



Grundstücksmarktbericht 2021 für die Stadt Essen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Essen

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Essen

Essen, im März 2021

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Essen
gemäß Beschluss vom 26.03.2021

Auswertestand Kaufpreissammlung: 23.03.2021
Redaktioneller Stand: 30.04.2021

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

© Angela Bonnemeier, 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	2
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	3
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	4
2.1 Generelle Marktentwicklung	4
2.2 Kaufverträge / 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 Bodenrichtwertniveau Wohnbauland	19
4.1.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	20
4.2 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten	21
4.2.1 Grundstücke in Sanierungsgebieten	21
4.2.2 Sonstiges Nichtbauland	21
4.3 Indexreihe Wohnbauland	23
5 Bebaute Grundstücke	24
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	24
5.1.1 Durchschnittspreise in den Stadtteilen	25
5.1.2 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.3 Sachwertfaktoren	39
5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	40
5.1.3.2 Reihenmittelhäuser	41
5.1.4 Liegenschaftszinssätze	43
5.1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	43
5.1.4.2 Reihenmittelhäuser	45
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	47
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	47
5.2.1.1 Dreifamilienhäuser	47
5.2.1.2 Mietwohnhäuser	48
5.2.1.3 Gemischt genutzte Gebäude	49
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	50
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	50
5.3.1.1 Büro / Handel	50
5.3.1.2 Gewerbe	51

6	Wohnungs- und Teileigentum	52
6.1	Wohnungseigentum	52
6.1.1	Weiterverkäufe	52
6.1.2	Erstverkäufe	53
6.1.3	Durchschnittspreise in den Stadtteilen	55
6.1.4	Indexreihe Wohnungseigentum	68
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	69
6.1.5.1	Wohnungseigentum unvermietet	69
6.1.5.2	Wohnungseigentum vermietet	71
6.2	Teileigentum	73
6.2.1	Tiefgaragenstellplätze, Garagen und Stellplätze	73
6.3	Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV)	74
6.3.1	Immobilienrichtwerte	74
6.3.2	Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum	75
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	79
7.1	Marktanpassungsfaktoren für Erbaugrundstücke und Erbaurechte	79
8	Modellbeschreibungen	80
8.1	Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV)	80
8.2	Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)	83
8.3	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	86
9	Mieten und Pachten	89
9.1	Wohnungsmieten	89
9.2	Mieten für Garagen und Stellplätze	89
9.3	Gewerbliche Mieten	89
10	Kontakte und Adressen	90
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 26.03.2021)	90
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	91
10.3	Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse	92
10.3.1	Gutachten	92
10.3.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	92

Abbildungsverzeichnis

2.1	Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 2006	5
2.2	Anzahl der Kauffälle nach Jahr und Monat der Beurkundung	6
2.3	Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Teilmärkten	8
2.4	Marktanteile der Teilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle	9
2.5	Marktanteile der Wohnungseigentumsteilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle	9
2.6	Anzahl der Zwangsversteigerungen	10
3.1	Gesamtumsatz in Millionen Euro	11
3.2	Verteilung der Kaufpreise (Lorenzkurve)	11
3.3	Marktanteile der Teilmärkte nach Geldumsatz	12
4.1	Lage der Bodenrichtwertzonen nach Nutzungsart	17
4.2	Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2021	19
4.3	Indexreihe für Wohnbaulandpreise	23
5.1	Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen	24
5.2	Durchschnittliche Kaufpreise in €/m ² WF für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäusern	26
5.3	Durchschnittliche Kaufpreise in €/m ² für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäusern	27
5.4	Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe	38
5.5	Struktur des Sachwertverfahrens	39
5.6	Boxplots SWF und Kenngrößen - Einfamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	40
5.7	Boxplots SWF und Kenngrößen - Reihenmittelhäuser	41
5.8	Verteilung der Stichprobe (Sachwertfaktoren) - Ein- und Zweifamilienhäuser	42
5.9	Boxplots LZ und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	43
5.10	Verteilung der Kauffälle (LZ) - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	44
5.11	Boxplots LZ und Kenngrößen - Reihenmittelhäuser	45
5.12	Verteilung der Kauffälle (LZ) - Reihenmittelhäuser	46
5.13	Boxplots LZ und Kenngrößen - Dreifamilienhäuser	47
5.14	Boxplots LZ und Kenngrößen - Mietwohnhäuser	48
5.15	Boxplots LZ und Kenngrößen - gemischt genutzte Gebäude	49
5.16	Boxplots LZ und Kenngrößen - Büro / Handel	50
5.17	Boxplots LZ und Kenngrößen - Gewerbe	51
6.1	Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen	52
6.2	Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen	53
6.3	Boxplot des Kaufpreises je m ² Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum	54
6.4	Durchschnittliche Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum	56
6.5	Durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum	57
6.6	Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe	68
6.7	Boxplots LZ und Kenngrößen - Wohnungseigentum unvermietet	69
6.8	Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (LZ) Wohnungseigentum - unvermietet	70
6.9	Boxplots LZ - Wohnungseigentum vermietet	71
6.10	Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (LZ) Wohnungseigentum - vermietet	72
6.11	Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze	73

Tabellenverzeichnis

2.1	Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten	7
2.2	Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten	10
3.1	Gesamtumsatz in Millionen Euro, nach Teilmärkten	12
3.2	Umsatz Bauland	13
3.3	Umsatz bebaute Grundstücke	14
3.4	Umsatz Wohnungseigentum	15
4.1	Höchste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet	18
4.2	Niedrigste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet	18
4.3	Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke	20
4.4	Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück	21
4.5	Kaufpreise für außeragrarisches genutzte Freiflächen	22
4.6	Indexreihe für Wohnbaulandpreise	23
5.1	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen	28
5.2	Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe	38
5.3	Sachwertfaktor - Einfamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	40
5.4	Sachwertfaktor - Reihenmittelhäuser	41
5.5	Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	43
5.6	Liegenschaftszinssatz - Reihenmittelhäuser	45
5.7	Liegenschaftszinssatz - Dreifamilienhäuser	47
5.8	Liegenschaftszinssatz - Mietwohnhäuser	48
5.9	Liegenschaftszinssatz - gemischt genutzte Gebäude	49
5.10	Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel	50
5.11	Liegenschaftszinssatz - Gewerbe	51
6.1	Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen	58
6.2	Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe	68
6.3	Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet	69
6.4	Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet	71
6.5	Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze	73
6.6	Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum	76
6.7	Ausstattungsmerkmale	77
9.1	Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze	89

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Abkürzung / verwendete Zeichen	Bedeutung
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
Max	höchster Wert
Mio.	Million
Min	kleinster Wert
Mittel	Mittelwert
NF	Nutzfläche
StAbw	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
SWF	Sachwertfaktor
UK	Umrechnungskoeffizient
WF	Wohnfläche
—	keine oder keine ausreichende Anzahl (ausgewerteter) Kaufpreise vorhanden
<, ≤, =, ≥, >	kleiner als, kleiner als oder gleich, gleich, größer als oder gleich, größer als

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.

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.

Bei Verwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren) im Rahmen der Verkehrswertermittlung, hat die Wertermittlung grundsätzlich in dem Modell zu erfolgen, in dem die erforderlichen Daten abgeleitet wurden. Die Modellbeschreibungen sind dem Kapitel 8 zu entnehmen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Modelle nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können. Im Einzelfall bleiben Beurteilungsspielräume, die es sachverständig auszufüllen gilt. So sind z.B. die Liegenschaftszinssätze bei größeren Abweichungen vom Durchschnittsobjekt ggf. sachverständig anzupassen. Die bei den jeweiligen Liegenschaftszinssätzen dargestellten Kenngrößen zu den bei der Auswertung vorhandenen Durchschnittsgrößen von Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Kaufpreis etc. können dazu eine Hilfestellung geben. Details hierzu sind dem Papier „Modellkonforme Wertermittlung“ vom 01.06.2016 der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zu entnehmen. Das Papier steht auf www.boris.nrw.de unter dem Menüpunkt „Standardmodelle AGVGA.NRW“ zum Download zur Verfügung.

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 amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV.NRW. S. 1137), in der jeweils geltenden Fassung.

Der Gutachterausschuss ist bei der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen selbständig und unabhängig. Rechtsträger des Gutachterausschusses ist das Land Nordrhein-Westfalen. Baugesetzbuch und Grundstückswertermittlungsverordnung weisen ihm u.a. folgende Aufgaben zu:

- 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 Immobilienrichtwerte
- Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Jährliche Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes

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 für Grundstückswerte in der Stadt Essen gemäß § 7 GrundWertVO NRW jeweils für die Dauer von fünf Jahren. Der Ausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachterinnen und Gutachtern sowie Vertreterinnen und Vertretern 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. Eine Auflistung der bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses zum 26.03.2021 ist der Seite 90 dieses Berichts zu entnehmen.

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 und einem besonderen Mitglied (Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde) 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 ist eine Geschäftsstelle eingerichtet. Nach § 8 Abs. 4 GrundWertVO NRW ist die Stadt Essen verpflichtet der Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel zur Verfügung zu stellen, so dass die Aufgaben des Gutachterausschusses sorgfältig, vollständig sowie sach- und termingerecht wahrgenommen werden können. Die Geschäftsstelle arbeitet nach den Vorgaben des Gutachterausschusses und erhält hierzu Weisungen des vorsitzenden Mitglieds.

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 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 GrundWertVO NRW werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

Alle aus den übermittelten Kaufverträgen oder sonstigen Verzeichnissen gewonnenen Daten unterliegen den Bestimmungen der Datenschutzgesetze, der GrundWertVO NRW sowie des BauGB.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Generelle Marktentwicklung

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2020 wurden 4.414 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Gegenüber dem Vorjahr wurden somit ca. 2 % weniger Transaktionen auf dem Essener Grundstücksmarkt getätigt. Die Anzahl der Kauffälle liegt damit über dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre. Der Geldumsatz liegt mit 1,90 Milliarden Euro in etwa auf dem Niveau des Vorjahres und damit nur gut 8 % unter dem Rekordniveau des Jahres 2018 (2,08 Milliarden Euro).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Grundstücke ist weiterhin auf niedrigem Stand. Gegenüber dem Vorjahr wurden ca. 10 % weniger Kauffälle beurkundet. Die Preise für Wohnbauland sind gegenüber dem Vorjahr um gut 5 % gestiegen. In einzelnen Lagen kann es jedoch auch hiervon abweichende Entwicklungen geben. Auskunft darüber geben die in BORIS.NRW veröffentlichten Bodenrichtwerte. In 2021 wurden erstmalig vom Gutachterausschuss Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland im Außenbereich ermittelt.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von ca. 9 %. Die überwiegende Anzahl der Verkäufe liegt in diesem Teilmarkt in einem Preisbereich zwischen 200.000 und 450.000 Euro. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser hängen unter anderem stark von der Lage innerhalb des Stadtgebietes ab.

Wohnungseigentum

Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre in der Kategorie „Weiterverkäufe“ hat in 2020 noch einmal an Dynamik gewonnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist in diesem Marktsegment eine Preissteigerung von ca. 14 % zu verzeichnen. Für neu errichtete Eigentumswohnungen zahlten die Käufer durchschnittlich ca. 3.700 Euro/m² Wohnfläche und damit gut 6 % weniger als im Vorjahr.

2.2 Kaufverträge / Kauffälle

Im Jahr 2020 sind 4.090 Kaufverträge bzw. Zwangsversteigerungsbeschlüsse beim Gutachterausschuss eingegangen. In diesen Kaufverträgen wurden insgesamt 4.414 Kauffälle beurkundet. Die Abbildung 2.1 zeigt die Zahl der registrierten 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.

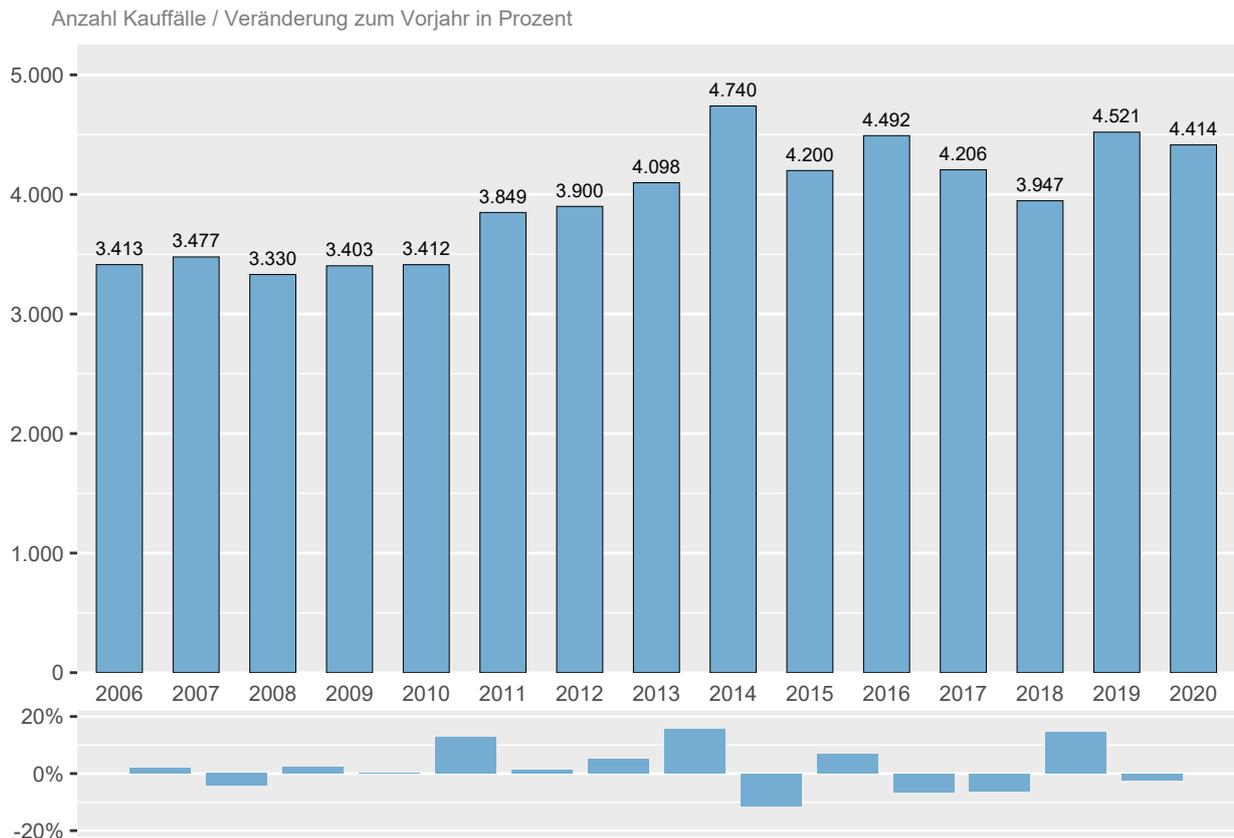


Abbildung 2.1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 2006

In Abbildung 2.2 auf der folgenden Seite 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 und im Folgemonat die Anzahl der Kauffälle stark rückläufig war. So spiegelt die niedrige Anzahl der Kauffälle im Januar/Februar 2006 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.

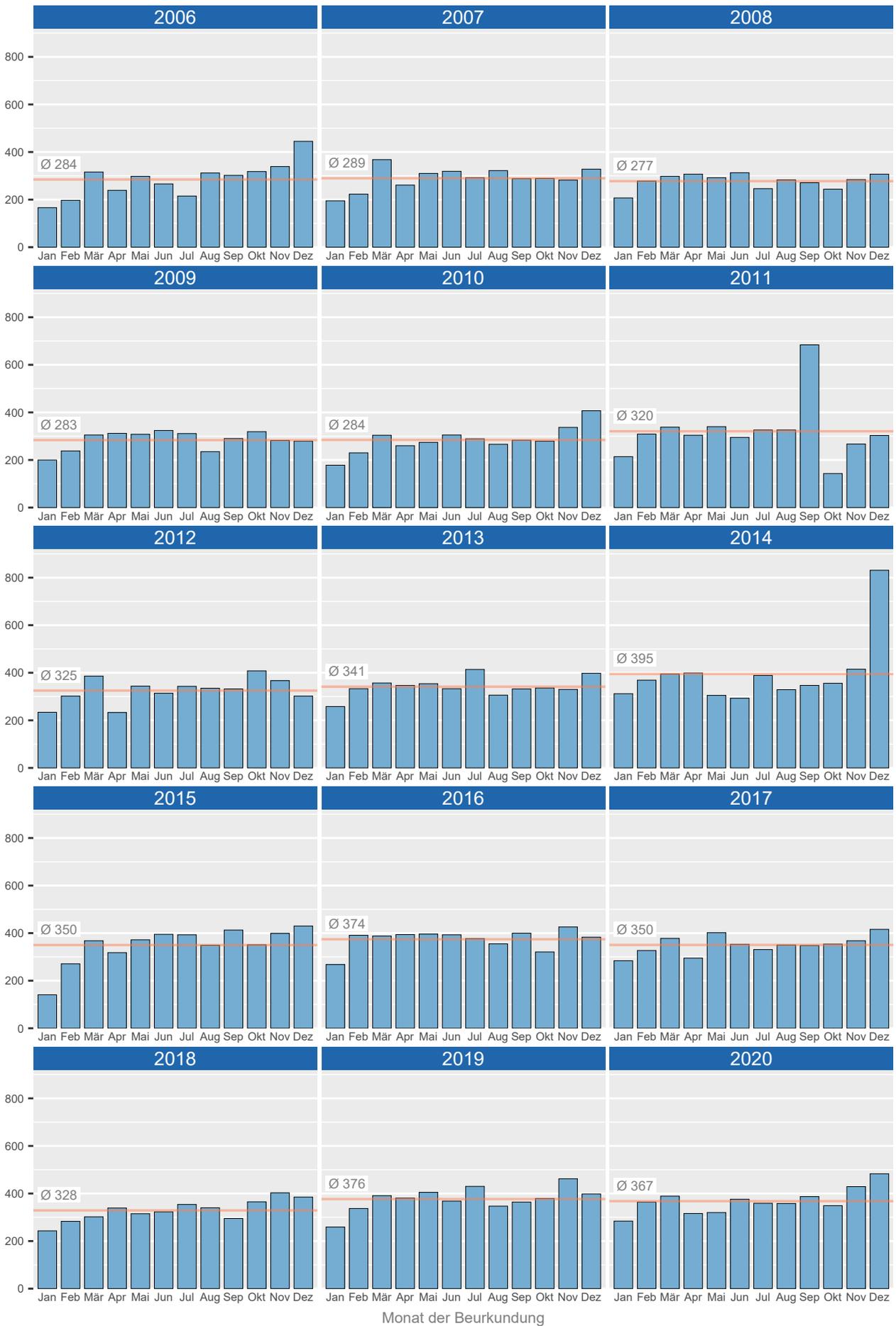


Abbildung 2.2: Anzahl der Kauffälle nach Jahr und Monat der Beurkundung

Die Tabelle 2.1 zeigt die Anzahl der registrierten Kauf- und sonstigen Verträge einschließlich der Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 8 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.

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
unbebaute Grundstücke									
individuelle Bauweise	95	101	60	127	57	53	57	44	
Geschosswohnungsbau	49	29	45	37	47	37	47	39	
klassisches Gewerbe	19	13	13	10	11	9	11	13	
tertiäres Gewerbe	7	9	4	8	14	10	9	7	
Nichtbauland	91	122	104	92	108	109	106	105	
	261	274	226	274	237	218	230	208	
bebaute Grundstücke									
individuelle Bauweise	857	968	869	949	816	813	840	805	
Geschosswohnungsbau	369	549	435	497	471	553	606	559	
klassisches Gewerbe	36	56	43	41	39	44	38	46	
tertiäres Gewerbe	45	87	69	85	91	94	92	70	
sonstige Gebäude	93	110	71	77	59	55	33	15	
	1.400	1.770	1.487	1.649	1.476	1.559	1.609	1.495	
Wohnungseigentum									
Erstverkauf aus Neubau	260	252	265	261	275	257	227	270	
Weiterverkauf	1.483	1.773	1.718	1.739	1.640	1.413	1.928	1.986	
Erstverkauf aus Umwandlung	503	390	313	343	329	315	297	236	
	2.246	2.415	2.296	2.343	2.244	1.985	2.452	2.492	
Teileigentum									
	116	139	128	148	161	116	153	143	
Erbaurechte									
Erbaurecht	36	34	25	39	39	30	34	30	
Wohnungserbaurecht	21	28	17	22	21	22	17	28	
Teileigentumserbaurecht	5	2	2	1	3	2	3	4	
	62	64	44	62	63	54	54	62	
Erbbaugrundstücke									
	13	78	19	16	25	15	23	14	
Gesamtanzahl									
	4.098	4.740	4.200	4.492	4.206	3.947	4.521	4.414	

Tabelle 2.1: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

In Abbildung 2.3 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.

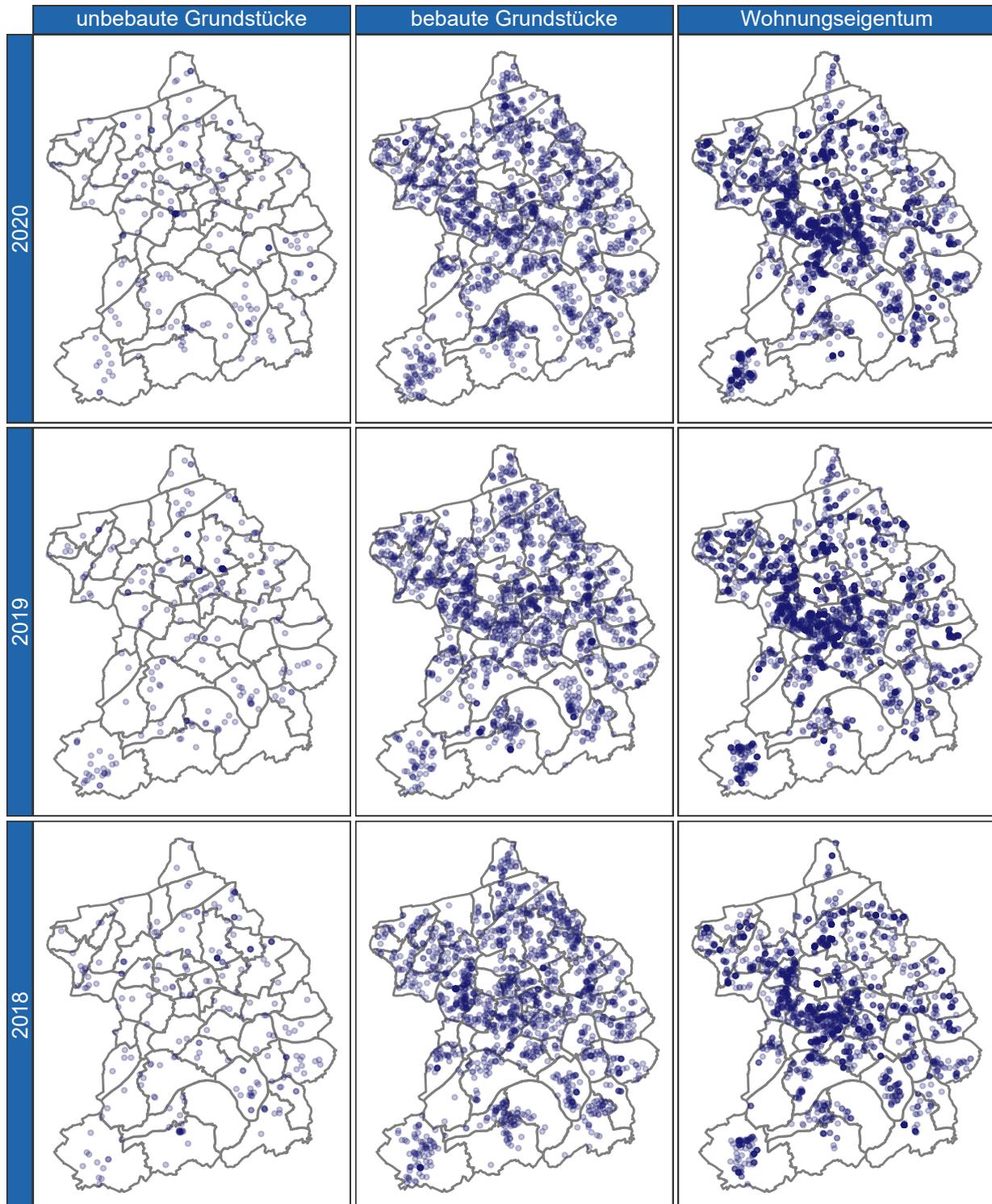


Abbildung 2.3: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Teilmärkten

In Abbildung 2.4 sind die Marktanteile der einzelnen Teilmärkte gemessen an der Anzahl der Kauffälle grafisch dargestellt. Die Teilmärkte "Erbaurechte" und "Erbaugrundstücke" wurden dabei unter "Sonstige" zusammengefasst. Eine Beschriftung der einzelnen Balkenabschnitte erfolgt erst ab einem Marktanteil von mehr als 5,0 %. In Abbildung 2.5 ist die prozentuale Aufteilung für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" in die Bereiche "Weiterverkauf", "Erstverkauf aus Umwandlung" und "Erstverkauf aus Neubau" dargestellt.

