



Grundstücksmarktbericht **2022** für die Stadt Essen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Essen

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Essen

Essen, im März 2022

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Essen
gemäß Beschluss vom 24.03.2022

Auswertestand Kaufpreissammlung: 22.03.2022
Redaktioneller Stand: 14.04.2022

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

Titelseite: © Elke Brochhagen, Stadt Essen
Rückseite: © Ursula Wolff, Stadt Essen

Lizenz

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

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 |
| 2.2.1 Entwicklung Anzahl Kauffälle | 5 |
| 2.2.2 Marktanteile und räumliche Verteilung | 8 |
| 2.2.3 Herkunft Erwerber | 10 |
| 2.3 Zwangsversteigerungen | 13 |
| 3 Umsätze | 14 |
| 3.1 Gesamtumsatz | 14 |
| 3.2 Unbebaute Baugrundstücke | 16 |
| 3.3 Bebaute Grundstücke | 17 |
| 3.4 Wohnungseigentum | 18 |
| 4 Unbebaute Grundstücke | 19 |
| 4.1 Bodenrichtwerte | 19 |
| 4.1.1 Allgemeine Erläuterungen | 19 |
| 4.1.2 Bodenrichtwerte 2022 in der Stadt Essen | 20 |
| 4.1.3 Bodenrichtwertniveau Wohnbauland | 22 |
| 4.1.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte | 23 |
| 4.2 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten | 24 |
| 4.2.1 Sonstiges Nichtbauland | 24 |
| 4.2.1.1 Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück | 24 |
| 4.2.1.2 Außeragrarisch genutzte Freiflächen | 25 |
| 4.3 Indexreihe Wohnbauland | 26 |
| 5 Bebaute Grundstücke | 27 |
| 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser | 27 |
| 5.1.1 Durchschnittspreise in den Stadtteilen | 29 |
| 5.1.2 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser | 42 |
| 5.1.3 Sachwertfaktoren | 43 |
| 5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser | 44 |
| 5.1.3.2 Reihenmittelhäuser | 45 |
| 5.1.4 Liegenschaftszinssätze | 47 |
| 5.1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser | 47 |
| 5.1.4.2 Reihenmittelhäuser | 49 |
| 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 51 |
| 5.2.1 Liegenschaftszinssätze | 51 |
| 5.2.1.1 Dreifamilienhäuser | 51 |
| 5.2.1.2 Mietwohnhäuser | 52 |
| 5.2.1.3 Gemischt genutzte Gebäude | 53 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.3 | Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude | 54 |
| 5.3.1 | Liegenschaftszinssätze | 54 |
| 5.3.1.1 | Büro / Handel | 54 |
| 5.3.1.2 | Gewerbe | 55 |
| 6 | Wohnungs- und Teileigentum | 56 |
| 6.1 | Wohnungseigentum | 56 |
| 6.1.1 | Weiterverkäufe | 56 |
| 6.1.2 | Erstverkäufe | 57 |
| 6.1.3 | Durchschnittspreise in den Stadtteilen | 59 |
| 6.1.4 | Indexreihe Wohnungseigentum | 72 |
| 6.1.5 | Liegenschaftszinssätze | 73 |
| 6.1.5.1 | Wohnungseigentum unvermietet | 73 |
| 6.1.5.2 | Wohnungseigentum vermietet | 75 |
| 6.2 | Teileigentum | 77 |
| 6.2.1 | Tiefgaragenstellplätze, Garagen und Stellplätze | 77 |
| 6.3 | Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) | 78 |
| 6.3.1 | Immobilienrichtwerte | 78 |
| 6.3.2 | Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum | 79 |
| 7 | Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke | 82 |
| 7.1 | Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbaurechte | 82 |
| 8 | Modellbeschreibungen | 83 |
| 8.1 | Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV) | 83 |
| 8.2 | Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV) | 86 |
| 8.3 | Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) | 89 |
| 9 | Mieten und Pachten | 91 |
| 9.1 | Wohnungsmieten | 91 |
| 9.2 | Mieten für Garagen und Stellplätze | 91 |
| 9.3 | Gewerbliche Mieten | 91 |
| 10 | Kontakte und Adressen | 92 |
| 10.1 | Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 24.03.2022) | 92 |
| 10.2 | Geschäftsstelle des Gutachterausschusses | 93 |
| 10.3 | Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse | 94 |
| 10.3.1 | Gutachten | 94 |
| 10.3.2 | Auskünfte aus der Kaufpreissammlung | 94 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| 2.1 | Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 2007 | 5 |
| 2.2 | Anzahl der Kauffälle nach Jahr und Monat der Beurkundung | 6 |
| 2.3 | Marktanteile der Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle | 8 |
| 2.4 | Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Teilmärkten | 9 |
| 2.5 | Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer | 10 |
| 2.6 | Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - kreisfreie Städte und Kreise NRW (ohne Essen) | 11 |
| 2.7 | Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Wohn-/Firmensitz Käufer | 11 |
| 2.8 | Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - Bundesländer (ohne NRW) und Ausland | 12 |
| 2.9 | Anzahl der Zwangsversteigerungen | 13 |
| 3.1 | Gesamtumsatz in Millionen Euro | 14 |
| 3.2 | Verteilung der Kaufpreise (Lorenzkurve) | 14 |
| 3.3 | Marktanteile der Teilmärkte nach Geldumsatz | 15 |
| 4.1 | Lage der Bodenrichtwertzonen nach Nutzungsart | 20 |
| 4.2 | Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2022 | 22 |
| 4.3 | Indexreihe für Wohnbaulandpreise | 26 |
| 5.1 | Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen | 27 |
| 5.2 | Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp | 28 |
| 5.3 | Marktanteile der Gebäudetypen - Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anzahl der Kauffälle | 28 |
| 5.4 | Durchschnittliche Kaufpreise in €/m ² WF für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser | 30 |
| 5.5 | Durchschnittliche Kaufpreise in €/m ² WF für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser | 31 |
| 5.6 | Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe | 42 |
| 5.7 | Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp | 43 |
| 5.8 | Boxplots SWF und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser | 44 |
| 5.9 | Boxplots SWF und Kenngrößen - Reihenmittelhäuser | 45 |
| 5.10 | Verteilung der Stichprobe (Sachwertfaktoren) - Ein- und Zweifamilienhäuser | 46 |
| 5.11 | Boxplots LZ und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser | 47 |
| 5.12 | Verteilung der Stichprobe (LZ) - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser | 48 |
| 5.13 | Boxplots LZ und Kenngrößen - Reihenmittelhäuser | 49 |
| 5.14 | Verteilung der Stichprobe (LZ) - Reihenmittelhäuser | 50 |
| 5.15 | Boxplots LZ und Kenngrößen - Dreifamilienhäuser | 51 |
| 5.16 | Boxplots LZ und Kenngrößen - Mietwohnhäuser | 52 |
| 5.17 | Boxplots LZ und Kenngrößen - gemischt genutzte Gebäude | 53 |
| 5.18 | Boxplots LZ und Kenngrößen - Büro / Handel | 54 |
| 5.19 | Boxplots LZ und Kenngrößen - Gewerbe | 55 |
| 6.1 | Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen | 56 |
| 6.2 | Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen | 57 |
| 6.3 | Boxplot des Kaufpreises je m ² Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum | 58 |
| 6.4 | Durchschnittliche Kaufpreise in €/m ² WF für neu errichtetes Wohnungseigentum | 60 |
| 6.5 | Durchschnittliche Kaufpreise in €/m ² WF für gebrauchtes Wohnungseigentum | 61 |
| 6.6 | Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe | 72 |
| 6.7 | Boxplots LZ und Kenngrößen - Wohnungseigentum unvermietet | 73 |
| 6.8 | Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - unvermietet | 74 |
| 6.9 | Boxplots LZ - Wohnungseigentum vermietet | 75 |
| 6.10 | Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - vermietet | 76 |
| 6.11 | Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze | 77 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 2.1 | Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten | 7 |
| 2.2 | Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten | 13 |
| 3.1 | Gesamtumsatz in Millionen Euro, nach Teilmärkten | 15 |
| 3.2 | Umsatz Bauland | 16 |
| 3.3 | Umsatz bebaute Grundstücke | 17 |
| 3.4 | Umsatz Wohnungseigentum | 18 |
| 4.1 | Höchste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet | 21 |
| 4.2 | Niedrigste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet | 21 |
| 4.3 | Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke | 23 |
| 4.4 | Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück | 24 |
| 4.5 | Kaufpreise für außeragrarisches genutzte Freiflächen | 25 |
| 4.6 | Indexreihe für Wohnbaulandpreise | 26 |
| 5.1 | Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen | 32 |
| 5.2 | Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe | 42 |
| 5.3 | Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser | 44 |
| 5.4 | Sachwertfaktor - Reihenmittelhäuser | 45 |
| 5.5 | Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser | 47 |
| 5.6 | Liegenschaftszinssatz - Reihenmittelhäuser | 49 |
| 5.7 | Liegenschaftszinssatz - Dreifamilienhäuser | 51 |
| 5.8 | Liegenschaftszinssatz - Mietwohnhäuser | 52 |
| 5.9 | Liegenschaftszinssatz - gemischt genutzte Gebäude | 53 |
| 5.10 | Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel | 54 |
| 5.11 | Liegenschaftszinssatz - Gewerbe | 55 |
| 6.1 | Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen | 62 |
| 6.2 | Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe | 72 |
| 6.3 | Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet | 73 |
| 6.4 | Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet | 75 |
| 6.5 | Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze | 77 |
| 6.6 | Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum | 80 |
| 9.1 | Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze | 91 |

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 |
| # | Anzahl |
| Ø | Durchschnitt |

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.

