verfliesung; Gäste-WC mit Verfliesung
Punkte	7	8	11
Fußbodenbeläge	z.B. ohne Beläge, Holzdielen	z.B. Laminat, Linoleum oder PVC, Teppichböden	z.B. Parkett, Fliesen, Naturstein, Teppichböden hoher Qualität
Punkte	7	10	12

Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Die Ausstattungsmerkmale sind ausgehend vom heutigen Stand der Technik und von heutigen Ausstattungsstandards einzuordnen. In der Tabelle sind Orientierungshilfen angegeben, die die Einstufung erleichtern, jedoch keinen abschließenden Katalog darstellen.

Es müssen nicht jeweils alle beispielhaft aufgeführten Merkmale vorliegen.

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

Beispiel:

Fußbodenbeläge in 2 Räumen Holzdielen (7 Punkte), in 2 Räumen Linoleum

(10 Punkte), Küche und Bad mit Fliesenbelag in Standardausführung (10 Punkte)

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

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

Berechnungsbeispiel Vergleichspreis

Die Umrechnungskoeffizienten sind den entsprechenden vorstehenden Tabellen zu entnehmen.

Für das Merkmal Jahr ist der Umrechnungskoeffizient aus der Tabelle 23 der Indexreihe für Wohnungseigentum (siehe Seite 62) anzuwenden.

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

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

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

rd. 2.320 €/m²

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Marktanpassungsfaktoren

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 Kapitel 9.5.1 getroffenen Feststellungen, so dass die landesweiten Auswertungsergebnisse dieses Berichts auch in Essen angewandt werden können.

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV)

Modellbeschreibung und Modellparameter

EINFLUSSGRÖSSEN

Bereinigter, normierter Kaufpreis

DEFINITIONEN UND HINWEISE

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. genannter 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 Dremfels• 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 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. 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.

8.2 Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt (Stand 06.2016). 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 2018 und 2019 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Anzahl der Vergleichspreise

siehe Boxplot des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes

Bereinigter, normierter Kaufpreis

Vor der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen werden die Kaufpreise bereinigt um

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

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

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

Wohn- und Nutzflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzfläche (NF)

i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ 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 2018 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt.

Gewerbliche Nutzung

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

Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß Kap. 8.3 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 06.2016) 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“).

8.3 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

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

Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010=100) angepasst. Maßgeblich für die veröffentlichten Werte ist die für den Oktober des Vorjahres veröffentlichte Indexzahl (hier Okt. 2018: 112,3). 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: 01.01.2019

1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Verwaltungskosten

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

353 Euro jährlich je Eigentumswohnung

39 Euro jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

II. Instandhaltungskosten

11,60 Euro/m² jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

87 Euro jährlich je Tiefgaragenstellplatz

68 Euro jährlich je Garage

42 Euro jährlich je Carport

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

III. Mietausfallwagnis

2 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags

2. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

I. Verwaltungskosten

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

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

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

II. Instandhaltungskosten

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

100 vom Hundert (= 11,60 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 (= 5,80 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 (= 3,50 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

9 Mieten und Pachten

9.1 Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen

Für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze hat der Gutachterausschuss durchschnittliche Kaufpreise aus Kauffällen der Jahre 2018 und 2019 sowie Mieten aus der Mietbefragung zum Essener Mietspiegel 2016 abgeleitet. Tabelle 30 zeigt die Durchschnittspreise für neue und gebrauchte Objekte. Durchschnittliche Mieten zeigt Tabelle 31

Tabelle 30: Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze in Euro

		Anzahl	Median	Mittelwert	Standard- abweichung
Stellplatz	gebraucht	39	5.000	4.900	2.800
	neu	50	5.000	6.000	2.400
Garage	gebraucht	172	8.000	8.500	4.300
	neu	85	15.000	15.900	3.700
Tiefgaragenstellplatz	gebraucht	154	15.000	13.900	6.200
	neu	341	22.100	21.900	3.000

Tabelle 31: 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

9.2 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 einem 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)

Der Mietspiegel 2020 befindet sich zurzeit in Aufstellung und wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2020 in Kraft treten.

9.3 Gewerbliche Mieten

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 31.03.2020)

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

10.2 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 Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 in Verbindung mit dem Kostentarif (VermWertKostT) erhoben.

Antragsformulare sind im Internet erhältlich unter:

www.gars.nrw/essen

Die Anträge enthalten auch jeweils einen Auszug aus der Kostenordnung.

10.2.1 Gutachten

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

10.2.2 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
Lindenallee 8
45127 Essen