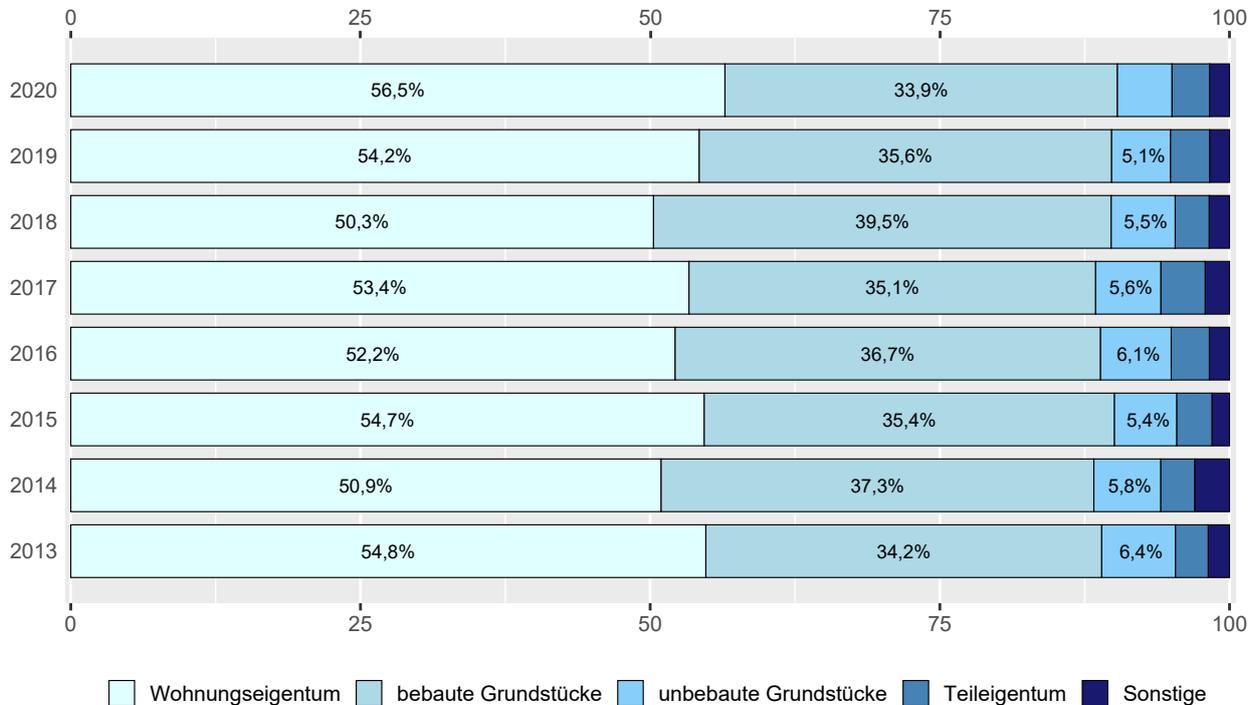


Abbildung 2.4: Marktanteile der Teilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle

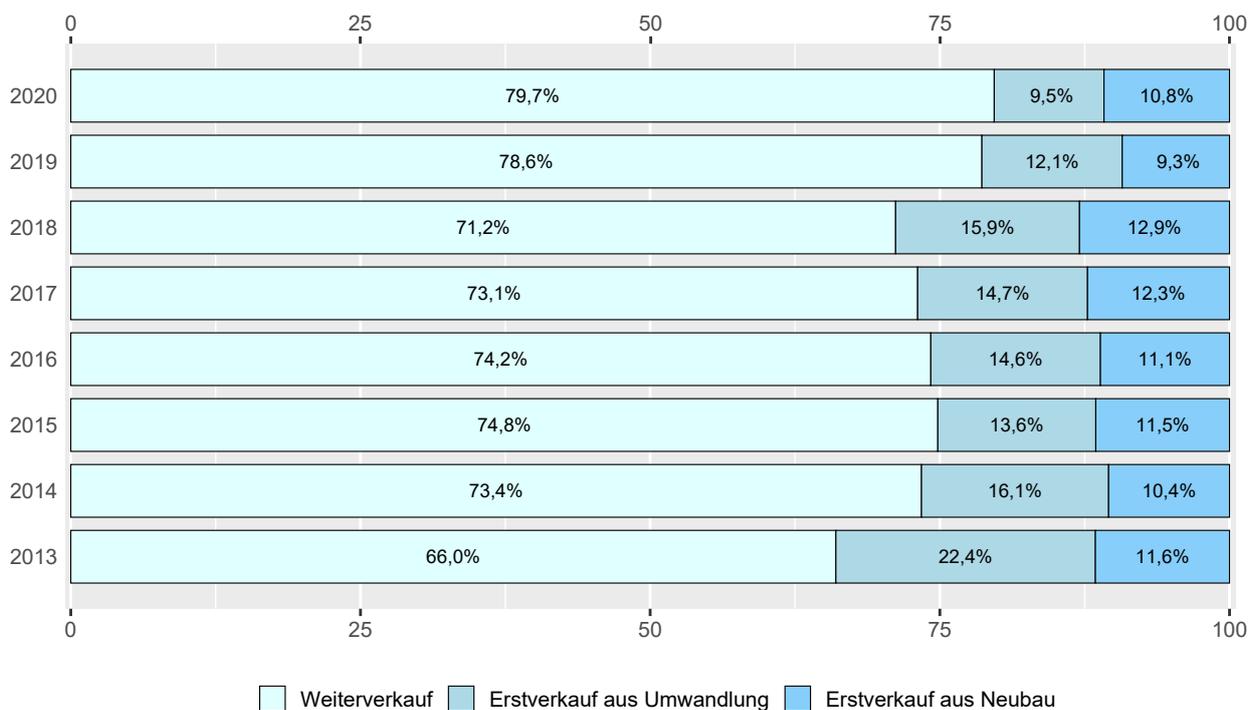


Abbildung 2.5: Marktanteile der Wohnungseigentumsteilmärkte, nach Anzahl der Kauffälle

2.3 Zwangsversteigerungen

Die Abbildung 2.6 zeigt die Anzahl der beim Gutachterausschuss registrierten Zwangsversteigerungen der letzten 10 Jahre.

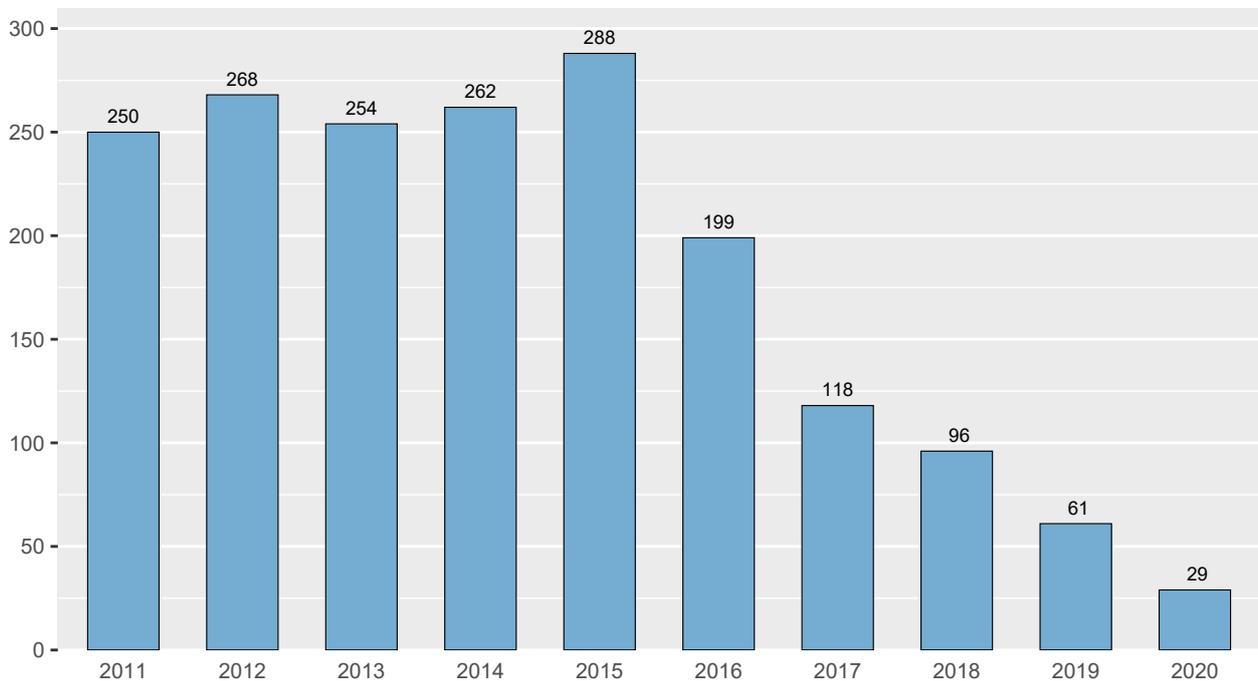


Abbildung 2.6: Anzahl der Zwangsversteigerungen

Tabelle 2.2 zeigt die Entwicklung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in den letzten 8 Jahren nach Teilmärkten aufgeteilt.

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
unbebaute Grundstücke	2	1	1	1	0	4	1	0	
bebaute Grundstücke	65	66	48	48	24	23	16	9	
Wohnungseigentum	181	191	235	146	85	66	43	20	
Teileigentum	4	1	4	4	7	3	1	0	
Erbbaurechte	2	3	0	0	2	0	0	0	
Gesamtanzahl	254	262	288	199	118	96	61	29	

Tabelle 2.2: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die Abbildung 3.1 zeigt die Entwicklung des Geldumsatzes auf dem Essener Grundstücksmarkt in den letzten 10 Jahren.

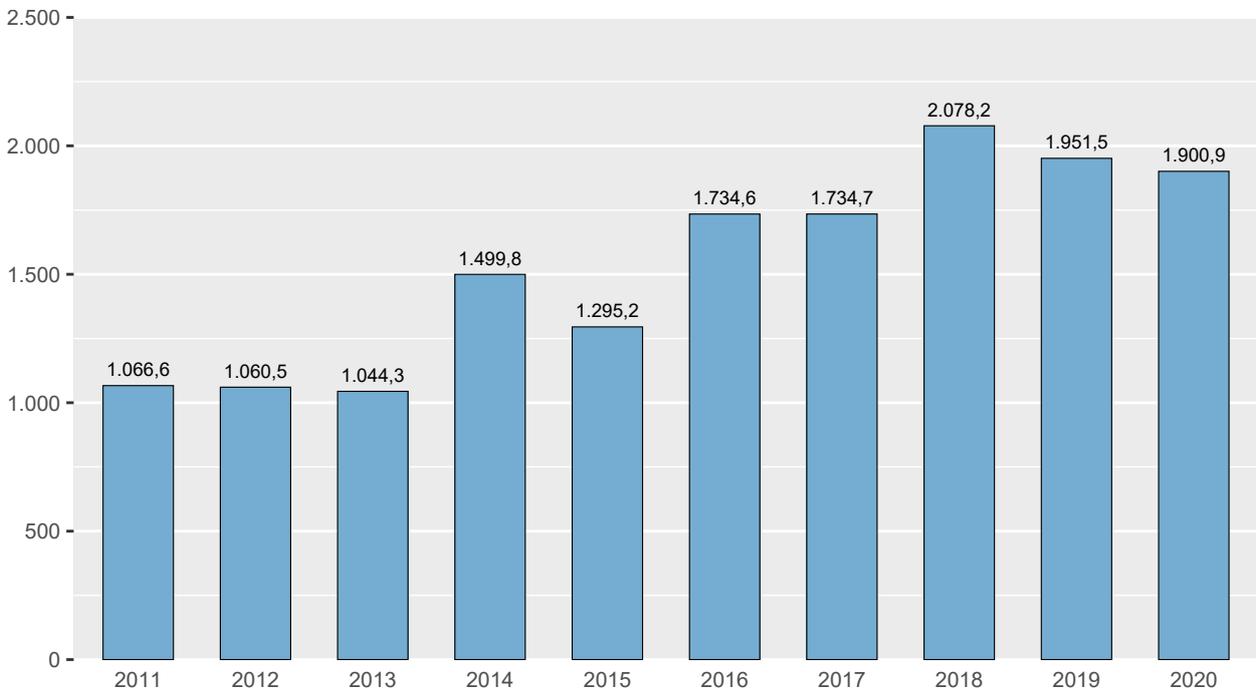


Abbildung 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro

Abbildung 3.2 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 2019 die höchsten 10 % der Kaufpreise für ca. 58 % des Gesamtumsatzes verantwortlich sind. In 2020 machen 80 % der niedrigsten Kaufpreise ca. 32 % des Gesamtumsatzes aus.

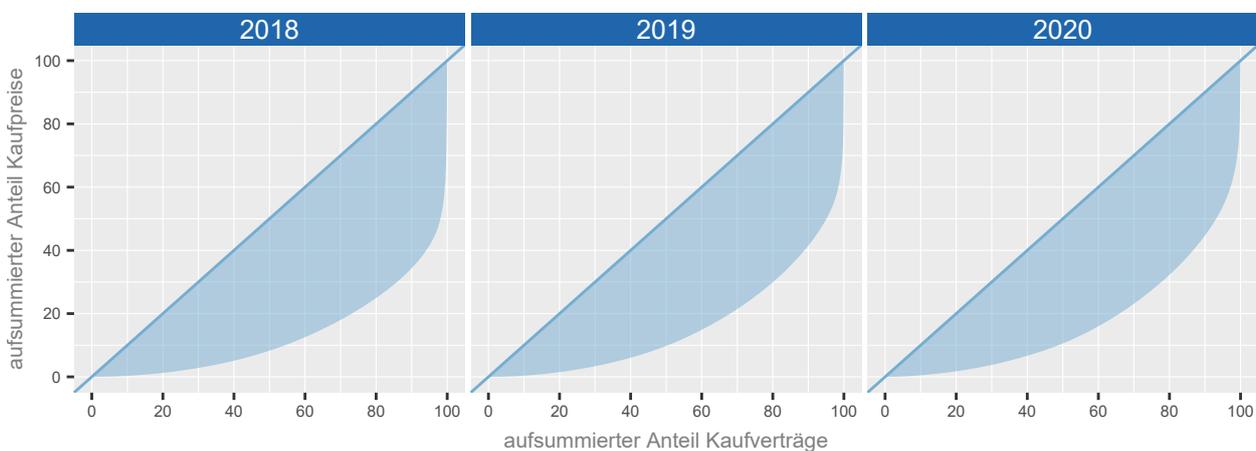


Abbildung 3.2: Verteilung der Kaufpreise (Lorenzkurve)

Tabelle 3.1 gliedert den Gesamtumsatz der letzten 8 Jahre nach den einzelnen Teilmärkten auf. Die Entwicklung der Marktanteile der Teilmärkte ist in Abbildung 3.3 dargestellt. Eine Beschriftung der einzelnen Balkenabschnitte erfolgt erst ab einem Marktanteil von mehr als 4,5 %.

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
Bauland	72,6	78,1	77,0	79,5	143,8	70,5	77,4	80,2	
Nichtbauland	5,0	15,5	5,6	14,7	22,2	11,3	8,0	17,7	
Bebaute Grundstücke	607,1	1.028,9	893,2	1.277,1	1.193,8	1.658,1	1.438,9	1.338,6	
Wohnungseigentum	287,3	317,0	287,0	308,8	316,4	318,7	386,5	423,2	
Sonstige	72,3	60,3	32,4	54,5	58,5	19,6	40,7	41,2	
Gesamtumsatz	1.044,3	1.499,8	1.295,2	1.734,6	1.734,7	2.078,2	1.951,5	1.900,9	

Tabelle 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro, nach Teilmärkten

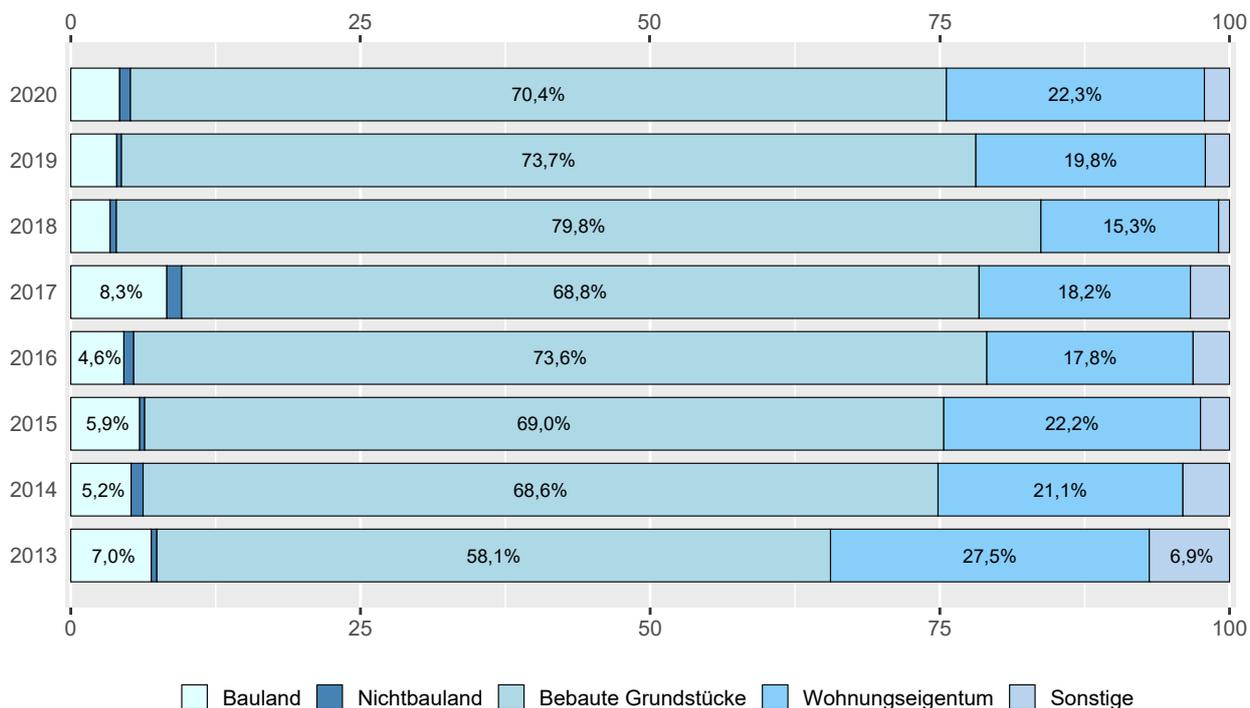


Abbildung 3.3: Marktanteile der Teilmärkte nach Geldumsatz

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 3.2.

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
Wohnbaugrundstücke - individuelle Bauweise									
Anzahl	95	101	60	127	57	53	57	44	
Fläche [ha]	9,3	7,1	5,4	9,4	5,6	5,5	4,9	4,2	
Umsatz [Mio. €]	24,1	23,1	18,7	37,3	21,9	19,7	23,8	18,5	
Wohnbaugrundstücke - Geschosswohnungsbau									
Anzahl	49	29	45	37	47	37	47	39	
Fläche [ha]	7,3	6,2	11,3	5,3	8,4	7,1	6,0	7,3	
Umsatz [Mio. €]	30,5	23,6	40,0	25,8	45,5	35,7	26,6	43,8	
Wohnbaugrundstücke - Summe									
Anzahl	144	130	105	164	104	90	104	83	
Fläche [ha]	16,6	13,3	16,7	14,7	14,0	12,6	10,9	11,5	
Umsatz [Mio. €]	54,6	46,7	58,7	63,1	67,4	55,4	50,4	62,3	
Gewerbegrundstücke - klassisches Gewerbe									
Anzahl	19	13	13	10	11	9	11	13	
Fläche [ha]	12,1	9,1	5,0	5,0	8,7	2,1	10,7	2,8	
Umsatz [Mio. €]	9,9	8,4	8,1	5,1	8,7	2,3	18,3	5,1	
Gewerbegrundstücke - tertiäres Gewerbe									
Anzahl	7	9	4	8	14	10	9	7	
Fläche [ha]	1,5	3,9	3,7	1,8	19,4	4,5	3,3	2,5	
Umsatz [Mio. €]	8,0	22,9	10,2	11,4	67,7	12,8	8,6	12,8	
Gewerbegrundstücke - Summe									
Anzahl	26	22	17	18	25	19	20	20	
Fläche [ha]	13,6	13,0	8,7	6,8	28,1	6,6	14,0	5,3	
Umsatz [Mio. €]	17,9	31,3	18,3	16,5	76,4	15,1	26,9	17,9	
Wohnbau- und Gewerbegrundstücke - insgesamt									
Anzahl	170	152	122	182	129	109	124	103	
Fläche [ha]	30,2	26,3	25,4	21,5	42,1	19,2	24,9	16,8	
Umsatz [Mio. €]	72,5	78,0	77,0	79,6	143,8	70,5	77,3	80,2	

Tabelle 3.2: Umsatz Bauland

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. Auf den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau wird überwiegend Wohnungseigentum errichtet. Insbesondere in guten Wohnlagen ist weiterhin vermehrt zu beobachten, dass auch großzügige Einfamilienhäuser weit vor Ablauf ihrer Gesamtnutzungsdauer abgebrochen und durch Neubauten mit Wohnungseigentum ersetzt werden. Grundstücke für

„klassisches“ Gewerbe liegen in der Regel in Gewerbegebieten und werden im Branchenmix genutzt. Die Verwaltungs- oder Einzelhandelsnutzung besitzt gegenüber der Produktions- und Lagernutzung nur eine untergeordnete Bedeutung. Hiervon zu unterscheiden sind Grundstücke für „höherwertiges“ bzw. tertiäres Gewerbe.

3.3 Bebaute Grundstücke

Tabelle 3.3 gliedert die Umsätze der veräußerten bebauten Immobilien nach Kauffällen, Grundstücksflächen sowie Geldumsätzen im mehrjährigen Vergleich auf.

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
individuelle Bauweise									
Anzahl	857	968	869	949	816	813	840	805	
Fläche [ha]	40,1	50,8	44,1	49,5	42,7	39,2	38,9	46,7	
Umsatz [Mio. €]	239,3	277,4	249,5	293,9	256,7	270,1	307,0	338,2	
- davon Neubau									
Anzahl	137	140	122	99	65	69	46	27	
Fläche [ha]	3,7	4,1	3,4	2,7	2,0	1,9	1,2	1,0	
Umsatz [Mio. €]	45,7	49,3	41,6	40,4	29,9	29,1	23,9	12,4	
Geschosswohnungsbau									
Anzahl	369	549	435	497	471	553	606	559	
Fläche [ha]	39,4	38,1	32,6	44,7	35,4	40,7	45,8	35,1	
Umsatz [Mio. €]	204,5	274,8	223,2	375,4	320,4	443,7	452,8	422,2	
klassisches Gewerbe									
Anzahl	36	56	43	41	39	44	38	46	
Fläche [ha]	16,5	20,5	26,9	52,7	32,7	26,2	19,6	24,4	
Umsatz [Mio. €]	25,0	31,5	67,9	115,7	75,8	48,1	54,4	91,1	
tertiäres Gewerbe									
Anzahl	45	87	69	85	91	94	92	70	
Fläche [ha]	9,1	16,5	19,9	37,9	31,5	38,4	40,7	17,1	
Umsatz [Mio. €]	109,4	394,1	328,6	411,5	464,7	867,7	589,8	468,7	
sonstige Gebäude									
Anzahl	93	110	71	77	59	55	33	15	
Fläche [ha]	8,6	17,2	35,9	107,6	32,5	11,6	2,6	3,5	
Umsatz [Mio. €]	29,0	51,0	24,0	80,6	76,2	28,6	34,9	18,3	
Summe									
Anzahl	1.400	1.770	1.487	1.649	1.476	1.559	1.609	1.495	
Fläche [ha]	113,7	143,1	159,4	292,4	174,8	156,1	147,6	126,8	
Umsatz [Mio. €]	607,2	1.028,8	893,2	1.277,1	1.193,8	1.658,2	1.438,9	1.338,5	

Tabelle 3.3: Umsatz bebaute Grundstücke

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

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
Erstverkauf aus Neubau									
Anzahl	260	252	265	261	275	257	227	270	
Umsatz [Mio. €]	88,3	92,7	88,3	91,4	98,6	96,9	93,2	107,4	
Weiterverkauf									
Anzahl	1.483	1.773	1.718	1.739	1.640	1.413	1.928	1.986	
Umsatz [Mio. €]	149,3	175,3	156,8	173,0	174,7	174,0	249,9	276,4	
Erstverkauf aus Umwandlung									
Anzahl	503	390	313	343	329	315	297	236	
Umsatz [Mio. €]	49,7	49,0	41,9	44,3	43,1	47,8	43,4	39,4	
Summe									
Anzahl	2.246	2.415	2.296	2.343	2.244	1.985	2.452	2.492	
Umsatz [Mio. €]	287,3	317,0	287,0	308,8	316,4	318,7	386,5	423,2	

Tabelle 3.4: Umsatz Wohnungseigentum

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 BauGB in Verbindung mit der GrundWertVO NRW.

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

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

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

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

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind in BORIS.NRW verfügbar. BORIS.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 in der PDF-Version des Grundstücksmarktberichtes unter dem folgenden Link erreichbar: www.boris.nrw.de

4.1.2 Bodenrichtwerte in der Stadt Essen

Der Gutachterausschuss in der Stadt Essen hat zonale Bodenrichtwerte abgeleitet 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
- bebaute Wohnbaugrundstücke im Außenbereich
- Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

In Abbildung 4.1 ist die Lage der Bodenrichtwertzonen für jede Nutzungsartgruppe einzeln dargestellt mit Ausnahme der Kerngebiete. Die dargestellten Gruppen entsprechen den in BORIS.NRW verfügbaren Bodenrichtwertebenen.

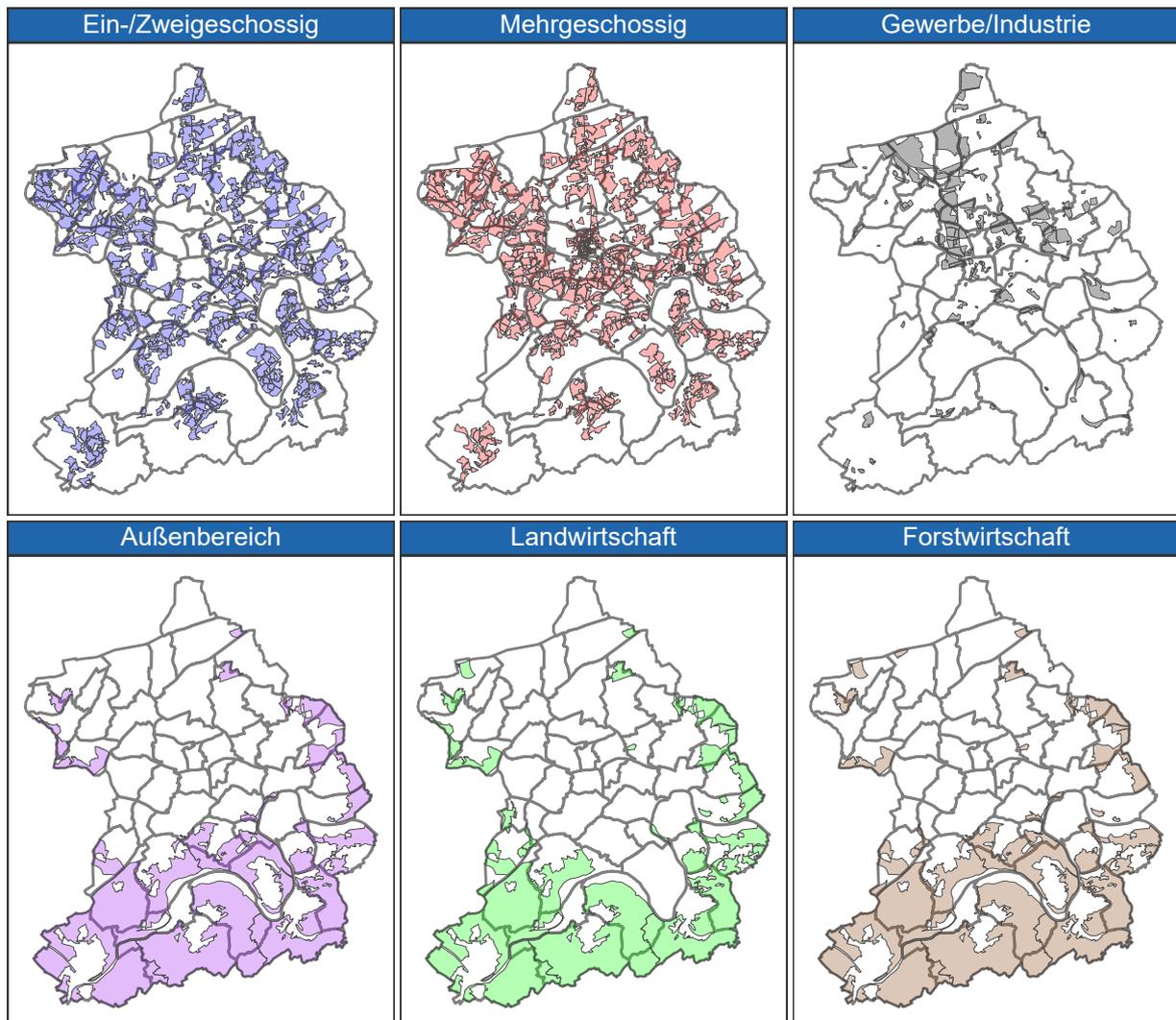


Abbildung 4.1: Lage der Bodenrichtwertzonen nach Nutzungsart

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.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 19.02.2021 die Bodenrichtwerte 2021 beschlossen. Aktuell sind insgesamt 1.215 Bodenrichtwerte davon 832 für Wohnbaugrundstücke einschließlich der Wohnbaulandflächen im Außenbereich, 301 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und gemischt genutzte Grundstücke sowie 82 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke definiert. Hinzu kommen 436 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.

In Tabelle 4.1 und Tabelle 4.2 sind die höchsten und die niedrigsten Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Stadtgebiet aufgeführt. Die in den Tabellen angegebenen Bodenrichtwerte können unter www.boris.nrw.de durch die Eingabe der entsprechenden Bodenrichtwertnummer gesucht und visualisiert werden.