Sparklines:

In Kapitel 2 und 3 dieses Grundstücksmarktberichtes sind Datenreihen in den Tabellen als sogenannte Sparklines dargestellt. Eine Sparkline ist ein sehr kleines (Linien-)Diagramm mit dem Daten visualisiert werden. Hierdurch ist es möglich, den zeitlichen Verlauf der Datenreihe schnell zu erfassen. Die Maximal- und Minimalwerte sind in den Sparklines als rote Punkte dargestellt.

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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) 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 für die 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 24.03.2022 ist der Seite 92 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 u.a. 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 2021 wurden 4.166 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Die Anzahl der Kauffälle liegt damit weiterhin auf hohem Niveau. Gegenüber dem Vorjahr wurden jedoch ca. 6 % weniger Transaktionen getätigt. Auf dem Essener Grundstücksmarkt wurden Immobilien im Gesamtwert von 2,02 Milliarden Euro umgesetzt. Zum zweiten Mal nach 2018 wurde damit die 2 Milliarden Euro Grenze überschritten.

Unbebaute Grundstücke / Bodenrichtwerte

Die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke ist weiterhin auf niedrigem Stand. In 2021 wurden lediglich 104 Baugrundstücke gehandelt. Die Preise für Wohnbauland sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 11 % gestiegen. In einzelnen Lagen kann es jedoch auch hiervon abweichende Entwicklungen geben. Auskunft darüber geben die in BORIS.NRW veröffentlichten Bodenrichtwerte.

Die Bodenrichtwerte 2022 sind gegenüber den Bodenrichtwerten 2021 unter anderem aufgrund der Bestimmungen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 überarbeitet worden. So war es z.B. notwendig, die bisherigen als Sondernutzungsflächen ohne Bodenrichtwert ausgewiesenen Bodenrichtwertzonen aufzulösen. Die Sanierungssatzungen für die Sanierungsgebiete Borbeck, Werden und Kettwig wurden zum 14.12.2021 bzw. 17.12.2021 durch Satzung aufgehoben. Für diese ehemaligen Sanierungsgebiete hat der Gutachterausschuss jetzt Bodenrichtwerte ermittelt. Damit liegen Bodenrichtwertzonen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet vor. Aufgrund der Grundsteuerreform sind die Bodenrichtwerte 2022 (Stichtag 01.01.2022) für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (Feststellungserklärung) von Bedeutung.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von gut 14 %. Der mittlere Kaufpreis in diesem Teilmarkt liegt bei knapp 400.000 Euro. Eine Häufung der Kaufpreise liegt im Preisbereich von 250.000 bis 450.000 Euro vor. 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 2021 noch einmal an Dynamik gewonnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist in diesem Marktsegment eine Preissteigerung von ca. 20 % zu verzeichnen. Für neu errichtete Eigentumswohnungen zahlten die Käufer durchschnittlich 4.090 Euro/m² Wohnfläche und damit gut 9 % mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der verkauften neu errichteten Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 40 % zurückgegangen. Wurden in 2020 noch 268 Wohnungen verkauft so waren es in 2021 nur noch 159.

2.2 Kaufverträge / Kauffälle

2.2.1 Entwicklung Anzahl Kauffälle

Im Jahr 2021 sind 3.944 Kaufverträge bzw. Zwangsversteigerungsbeschlüsse beim Gutachterausschuss eingegangen. In diesen Kaufverträgen wurden insgesamt 4.166 Kauffälle beurkundet. Bei 84 dieser Kauffälle wurden lediglich Bruchteile an der Immobilie verkauft. Die Abbildung 2.1 zeigt die Zahl der registrierten Kauffälle der letzten 15 Jahre. Im Jahresdurchschnitt der letzten 15 Jahre wurden 4.011 Kauffälle registriert. Die für die Vorjahre angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden.

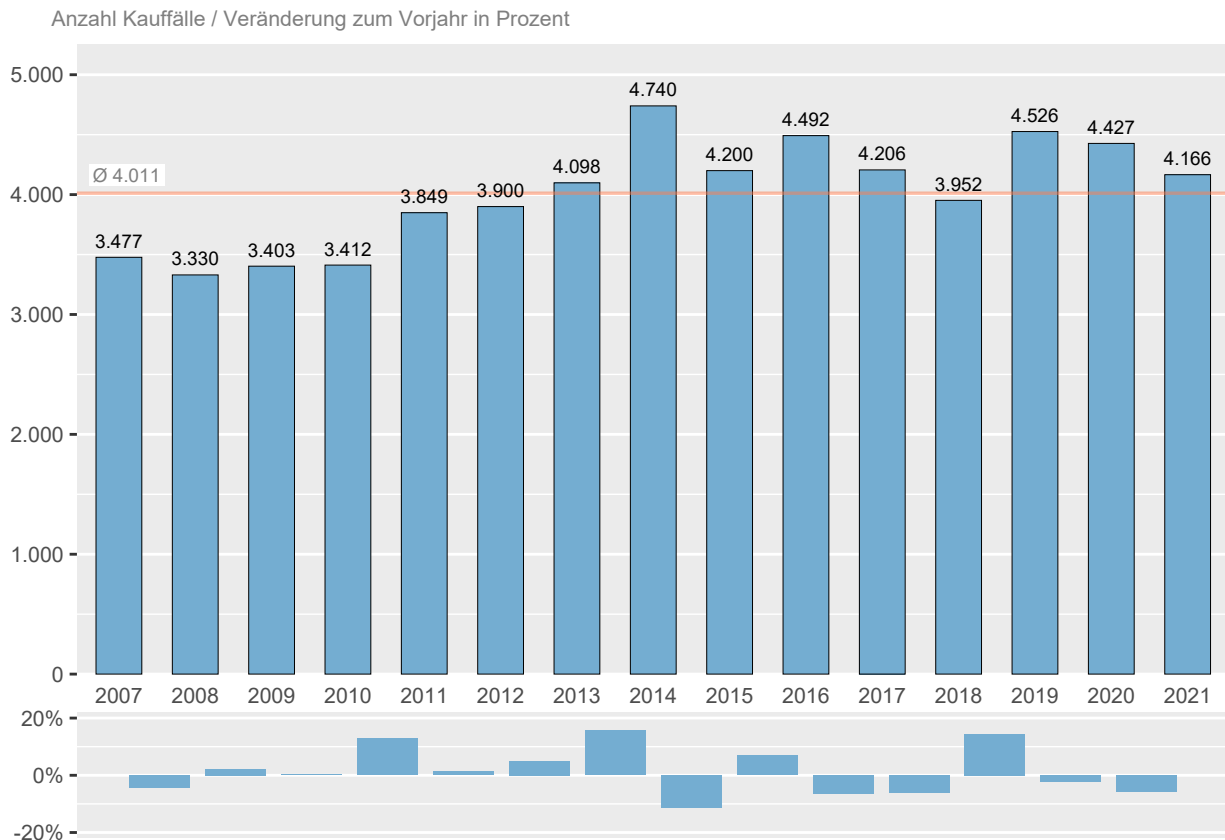


Abbildung 2.1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 2007

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. 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. Die überdurchschnittliche Anzahl von Kauffällen im Monat März 2021 ist auf den Entfall des Baukindergeldes zurückzuführen. Für der Erhalt der Förderung galt eine Frist bis zum 31.03.2021, bis zu der der Kaufvertrag beurkundet sein musste.

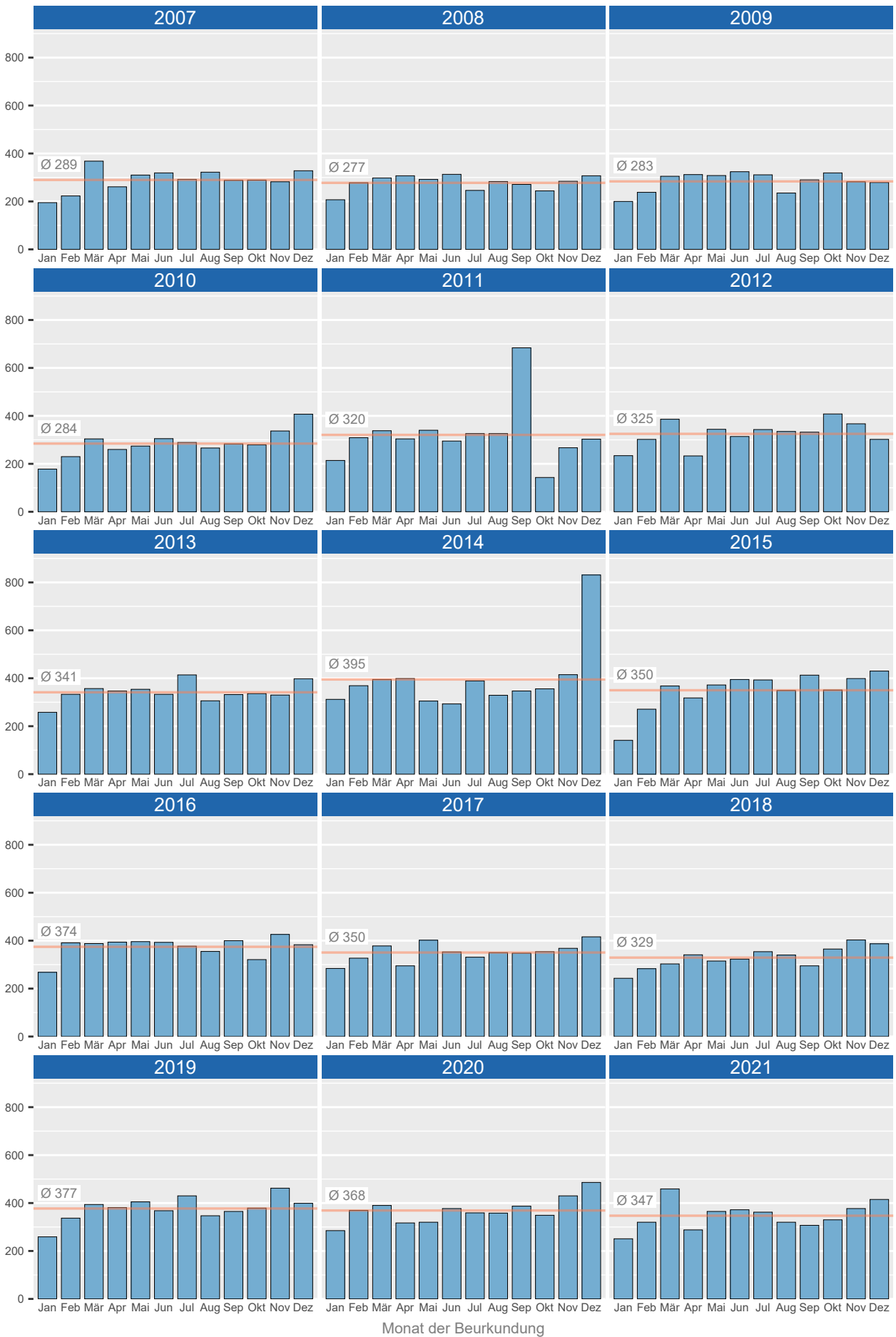


Abbildung 2.2: Anzahl der Kauffälle nach Jahr und Monat der Beurkundung

Die Tabelle 2.1 zeigt die Anzahl der registrierten Kauf- und sonstigen Verträge einschließlich der Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 8 Jahre nach Teilmärkten differenziert. In der letzten Spalte der Tabelle ist die jeweilige Datenreihe als Sparkline dargestellt.

| Teilmarkt | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2014 - 2021 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| unbebaute Grundstücke | | | | | | | | | |
| unbebaute Baugrundstücke | 152 | 122 | 182 | 129 | 109 | 124 | 106 | 104 | |
| werdendes Bauland | 5 | 5 | 8 | 8 | 8 | 2 | 7 | 20 | |
| Gemeinbedarf | 6 | 1 | 3 | 5 | 2 | 5 | 11 | 4 | |
| Land- und Forstwirtschaft | 45 | 54 | 29 | 49 | 45 | 50 | 43 | 34 | |
| Arrondierungsflächen | 48 | 36 | 34 | 30 | 45 | 43 | 38 | 47 | |
| sonstige Flächen | 18 | 8 | 18 | 16 | 9 | 6 | 7 | 3 | |
| | 274 | 226 | 274 | 237 | 218 | 230 | 212 | 212 | |
| bebaute Grundstücke | | | | | | | | | |
| | 1.770 | 1.487 | 1.649 | 1.476 | 1.561 | 1.611 | 1.499 | 1.412 | |
| Wohnungs-/Teileigentum | | | | | | | | | |
| Wohnungseigentum | 2.415 | 2.296 | 2.343 | 2.244 | 1.987 | 2.455 | 2.496 | 2.368 | |
| Teileigentum | 139 | 128 | 148 | 161 | 117 | 153 | 143 | 103 | |
| | 2.554 | 2.424 | 2.491 | 2.405 | 2.104 | 2.608 | 2.639 | 2.471 | |
| Erbbaurechte/-grundstücke | | | | | | | | | |
| Erbbaurecht | 34 | 25 | 39 | 39 | 30 | 34 | 31 | 26 | |
| Wohnungserbbaurecht | 28 | 17 | 22 | 21 | 22 | 17 | 28 | 29 | |
| Teileigentumserbbaurecht | 2 | 2 | 1 | 3 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Erbbaugrundstücke | 78 | 19 | 16 | 25 | 15 | 23 | 14 | 11 | |
| | 142 | 63 | 78 | 88 | 69 | 77 | 77 | 71 | |
| Gesamtanzahl | | | | | | | | | |
| | 4.740 | 4.200 | 4.492 | 4.206 | 3.952 | 4.526 | 4.427 | 4.166 | |

Tabelle 2.1: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

2.2.2 Marktanteile und räumliche Verteilung

In Abbildung 2.3 sind die Marktanteile der einzelnen Teilmärkte gemessen an der Anzahl der Kauffälle grafisch dargestellt. Eine Beschriftung der einzelnen Balkenabschnitte erfolgt erst ab einem Marktanteil von mehr als 4,5 %.

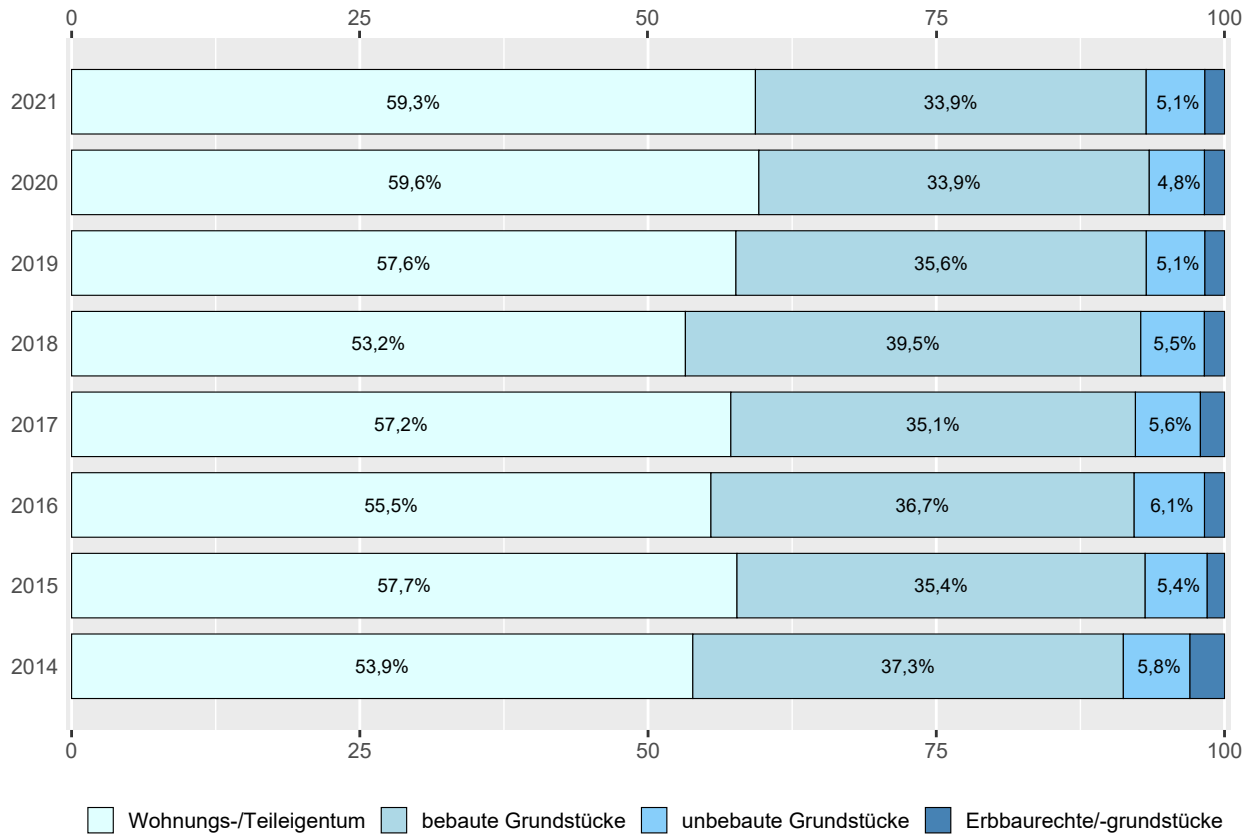


Abbildung 2.3: Marktanteile der Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle

In Abbildung 2.4 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.