Ortsteil	Bodenrichtwert	Bodenrichtwertnummer	Stichtag
Bredeney	780 €/m ² (Mehrgeschossig)	17414	01.01.2021
Bredeney	730 €/m ² (Mehrgeschossig)	17117	01.01.2021
Bredeney	700 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17632	01.01.2021
Bredeney	700 €/m ² (Mehrgeschossig)	17105	01.01.2021
Bredeney	700 €/m ² (Mehrgeschossig)	17417	01.01.2021
Bredeney	690 €/m ² (Mehrgeschossig)	17111	01.01.2021
Bredeney	680 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17649	01.01.2021
Bredeney	660 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17635	01.01.2021
Bredeney	660 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17638	01.01.2021
Bredeney	650 €/m ² (Mehrgeschossig)	17104	01.01.2021
Bredeney	650 €/m ² (Mehrgeschossig)	17114	01.01.2021
Bredeney	650 €/m ² (Mehrgeschossig)	17119	01.01.2021
Rüttenscheid	650 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17692	01.01.2021

Tabelle 4.1: Höchste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet

Ortsteil	Bodenrichtwert	Bodenrichtwertnummer	Stichtag
Vogelheim	145 €/m ² (Mehrgeschossig)	17255	01.01.2021
Karnap	170 €/m ² (Mehrgeschossig)	17017	01.01.2021
Katernberg	175 €/m ² (Mehrgeschossig)	17295	01.01.2021
Karnap	180 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17518	01.01.2021
Karnap	180 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17523	01.01.2021
Karnap	180 €/m ² (Mehrgeschossig)	17016	01.01.2021
Katernberg	180 €/m ² (Mehrgeschossig)	17298	01.01.2021
Katernberg	180 €/m ² (Mehrgeschossig)	17299	01.01.2021
Vogelheim	180 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17762	01.01.2021
Katernberg	180 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17906	01.01.2021

Tabelle 4.2: Niedrigste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet

4.1.3 Bodenrichtwertniveau Wohnbauland

Die Abbildung 4.2 zeigt das Bodenrichtwertniveau für baureife Wohnbaugrundstücke. Die Bodenrichtwertzonen sind entsprechend der Höhe des Bodenrichtwerts eingefärbt. Die Farbskala verläuft von grün (niedrige Bodenrichtwerte) nach rot (hohe Bodenrichtwerte).

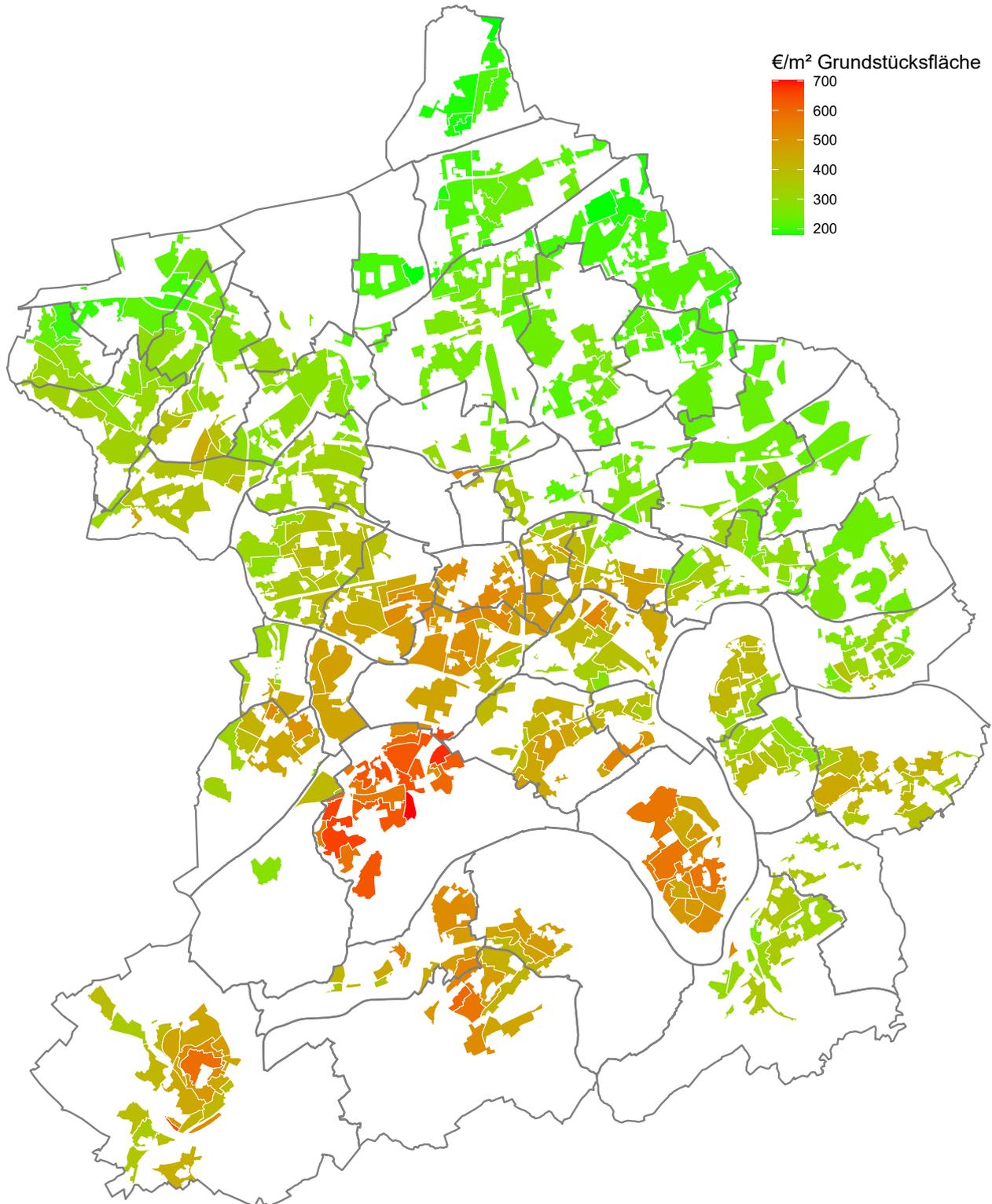


Abbildung 4.2: Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2021

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 19.02.2021 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte (Tabelle 4.3) erstellt und beschlossen. Die Werte sind in der Regel für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2021 ermittelt und in €/m² angegeben. Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

	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	570	360	205
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	450	310	230
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	480	260	180
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	500	380	230
Baureife Grundstücke - Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	110	90	65

Tabelle 4.3: Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke

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 2010 bis 2020 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.

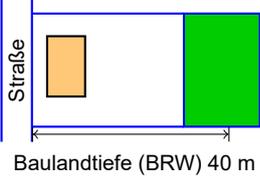
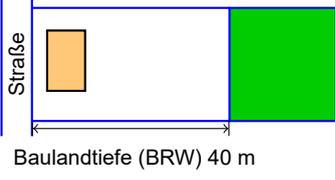
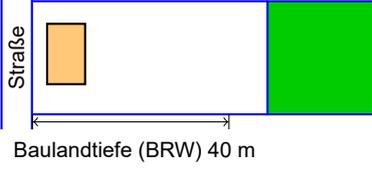
Flächenart	Anzahl	Wertansatz in % des Bodenwertes			Fläche der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
 Baulandtiefe (BRW) 40 m	44	26	4	80	220	40	860
 Baulandtiefe (BRW) 40 m	47	17	5	39	240	50	840
 Baulandtiefe (BRW) 40 m	23	10	2	45	650	120	930

Tabelle 4.4: Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück

Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (Außeragrarisch 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 2010 bis 2020 verwendet worden.

	Anzahl	Kaufpreis [€/m ²]			Fläche [m ²]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
Flächen ≤ 1.500 m²	190	19	5	72	412	80	1.440
Flächen > 1.500 m² und < 2.500 m²	16	10	5	36	1.945	1.510	2.499
Flächen ≥ 2.500 m²	41	7	3	31	4.580	2.500	45.180

Tabelle 4.5: Kaufpreise für außeragrarisch genutzte Freiflächen

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

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	99	2013	105
2006	95	2014	103
2007	94	2015	110
2008	97	2016	111
2009	91	2017	119
2010	100	2018	129
2011	99	2019	133
2012	103	2020	139

Tabelle 4.6: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

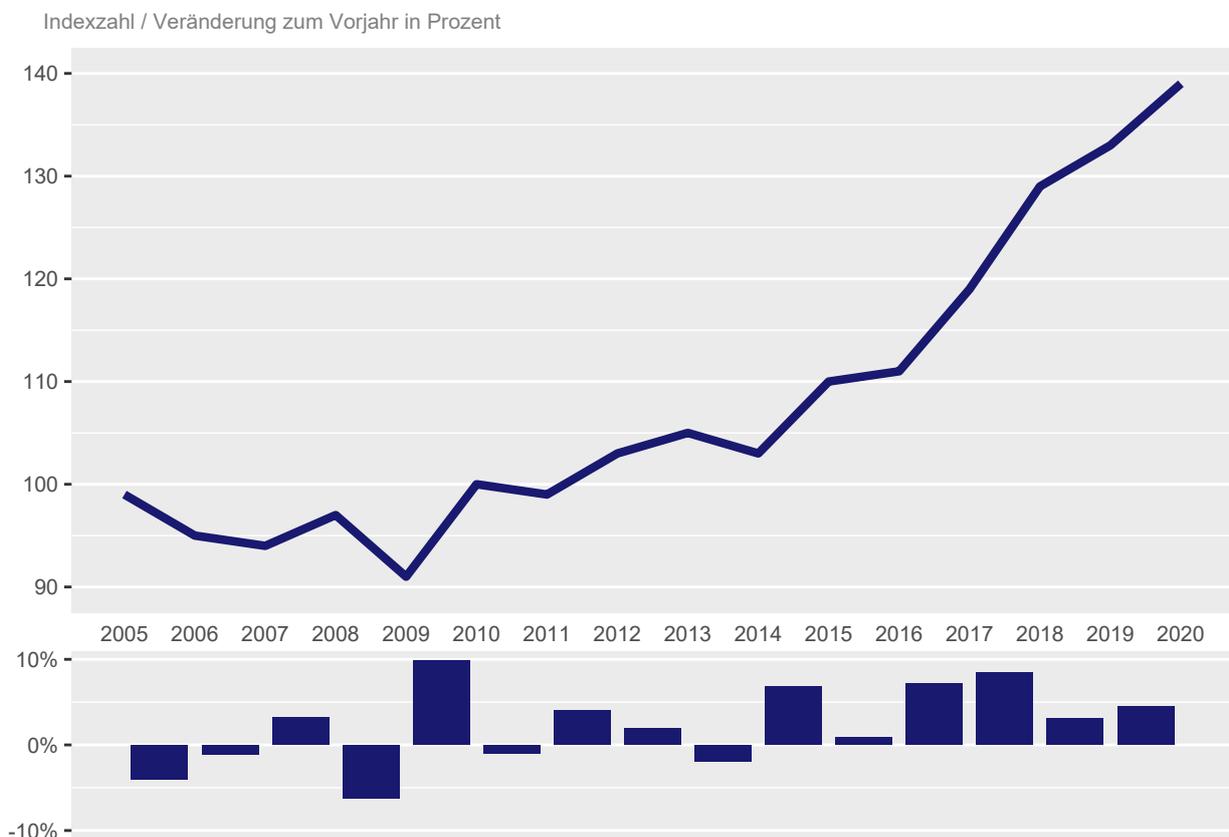


Abbildung 4.3: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abbildung 5.1 zeigt die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser im Preisbereich von 50.000 bis 1,2 Mio. € in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 50.000 €. Die vertikale Linie in den Balkendiagrammen gibt den Mittelwert (Median) im dargestellten Kaufpreisbereich im jeweiligen Jahr an.

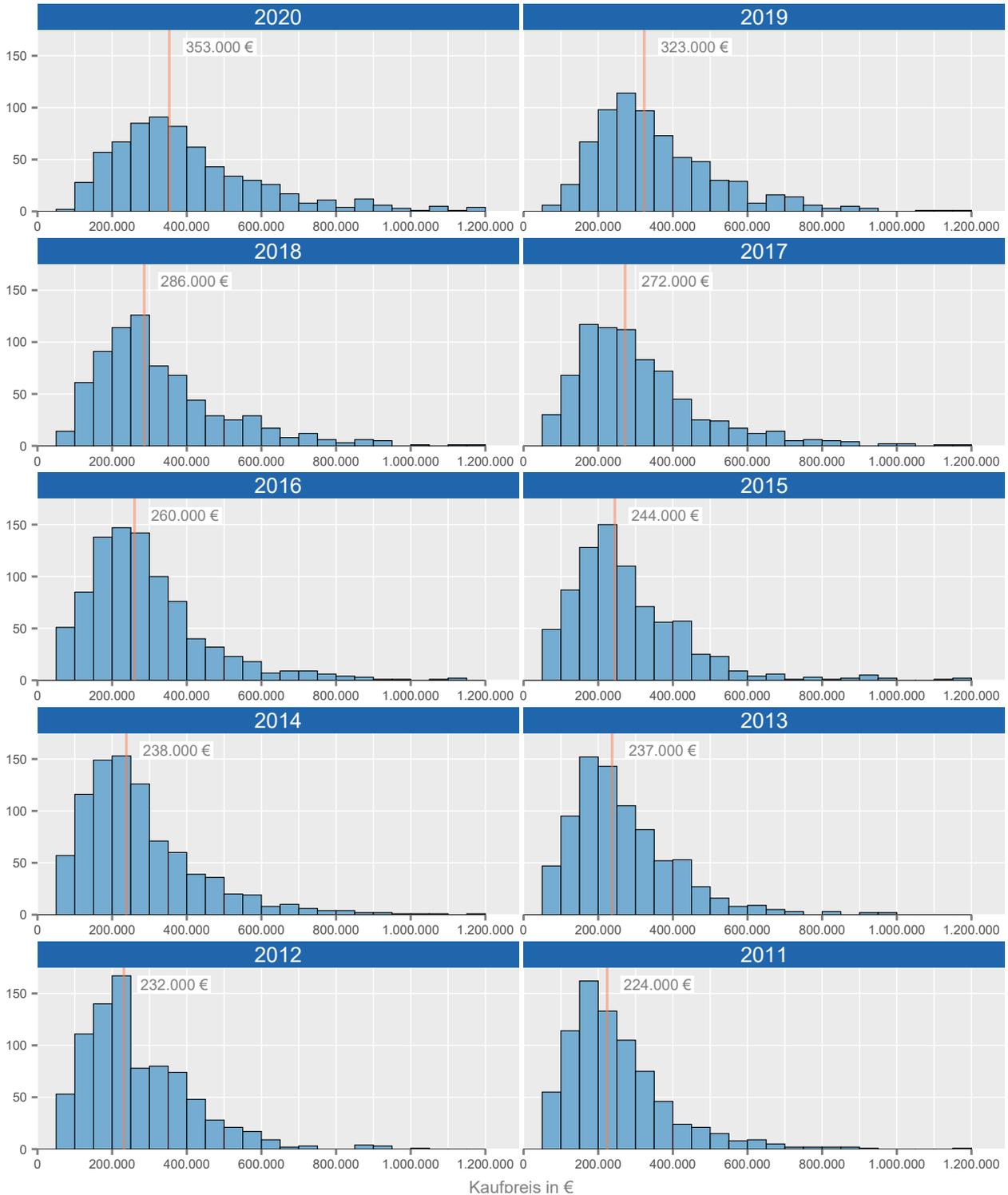


Abbildung 5.1: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen

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 5.2* dargestellt. Hierbei handelt es sich in erster Linie um sogenannte Bauträgerobjekte, d.h. Immobilien, die von einem Bauträger schlüsselfertig errichtet und veräußert wurden. Eigenleistungen des Käufers wurden soweit bekannt hinzugerechnet.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt *Abbildung 5.3* die entsprechenden Kaufpreise in den Stadtteilen. Die Gebäude stammen aus den in *Tabelle 5.1* enthaltenen Baujahrsgruppen 1975 bis 1994 und 1995 bis 2017. 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 5.1 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
Gfl	Grundstücksfläche 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.

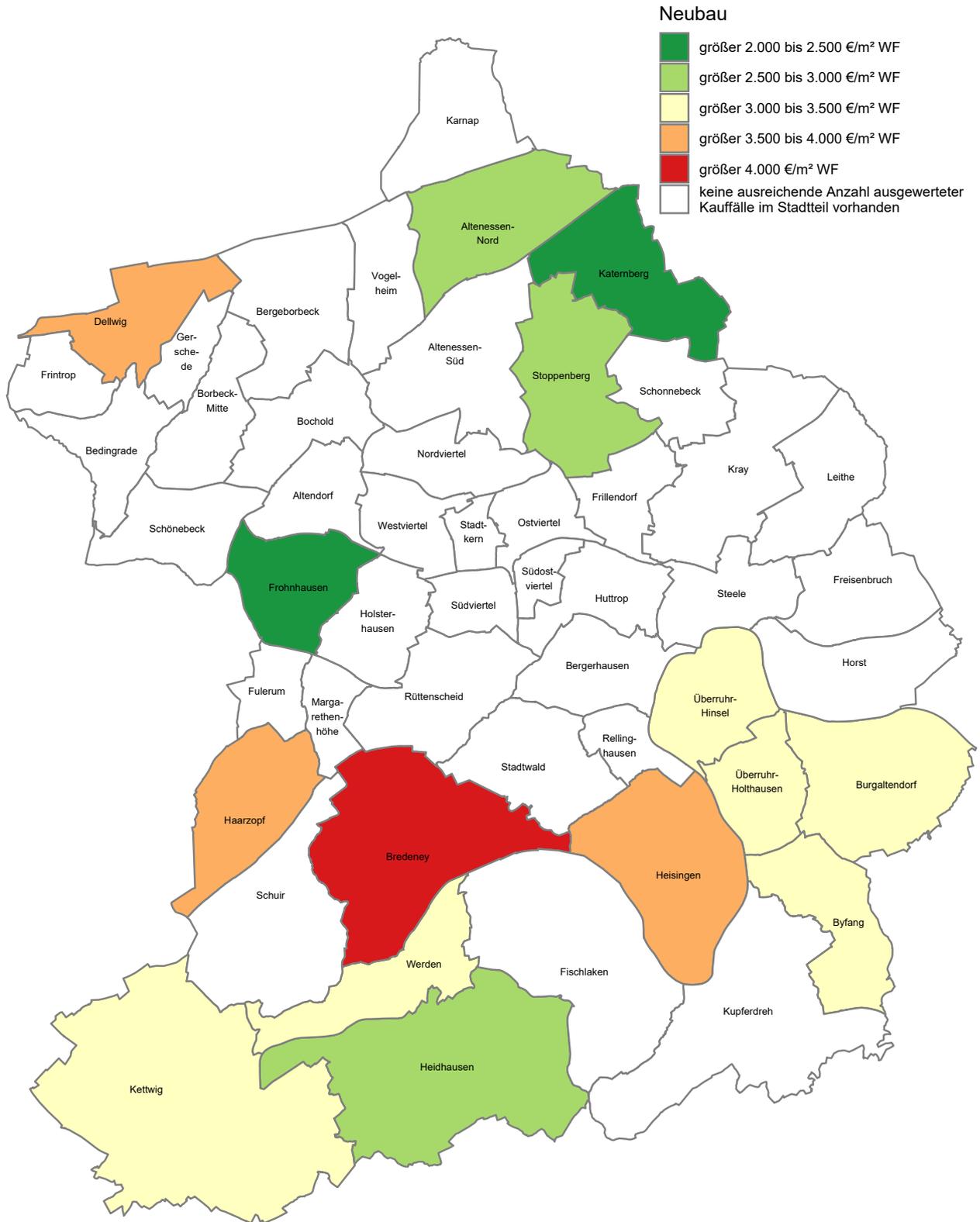


Abbildung 5.2: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäusern

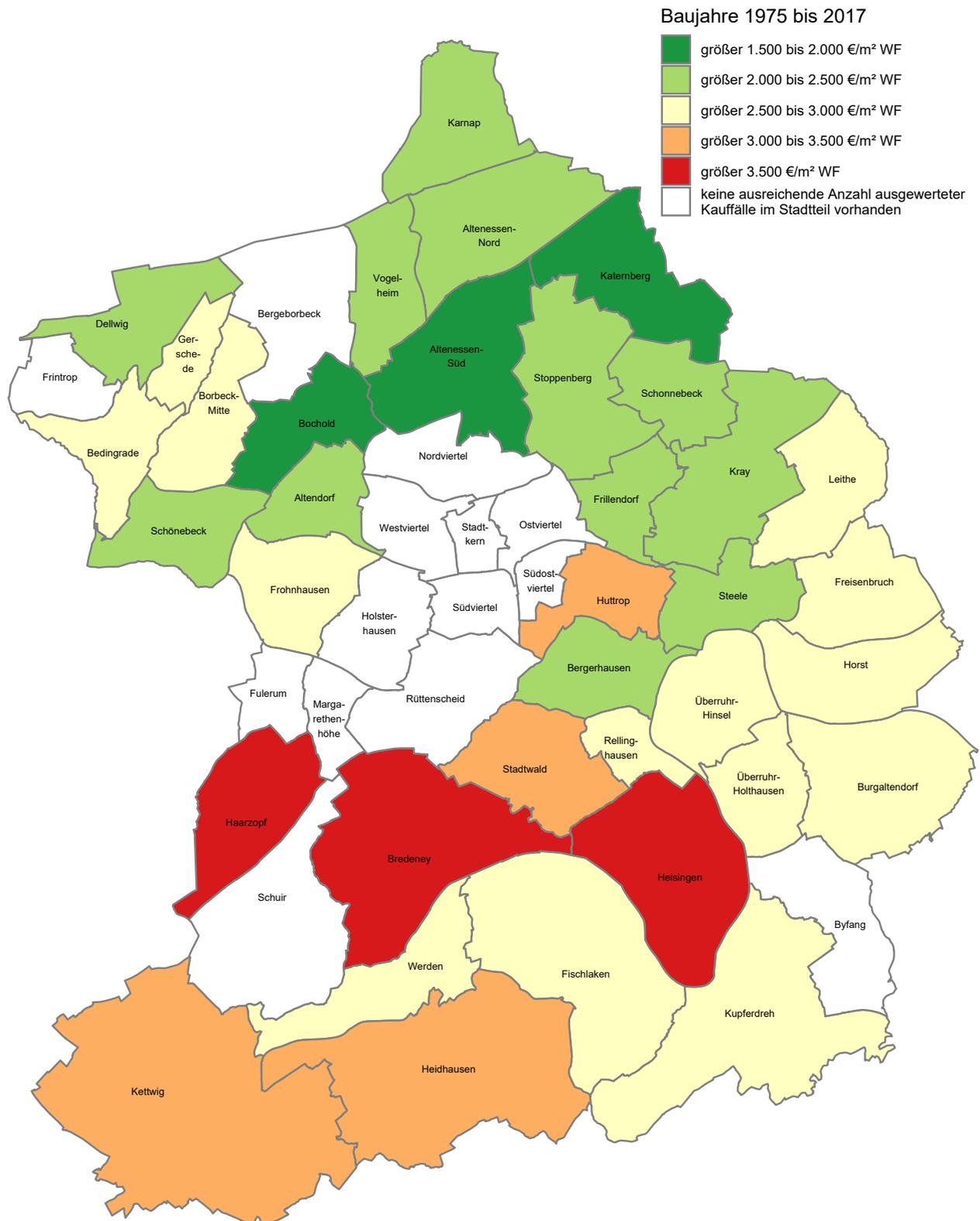


Abbildung 5.3: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäusern

Altendorf - Bergeborbeck

Stadtteil	Kenngroße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	
Altendorf						
Anzahl		—	4	4	6	—
Median-KP [€/m²WF]		—	1.868	2.456	2.446	—
Max-KP [€/m²WF]		—	2.186	3.042	2.848	—
Min-KP [€/m²WF]		—	737	1.559	1.799	—
StAbw-KP [€/m²WF]		—	684	655	419	—
Median-WF [m²]		—	98	104	135	—
Median-Gfl [m²]		—	168	162	242	—
Median-Baujahr		—	1956	1984	2006	—
Altenessen-Nord						
Anzahl		≤ 3	5	12	7	11
Median-KP [€/m²WF]		1.682	1.691	2.398	2.206	2.726
Max-KP [€/m²WF]		—	2.200	3.009	2.712	3.138
Min-KP [€/m²WF]		—	977	1.411	1.610	1.761
StAbw-KP [€/m²WF]		—	466	491	360	354
Median-WF [m²]		107	125	128	130	130
Median-Gfl [m²]		881	523	277	247	277
Median-Baujahr		1901	1970	1988	2002	2020
Altenessen-Süd						
Anzahl		≤ 3	7	≤ 3	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]		1.642	1.482	1.718	1.815	—
Max-KP [€/m²WF]		—	2.175	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]		—	1.168	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		—	371	—	—	—
Median-WF [m²]		102	107	160	114	—
Median-Gfl [m²]		373	365	177	152	—
Median-Baujahr		1938	1953	1989	2006	—
Bedingrade						
Anzahl		≤ 3	9	5	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]		2.292	2.098	2.520	2.772	—
Max-KP [€/m²WF]		—	3.077	3.295	—	—
Min-KP [€/m²WF]		—	1.500	2.270	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		—	612	392	—	—
Median-WF [m²]		88	132	127	133	—
Median-Gfl [m²]		602	427	422	340	—
Median-Baujahr		1912	1961	1984	2002	—
Bergeborbeck						
Anzahl		≤ 3	≤ 3	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]		1.480	1.737	2.573	—	—
Max-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
Median-WF [m²]		200	116	150	—	—
Median-Gfl [m²]		578	344	268	—	—
Median-Baujahr		1911	1970	1977	—	—

Tabelle 5.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

Bergerhausen - Burgaltendorf

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017
Bergerhausen					
Anzahl	—	13	5	5	—
Median-KP [€/m²WF]	—	2.257	2.867	2.274	—
Max-KP [€/m²WF]	—	5.733	3.787	4.211	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.356	1.881	1.933	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.063	736	910	—
Median-WF [m²]	—	175	150	178	—
Median-Gfl [m²]	—	484	481	226	—
Median-Baujahr	—	1959	1985	2003	—
Bochold					
Anzahl	—	≤ 3	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	1.739	1.829	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	92	115	—	—
Median-Gfl [m²]	—	127	240	—	—
Median-Baujahr	—	1952	1984	—	—
Borbeck-Mitte					
Anzahl	—	13	—	4	—
Median-KP [€/m²WF]	—	1.824	—	2.620	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.241	—	2.946	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.485	—	2.257	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	233	—	311	—
Median-WF [m²]	—	164	—	124	—
Median-Gfl [m²]	—	438	—	137	—
Median-Baujahr	—	1958	—	2002	—
Bredeneu					
Anzahl	≤ 3	7	16	9	4
Median-KP [€/m²WF]	3.156	4.396	3.783	4.317	4.348
Max-KP [€/m²WF]	—	6.464	6.491	6.920	4.488
Min-KP [€/m²WF]	—	1.543	2.049	3.516	4.197
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.787	1.158	1.256	150
Median-WF [m²]	157	240	232	250	170
Median-Gfl [m²]	346	875	576	656	333
Median-Baujahr	1940	1965	1986	2004	2019
Burgaltendorf					
Anzahl	—	15	11	7	10
Median-KP [€/m²WF]	—	2.451	2.594	3.140	3.272
Max-KP [€/m²WF]	—	3.306	5.511	3.587	3.623
Min-KP [€/m²WF]	—	1.403	1.955	2.269	2.468
StAbw-KP [€/m²WF]	—	543	957	464	348
Median-WF [m²]	—	160	180	170	164
Median-Gfl [m²]	—	696	550	290	298
Median-Baujahr	—	1971	1982	2007	2018

Fortsetzung Tabelle 5.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

Byfang - Frillendorf

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	Neubau
Byfang						
Anzahl	—	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	6
Median-KP [€/m²WF]	—	2.855	2.817	2.972	3.164	3.164
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	3.626
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	3.026
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	267
Median-WF [m²]	—	190	206	190	190	128
Median-Gfl [m²]	—	1.009	855	385	385	221
Median-Baujahr	—	1964	1979	2006	2006	2018
Dellwig						
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	8
Median-KP [€/m²WF]	2.452	1.698	1.864	2.383	3.594	3.594
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	3.821
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	2.707
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	453
Median-WF [m²]	93	120	125	132	132	120
Median-Gfl [m²]	603	777	297	194	194	261
Median-Baujahr	1934	1963	1987	2004	2004	2020
Fischlaken						
Anzahl	≤ 3	13	8	≤ 3	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	1.249	2.880	2.257	3.658	3.658	—
Max-KP [€/m²WF]	—	4.099	5.213	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.766	1.720	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	760	1.153	—	—	—
Median-WF [m²]	124	125	127	130	130	—
Median-Gfl [m²]	1.036	582	672	378	378	—
Median-Baujahr	1900	1961	1982	2002	2002	—
Freisenbruch						
Anzahl	≤ 3	8	7	≤ 3	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	2.598	2.142	2.850	3.200	3.200	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.736	3.092	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.300	1.586	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	447	607	—	—	—
Median-WF [m²]	115	106	115	125	125	—
Median-Gfl [m²]	542	270	276	285	285	—
Median-Baujahr	1928	1967	1984	2005	2005	—
Frillendorf						
Anzahl	4	8	4	≤ 3	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	1.889	1.902	2.268	2.393	2.393	—
Max-KP [€/m²WF]	2.978	3.388	2.341	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	1.000	1.274	1.929	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	817	650	193	—	—	—
Median-WF [m²]	118	111	140	157	157	—
Median-Gfl [m²]	530	246	242	417	417	—
Median-Baujahr	1940	1962	1982	1998	1998	—