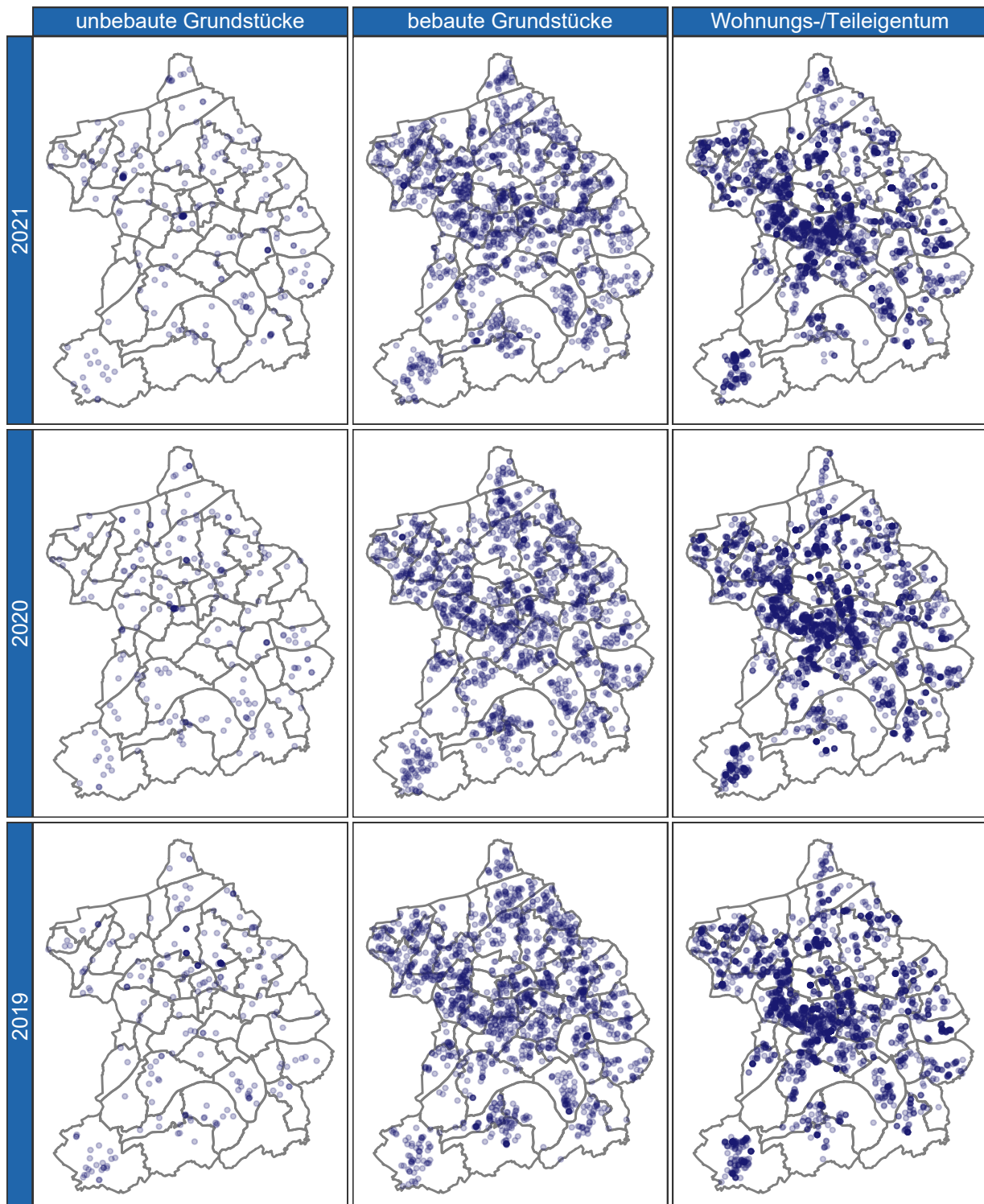
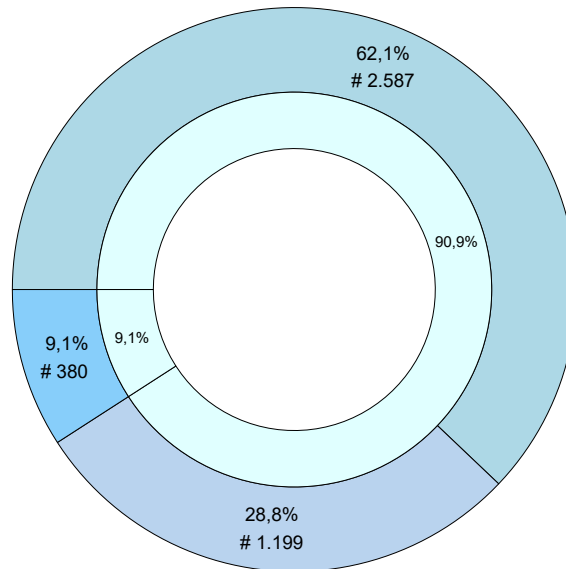


Abbildung 2.4: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Teilmärkten

2.2.3 Herkunft Erwerber

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über den Wohn-/Firmensitz der Käufer von Immobilien in Essen im Jahr 2021. 62,1 % der Käufer haben ihren Wohn-/Firmensitz in Essen, 28,8 % kommen aus anderen Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Lediglich 9,1 % der Käufer sind anderen Bundesländern oder dem Ausland zuzuordnen. Die Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf Käufer mit Wohnsitz in Essen, Nordrhein-Westfalen (ohne Essen) und anderen Bundesländern bzw. dem Ausland ist in Abbildung 2.5 dargestellt.



■ Essen ■ Nordrhein-Westfalen (ohne Essen) ■ andere Bundesländer / Ausland

Abbildung 2.5: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer

Die Anzahl der Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz der Käufer aufgeteilt auf kreisfreie Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen ohne die Stadt Essen kann der Abbildung 2.6 entnommen werden. Die meisten Kauffälle sind in 2021 hierbei Käufern mit Wohn-/Firmensitz in den folgenden kreisfreien Städten bzw. Kreisen zuzuordnen:

- Düsseldorf
- Kreis Mettmann
- Mülheim an der Ruhr
- Bochum
- Köln
- Dortmund
- Kreis Recklinghausen
- Ennepe-Ruhr-Kreis

Die räumliche Verteilung der Kauffälle für diese acht kreisfreien Städte bzw. Kreise kann der Abbildung 2.7 entnommen werden.

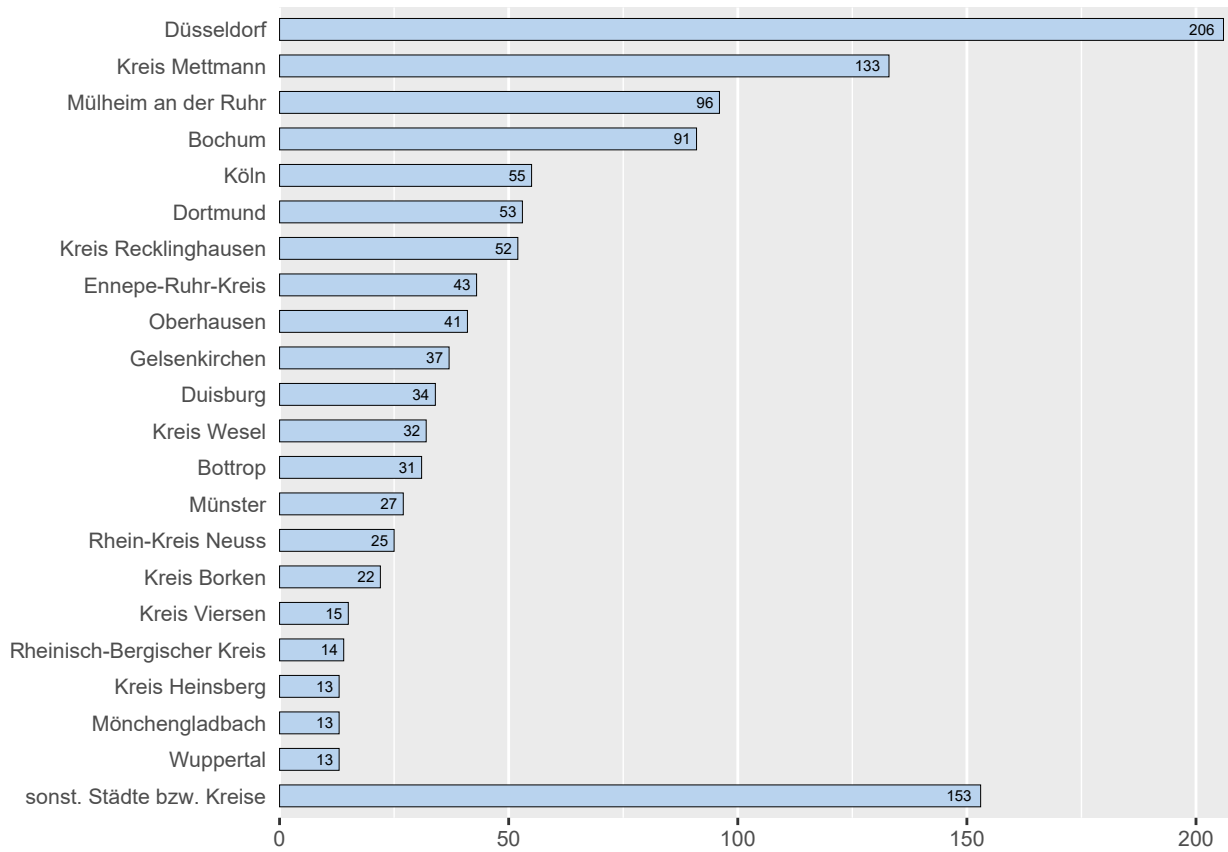


Abbildung 2.6: Anzahl Käuffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - kreisfreie Städte und Kreise NRW (ohne Essen)