Fortsetzung Tabelle 5.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

Frintrop - Haarzopf

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017
Frintrop					
Anzahl	—	6	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	1.707	1.636	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.243	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	936	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	798	—	—	—
Median-WF [m²]	—	128	168	—	—
Median-Gfl [m²]	—	560	548	—	—
Median-Baujahr	—	1966	1976	—	—
Frohnhausen					
Anzahl	≤ 3	4	≤ 3	≤ 3	17
Median-KP [€/m²WF]	1.148	2.066	2.447	2.573	2.133
Max-KP [€/m²WF]	—	2.830	—	—	2.496
Min-KP [€/m²WF]	—	1.141	—	—	2.007
StAbw-KP [€/m²WF]	—	699	—	—	127
Median-WF [m²]	176	148	120	127	129
Median-Gfl [m²]	413	401	232	172	201
Median-Baujahr	1949	1964	1986	2014	2018
Fulerum					
Anzahl	≤ 3	≤ 3	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	2.495	2.892	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	182	130	—	—	—
Median-Gfl [m²]	528	378	—	—	—
Median-Baujahr	1934	1952	—	—	—
Gerschede					
Anzahl	≤ 3	7	≤ 3	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	2.684	2.061	2.523	2.762	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.725	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.031	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	604	—	—	—
Median-WF [m²]	98	118	130	160	—
Median-Gfl [m²]	614	503	274	408	—
Median-Baujahr	1933	1955	1981	1996	—
Haarzopf					
Anzahl	≤ 3	14	10	5	5
Median-KP [€/m²WF]	1.431	2.533	3.183	3.694	3.650
Max-KP [€/m²WF]	—	4.325	4.521	4.022	3.721
Min-KP [€/m²WF]	—	1.500	1.899	2.672	3.562
StAbw-KP [€/m²WF]	—	668	773	544	61
Median-WF [m²]	195	130	145	137	148
Median-Gfl [m²]	682	518	423	180	368
Median-Baujahr	1949	1958	1988	2005	2018

Fortsetzung Tabelle 5.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

Heidhausen - Huttrop

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	Neubau
Heidhausen						
Anzahl	—	9	15	≤ 3	9	
Median-KP [€/m²WF]	—	2.823	3.069	3.086	2.837	
Max-KP [€/m²WF]	—	5.771	4.173	—	3.337	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.101	2.109	—	2.274	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.137	674	—	302	
Median-WF [m²]	—	138	160	254	160	
Median-Gfl [m²]	—	610	409	588	236	
Median-Baujahr	—	1963	1983	2008	2019	
Heisingen						
Anzahl	—	15	27	15	11	
Median-KP [€/m²WF]	—	3.489	3.052	4.370	3.867	
Max-KP [€/m²WF]	—	5.086	4.648	5.753	5.179	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.995	2.074	3.243	3.323	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	792	636	648	604	
Median-WF [m²]	—	120	129	145	145	
Median-Gfl [m²]	—	589	357	291	209	
Median-Baujahr	—	1960	1983	2008	2019	
Holsterhausen						
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	1.732	4.278	2.785	4.797	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
Median-WF [m²]	303	90	252	370	—	
Median-Gfl [m²]	408	351	345	993	—	
Median-Baujahr	1938	1952	1976	2005	—	
Horst						
Anzahl	≤ 3	9	19	≤ 3	≤ 3	
Median-KP [€/m²WF]	2.925	2.544	2.539	2.794	2.935	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.000	3.779	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	859	1.500	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	630	581	—	—	
Median-WF [m²]	120	99	121	136	136	
Median-Gfl [m²]	682	360	242	290	342	
Median-Baujahr	1933	1966	1986	2005	2018	
Huttrop						
Anzahl	—	17	5	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	2.160	3.176	3.677	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.912	3.638	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.756	2.334	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	522	620	—	—	
Median-WF [m²]	—	131	127	130	—	
Median-Gfl [m²]	—	366	270	415	—	
Median-Baujahr	—	1959	1987	1996	—	

Fortsetzung Tabelle 5.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

Karnap - Kupferdreh

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	Neubau
Karnap						
Anzahl	≤ 3	8	≤ 3	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	1.383	1.226	2.443	1.964	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	2.120	—	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	936	—	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	374	—	—	—	
Median-WF [m²]	110	142	97	164	—	
Median-Gfl [m²]	398	342	262	340	—	
Median-Baujahr	1906	1953	1986	2000	—	
Katernberg						
Anzahl	5	13	11	11	≤ 3	
Median-KP [€/m²WF]	1.021	1.466	1.738	2.050	2.014	
Max-KP [€/m²WF]	1.357	2.438	2.619	2.718	—	
Min-KP [€/m²WF]	743	567	1.331	1.158	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	261	550	360	467	—	
Median-WF [m²]	124	101	123	128	140	
Median-Gfl [m²]	438	411	307	243	222	
Median-Baujahr	1903	1957	1985	2002	2019	
Kettwig						
Anzahl	≤ 3	24	22	10	11	
Median-KP [€/m²WF]	3.344	2.900	3.150	3.420	3.105	
Max-KP [€/m²WF]	—	5.130	4.781	4.234	4.046	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.734	1.272	3.047	2.999	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	880	909	419	310	
Median-WF [m²]	65	157	170	167	189	
Median-Gfl [m²]	188	770	460	398	242	
Median-Baujahr	1792	1966	1980	2004	2018	
Kray						
Anzahl	5	14	13	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	1.786	1.651	2.266	1.883	—	
Max-KP [€/m²WF]	2.814	3.319	3.556	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	1.654	644	1.583	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	479	758	585	—	—	
Median-WF [m²]	78	96	115	141	—	
Median-Gfl [m²]	417	444	236	447	—	
Median-Baujahr	1922	1961	1981	2005	—	
Kupferdreh						
Anzahl	≤ 3	16	16	10	≤ 3	
Median-KP [€/m²WF]	2.162	2.030	2.684	3.776	2.432	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.182	3.612	6.082	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.134	1.838	1.532	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	618	465	1.275	—	
Median-WF [m²]	80	130	131	150	128	
Median-Gfl [m²]	393	435	380	288	166	
Median-Baujahr	1922	1960	1982	2008	2018	

Fortsetzung Tabelle 5.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

Leithe - Rellinghausen

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	Neubau
Leithe						
Anzahl	≤ 3	6	5	4	—	—
Median-KP [€/m²WF]	1.868	1.724	2.013	3.042	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.029	2.835	3.119	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.547	1.441	2.527	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	167	586	277	—	—
Median-WF [m²]	114	111	120	124	—	—
Median-Gfl [m²]	314	408	524	320	—	—
Median-Baujahr	1920	1968	1987	2004	—	—
Margarethenhöhe						
Anzahl	—	—	≤ 3	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	—	3.226	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	—	93	—	—	—
Median-Gfl [m²]	—	—	178	—	—	—
Median-Baujahr	—	—	1991	—	—	—
Nordviertel						
Anzahl	—	—	—	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	—	—	2.033	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	—	—	126	—	—
Median-Gfl [m²]	—	—	—	120	—	—
Median-Baujahr	—	—	—	2003	—	—
Ostviertel						
Anzahl	≤ 3	—	—	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	1.067	—	—	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	100	—	—	—	—	—
Median-Gfl [m²]	95	—	—	—	—	—
Median-Baujahr	1940	—	—	—	—	—
Rellinghausen						
Anzahl	≤ 3	8	≤ 3	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	2.407	2.360	2.278	3.422	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	4.108	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.400	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	895	—	—	—	—
Median-WF [m²]	89	152	185	164	—	—
Median-Gfl [m²]	189	383	472	250	—	—
Median-Baujahr	1922	1964	1980	2007	—	—

Fortsetzung Tabelle 5.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

Rüttenscheid - Stadtkern

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	Neubau
Rüttenscheid						
Anzahl	≤ 3	6	—	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	2.308	2.988	—	2.890	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.215	—	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.109	—	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	428	—	—	—	
Median-WF [m²]	195	172	—	151	—	
Median-Gfl [m²]	225	275	—	156	—	
Median-Baujahr	1910	1967	—	2002	—	
Schönebeck						
Anzahl	≤ 3	8	10	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	2.577	2.439	2.478	2.795	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.481	2.900	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.832	1.958	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	684	276	—	—	
Median-WF [m²]	130	129	147	138	—	
Median-Gfl [m²]	1.041	436	292	415	—	
Median-Baujahr	1900	1968	1988	2004	—	
Schonnebeck						
Anzahl	—	15	11	4	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	1.957	2.447	2.040	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	2.562	3.451	3.111	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	965	1.385	1.667	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	464	491	665	—	
Median-WF [m²]	—	83	120	117	—	
Median-Gfl [m²]	—	317	256	230	—	
Median-Baujahr	—	1957	1988	2002	—	
Schuir						
Anzahl	≤ 3	4	≤ 3	—	—	
Median-KP [€/m²WF]	4.792	2.319	5.664	—	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.270	—	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.142	—	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.012	—	—	—	
Median-WF [m²]	240	124	280	—	—	
Median-Gfl [m²]	5.981	686	1.514	—	—	
Median-Baujahr	1820	1958	1992	—	—	
Stadtkern						
Anzahl	—	—	—	—	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
Median-WF [m²]	—	—	—	—	—	
Median-Gfl [m²]	—	—	—	—	—	
Median-Baujahr	—	—	—	—	—	

Fortsetzung Tabelle 5.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

Stadtwald - Südviertel

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	Neubau
Stadtwald						
Anzahl		6	15	8	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]		3.334	2.771	3.132	4.518	—
Max-KP [€/m²WF]		5.704	3.559	3.786	—	—
Min-KP [€/m²WF]		1.199	1.500	2.343	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		1.526	621	523	—	—
Median-WF [m²]		104	140	172	219	—
Median-Gfl [m²]		331	379	248	557	—
Median-Baujahr		1938	1956	1980	2007	—
Steele						
Anzahl		5	11	6	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]		1.708	1.854	2.072	3.015	—
Max-KP [€/m²WF]		1.864	3.023	2.793	—	—
Min-KP [€/m²WF]		800	484	1.279	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		426	769	597	—	—
Median-WF [m²]		120	135	134	130	—
Median-Gfl [m²]		189	376	255	261	—
Median-Baujahr		1923	1959	1984	2004	—
Stoppenberg						
Anzahl		≤ 3	4	15	17	10
Median-KP [€/m²WF]		615	2.547	2.133	2.525	2.952
Max-KP [€/m²WF]		—	3.556	3.150	2.927	3.315
Min-KP [€/m²WF]		—	1.474	1.321	1.202	1.588
StAbw-KP [€/m²WF]		—	870	501	455	586
Median-WF [m²]		130	100	136	133	136
Median-Gfl [m²]		1.129	386	340	233	460
Median-Baujahr		1850	1963	1985	2002	2020
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-Gfl [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-Gfl [m²]		—	314	—	—	—
Median-Baujahr		—	1966	—	—	—

Fortsetzung Tabelle 5.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

Überruhr-Hinsel - Westviertel

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	Neubau
Überruhr-Hinsel						
Anzahl	—	22	7	≤ 3	18	
Median-KP [€/m²WF]	—	2.300	2.367	3.286	3.470	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.481	3.722	—	3.780	
Min-KP [€/m²WF]	—	931	1.130	—	3.098	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	646	990	—	179	
Median-WF [m²]	—	122	115	126	147	
Median-Gfl [m²]	—	438	334	235	248	
Median-Baujahr	—	1965	1978	2010	2019	
Überruhr-Holthausen						
Anzahl	—	8	10	≤ 3	4	
Median-KP [€/m²WF]	—	2.712	2.724	3.442	3.032	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.667	3.205	—	3.203	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.075	1.773	—	2.812	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	596	477	—	166	
Median-WF [m²]	—	124	148	139	138	
Median-Gfl [m²]	—	477	450	350	172	
Median-Baujahr	—	1962	1980	2004	2018	
Vogelheim						
Anzahl	—	≤ 3	7	—	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	1.737	2.020	—	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	—	2.664	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.688	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	333	—	—	
Median-WF [m²]	—	95	115	—	—	
Median-Gfl [m²]	—	380	248	—	—	
Median-Baujahr	—	1967	1986	—	—	
Werden						
Anzahl	—	11	10	≤ 3	8	
Median-KP [€/m²WF]	—	2.799	2.712	2.550	3.426	
Max-KP [€/m²WF]	—	4.460	3.679	—	3.618	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.379	1.843	—	3.155	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	869	599	—	159	
Median-WF [m²]	—	134	126	260	151	
Median-Gfl [m²]	—	541	237	468	164	
Median-Baujahr	—	1964	1979	1996	2019	
Westviertel						
Anzahl	—	—	—	—	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
Median-WF [m²]	—	—	—	—	—	
Median-Gfl [m²]	—	—	—	—	—	
Median-Baujahr	—	—	—	—	—	

Fortsetzung Tabelle 5.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

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

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	109	2013	110
2006	109	2014	111
2007	111	2015	113
2008	102	2016	115
2009	101	2017	120
2010	100	2018	129
2011	101	2019	146
2012	107	2020	159

Tabelle 5.2: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

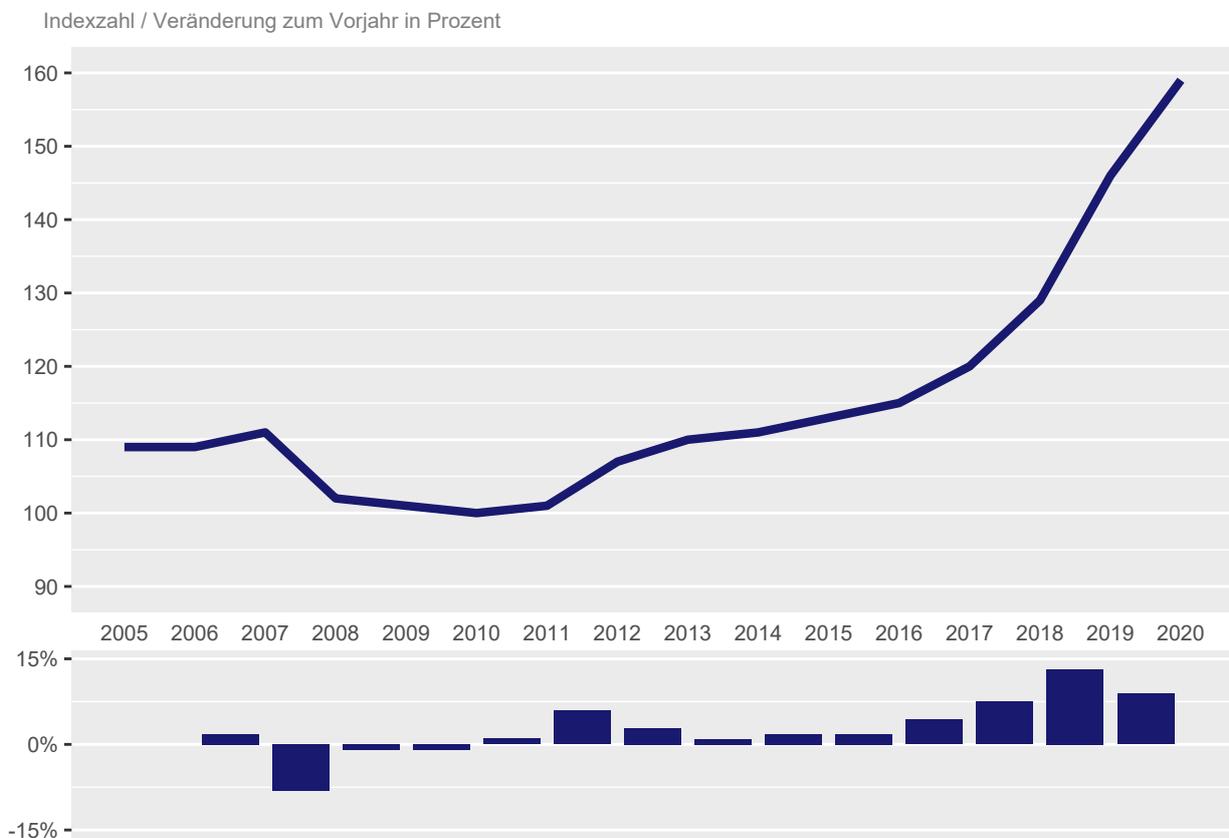


Abbildung 5.4: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

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. 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 5.5* 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 statistischer Methoden untersucht. Die im Rahmen dieser Untersuchung entstandene Gruppierung wurde als Grundlage für die Mittelbildung der Sachwertfaktoren benutzt. Das zugrunde liegende Datenmaterial entstammt den Jahren 2019 und 2020. Hieraus ergeben sich Sachwertfaktoren für die folgenden zwei Gruppen:

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

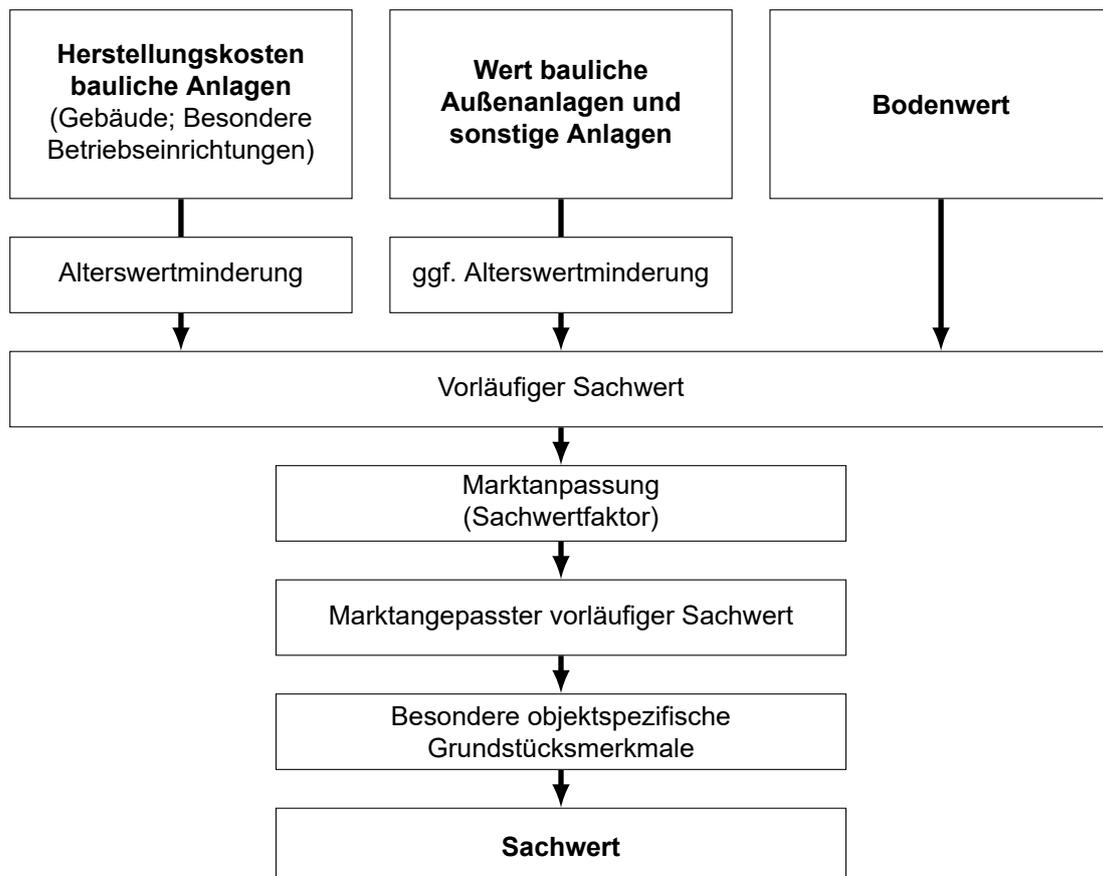


Abbildung 5.5: Struktur des Sachwertverfahrens

5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,33**. Die Tabelle 5.3 und die Abbildung 5.6 beschreibt die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,33	0,23	1,34	0,84	1,85
Restnutzungsdauer [Jahre]	43	15	42	16	75
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.834	814	2.760	1.215	5.771
Wohnfläche [m ²]	150	46	138	64	314
Vorläufiger Sachwert [€]	315.311	101.979	302.326	110.501	582.402
Gebäudestandard	2,9	0,5	2,9	1,8	4,4
Grundstücksfläche [m ²]	429	153	408	157	798
Bodenwert [€]	138.986	66.931	127.680	34.266	392.776

Tabelle 5.3: Sachwertfaktor - Einfamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

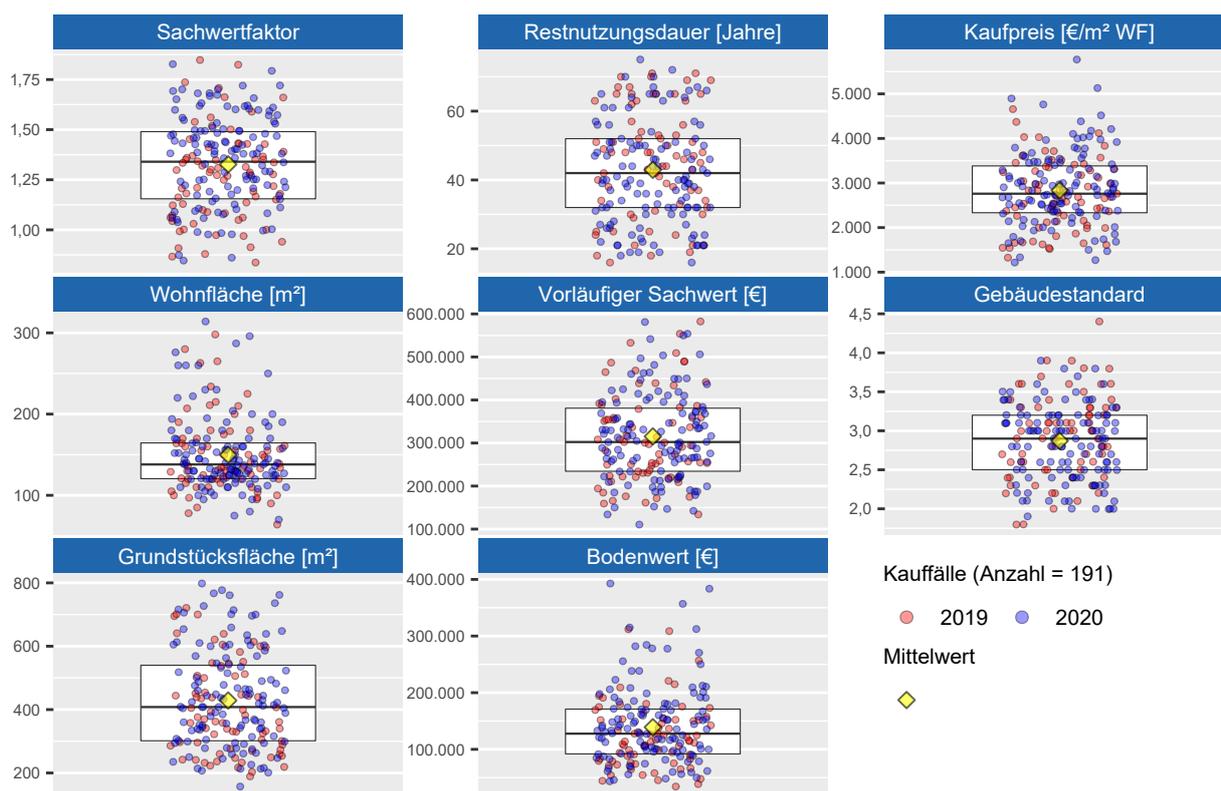


Abbildung 5.6: Boxplots SWF und Kenngrößen - Einfamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

5.1.3.2 Reihemittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Reihemittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,48**. Die Tabelle 5.4 und die Abbildung 5.7 beschreibt die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,48	0,25	1,47	0,96	1,96
Restnutzungsdauer [Jahre]	48	14	47	16	75
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.579	660	2.495	1.134	6.082
Wohnfläche [m ²]	126	29	125	65	233
Vorläufiger Sachwert [€]	220.735	66.100	212.787	84.005	460.043
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,8	1,8	4,2
Grundstücksfläche [m ²]	221	77	206	108	642
Bodenwert [€]	71.114	36.375	62.920	22.572	205.440

Tabelle 5.4: Sachwertfaktor - Reihemittelhäuser

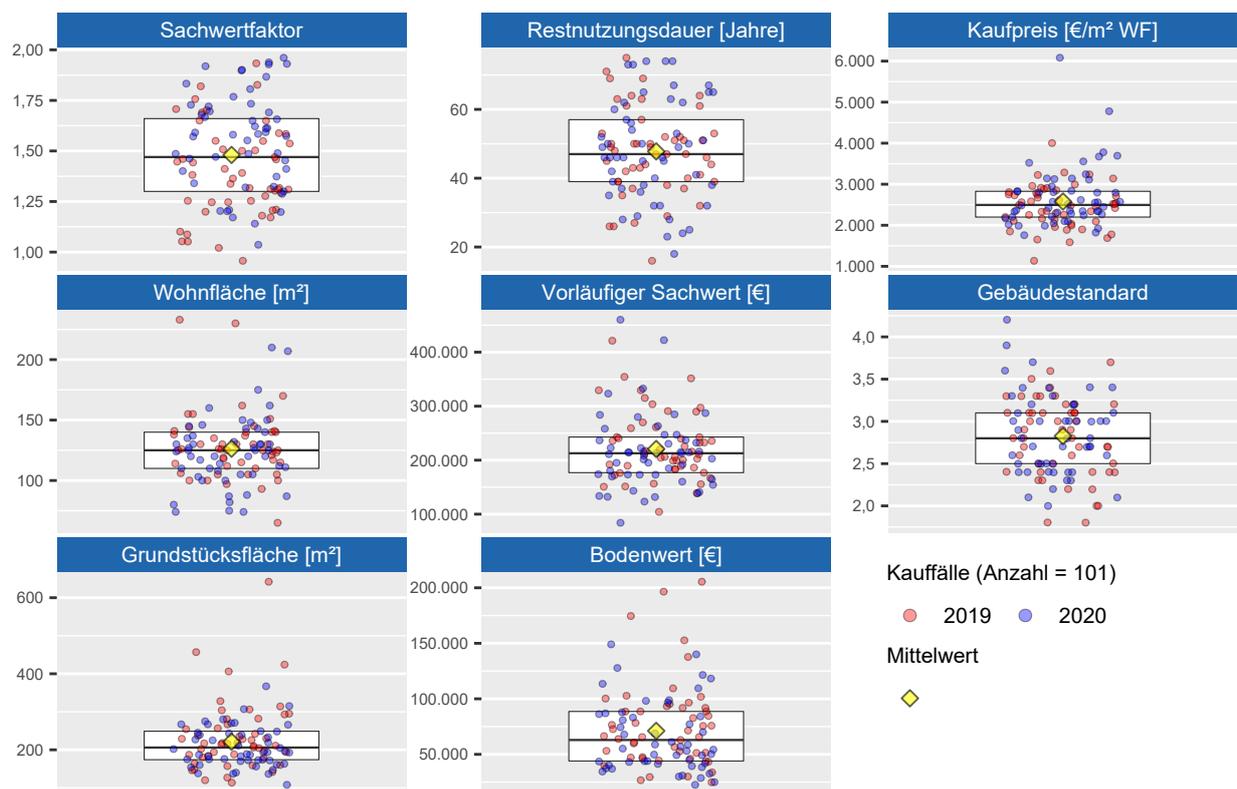


Abbildung 5.7: Boxplots SWF und Kenngrößen - Reihemittelhäuser

Abbildung 5.8 zeigt die räumliche Verteilung der Stichproben nach Gebäudeart. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Größe des Punktes repräsentiert.