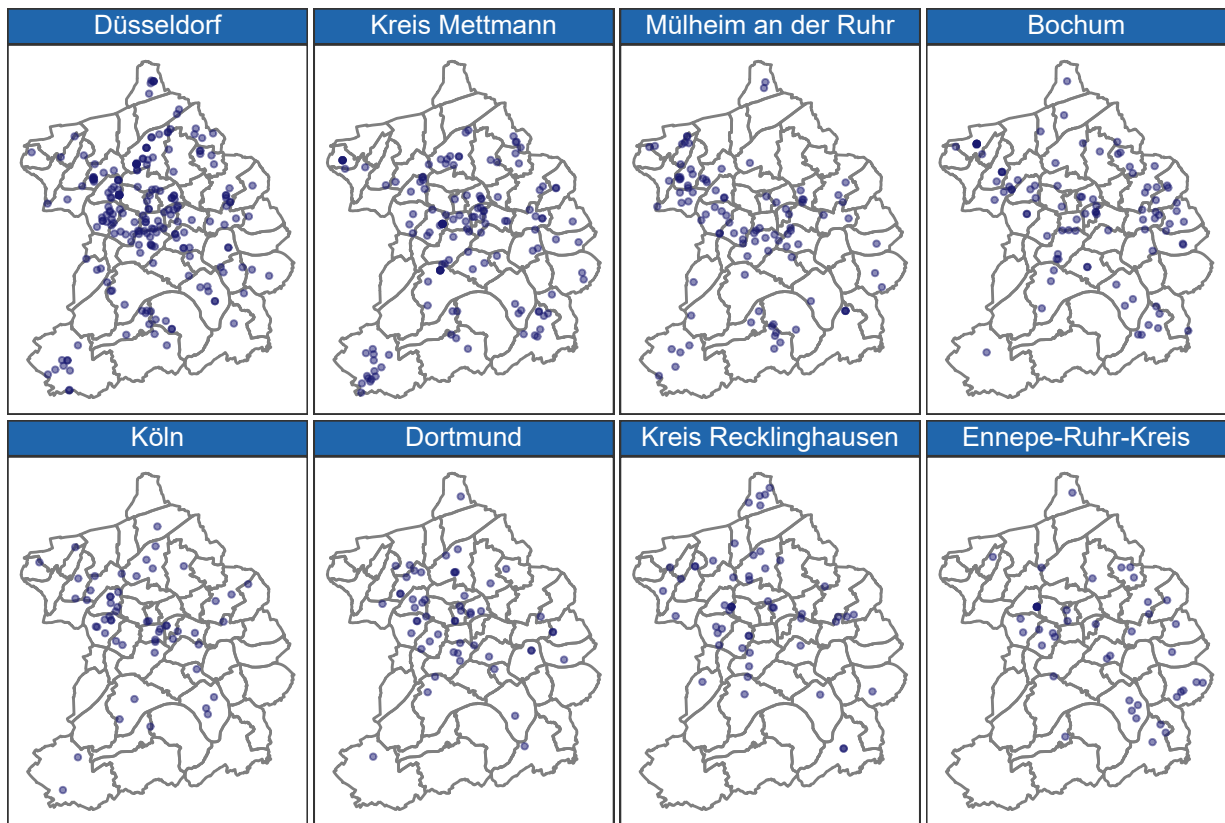


Abbildung 2.7: Verteilung der Käuffälle im Stadtgebiet, nach Wohn-/Firmensitz Käufer

Die Anzahl der Kauffälle in 2021 nach Wohn-/Firmensitz der Käufer aufgeteilt auf die Bundesländer (ohne Nordrhein-Westfalen) bzw. dem Ausland ist in Abbildung 2.8 dargestellt.

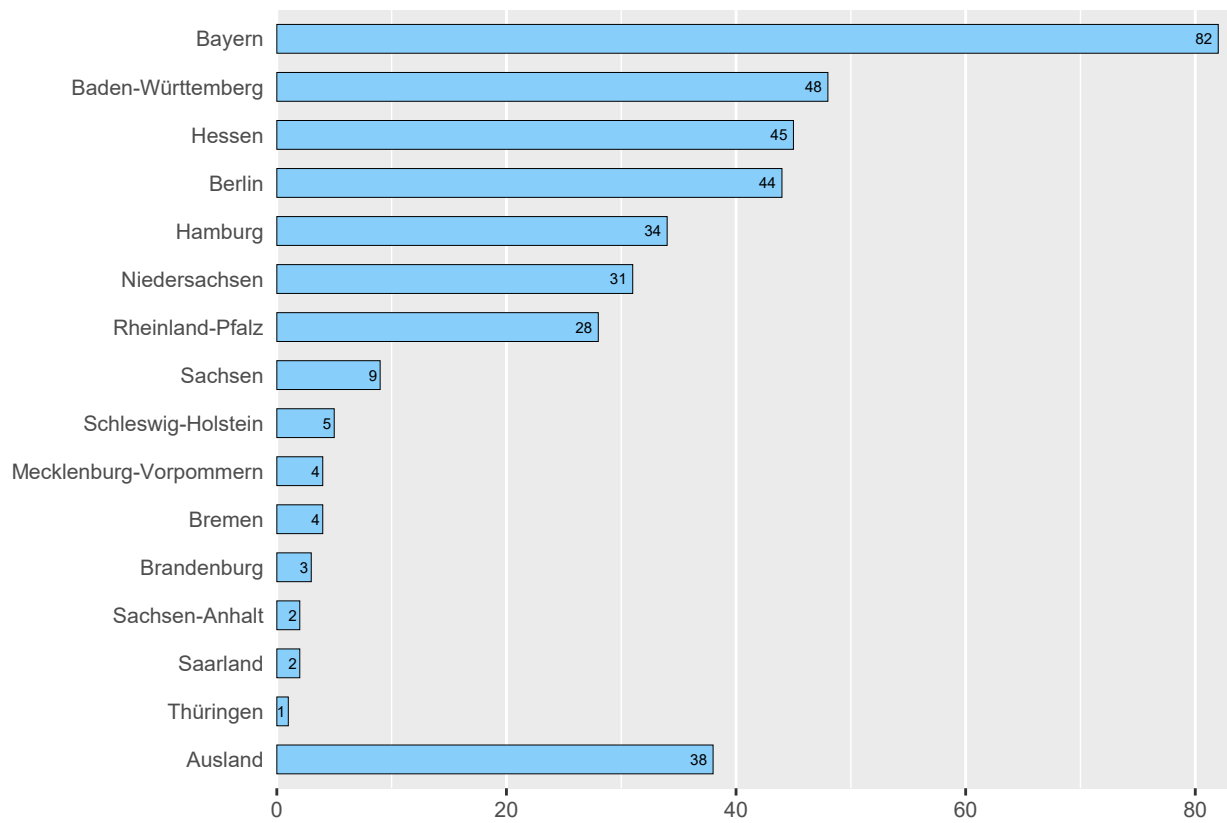


Abbildung 2.8: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - Bundesländer (ohne NRW) und Ausland

2.3 Zwangsversteigerungen

Die Abbildung 2.9 zeigt die Anzahl der beim Gutachterausschuss registrierten Zwangsversteigerungen der letzten 10 Jahre.

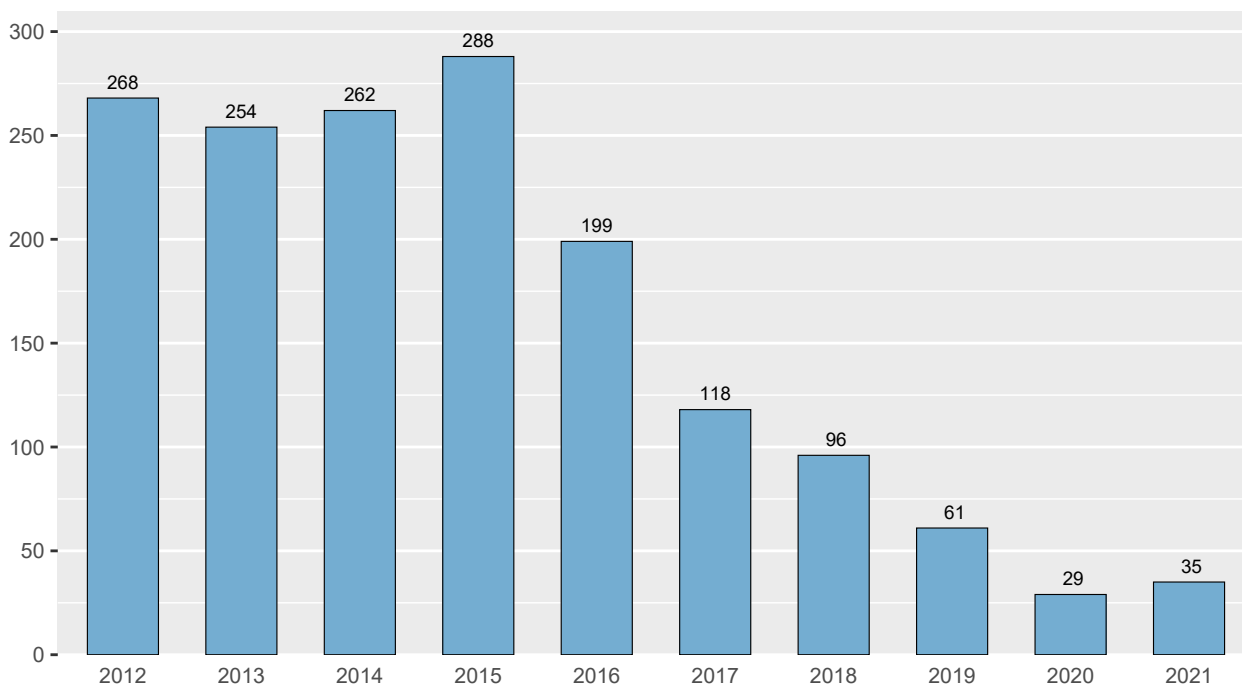


Abbildung 2.9: Anzahl der Zwangsversteigerungen

Tabelle 2.2 zeigt die Entwicklung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in den letzten 8 Jahren nach Teilmärkten aufgeteilt. In der letzten Spalte der Tabelle ist die jeweilige Datenreihe als Sparkline dargestellt.

| Teilmarkt | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2014 - 2021 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| unbebaute Grundstücke | 1 | 1 | 1 | 0 | 4 | 1 | 0 | 2 | |
| bebaute Grundstücke | 66 | 48 | 48 | 24 | 23 | 16 | 9 | 15 | |
| Wohnungs-/Teileigentum | 192 | 239 | 150 | 92 | 69 | 44 | 20 | 18 | |
| Erbaurechte/-grundstücke | 3 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Gesamtanzahl | 262 | 288 | 199 | 118 | 96 | 61 | 29 | 35 | |

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.