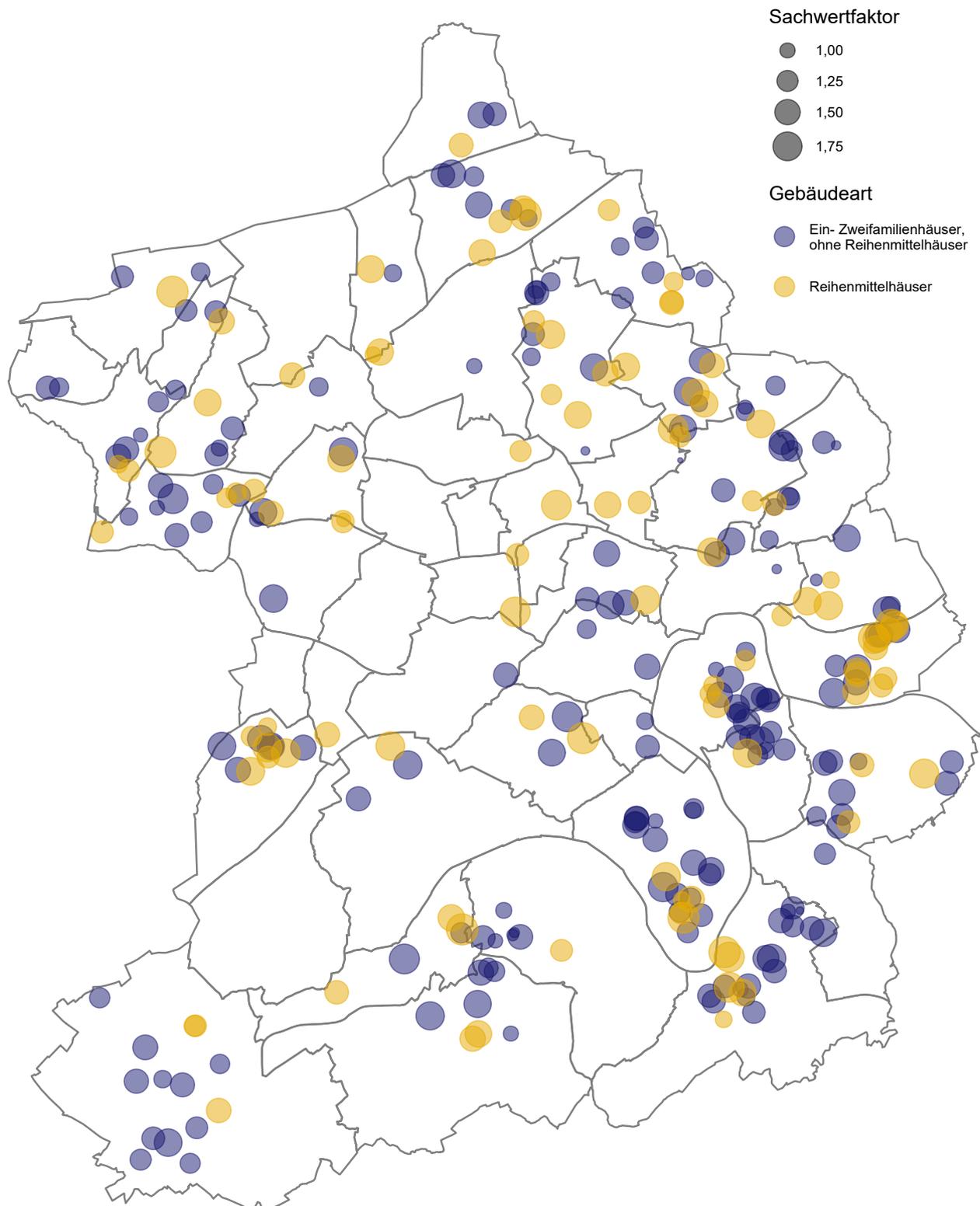


Abbildung 5.8: Verteilung der Stichprobe (Sachwertfaktoren) - Ein- und Zweifamilienhäuser

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.

5.1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,9%**. Die Tabelle 5.5 und die Abbildung 5.9 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,9	1,1	2,0	-0,5	4,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	44	14	43	20	75
Bewirtschaftungskosten [%]	16,5	3,0	16,0	10,0	25,0
Rohertragsvervielfältiger	29,9	7,5	29,2	18,0	56,6
Miete [€/m ²]	8,20	1,57	7,96	5,14	12,97
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.943	918	2.826	1.270	6.674
Wohnfläche [m ²]	161	58	143	64	448

Tabelle 5.5: Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

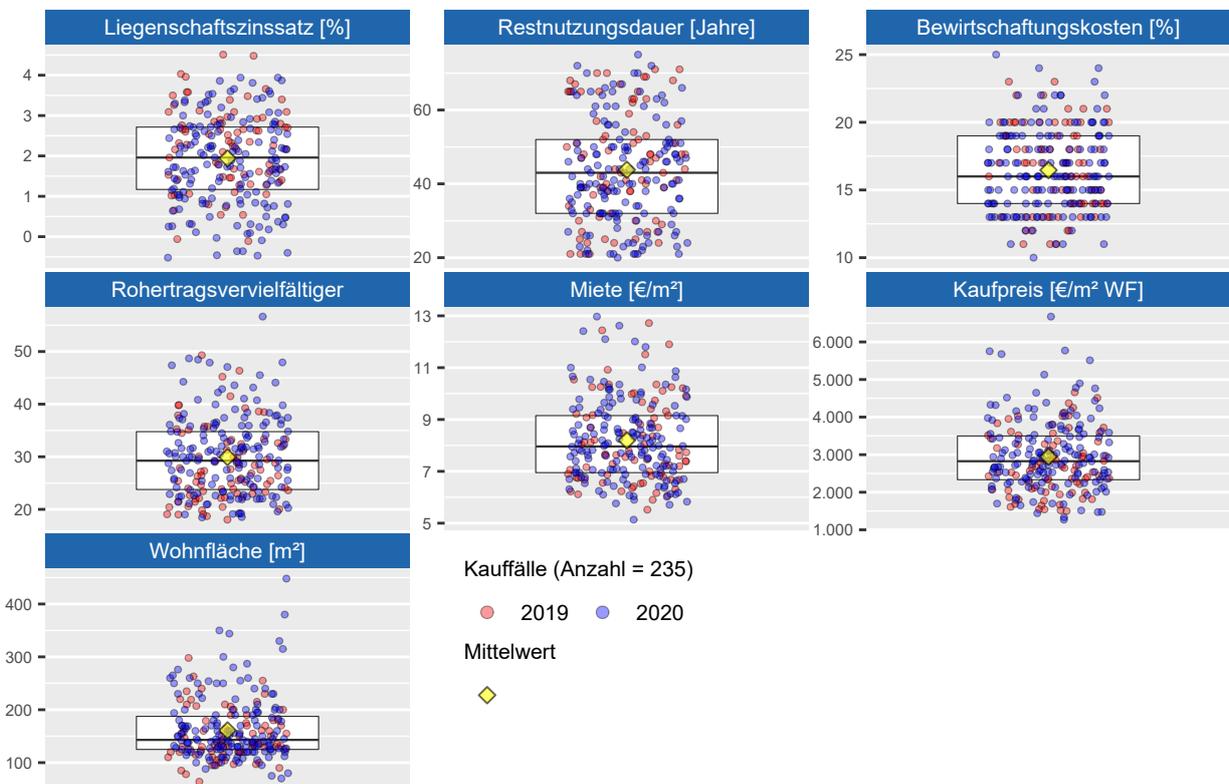


Abbildung 5.9: Boxplots LZ und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Abbildung 5.10 zeigt die räumliche Verteilung der Stichprobe. Der absolute Betrag des Liegenschaftszinssatzes wird durch die Größe des Punktes repräsentiert. Positive Liegenschaftszinssätze werden als blaue Punkte dargestellt, negative als rote Punkte dargestellt.

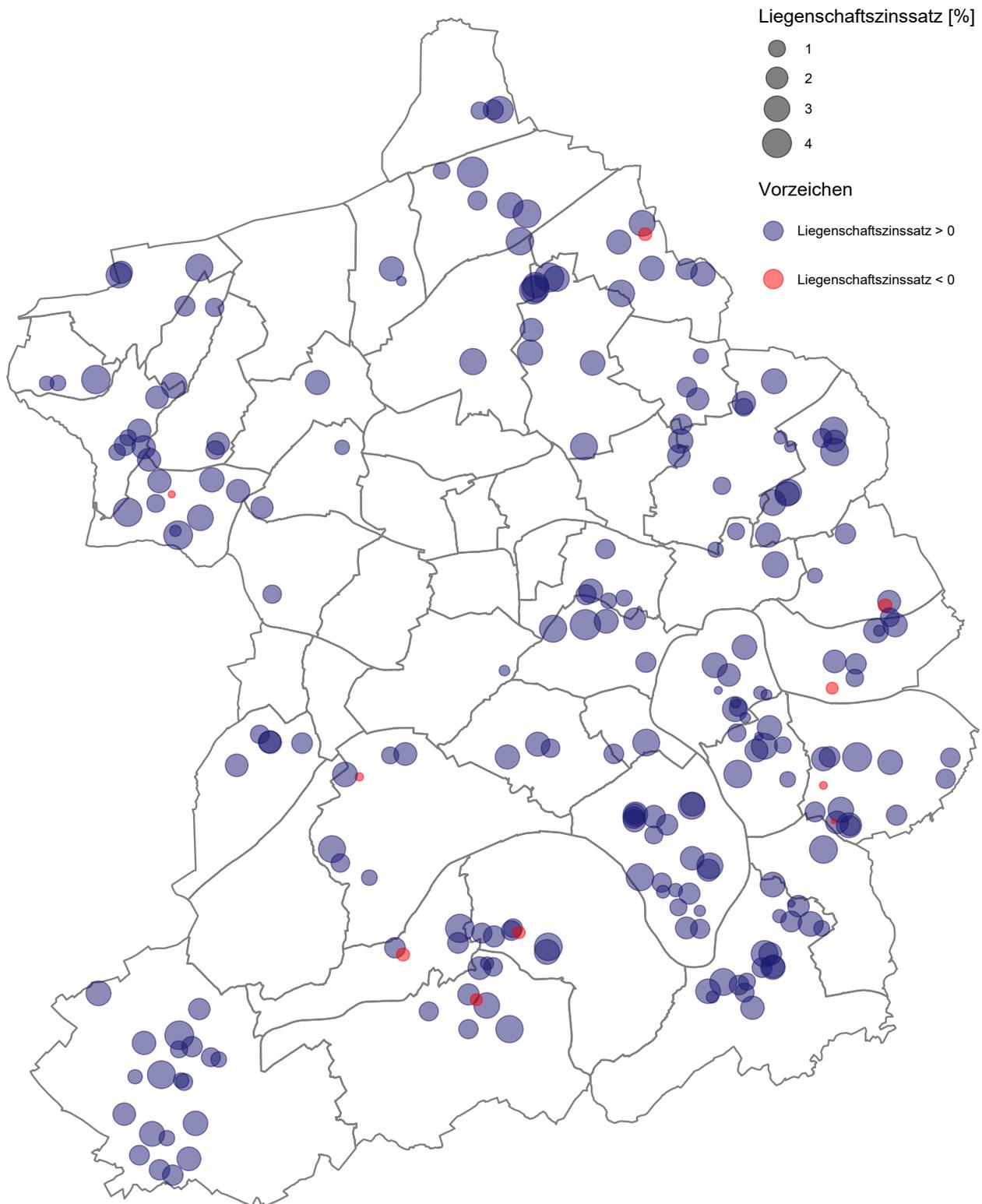


Abbildung 5.10: Verteilung der Kauffälle (LZ) - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

5.1.4.2 Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Reihenmittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **2,1%**. Die Tabelle 5.6 und die Abbildung 5.11 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,1	1,0	2,1	-0,1	4,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	49	13	48	24	75
Bewirtschaftungskosten [%]	16,9	2,5	17,0	11,0	23,0
Rohertragsvervielfältiger	26,9	5,2	26,4	17,5	45,3
Miete [€/m ²]	8,08	1,26	7,82	5,93	12,33
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.601	674	2.488	1.582	6.082
Wohnfläche [m ²]	127	29	125	65	233

Tabelle 5.6: Liegenschaftszinssatz - Reihenmittelhäuser

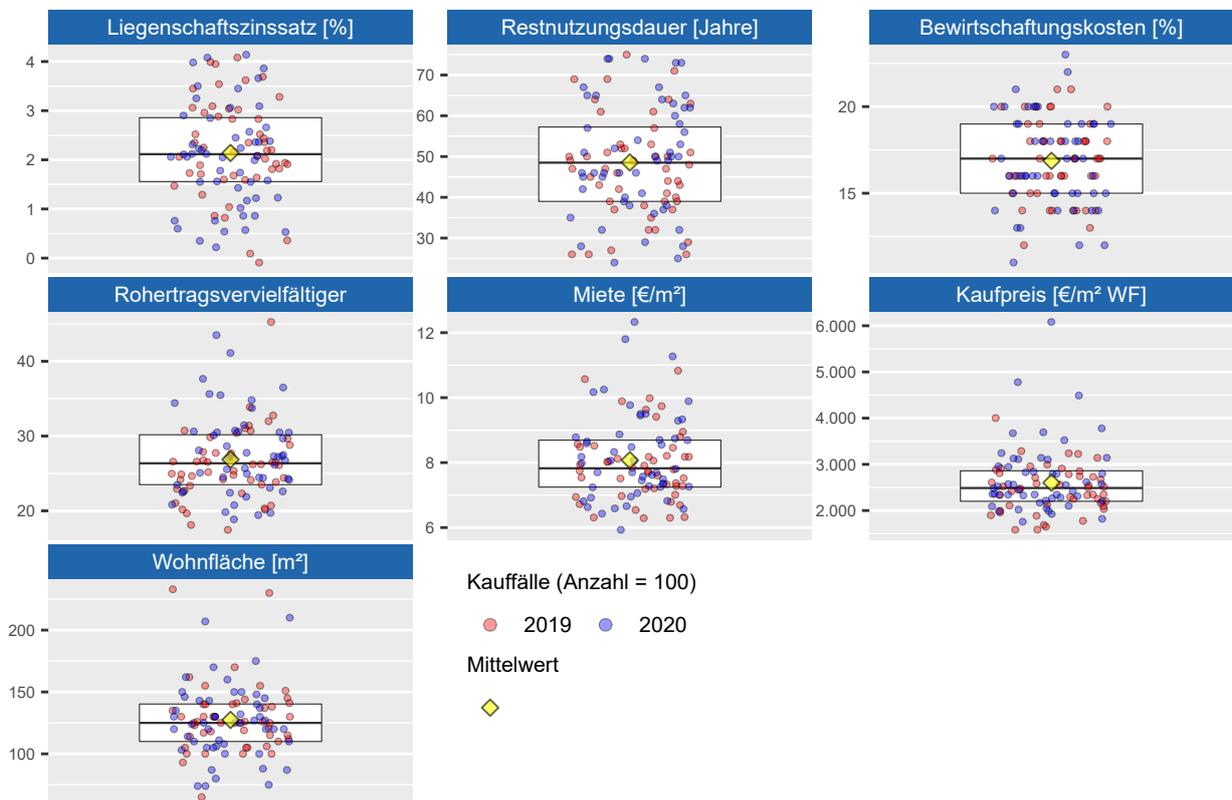


Abbildung 5.11: Boxplots LZ und Kenngrößen - Reihenmittelhäuser

Abbildung 5.12 zeigt die räumliche Verteilung der Stichprobe. Der absolute Betrag des Liegenschaftszinssatzes wird durch die Größe des Punktes repräsentiert. Positive Liegenschaftszinssätze werden als blaue Punkte dargestellt, negative als rote Punkte dargestellt.

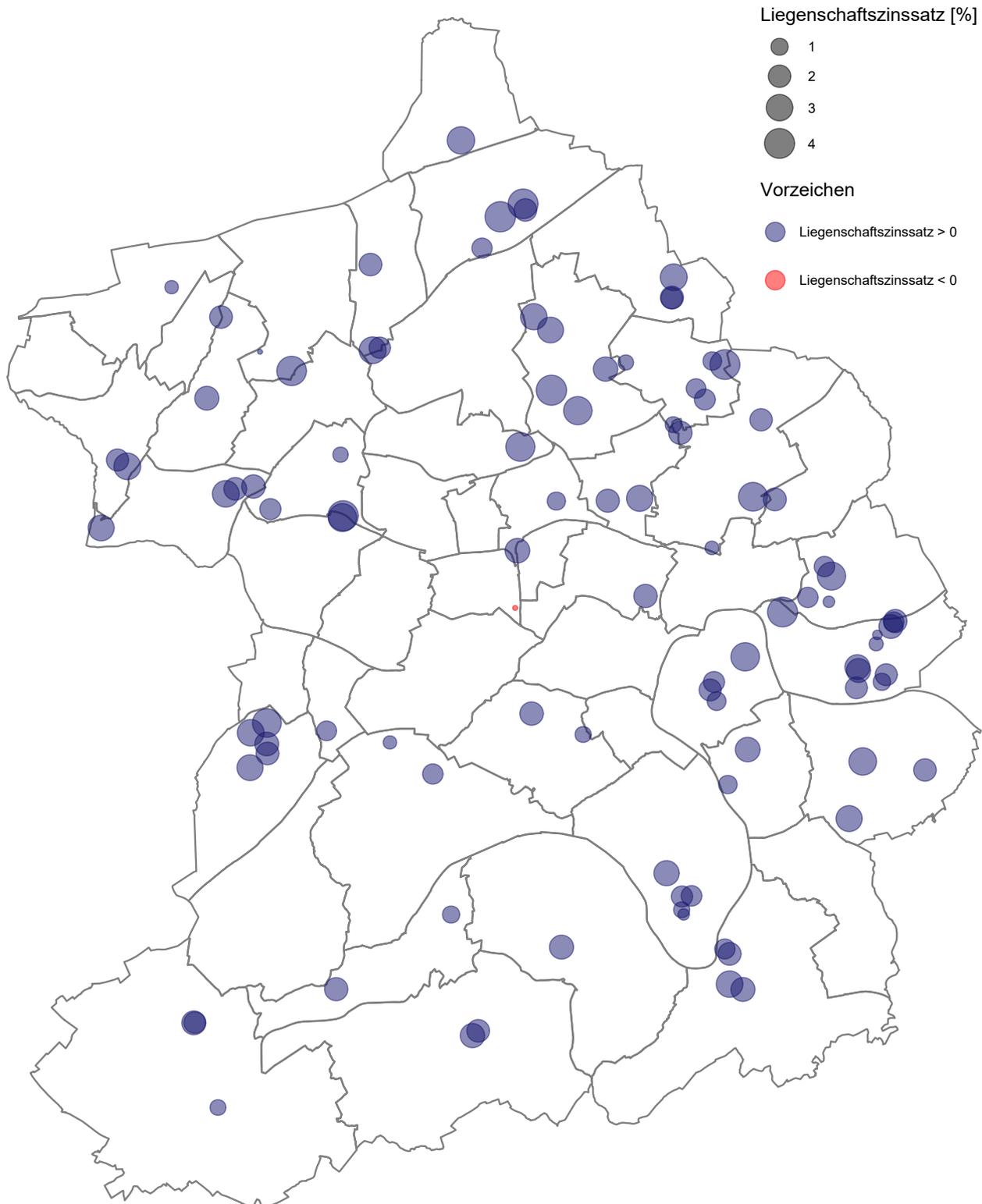


Abbildung 5.12: Verteilung der Kauffälle (LZ) - Reihenmittelhäuser

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Zur Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe allgemeine Erläuterungen in Unterkapitel 5.1.4.

5.2.1.1 Dreifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Dreifamilienhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,8%**. Die Tabelle 5.7 und die Abbildung 5.13 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,8	1,6	2,2	-1,1	4,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	10	34	24	61
Bewirtschaftungskosten [%]	22,1	2,7	22,0	15,0	27,0
Rohertragsvervielfältiger	24,6	6,1	25,3	13,2	35,7
Miete [€/m ²]	6,76	0,75	6,75	5,40	9,04
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.003	603	1.951	951	3.877
Wohnfläche [m ²]	235	45	227	156	350

Tabelle 5.7: Liegenschaftszinssatz - Dreifamilienhäuser

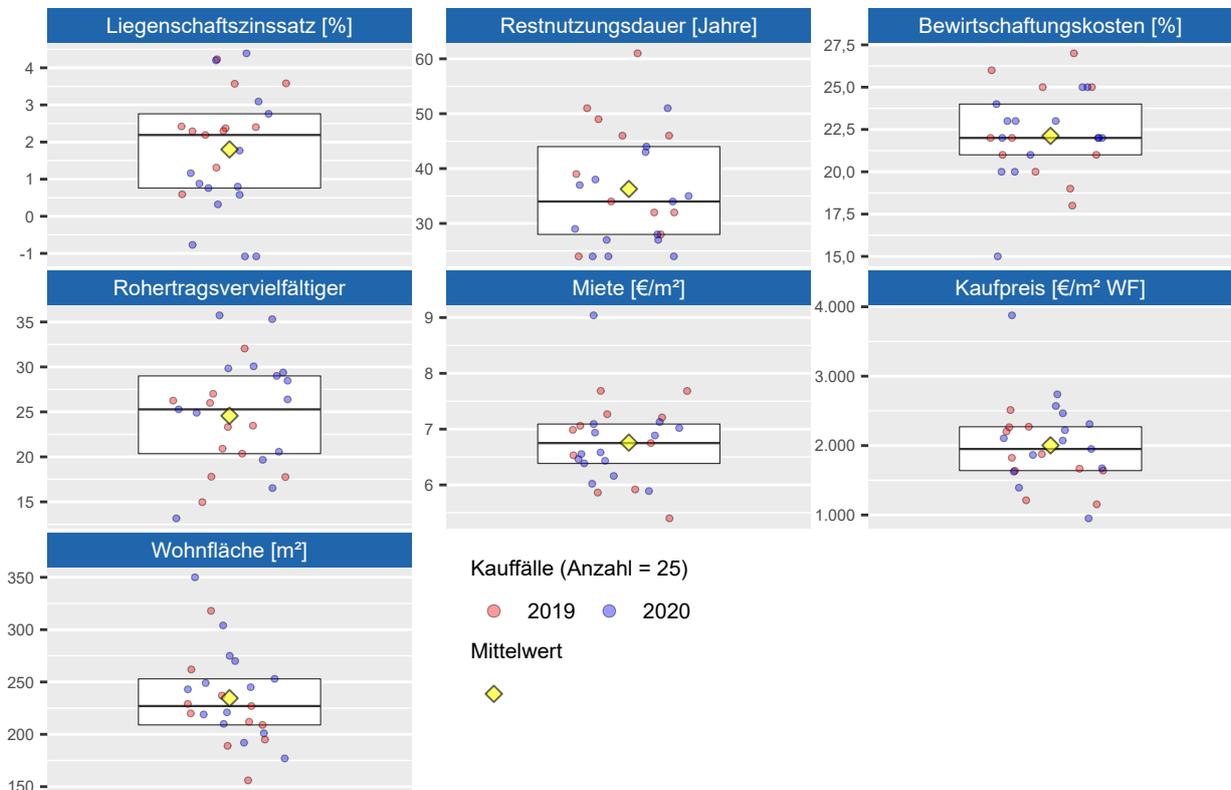


Abbildung 5.13: Boxplots LZ und Kenngrößen - Dreifamilienhäuser

5.2.1.2 Mietwohnhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Mietwohnhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **3,2%**. Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für Mietwohnhäuser mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil am Rohertrag. Die Tabelle 5.8 und die Abbildung 5.14 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,2	1,5	3,3	-0,1	6,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	34	9	33	21	58
Bewirtschaftungskosten [%]	24,0	2,5	24,0	16,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	17,7	4,5	16,8	10,3	32,9
Miete [€/m ²]	6,45	0,72	6,37	4,97	8,69
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.386	467	1.281	632	2.852
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	462	266	388	184	1.965

Tabelle 5.8: Liegenschaftszinssatz - Mietwohnhäuser

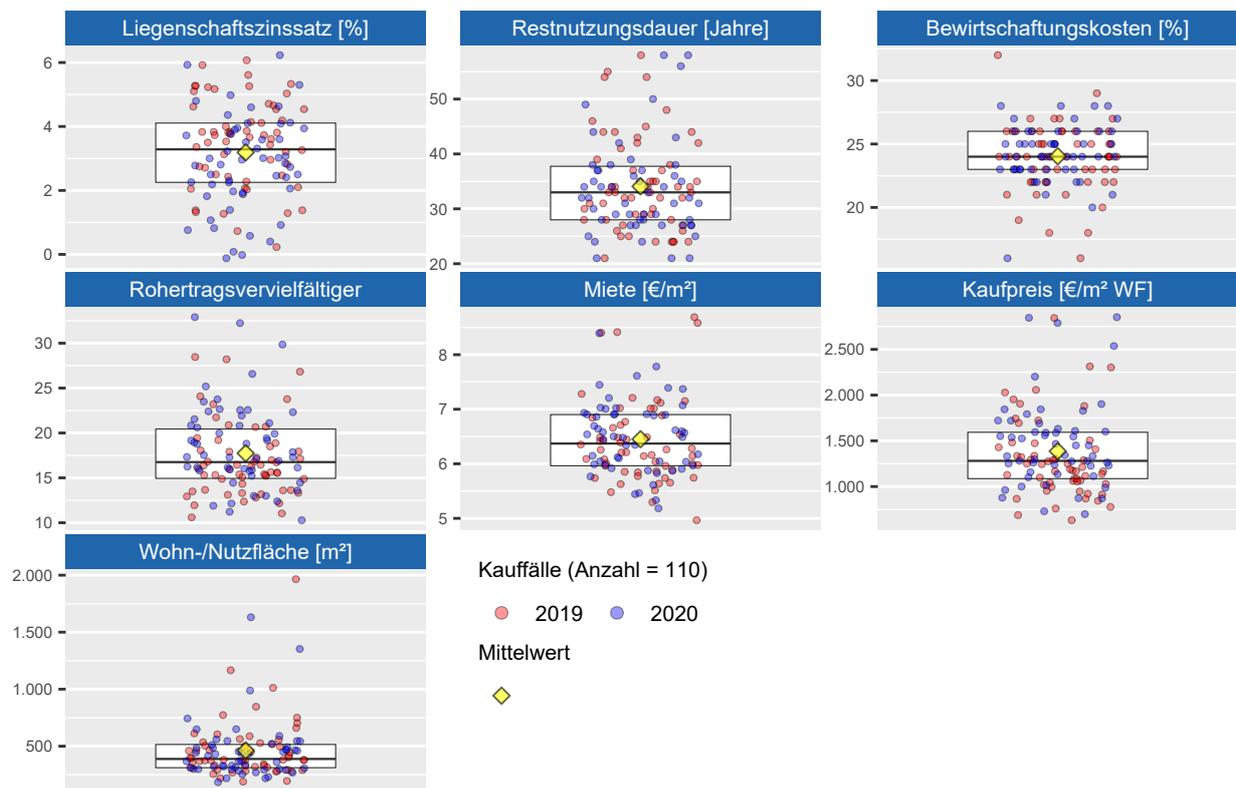


Abbildung 5.14: Boxplots LZ und Kenngrößen - Mietwohnhäuser

5.2.1.3 Gemischt genutzte Gebäude

Der Gutachterausschuss hat für gemischt genutzte Gebäude den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **3,7 %**. Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 %. Die Tabelle 5.9 und die Abbildung 5.15 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,7	1,8	4,0	0,1	7,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	7	31	21	52
Bewirtschaftungskosten [%]	21,1	2,2	21,0	17,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	15,5	3,1	15,0	9,9	22,8
Miete [€/m ²]	6,96	1,23	6,92	4,42	9,61
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.289	341	1.272	705	1.949
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	693	469	586	225	2.231

Tabelle 5.9: Liegenschaftszinssatz - gemischt genutzte Gebäude

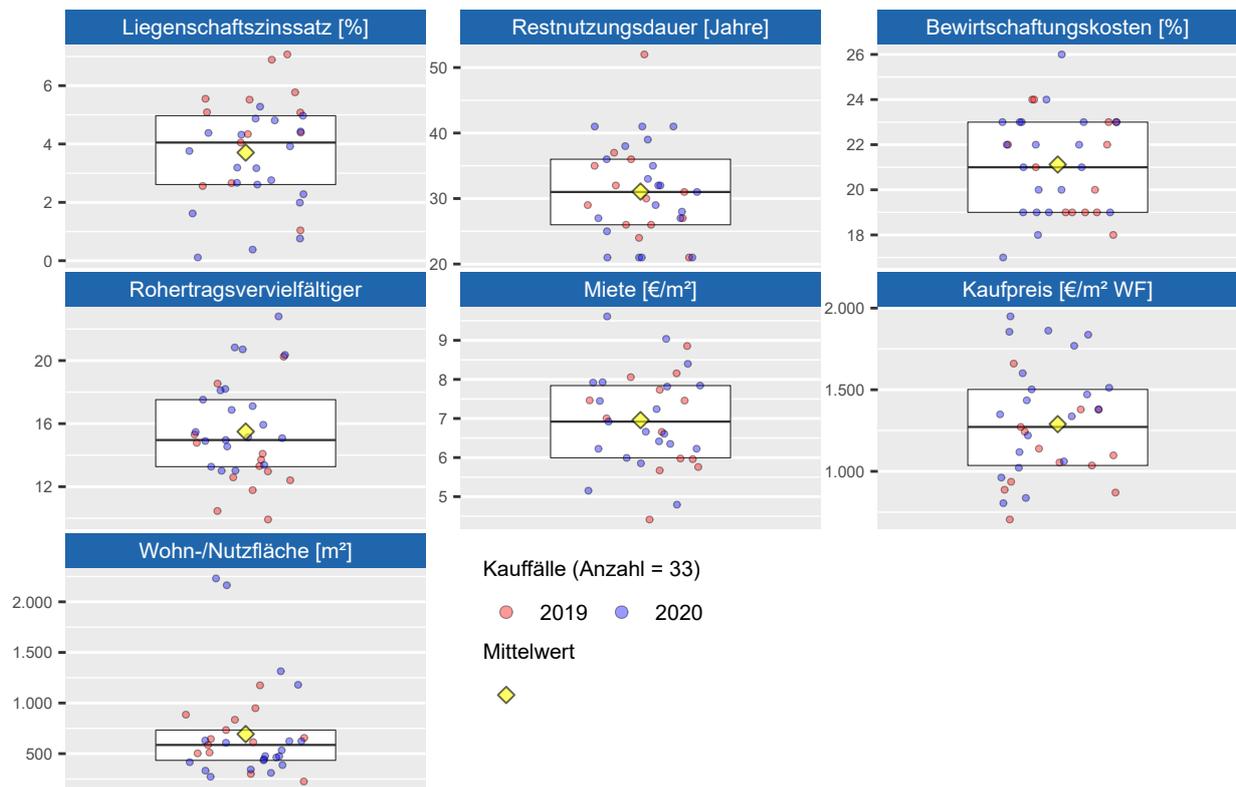


Abbildung 5.15: Boxplots LZ und Kenngrößen - gemischt genutzte Gebäude

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Zur Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe allgemeine Erläuterungen in Unterkapitel 5.1.4.

5.3.1.1 Büro / Handel

Der Gutachterausschuss hat für Büro und Handel den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **4,1%**. Die Tabelle 5.10 und die Abbildung 5.16 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,1	1,3	3,9	2,5	7,3
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	14	32	12	52
Bewirtschaftungskosten [%]	15,4	3,3	15,0	10,0	21,0
Rohertragsvervielfältiger	15,9	4,7	16,2	8,0	24,3
Miete [€/m ²]	11,00	6,05	10,71	3,27	28,77
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.163	1.236	2.094	312	4.863
Nutzfläche [m ²]	5.088	8.234	1.597	477	29.480

Tabelle 5.10: Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel

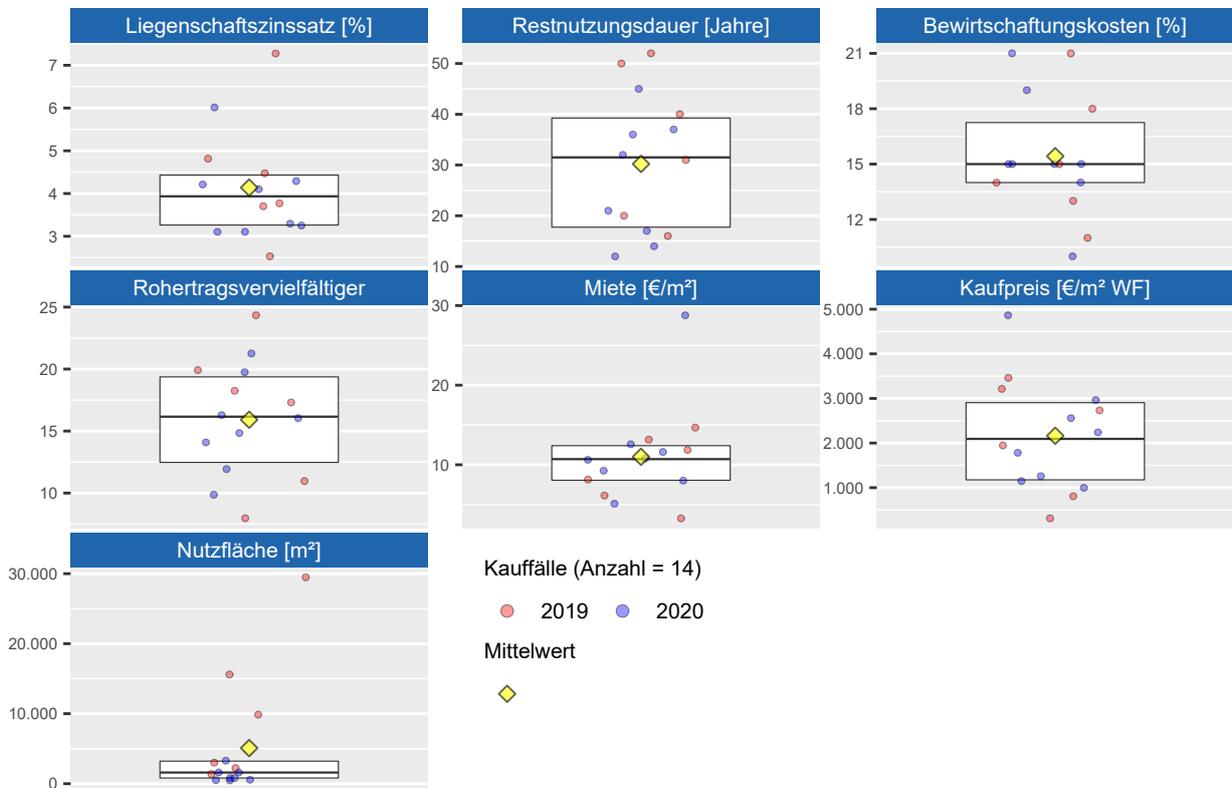


Abbildung 5.16: Boxplots LZ und Kenngrößen - Büro / Handel

5.3.1.2 Gewerbe

Der Gutachterausschuss hat für Gewerbe den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **7,5 %**. Die Tabelle 5.11 und die Abbildung 5.17 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	7,5	2,4	6,7	4,2	13,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	10	30	12	45
Bewirtschaftungskosten [%]	18,5	3,2	20,0	13,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	10,3	2,6	10,3	6,1	15,0
Miete [€/m ²]	4,94	1,79	5,02	2,43	9,22
Kaufpreis [€/m ² WF]	629	329	606	214	1.600
Nutzfläche [m ²]	5.107	11.940	1.633	241	53.237

Tabelle 5.11: Liegenschaftszinssatz - Gewerbe

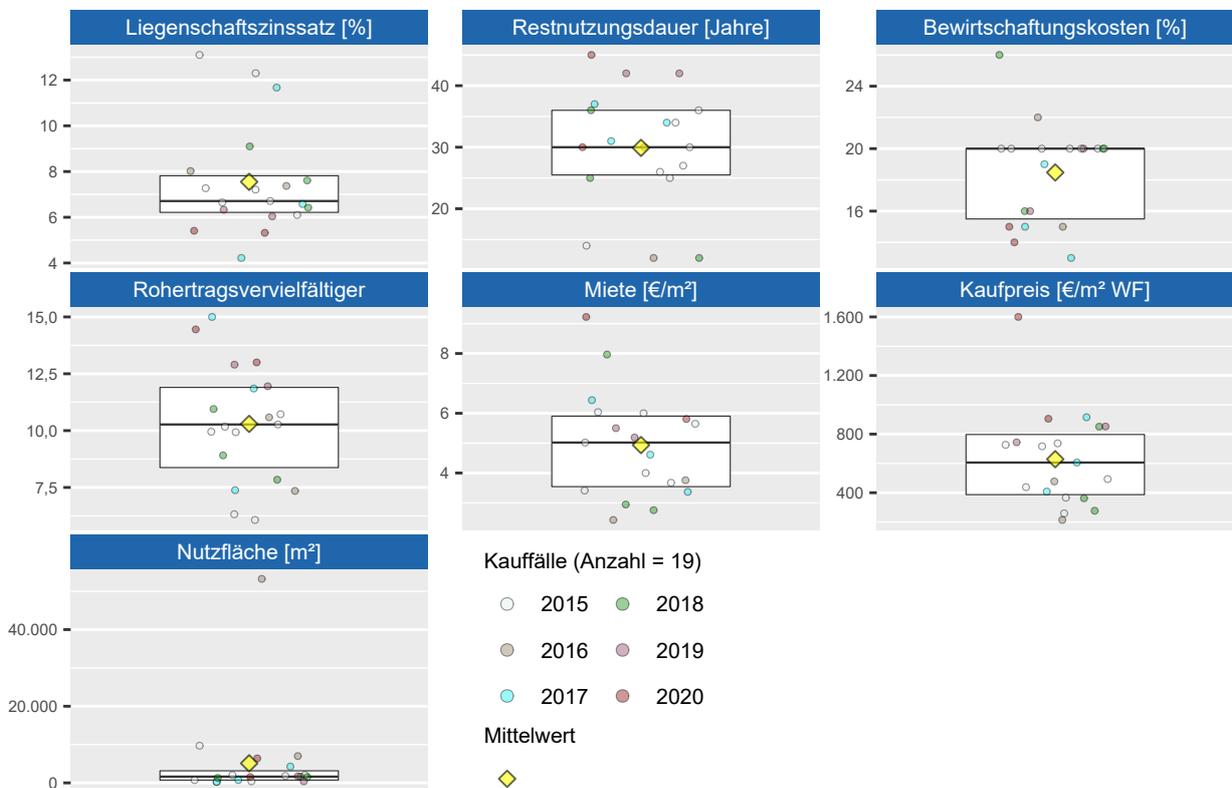


Abbildung 5.17: Boxplots LZ und Kenngrößen - Gewerbe

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Weiterverkäufe

Die Abbildung 6.1 zeigt die Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe im Preisbereich von 25.000 bis 600.000 € in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 25.000 €.

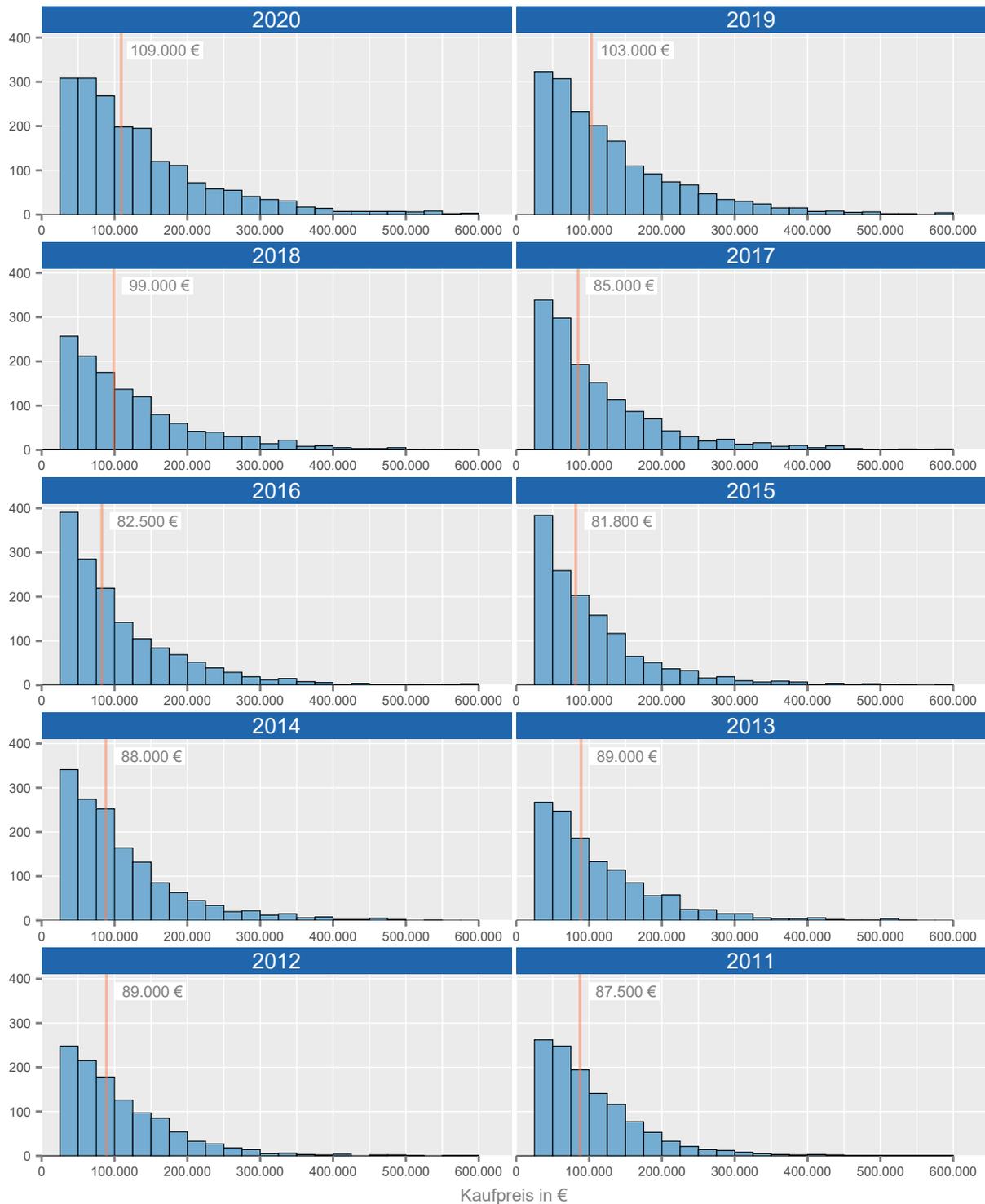


Abbildung 6.1: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen

6.1.2 Erstverkäufe

Die Abbildung 6.2 zeigt die Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum - Neubau in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 50.000 €.

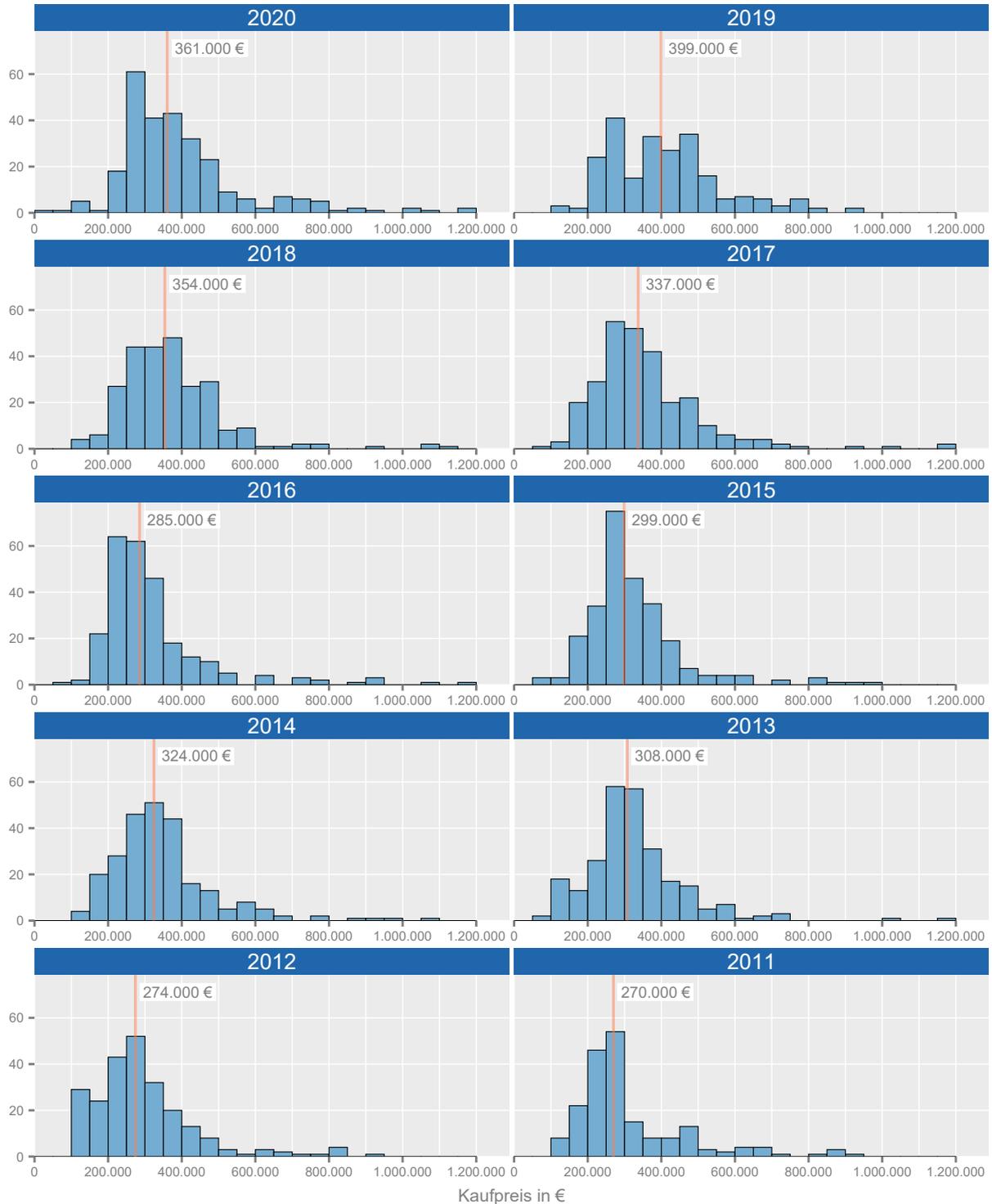


Abbildung 6.2: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen

Abbildung 6.3 zeigt anhand von Boxplots, wie sich der Kaufpreis je m² Wohnfläche (WF) bei neu errichtetem Wohnungseigentum in den letzten 10 Jahren entwickelt hat.

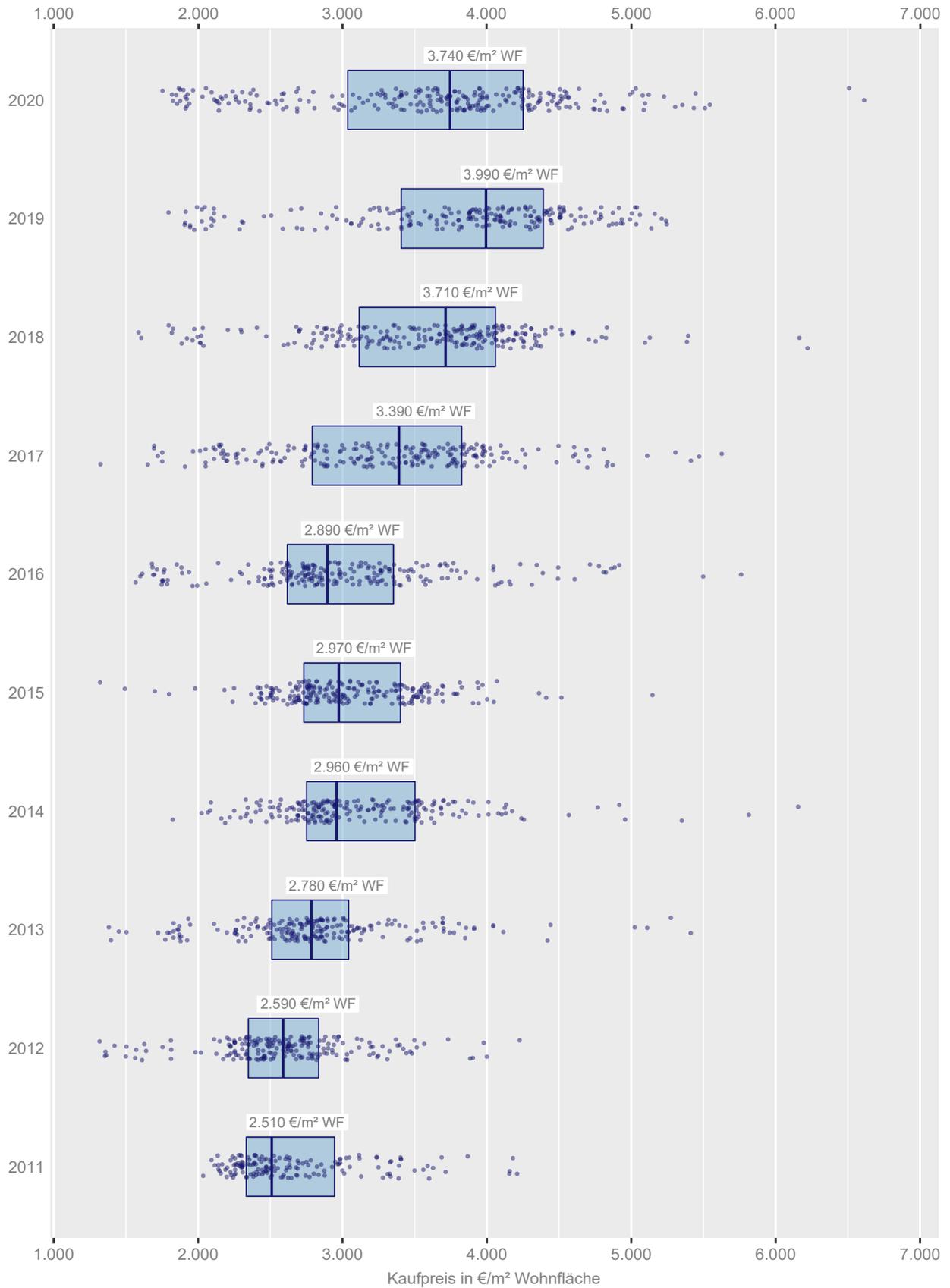


Abbildung 6.3: Boxplot des Kaufpreises je m² Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

6.1.3 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 6.4 dargestellt.

Für gebrauchtes Wohnungseigentum zeigt Abbildung 6.5 die entsprechenden Kaufpreise (ohne Garagen, Stellplätze pp.) in den Stadtteilen. Die Wohnungen stammen aus den den in Tabelle 6.1 enthaltenen Baujahrsgruppen 1975 bis 1994 und 1995 bis 2017. 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 6.1 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.

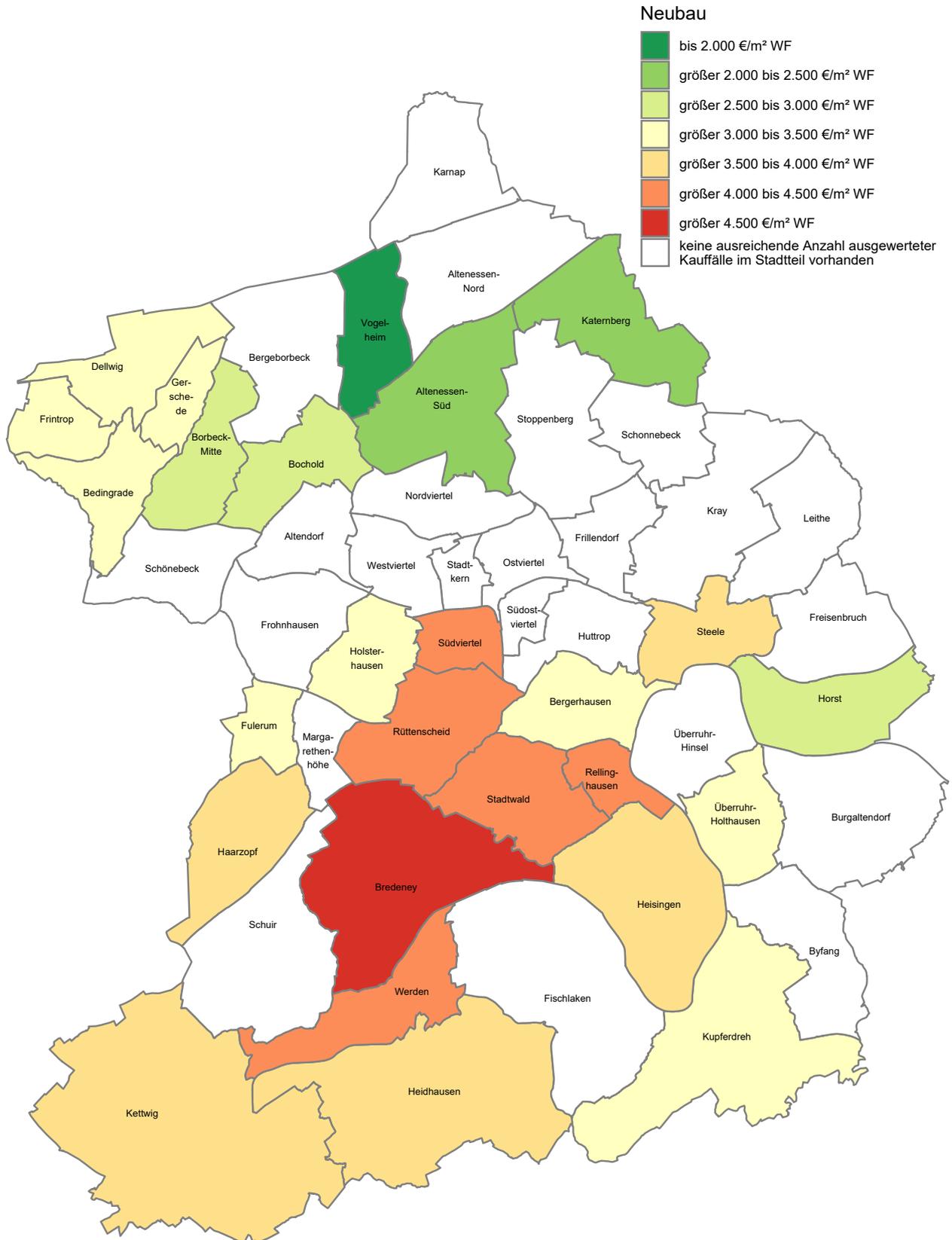


Abbildung 6.4: Durchschnittliche Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum