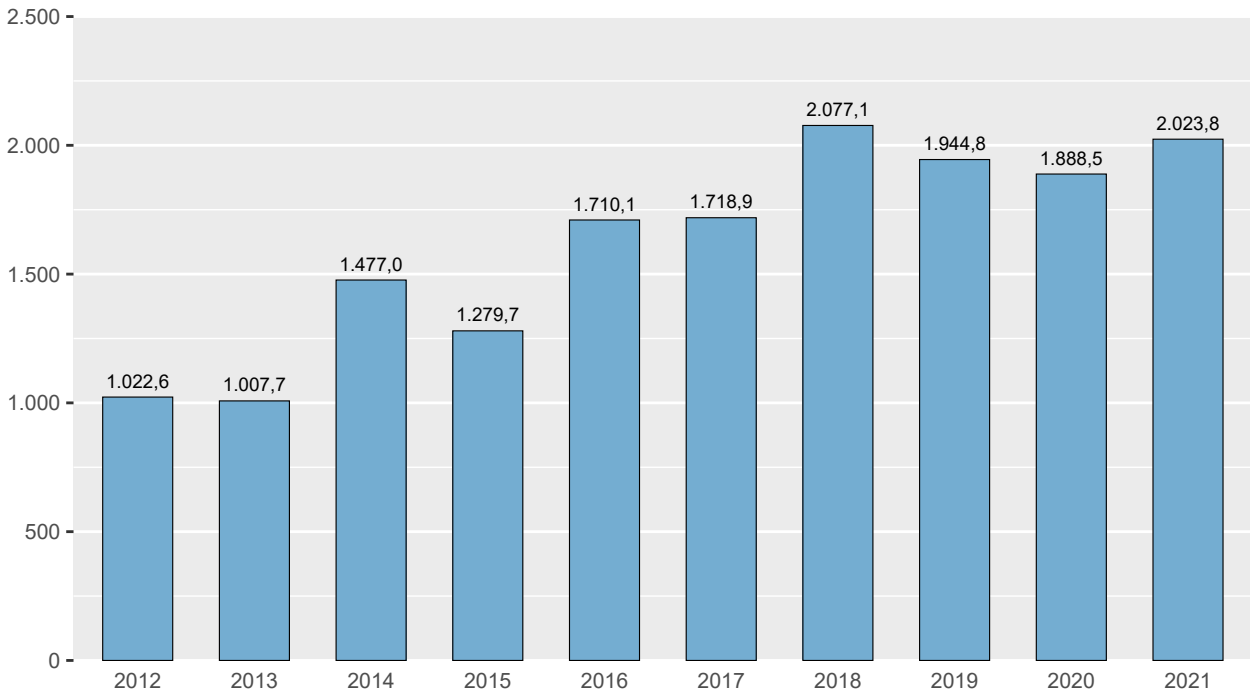


Abbildung 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro

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. 60 % des Gesamtumsatzes verantwortlich sind. In 2021 machen 80 % der niedrigsten Kaufpreise ca. 30 % des Gesamtumsatzes aus.

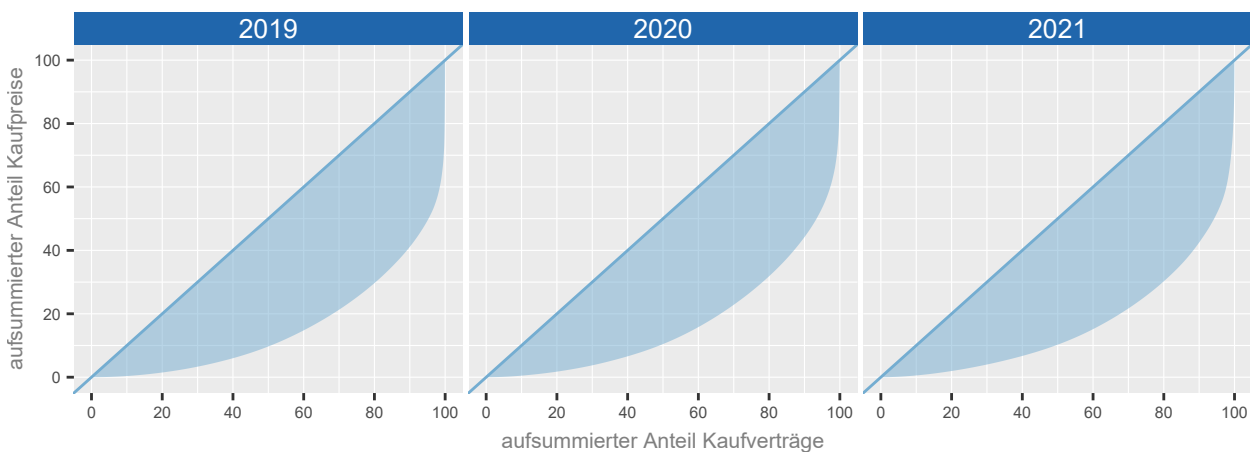


Abbildung 3.2: Verteilung der Kaufpreise (Lorenzkurve)

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 %. In der letzten Spalte der Tabelle ist die jeweilige Datenreihe als Sparkline dargestellt.

| Teilmarkt | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2014 - 2021 |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| unbebaute Grundstücke | 93,5 | 82,6 | 94,2 | 166,0 | 81,8 | 85,3 | 99,0 | 96,0 | |
| bebaute Grundstücke | 1.028,9 | 893,2 | 1.277,1 | 1.193,8 | 1.658,6 | 1.439,4 | 1.338,9 | 1.482,8 | |
| Wohnungs-/Teileigentum | 329,8 | 292,5 | 313,8 | 324,5 | 323,1 | 391,1 | 431,6 | 430,4 | |
| Erbbaurechte/-grundstücke | 24,8 | 11,4 | 25,0 | 34,6 | 13,6 | 29,0 | 19,0 | 14,6 | |
| Gesamtumsatz | 1.477,0 | 1.279,7 | 1.710,1 | 1.718,9 | 2.077,1 | 1.944,8 | 1.888,5 | 2.023,8 | |

Tabelle 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro, nach Teilmärkten

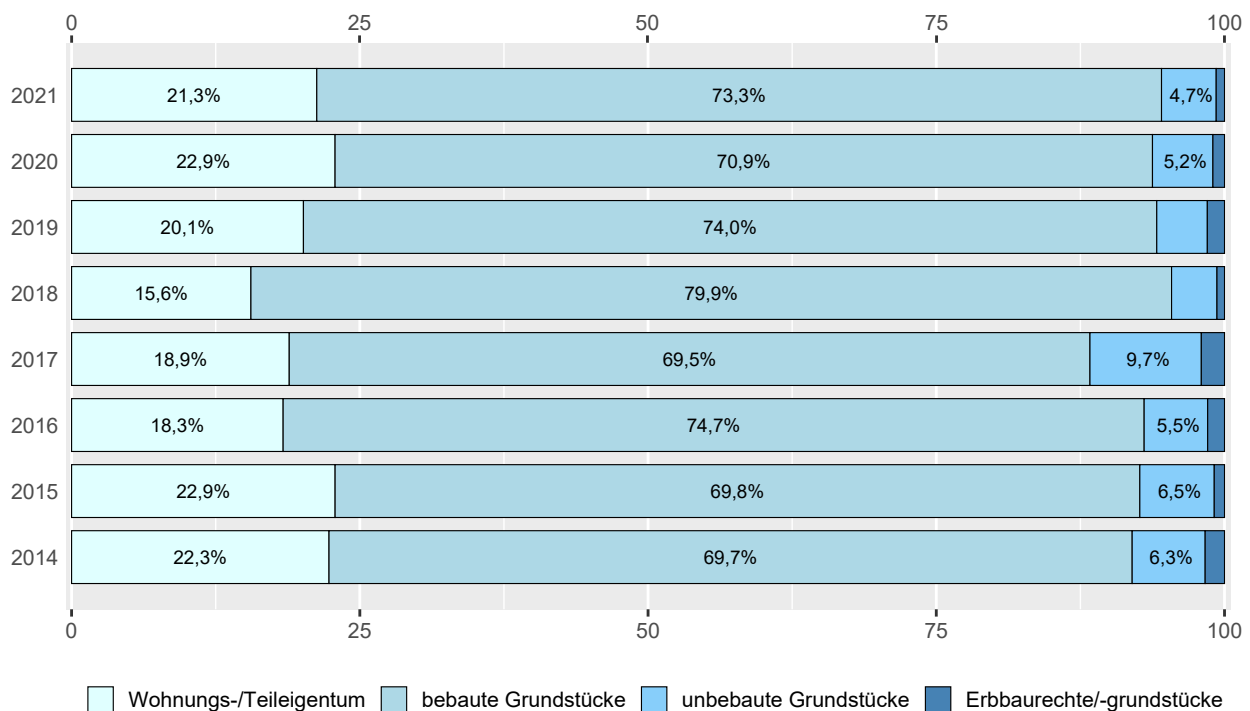


Abbildung 3.3: Marktanteile der Teilmärkte nach Geldumsatz

3.2 Unbebaute Baugrundstücke

Die Anzahl der Verkäufe im Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke - aufgliedert nach Wohnbau- und Gewerbegrundstücken - sowie die Flächen- und Geldumsätze und deren Entwicklung gegenüber den Vorjahren zeigt Tabelle 3.2. In der letzten Spalte der Tabelle ist die jeweilige Datenreihe als Sparkline dargestellt.