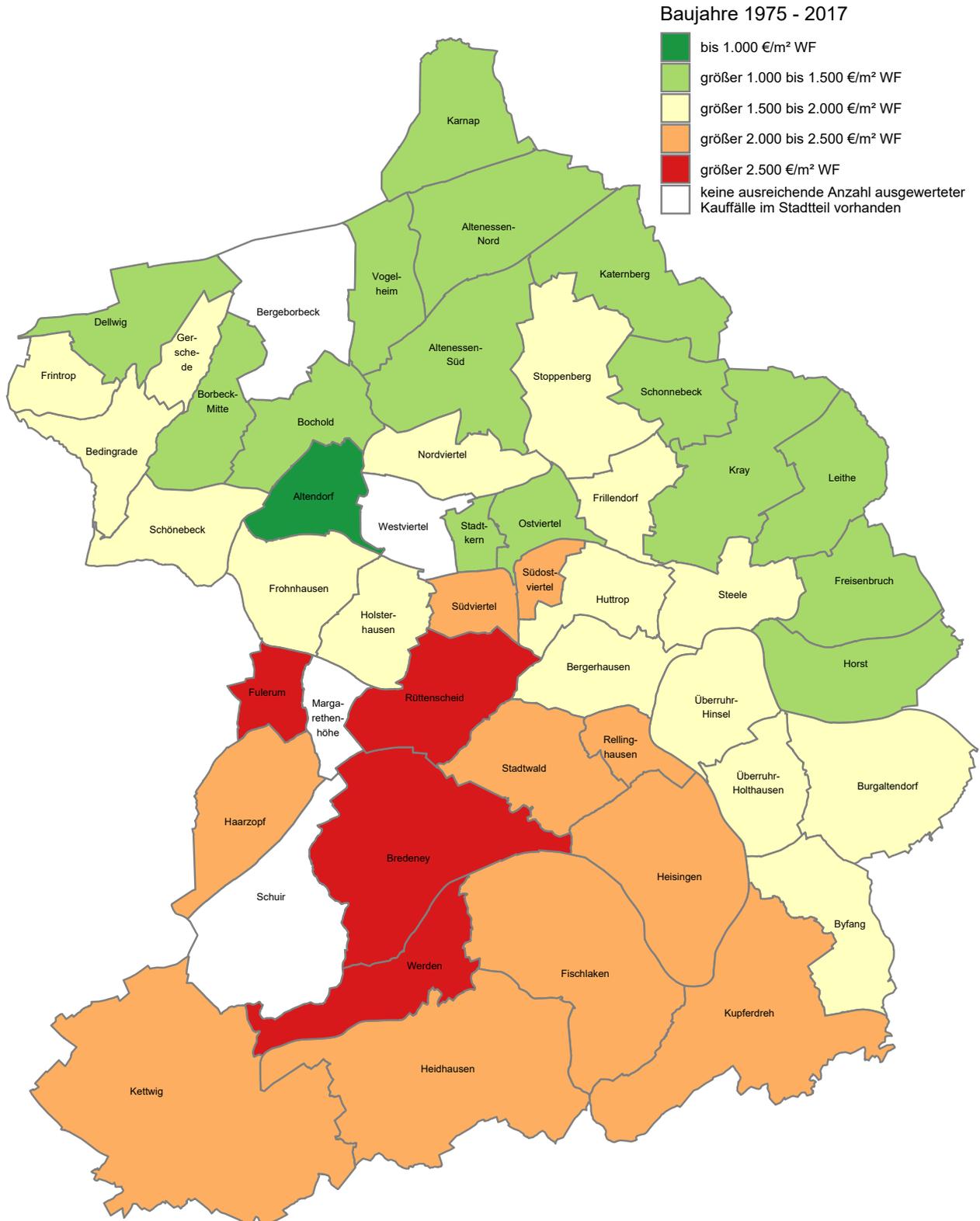


Abbildung 6.5: Durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum

Altendorf - Bergeborbeck

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	
Altendorf						
	Anzahl	≤ 3	38	14	5	—
	Median-KP [€/m²WF]	772	862	901	1.278	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.550	1.734	2.655	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	345	451	957	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	298	448	867	—
	Median-WF [m²]	52	60	61	87	—
	Median-Baujahr	1934	1964	1983	1997	—
Altenessen-Nord						
	Anzahl	≤ 3	6	6	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	766	1.342	1.096	1.006	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.405	1.857	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.058	556	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	138	468	—	—
	Median-WF [m²]	62	59	76	90	—
	Median-Baujahr	1916	1964	1985	1999	—
Altenessen-Süd						
	Anzahl	6	32	14	6	13
	Median-KP [€/m²WF]	825	895	908	1.717	2.017
	Max-KP [€/m²WF]	1.309	1.606	2.342	2.192	2.472
	Min-KP [€/m²WF]	418	316	394	1.390	1.796
	StAbw-KP [€/m²WF]	304	304	571	270	212
	Median-WF [m²]	56	63	72	90	120
	Median-Baujahr	1924	1961	1986	1999	2018
Bedingrade						
	Anzahl	—	9	24	7	12
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.667	1.778	1.993	3.352
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.797	2.583	3.217	4.187
	Min-KP [€/m²WF]	—	708	1.099	1.647	2.706
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	724	415	607	378
	Median-WF [m²]	—	64	72	83	93
	Median-Baujahr	—	1963	1984	1997	2020
Bergeborbeck						
	Anzahl	—	—	≤ 3	—	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	—	684	—	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	Median-WF [m²]	—	—	86	—	—
	Median-Baujahr	—	—	1977	—	—

Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Bergerhausen - Burgaltendorf

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	Neubau
Bergerhausen						
	Anzahl	≤ 3	38	24	6	12
	Median-KP [€/m²WF]	1.601	1.412	1.960	2.594	3.435
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.365	3.319	2.943	3.971
	Min-KP [€/m²WF]	—	547	879	1.833	2.993
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	425	604	384	226
	Median-WF [m²]	60	68	72	97	107
	Median-Baujahr	1940	1966	1982	1998	2020
Bochold						
	Anzahl	—	46	13	≤ 3	4
	Median-KP [€/m²WF]	—	867	1.238	1.716	2.874
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.298	1.811	—	2.932
	Min-KP [€/m²WF]	—	378	702	—	2.799
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	411	351	—	56
	Median-WF [m²]	—	72	89	86	90
	Median-Baujahr	—	1966	1982	1998	2018
Borbeck-Mitte						
	Anzahl	≤ 3	14	17	≤ 3	14
	Median-KP [€/m²WF]	2.547	1.393	1.310	3.090	2.986
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.485	2.471	—	3.990
	Min-KP [€/m²WF]	—	921	849	—	2.456
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	531	460	—	459
	Median-WF [m²]	106	71	72	104	90
	Median-Baujahr	1940	1969	1982	2006	2020
Bredeney						
	Anzahl	≤ 3	18	45	14	62
	Median-KP [€/m²WF]	3.281	2.282	2.661	3.480	4.810
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.163	3.781	5.341	6.613
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.250	1.527	2.039	3.808
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	501	525	997	543
	Median-WF [m²]	64	89	88	129	138
	Median-Baujahr	1941	1968	1983	2000	2019
Burgaltendorf						
	Anzahl	—	16	42	9	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.528	1.789	2.411	2.707
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.471	3.248	3.563	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.000	875	1.628	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	389	521	545	—
	Median-WF [m²]	—	64	82	99	100
	Median-Baujahr	—	1970	1983	1998	2018

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Byfang - Frillendorf

Stadtteil	Kenngroße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	
Byfang						
Anzahl	—	≤ 3	5	4	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	2.528	2.188	1.317	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	—	2.306	2.630	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.667	1.278	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	268	664	—	
Median-WF [m²]	—	89	80	62	—	
Median-Baujahr	—	1973	1987	1998	—	
Dellwig						
Anzahl	≤ 3	6	6	4	6	
Median-KP [€/m²WF]	1.056	1.204	1.206	1.068	3.231	
Max-KP [€/m²WF]	—	1.731	2.250	1.736	3.253	
Min-KP [€/m²WF]	—	749	725	814	3.062	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	328	533	401	90	
Median-WF [m²]	50	75	58	68	90	
Median-Baujahr	1910	1965	1982	1995	2020	
Fischlaken						
Anzahl	—	≤ 3	12	≤ 3	≤ 3	
Median-KP [€/m²WF]	—	677	2.146	2.762	2.636	
Max-KP [€/m²WF]	—	—	2.954	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.546	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	436	—	—	
Median-WF [m²]	—	96	98	105	77	
Median-Baujahr	—	1950	1980	1995	2018	
Freisenbruch						
Anzahl	—	15	20	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	1.312	1.412	2.584	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	1.957	2.317	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	575	851	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	368	413	—	—	
Median-WF [m²]	—	73	66	113	—	
Median-Baujahr	—	1972	1980	2005	—	
Frillendorf						
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	4	—	
Median-KP [€/m²WF]	1.472	982	1.585	2.043	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	2.500	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	939	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	667	—	
Median-WF [m²]	75	72	65	60	—	
Median-Baujahr	1937	1957	1988	2001	—	

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Frintrop - Haarzopf

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017
Frintrop					
Anzahl	≤ 3	18	12	8	17
Median-KP [€/m²WF]	648	776	1.431	2.046	3.039
Max-KP [€/m²WF]	—	1.927	2.464	3.333	3.845
Min-KP [€/m²WF]	—	543	1.063	1.344	2.586
StAbw-KP [€/m²WF]	—	414	530	597	407
Median-WF [m²]	60	52	71	91	83
Median-Baujahr	1927	1963	1984	2000	2019
Frohnhausen					
Anzahl	9	60	21	10	—
Median-KP [€/m²WF]	1.204	1.095	1.337	1.644	—
Max-KP [€/m²WF]	1.534	2.400	2.696	2.352	—
Min-KP [€/m²WF]	404	424	901	1.506	—
StAbw-KP [€/m²WF]	394	358	416	300	—
Median-WF [m²]	70	64	76	85	—
Median-Baujahr	1931	1963	1983	1998	—
Fulerum					
Anzahl	—	≤ 3	≤ 3	6	5
Median-KP [€/m²WF]	—	1.842	1.765	3.100	3.145
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	3.260	3.338
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	2.750	2.852
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	213	175
Median-WF [m²]	—	120	102	101	96
Median-Baujahr	—	1972	1989	2012	2019
Gerschede					
Anzahl	≤ 3	9	6	—	9
Median-KP [€/m²WF]	1.644	1.042	1.678	—	3.039
Max-KP [€/m²WF]	—	2.687	1.949	—	3.423
Min-KP [€/m²WF]	—	312	926	—	2.883
StAbw-KP [€/m²WF]	—	702	358	—	176
Median-WF [m²]	76	64	75	—	48
Median-Baujahr	1922	1969	1986	—	2018
Haarzopf					
Anzahl	—	≤ 3	20	8	15
Median-KP [€/m²WF]	—	1.989	2.121	2.882	3.718
Max-KP [€/m²WF]	—	—	3.374	3.370	4.845
Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.536	2.303	2.643
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	631	355	542
Median-WF [m²]	—	89	85	102	120
Median-Baujahr	—	1970	1984	2004	2019

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Heidhausen - Huttrop

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
	Kenngröße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017
Heidhausen					
Anzahl	—	≤ 3	8	≤ 3	30
Median-KP [€/m²WF]	—	2.247	2.099	2.571	3.694
Max-KP [€/m²WF]	—	—	2.857	—	4.440
Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.237	—	2.125
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	528	—	486
Median-WF [m²]	—	73	78	145	115
Median-Baujahr	—	1966	1980	1995	2020
Heisingen					
Anzahl	4	14	38	9	11
Median-KP [€/m²WF]	2.106	1.924	2.224	2.428	4.000
Max-KP [€/m²WF]	2.567	2.348	3.842	3.600	4.518
Min-KP [€/m²WF]	1.261	459	1.622	1.075	3.117
StAbw-KP [€/m²WF]	568	513	522	833	399
Median-WF [m²]	90	71	78	100	101
Median-Baujahr	1938	1972	1982	1998	2020
Holsterhausen					
Anzahl	7	67	21	5	7
Median-KP [€/m²WF]	1.279	1.607	1.739	1.996	3.411
Max-KP [€/m²WF]	1.980	2.766	3.025	3.422	3.481
Min-KP [€/m²WF]	743	488	964	1.016	2.782
StAbw-KP [€/m²WF]	387	515	595	971	255
Median-WF [m²]	70	67	81	91	88
Median-Baujahr	1938	1960	1982	2010	2019
Horst					
Anzahl	—	18	22	≤ 3	7
Median-KP [€/m²WF]	—	1.060	1.020	1.979	2.808
Max-KP [€/m²WF]	—	1.977	1.712	—	3.314
Min-KP [€/m²WF]	—	775	461	—	2.668
StAbw-KP [€/m²WF]	—	270	282	—	244
Median-WF [m²]	—	58	76	96	128
Median-Baujahr	—	1965	1978	2003	2018
Huttrop					
Anzahl	4	29	12	—	—
Median-KP [€/m²WF]	1.554	1.604	1.802	—	—
Max-KP [€/m²WF]	2.320	3.571	2.945	—	—
Min-KP [€/m²WF]	1.190	565	781	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	539	744	654	—	—
Median-WF [m²]	100	67	72	—	—
Median-Baujahr	1930	1965	1982	—	—

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Karnap - Kupferdreh

Stadtteil	Kenngroße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	
Karnap						
Anzahl		5	9	≤ 3	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]		562	1.058	1.330	1.276	—
Max-KP [€/m²WF]		712	1.500	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]		392	294	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		116	448	—	—	—
Median-WF [m²]		74	55	97	76	—
Median-Baujahr		1940	1969	1979	1996	—
Katernberg						
Anzahl		≤ 3	12	14	≤ 3	58
Median-KP [€/m²WF]		1.274	972	1.257	1.349	2.236
Max-KP [€/m²WF]		—	1.933	2.953	—	2.806
Min-KP [€/m²WF]		—	802	625	—	1.795
StAbw-KP [€/m²WF]		—	359	593	—	269
Median-WF [m²]		70	70	76	83	118
Median-Baujahr		1938	1968	1981	1997	2020
Kettwig						
Anzahl		≤ 3	33	39	19	73
Median-KP [€/m²WF]		2.270	1.707	1.753	3.900	3.868
Max-KP [€/m²WF]		—	2.959	3.362	5.881	6.221
Min-KP [€/m²WF]		—	610	769	2.107	2.239
StAbw-KP [€/m²WF]		—	476	606	838	645
Median-WF [m²]		82	78	79	117	100
Median-Baujahr		1940	1973	1982	2009	2020
Kray						
Anzahl		6	7	5	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]		764	1.070	1.060	1.629	—
Max-KP [€/m²WF]		1.318	1.861	1.871	—	—
Min-KP [€/m²WF]		471	537	947	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		304	477	387	—	—
Median-WF [m²]		90	71	67	111	—
Median-Baujahr		1932	1964	1977	2000	—
Kupferdreh						
Anzahl		—	6	26	5	28
Median-KP [€/m²WF]		—	1.324	1.981	3.119	3.382
Max-KP [€/m²WF]		—	2.043	3.000	3.524	5.095
Min-KP [€/m²WF]		—	336	1.000	1.040	2.928
StAbw-KP [€/m²WF]		—	605	561	1.024	526
Median-WF [m²]		—	69	90	121	101
Median-Baujahr		—	1964	1984	2009	2018

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Leithe - Rellinghausen

Stadtteil	Kenngroße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	Neubau
Leithe						
	Anzahl	—	9	7	—	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.193	1.162	—	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.748	1.952	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	965	517	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	256	462	—	—
	Median-WF [m²]	—	73	80	—	—
	Median-Baujahr	—	1968	1978	—	—
Margarethenhöhe						
	Anzahl	—	—	—	—	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	Median-WF [m²]	—	—	—	—	—
	Median-Baujahr	—	—	—	—	—
Nordviertel						
	Anzahl	≤ 3	13	7	—	—
	Median-KP [€/m²WF]	1.785	1.200	1.603	—	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.083	2.149	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	830	323	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	341	605	—	—
	Median-WF [m²]	65	64	72	—	—
	Median-Baujahr	1896	1966	1985	—	—
Ostviertel						
	Anzahl	11	12	5	—	—
	Median-KP [€/m²WF]	674	1.137	1.123	—	—
	Max-KP [€/m²WF]	955	1.582	1.985	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	548	538	1.028	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	139	412	396	—	—
	Median-WF [m²]	59	62	72	—	—
	Median-Baujahr	1940	1966	1984	—	—
Rellinghausen						
	Anzahl	≤ 3	4	6	≤ 3	12
	Median-KP [€/m²WF]	1.616	1.523	2.174	3.372	4.058
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.117	2.654	—	4.831
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.082	833	—	3.452
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	905	745	—	383
	Median-WF [m²]	53	78	73	228	107
	Median-Baujahr	1900	1964	1978	2004	2018

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Rüttenscheid - Stadtkern

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	
Rüttenscheid						
	Anzahl	10	88	40	23	205
	Median-KP [€/m²WF]	2.396	2.070	2.316	3.359	4.063
	Max-KP [€/m²WF]	3.926	3.556	3.714	4.821	5.162
	Min-KP [€/m²WF]	561	238	1.313	1.946	2.791
	StAbw-KP [€/m²WF]	977	770	595	708	360
	Median-WF [m²]	90	70	80	101	97
	Median-Baujahr	1924	1966	1979	2004	2019
Schönebeck						
	Anzahl	≤ 3	11	14	6	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	2.551	1.690	1.886	2.540	4.129
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.429	2.832	2.753	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.319	1.125	1.806	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	376	463	360	—
	Median-WF [m²]	99	73	84	80	124
	Median-Baujahr	1948	1971	1984	1998	2020
Schonnebeck						
	Anzahl	—	6	5	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.369	1.442	1.449	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.573	2.153	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	944	1.179	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	242	424	—	—
	Median-WF [m²]	—	73	72	79	—
	Median-Baujahr	—	1966	1981	2002	—
Schuir						
	Anzahl	—	≤ 3	≤ 3	—	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	2.488	2.264	—	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	Median-WF [m²]	—	80	79	—	—
	Median-Baujahr	—	1974	1988	—	—
Stadtkern						
	Anzahl	—	4	≤ 3	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.472	923	2.939	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.629	—	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.214	—	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	196	—	—	—
	Median-WF [m²]	—	49	47	124	—
	Median-Baujahr	—	1955	1991	2012	—

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Stadtwald - Südviertel

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	Neubau
Stadtwald						
	Anzahl	4	21	22	≤ 3	17
	Median-KP [€/m²WF]	1.872	2.185	2.404	3.040	4.036
	Max-KP [€/m²WF]	2.365	3.024	4.696	—	6.164
	Min-KP [€/m²WF]	1.579	1.200	1.166	—	3.503
	StAbw-KP [€/m²WF]	351	421	668	—	709
	Median-WF [m²]	70	68	88	90	127
	Median-Baujahr	1939	1961	1981	2008	2018
Steele						
	Anzahl	≤ 3	20	28	7	37
	Median-KP [€/m²WF]	648	1.000	1.414	2.352	3.604
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.386	2.827	3.253	9.615
	Min-KP [€/m²WF]	—	600	556	1.490	2.699
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	460	541	538	1.070
	Median-WF [m²]	80	74	75	97	88
	Median-Baujahr	1924	1963	1980	2001	2020
Stoppenberg						
	Anzahl	—	8	8	5	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.371	1.465	1.824	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.625	1.667	1.965	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	802	847	1.551	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	269	297	177	—
	Median-WF [m²]	—	72	88	81	—
	Median-Baujahr	—	1963	1981	2001	—
Südostviertel						
	Anzahl	≤ 3	27	8	6	—
	Median-KP [€/m²WF]	762	1.050	1.452	3.081	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.358	2.613	3.392	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	385	1.159	2.533	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	480	465	317	—
	Median-WF [m²]	62	64	62	106	—
	Median-Baujahr	1939	1964	1982	2017	—
Südviertel						
	Anzahl	5	16	16	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	2.189	1.850	2.180	2.571	4.253
	Max-KP [€/m²WF]	2.414	3.347	3.047	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	1.337	870	1.528	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	487	790	429	—	—
	Median-WF [m²]	58	80	76	70	119
	Median-Baujahr	1940	1966	1984	1995	2018

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Überruhr-Hinsel - Westviertel

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2017	
Überruhr-Hinsel						
	Anzahl	—	7	12	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.476	1.967	1.997	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.877	2.416	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	714	1.559	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	385	276	—	—
	Median-WF [m²]	—	68	81	45	—
	Median-Baujahr	—	1971	1984	2000	—
Überruhr-Holthausen						
	Anzahl	—	6	24	5	6
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.384	1.458	2.030	3.188
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.822	2.566	2.167	3.310
	Min-KP [€/m²WF]	—	635	580	1.102	2.825
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	416	452	441	178
	Median-WF [m²]	—	75	78	104	100
	Median-Baujahr	—	1971	1978	1995	2018
Vogelheim						
	Anzahl	—	≤ 3	5	—	21
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.900	1.360	—	1.914
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	1.900	—	2.145
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	692	—	1.754
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	550	—	112
	Median-WF [m²]	—	96	84	—	145
	Median-Baujahr	—	1972	1984	—	2020
Werden						
	Anzahl	—	9	17	12	18
	Median-KP [€/m²WF]	—	2.382	2.631	3.192	4.182
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.550	4.228	4.695	4.815
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.897	1.798	2.389	3.183
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	613	576	710	428
	Median-WF [m²]	—	100	85	108	98
	Median-Baujahr	—	1971	1984	2004	2019
Westviertel						
	Anzahl	—	—	—	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	—	—	2.988	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	Median-WF [m²]	—	—	—	80	—
	Median-Baujahr	—	—	—	2014	—

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

6.1.4 Indexreihe Wohnungseigentum

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

In der Tabelle 6.2 ist die Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe dargestellt. Die Indexzahlen weichen ab dem Jahr 2015 gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2020 ab. Ursachen hierfür sind nachträgliche Auswertungen von Kaufverträgen aus dem Jahr 2019 und eine Neuberechnung der Umrechnungskoeffizienten. 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 (www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“).

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2013	110
2006	106	2014	109
2007	105	2015	110
2008	99	2016	115
2009	99	2017	124
2010	100	2018	135
2011	100	2019	148
2012	104	2020	168

Tabelle 6.2: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

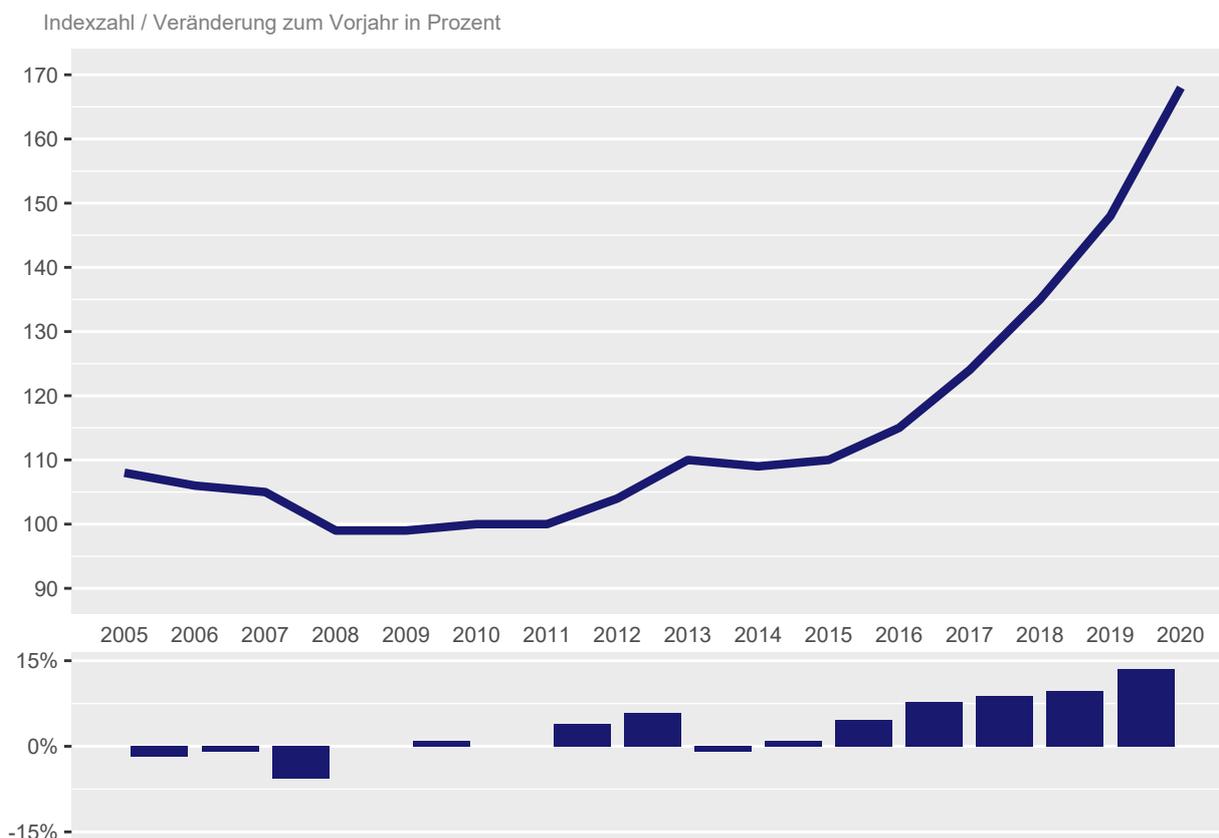


Abbildung 6.6: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

6.1.5 Liegenschaftszinssätze

Zur Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe allgemeine Erläuterungen in Unterkapitel 5.1.4.

6.1.5.1 Wohnungseigentum unvermietet

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum unvermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **2,1 %**. Die Tabelle 6.3 und die Abbildung 6.7 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz gilt für eine mittlere bis gute Wohnlage im Stadtgebiet. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass zwischen der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und der Wohnlage eine Abhängigkeit besteht. Mäßige Lagen rechtfertigen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten. Zur Wohnlageneinstufung kann u.a. das Bodenrichtwertniveau oder die Lageeinstufung des Mietspiegels (siehe Unterkapitel 9.1) herangezogen werden.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,1	1,3	2,1	-1,1	5,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	43	13	41	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	22,1	4,3	22,0	11,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	24,5	6,6	23,5	11,8	45,0
Miete [€/m ²]	6,97	1,35	6,68	4,77	12,65
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.073	761	1.954	786	5.338
Wohnfläche [m ²]	87	25	83	37	150

Tabelle 6.3: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet

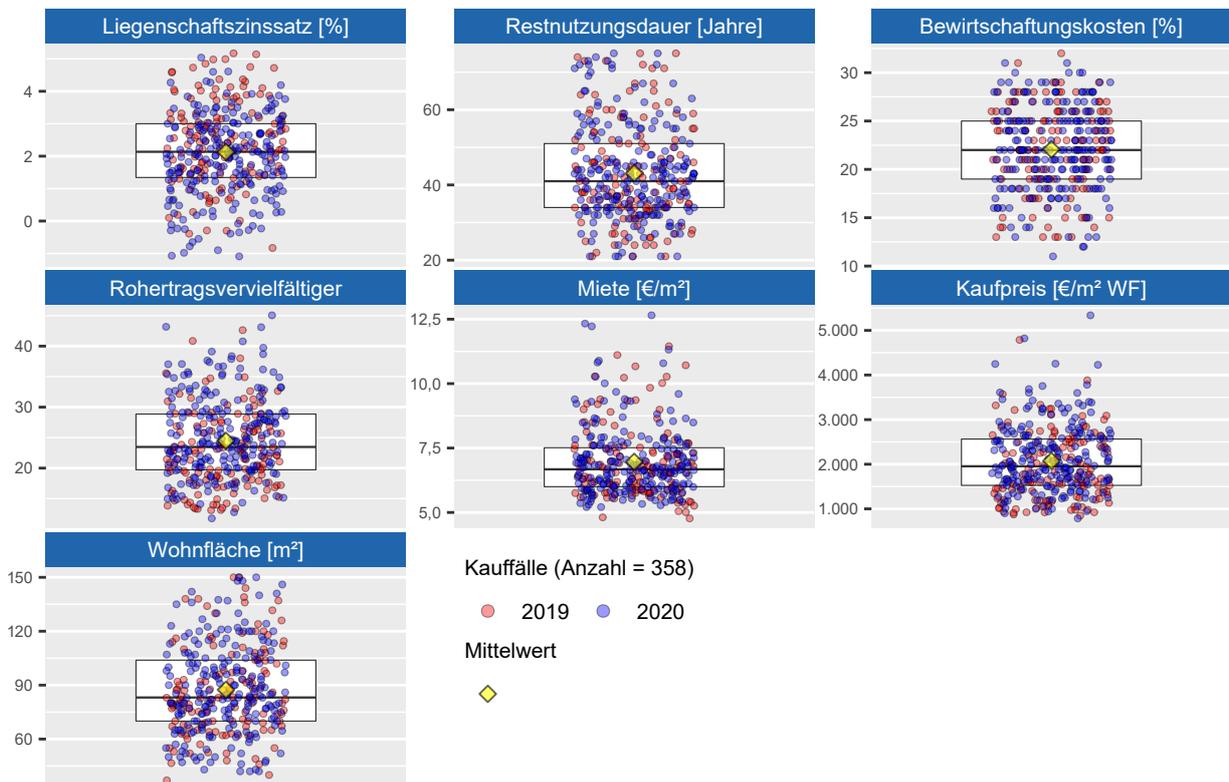


Abbildung 6.7: Boxplots LZ und Kenngrößen - Wohnungseigentum unvermietet

Abbildung 6.8 zeigt die räumliche Verteilung der Stichprobe. Der absolute Betrag des Liegenschaftszinssatzes wird durch die Größe des Punktes repräsentiert. Positive Liegenschaftszinssätze werden als blaue, negative als rote Punkte dargestellt.

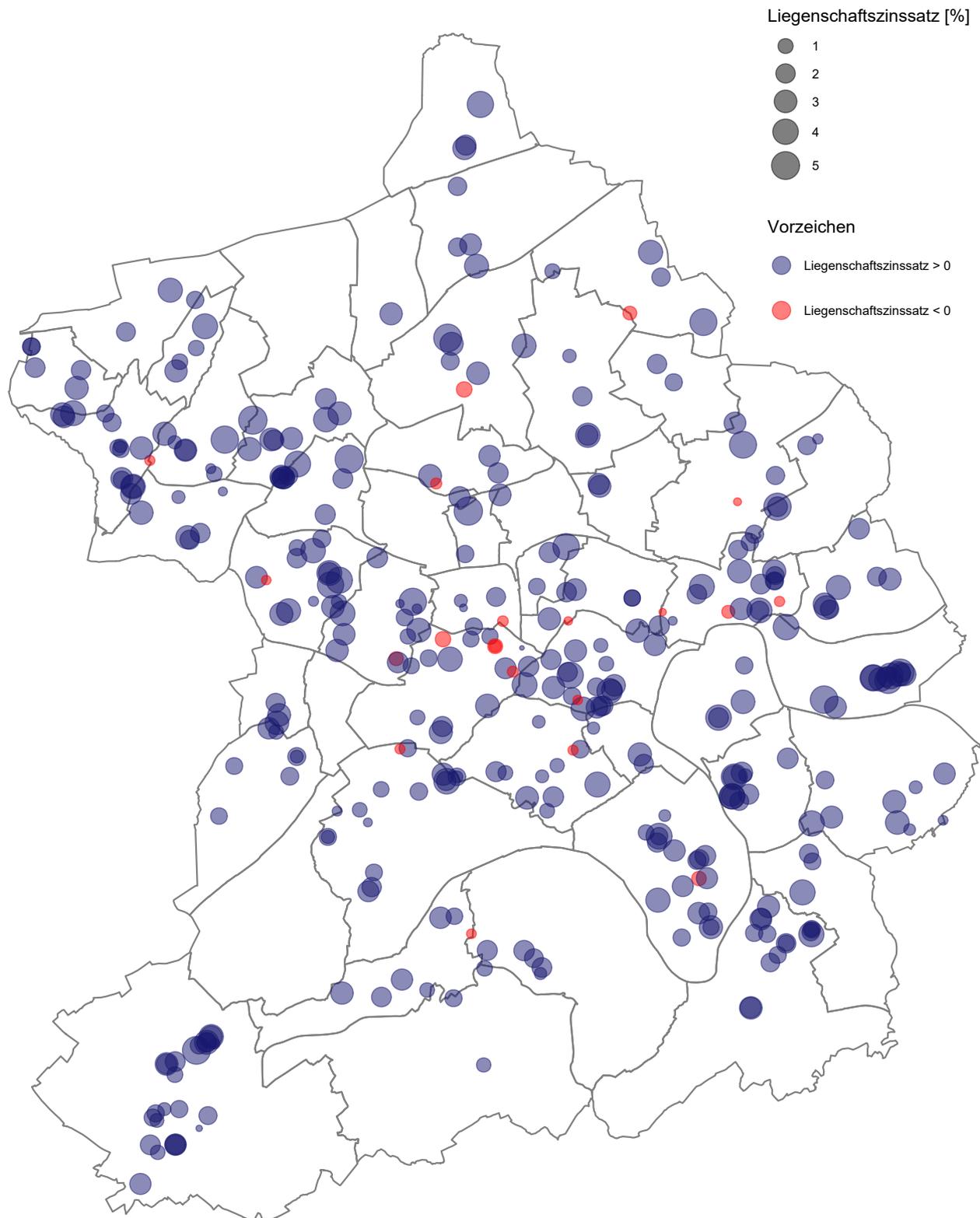


Abbildung 6.8: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (LZ) Wohnungseigentum - unvermietet

6.1.5.2 Wohnungseigentum vermietet

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum vermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **2,5 %**. Die Tabelle 6.4 und die Abbildung 6.9 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz gilt für eine mittlere bis gute Wohnlage im Stadtgebiet. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass zwischen der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und der Wohnlage eine Abhängigkeit besteht. Mäßige Lagen rechtfertigen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten. Zur Wohnlageneinstufung kann u.a. das Bodenrichtwertniveau oder die Lageeinstufung des Mietspiegels (siehe Unterkapitel 9.1) herangezogen werden.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,5	1,9	2,4	-1,6	7,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	11	38	21	72
Bewirtschaftungskosten [%]	24,8	4,1	25,0	13,0	35,0
Rohertragsvervielfältiger	21,0	6,9	20,1	8,6	50,7
Miete [€/m ²]	6,43	0,93	6,24	4,89	11,55
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.644	668	1.527	545	4.695
Wohnfläche [m ²]	70	21	67	35	146

Tabelle 6.4: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

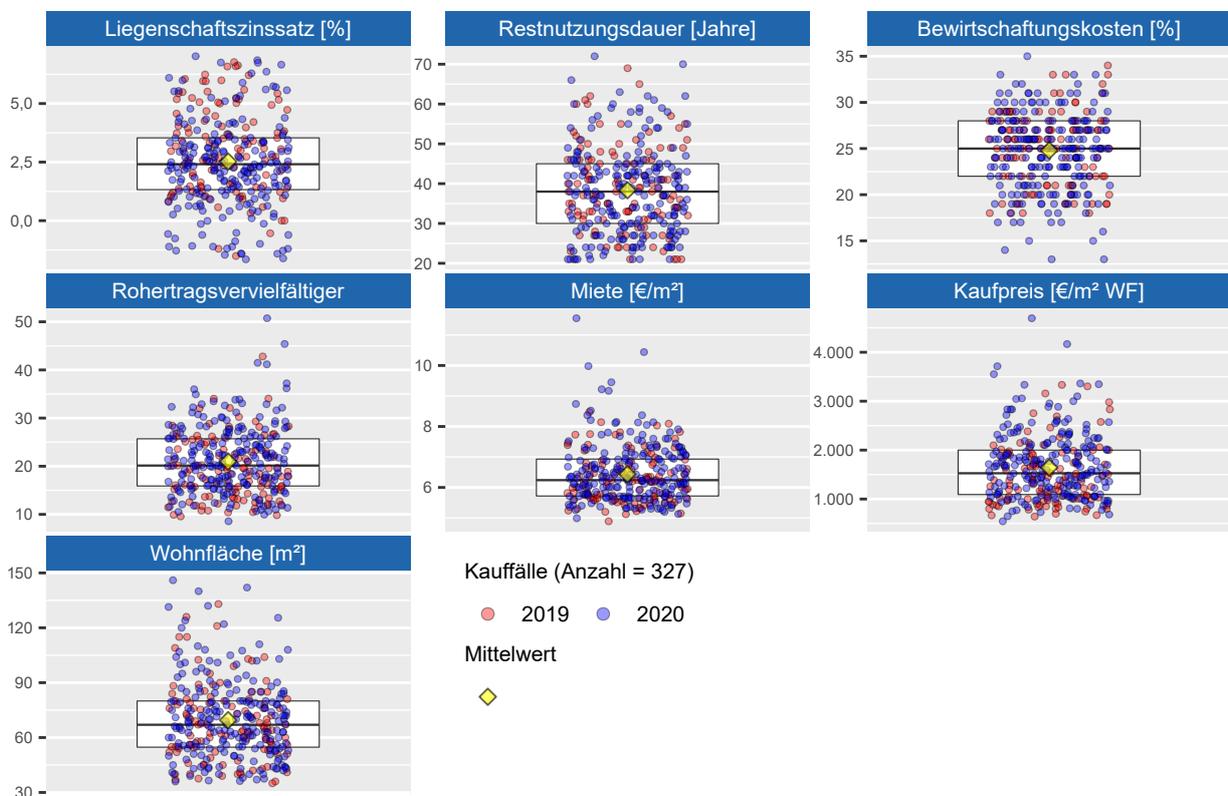


Abbildung 6.9: Boxplots LZ - Wohnungseigentum vermietet

Abbildung 6.10 zeigt die räumliche Verteilung der Stichprobe. Der absolute Betrag des Liegenschaftszinssatzes wird durch die Größe des Punktes repräsentiert. Positive Liegenschaftszinssätze werden als blaue, negative als rote Punkte dargestellt.

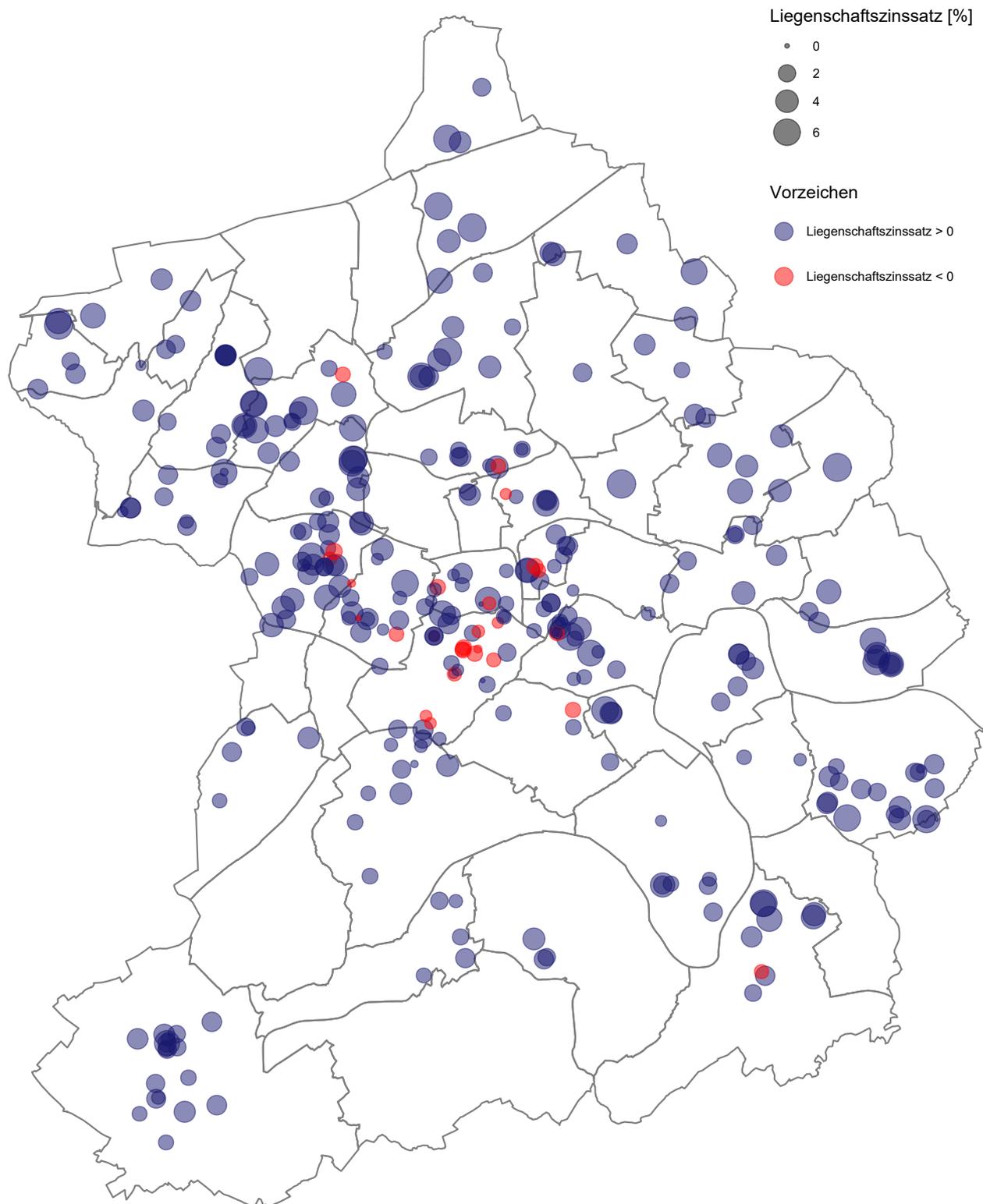


Abbildung 6.10: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (LZ) Wohnungseigentum - vermietet

6.2 Teileigentum

Die geringe Anzahl an Kauffällen von Teileigentum mit gewerblicher Nutzung lässt keine differenzierte Untersuchung des Teilmarktes zu.

6.2.1 Tiefgaragenstellplätze, Garagen und Stellplätze

In Tabelle 6.5 sind durchschnittliche Kaufpreise (Median) für Einstellplätze in Tief- oder Sammelgaragen und Garagen in Teileigentum sowie Sondernutzungsrechten an Außenstellplätzen, aufgliedert nach Erstverkauf und Weiterverkauf, angegeben. Die Abbildung 6.11 zeigt anhand von Boxplots die Verteilung der Kaufpreise. Das verwendete Datenmaterial stammt aus den Jahren 2019 und 2020.

	Anzahl	Median [€]
Tiefgaragenstellplatz		
Erstverkauf	366	22.500
Weiterverkauf	182	12.000
Einzelgaragen		
Erstverkauf	42	14.245
Weiterverkauf	297	9.000
Außenstellplätze		
Erstverkauf	89	5.000
Weiterverkauf	97	4.000

Tabelle 6.5: Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

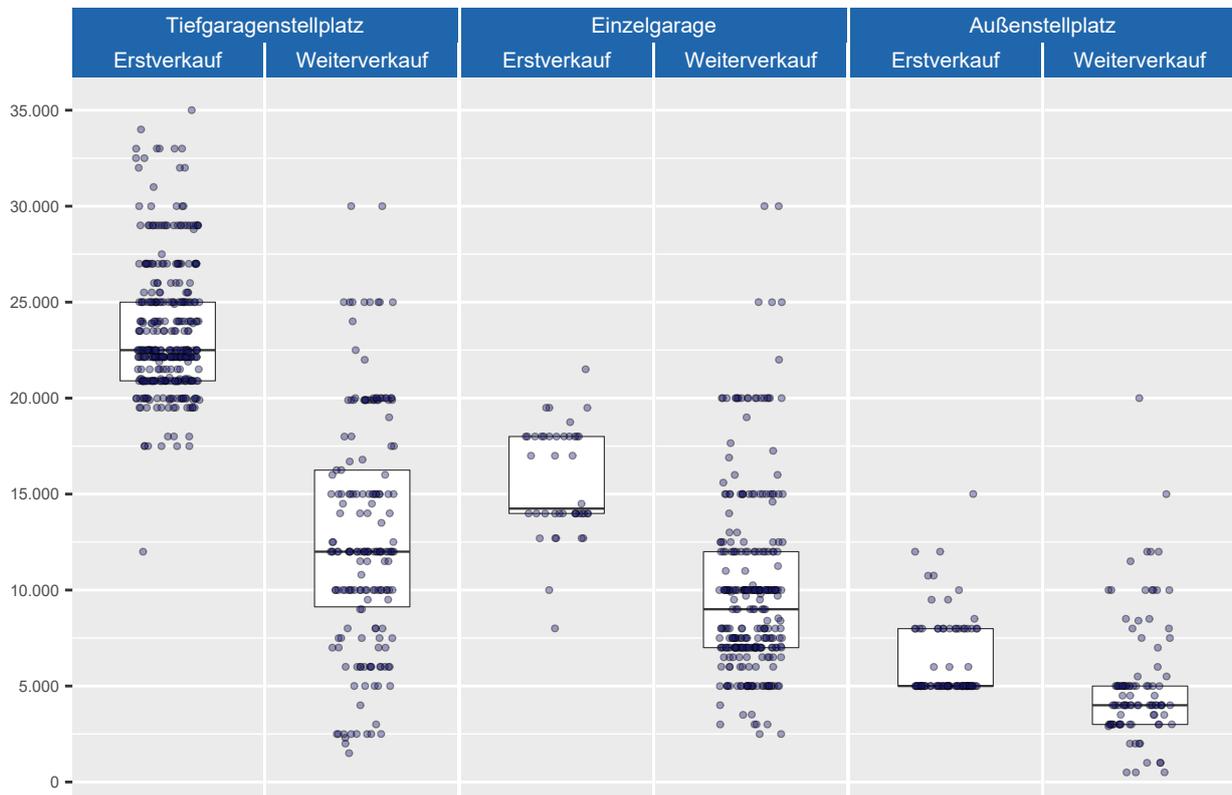


Abbildung 6.11: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

6.3 Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen.

6.3.1 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 ist das Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2020, zugrunde zu legen, vgl. www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“.

Die Immobilienrichtwerte werden aus Kaufpreisen von Weiterverkäufen 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.

Der Gutachterausschuss konnte letztmalig im Jahr 2019 Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum bezogen auf den 01.01. ermitteln. Diese Immobilienrichtwerte und die dazugehörigen örtlichen Fachinformationen sowie ein Immobilien-Preis-Kalkulator sind unter den historischen Immobilienrichtwerten erreichbar (www.boris.nrw.de).

Gemäß GrundWertVO NRW vom 08.12.2020 sind Immobilienrichtwerte durch den Gutachterausschuss erst ab dem Jahr 2026 jährlich verpflichtend zu ermitteln. Der Gutachterausschuss ist bestrebt schon vor diesem Zeitpunkt wieder Immobilienrichtwerte zu veröffentlichen. In Abhängigkeit von der personellen Besetzung der Geschäftsstelle, des für 2023 geplanten Umstiegs auf die zentrale Kaufpreissammlung und dem Abschluss der notwendigen vorbereitenden Arbeiten kann voraussichtlich in 2024 wieder mit der Verfügbarkeit von Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum gerechnet werden.

6.3.2 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 2010 bis 2020 untersucht und Umrechnungskoeffizienten (UK) beschlossen (siehe Seite 76). 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. 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 6.7 für Ausstattungsmerkmale.

Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen (Tabelle 6.7)

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.

Alter [Jahre]	UK	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	UK
4	1,406	1 - 2	1,084
6	1,370	3 - 4	1,055
8	1,333	5 - 9	1,000
10	1,299	10 - 13	0,927
12	1,277	14 - 16	0,888
14	1,255	17 - 70	0,863
16	1,223		
18	1,188	Lage	UK
20	1,158	mäßig	0,766
22	1,140	mäßig - mittel	0,876
24	1,123	mittel	1,000
26	1,105	mittel - gut	1,096
28	1,088	gut	1,236
30	1,073	gut - sehr gut	1,367
32	1,065	sehr gut	1,391
34	1,058	Terrasse / Balkon vorhanden	UK
36	1,050	ja	1,000
38	1,042	nein	0,863
40	1,035		
42	1,030	Garage / Stellplatz vorhanden	UK
44	1,025	nein	1,000
46	1,020	ja	1,051
48	1,015	Vermietungssituation	UK
50	1,010	nicht vermietet	1,000
52	1,005	vermietet	0,906
54	1,000		
56	1,000	Geschosslage	UK
58	1,002	UG / EG	1,024
60	1,004	alle OG, DG	1,000
62	1,006	Penthouse	1,144
64	1,009		
66	1,011	Ausstattung (Punktespanne)	UK
68	1,013	luxus (117-118-120)	1,533
≥ 70	1,015	stark gehoben (114-115-116)	1,465
		gehoben - stark gehoben (109-111-113)	1,374
		gehoben (104-106-108)	1,245
		mittel - gehoben (101-102-103)	1,099
		mittel (98-99-100)	1,000
		einfach - mittel (91-94-97)	0,929
		einfach (84-87-90)	0,829
		sehr einfach - einfach (77-80-83)	0,729
		sehr einfach (70-73-76)	0,629
Wohnfläche [m²]	UK		
20	0,880		
40	0,933		
65	1,000		
90	1,080		
≥ 100	1,105		

Tabelle 6.6: Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum

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
Sanitäreinrichtungen	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

Tabelle 6.7: Ausstattungsmerkmale

Berechnungsbeispiel Vergleichspreis

Die Umrechnungskoeffizienten sind der Tabelle auf Seite 76 zu entnehmen.

Für das Merkmal Jahr ist der Umrechnungskoeffizient aus der Indexreihe für Wohnungseigentum (siehe Unterkapitel 6.1.4) anzuwenden.

Merkmal	Ausprägung Kaufpreis	UK	Ausprägung Be- wertungsobjekt	UK	Umrechnungs- koeffizient
Kaufpreis	1.490 €/m ²				
Jahr (Kaufvertrag / Bewertungstichtag)	2016	1,150	2018	1,350	1,350 / 1,150 = 1,170
Alter	30	1,073	46	1,020	1,020 / 1,073 = 0,951
Wohnfläche	65 m ²	1,000	128 m ²	1,105	1,105 / 1,000 = 1,105
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	1,051	1,051 / 1,000 = 1,051
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.)	1,212	1,212 / 1,000 = 1,212

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

$$1.490 \text{ €/m}^2 \times 1,174 \times 0,951 \times 1,105 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,051 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,212 = \text{rd. } 2.342 \text{ €/m}^2$$

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte

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

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

Auch Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte wurden im Berichtsjahr 2010 erstmalig untersucht. Aufgrund der geringen Fallzahl (23 Verträge) und einer relativ großen Streuung wurden keine Ergebnisse ausgewiesen. Die Untersuchungen bestätigten abgesehen von der dort dargestellte Differenzierung jedoch die im Marktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2011 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 2019, 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. zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertmodell der AGVGA.NRW)
Gebäudestandard	nach Anlage 2 Sachwertmodell der AGVGA.NRW
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalisierungsfaktoren	keine
Korrekturfaktoren	nach Anlage 5 Sachwertmodell der AGVGA.NRW wegen <ul style="list-style-type: none">• Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses• vorhandenen / fehlenden DREMPELS• ausgebauten Spitzbodens• Staffelgeschoss• Geschossen mit Dachschrägen• <u>keine</u> Korrektur wegen Gebäudegröße
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 entsprechend Anlage 8 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	prozentualer 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 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 2019 und 2020 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 des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) 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 (2015=100) angepasst. Maßgeblich für die veröffentlichten Werte ist die für den Oktober des Vorjahres veröffentlichte Indexzahl (hier Okt. 2019: 106,1). Dabei werden die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und 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: 01.01.2020

1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Verwaltungskosten

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

358 Euro jährlich je Eigentumswohnung

39 Euro jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

II. Instandhaltungskosten

11,70 Euro/m² jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

88 Euro jährlich je Tiefgaragenstellplatz

69 Euro jährlich je Garage

43 Euro jährlich je Carport

27 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 (= 11,70 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 (= 5,85 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 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen unter Beteiligung des Arbeitskreises Mietspiegel beschlossen und durch die im Arbeitskreis vertretenden Interessenvertreter der Vermieter*innen und der Mieter*innen anerkannt. Der Arbeitskreis besteht in Essen aus Vertretern der Verbände der Vermieter*innen und Mieter*innen, des Gutachterausschusses und einem Vertreter der Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement. Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist gemäß § 558d BGB ein qualifizierter Mietspiegel. Stichtag der Datenerhebung ist der 01. Januar 2020. Er ist gültig seit dem 01.08.2020.

Der Mietspiegel ist als digitales Arbeitsmittel konzipiert. Er berücksichtigt u.a. den energetischen Zustand einer Wohnung und jede Straße ist einer Lageklasse zugeordnet.

Internet: www.mietspiegel.essen.de (PDF-Datei, kostenlos)

Bei Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohnnutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist aus Gründen der Modellkonformität grundsätzlich der Mietspiegel 2018 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen zu verwenden. Der Mietspiegel 2018 steht unter www.gars.nrw/essen zum Download zur Verfügung.

9.2 Mieten für Garagen und Stellplätze

In Tabelle 9.1 sind durchschnittliche Mieten für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragenstellplätze aus der Befragung zum Essener Mietspiegel 2020 aufgeführt.

	Anzahl	Mittelwert [€/Monat]
Stellplatz	167	27
Garage / Carport	409	48
Tiefgaragenstellplatz	93	55

Tabelle 9.1: Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze

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 26.03.2021)

vorsitzendes Mitglied	Dipl.-Ing. Rath, Peter
stellvertretende vorsitzende Mitglieder	Dipl.-Ing. Butgereit, Stefan Dipl.-Ing. Lincke, Matthias Dipl.-Ing. Mausbach-Judith, Tim Dipl.-Ing. Müller, Carsten Dipl.-Ing. Wennersheide, Gabriele
weitere Mitglieder	Barchfeld, Susanne Dipl.-Ing. Berchem, Sabine Dipl.-Kfm. Brandt, Gordon Dipl.-Ing. Erdelmann, Dirk Dipl.-Ing. Garbrecht, Werner Dipl.-Ing. Gebhardt, Markus Dipl.-Kfm. Giershausen, Klaus Dipl.-Ing. Hahne, Reiner Dr. jur. Klein, Wolfgang Dipl.-Ing. Krautwald, Ulrich Dipl.-Ing. Nau, Ludwig Pásztor, Stefan Dipl.-Ing. Pennekamp, Ulrike Dipl.-Ing. Riebeling, Günter Dipl.-Kfm. Sälzer, Joachim Dipl.-Ing. Schlarb, Michael Dipl.-Kfm. Schrahe, Joachim Weber, Carsten Dipl.-Ing. Wendorff, Eike Jürgen
besondere Mitglieder (Finanzämter Essen)	Laschet, Katrin (FA Essen-NordOst) Kindermann, Tim (FA Essen-Süd)
Vertretung der besonderen Mitglieder	Kaldenberg, Ursula (FA Essen-NordOst) Kleimann, Natascha (FA Essen-Süd)

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Kontaktdaten Geschäftsstelle

Lindenallee 8

45127 Essen

Telefon: 0201 / 88-68505

Telefax: 0201 / 88-9168502

E-Mail: gutachterausschuss@essen.de

Internet: www.gars.nrw/essen

Unter www.gars.nrw/essen finden Sie u.a.

- Hinweise zu den Produkten des Gutachterausschusses
- Antragsformulare zur Erstattung von Gutachten und Auskünften aus der Kaufpreisammlung
- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen ab 2003

10.3 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.

10.3.1 Gutachten

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

10.3.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Dritte können gebührenpflichtig Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erhalten. Dabei wird nach § 34 GrundWertVO NRW unterschieden zwischen:

- nicht anonymisierten Vollauskünften
- nicht anonymisierten grundstücksbezogenen Auskünften
- anonymisierten Auskünften

Die nicht anonymisierten grundstücksbezogenen Auskünfte erfordern neben der Antragstellung u.a. die Angabe des Verwendungszwecks und die Darlegung eines berechtigten Interesses. Diese Auskünfte richten sich an Sachverständige für Grundstückswertermittlung im Zusammenhang mit konkreten Wertermittlungsfällen nach § 194 BauGB oder dem BewG.

Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erfordern neben der Antragstellung und der Angabe des Verwendungszwecks lediglich die schriftliche Zusicherung des Antragstellers, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Essen
Lindenallee 8
45127 Essen