| Teilmarkt | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2014 - 2021 |
|--|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------------|
| Wohnbaugrundstücke - individuelle Bauweise | | | | | | | | | |
| Anzahl | 101 | 60 | 127 | 57 | 53 | 57 | 45 | 39 | |
| Fläche [ha] | 7,1 | 5,4 | 9,4 | 5,6 | 5,5 | 4,7 | 4,2 | 3,2 | |
| Umsatz [Mio. €] | 23,1 | 18,7 | 37,3 | 21,9 | 19,7 | 23,8 | 18,6 | 21,7 | |
| Wohnbaugrundstücke - Geschosswohnungsbau | | | | | | | | | |
| Anzahl | 29 | 45 | 37 | 47 | 37 | 47 | 42 | 42 | |
| Fläche [ha] | 6,2 | 11,3 | 5,3 | 8,4 | 7,1 | 6,0 | 7,8 | 6,0 | |
| Umsatz [Mio. €] | 23,6 | 40,0 | 25,8 | 45,5 | 35,7 | 26,6 | 45,7 | 30,3 | |
| Wohnbaugrundstücke - Summe | | | | | | | | | |
| Anzahl | 130 | 105 | 164 | 104 | 90 | 104 | 87 | 81 | |
| Fläche [ha] | 13,3 | 16,7 | 14,7 | 14,0 | 12,6 | 10,7 | 12,0 | 9,2 | |
| Umsatz [Mio. €] | 46,7 | 58,7 | 63,1 | 67,4 | 55,4 | 50,4 | 64,3 | 52,0 | |
| Gewerbegrundstücke - klassisches Gewerbe | | | | | | | | | |
| Anzahl | 13 | 13 | 10 | 11 | 9 | 11 | 12 | 10 | |
| Fläche [ha] | 9,1 | 5,0 | 5,0 | 8,7 | 2,1 | 10,7 | 2,4 | 4,7 | |
| Umsatz [Mio. €] | 8,4 | 8,1 | 5,1 | 8,7 | 2,3 | 18,3 | 4,1 | 4,7 | |
| Gewerbegrundstücke - tertiäres Gewerbe | | | | | | | | | |
| Anzahl | 9 | 4 | 8 | 14 | 10 | 9 | 7 | 13 | |
| Fläche [ha] | 3,9 | 3,7 | 1,8 | 19,4 | 4,5 | 3,3 | 2,5 | 3,1 | |
| Umsatz [Mio. €] | 22,9 | 10,2 | 11,4 | 67,7 | 12,8 | 8,6 | 12,8 | 18,1 | |
| Gewerbegrundstücke - Summe | | | | | | | | | |
| Anzahl | 22 | 17 | 18 | 25 | 19 | 20 | 19 | 23 | |
| Fläche [ha] | 13,0 | 8,7 | 6,8 | 28,1 | 6,6 | 14,0 | 4,9 | 7,8 | |
| Umsatz [Mio. €] | 31,3 | 18,3 | 16,5 | 76,4 | 15,1 | 26,9 | 16,9 | 22,8 | |
| Wohnbau- und Gewerbegrundstücke - insgesamt | | | | | | | | | |
| Anzahl | 152 | 122 | 182 | 129 | 109 | 124 | 106 | 104 | |
| Fläche [ha] | 26,3 | 25,4 | 21,5 | 42,1 | 19,2 | 24,7 | 16,9 | 17,0 | |
| Umsatz [Mio. €] | 78,0 | 77,0 | 79,6 | 143,8 | 70,5 | 77,3 | 81,2 | 74,8 | |

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 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. In der letzten Spalte der Tabelle ist die jeweilige Datenreihe als Sparkline dargestellt.

| Teilmarkt | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2014 - 2021 |
|------------------------------|---------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|
| individuelle Bauweise | | | | | | | | | |
| Anzahl | 968 | 869 | 949 | 816 | 813 | 841 | 806 | 726 | |
| Fläche [ha] | 50,8 | 44,1 | 49,5 | 42,7 | 39,2 | 39,0 | 38,4 | 36,2 | |
| Umsatz [Mio. €] | 277,4 | 249,5 | 293,9 | 256,7 | 270,1 | 307,3 | 337,3 | 353,2 | |
| - davon Neubau | | | | | | | | | |
| Anzahl | 140 | 122 | 99 | 65 | 69 | 46 | 27 | 28 | |
| Fläche [ha] | 4,1 | 3,4 | 2,7 | 2,0 | 1,9 | 1,2 | 1,0 | 1,3 | |
| Umsatz [Mio. €] | 49,3 | 41,6 | 40,4 | 29,9 | 29,1 | 23,9 | 12,4 | 17,6 | |
| Geschosswohnungsbau | | | | | | | | | |
| Anzahl | 549 | 435 | 497 | 471 | 554 | 607 | 561 | 549 | |
| Fläche [ha] | 38,1 | 32,6 | 44,6 | 35,4 | 40,8 | 45,9 | 35,2 | 34,8 | |
| Umsatz [Mio. €] | 274,8 | 223,2 | 375,4 | 320,4 | 444,1 | 453,1 | 422,8 | 581,7 | |
| klassisches Gewerbe | | | | | | | | | |
| Anzahl | 56 | 43 | 41 | 39 | 44 | 38 | 46 | 38 | |
| Fläche [ha] | 20,5 | 26,9 | 52,7 | 32,7 | 26,2 | 19,6 | 24,4 | 24,5 | |
| Umsatz [Mio. €] | 31,5 | 67,9 | 115,7 | 75,8 | 48,1 | 54,4 | 91,1 | 87,4 | |
| tertiäres Gewerbe | | | | | | | | | |
| Anzahl | 87 | 69 | 85 | 91 | 95 | 92 | 70 | 76 | |
| Fläche [ha] | 16,5 | 19,9 | 37,9 | 31,5 | 38,5 | 40,7 | 17,1 | 28,6 | |
| Umsatz [Mio. €] | 394,1 | 328,6 | 411,5 | 464,7 | 867,8 | 589,8 | 468,7 | 399,5 | |
| sonstige Gebäude | | | | | | | | | |
| Anzahl | 110 | 71 | 77 | 59 | 55 | 33 | 16 | 23 | |
| Fläche [ha] | 17,2 | 35,9 | 107,6 | 32,5 | 11,6 | 2,6 | 3,6 | 3,8 | |
| Umsatz [Mio. €] | 51,0 | 24,0 | 80,6 | 76,2 | 28,6 | 34,9 | 18,9 | 61,0 | |
| Summe | | | | | | | | | |
| Anzahl | 1.770 | 1.487 | 1.649 | 1.476 | 1.561 | 1.611 | 1.499 | 1.412 | |
| Fläche [ha] | 143,1 | 159,4 | 292,3 | 174,8 | 156,3 | 147,8 | 118,7 | 127,9 | |
| Umsatz [Mio. €] | 1.028,8 | 893,2 | 1.277,1 | 1.193,8 | 1.658,7 | 1.439,5 | 1.338,8 | 1.482,8 | |

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. In der letzten Spalte der Tabelle ist die jeweilige Datenreihe als Sparkline dargestellt.

| Teilmarkt | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2014 - 2021 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|
| Erstverkauf aus Neubau | | | | | | | | | |
| Anzahl | 252 | 265 | 261 | 275 | 257 | 227 | 268 | 159 | |
| Umsatz [Mio. €] | 92,7 | 88,3 | 91,4 | 98,6 | 96,9 | 93,2 | 107,3 | 70,5 | |
| Weiterverkauf | | | | | | | | | |
| Anzahl | 1.773 | 1.718 | 1.739 | 1.640 | 1.415 | 1.931 | 1.990 | 1.992 | |
| Umsatz [Mio. €] | 175,3 | 156,8 | 173,0 | 174,7 | 174,2 | 250,1 | 275,2 | 317,7 | |
| Erstverkauf aus Umwandlung | | | | | | | | | |
| Anzahl | 390 | 313 | 343 | 329 | 315 | 297 | 238 | 217 | |
| Umsatz [Mio. €] | 49,0 | 41,9 | 44,3 | 43,1 | 47,8 | 43,4 | 39,6 | 34,4 | |
| Summe | | | | | | | | | |
| Anzahl | 2.415 | 2.296 | 2.343 | 2.244 | 1.987 | 2.455 | 2.496 | 2.368 | |
| Umsatz [Mio. €] | 317,0 | 287,0 | 308,8 | 316,4 | 318,9 | 386,7 | 422,0 | 422,6 | |

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 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 räumlich zusammenhängende Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gilt, und dem Bodenrichtwertgrundstück dürfen nicht mehr als 30 % betragen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschoszahl, Grundstückstiefe, Grundstücksgroße, innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmal 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 2022 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. In der Gruppe der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind unter anderem auch die Bodenrichtwertzonen für Parks, Friedhöfe und Dauerkleingärten enthalten.

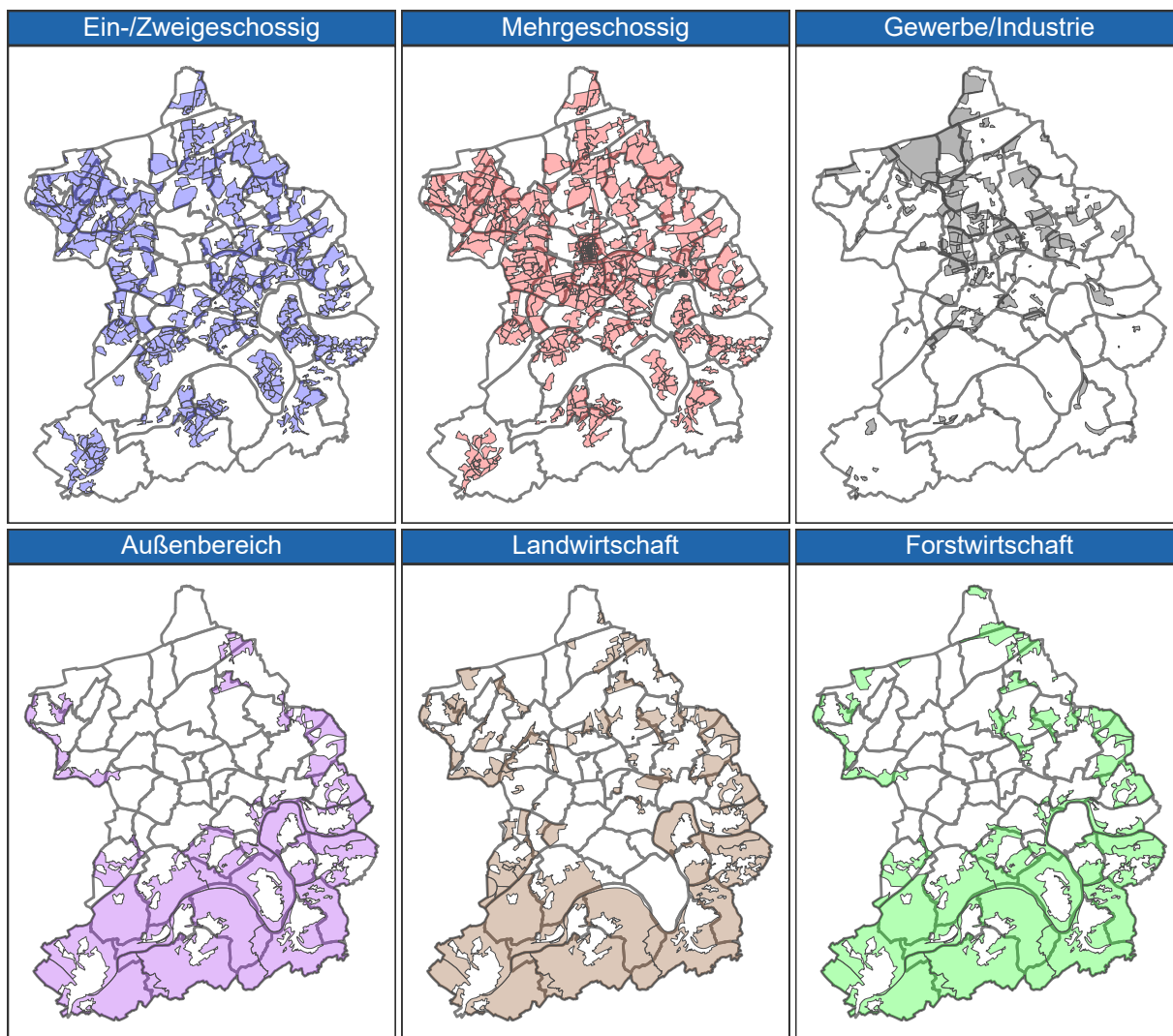


Abbildung 4.1: Lage der Bodenrichtwertzonen nach Nutzungsart

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 17.02.2022 die Bodenrichtwerte 2022 beschlossen. Aktuell sind insgesamt 1.260 Bodenrichtwerte davon 829 für Wohnbaugrundstücke einschließlich der Wohnbaulandflächen im Außenbereich, 307 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und gemischt genutzte Grundstücke sowie 124 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke definiert.

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 | 860 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17414 | 01.01.2022 |
| Bredeney | 800 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17117 | 01.01.2022 |
| Bredeney | 770 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17632 | 01.01.2022 |
| Bredeney | 770 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17105 | 01.01.2022 |
| Bredeney | 770 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17417 | 01.01.2022 |
| Bredeney | 760 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17111 | 01.01.2022 |
| Bredeney | 750 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17649 | 01.01.2022 |
| Bredeney | 730 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17635 | 01.01.2022 |
| Bredeney | 730 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17638 | 01.01.2022 |
| Bredeney | 720 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17104 | 01.01.2022 |
| Bredeney | 720 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17444 | 01.01.2022 |
| Bredeney | 720 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17119 | 01.01.2022 |
| Rüttenscheid | 720 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17692 | 01.01.2022 |

Tabelle 4.1: Höchste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet

| Ortsteil | Bodenrichtwert | Bodenrichtwertnummer | Stichtag |
|-----------------|--|----------------------|------------|
| Vogelheim | 160 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17255 | 01.01.2022 |
| Katernberg | 190 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17295 | 01.01.2022 |
| Karnap | 200 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17518 | 01.01.2022 |
| Karnap | 200 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17523 | 01.01.2022 |
| Karnap | 200 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17016 | 01.01.2022 |
| Katernberg | 200 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17298 | 01.01.2022 |
| Katernberg | 200 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17299 | 01.01.2022 |
| Vogelheim | 200 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17762 | 01.01.2022 |
| Katernberg | 200 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17906 | 01.01.2022 |
| Altenessen-Nord | 205 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17783 | 01.01.2022 |
| Altenessen-Nord | 205 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17275 | 01.01.2022 |
| Karnap | 205 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17522 | 01.01.2022 |
| Karnap | 205 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17524 | 01.01.2022 |
| Karnap | 205 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17011 | 01.01.2022 |
| Karnap | 205 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17015 | 01.01.2022 |
| Karnap | 205 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17017 | 01.01.2022 |
| Katernberg | 205 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17796 | 01.01.2022 |
| Katernberg | 205 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig) | 17797 | 01.01.2022 |
| Vogelheim | 205 €/m ² (Mehrgeschossig) | 17256 | 01.01.2022 |

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).

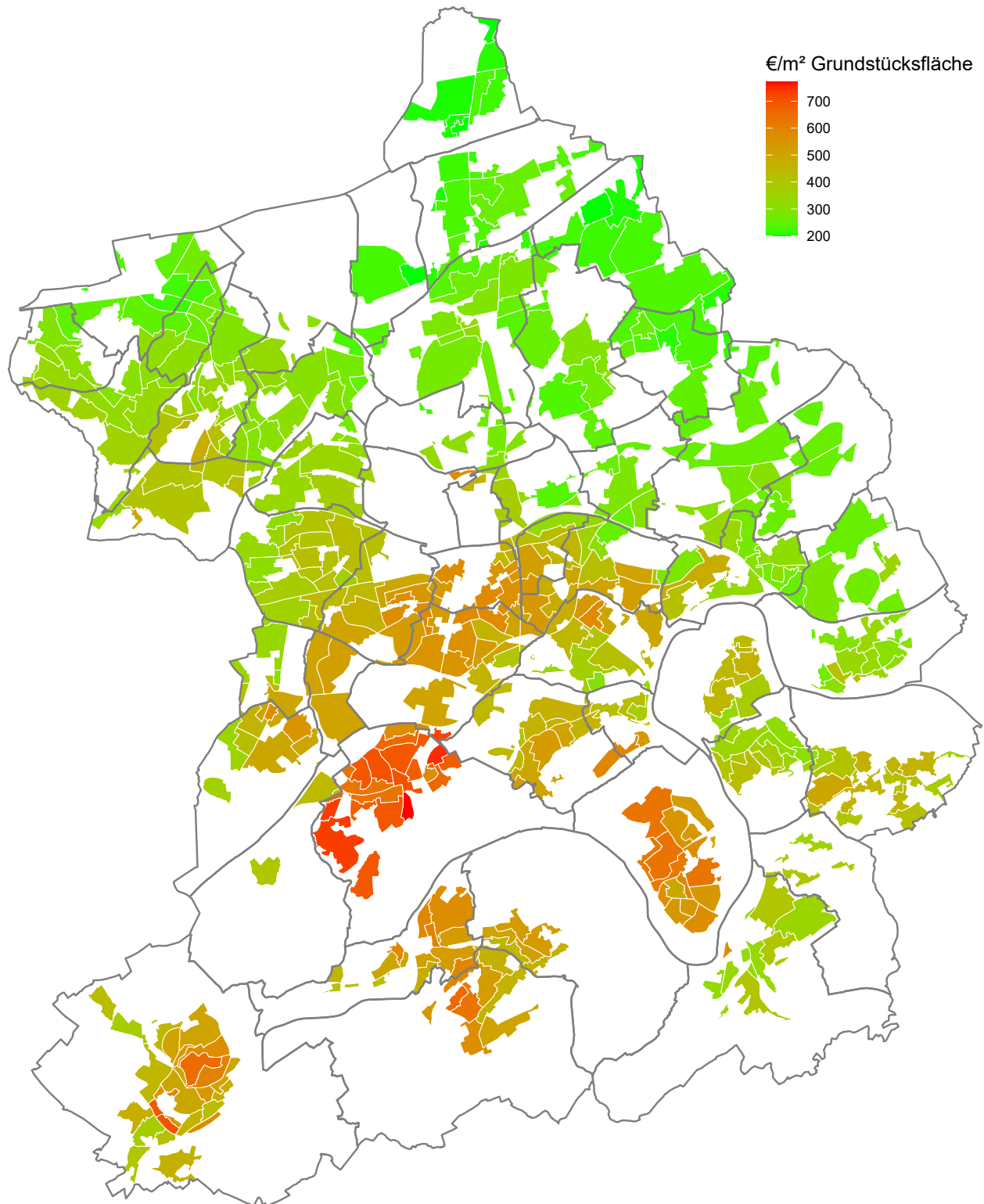


Abbildung 4.2: Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2022

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 17.02.2022 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 01.01.2022 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 | 630 | 400 | 225 |
| Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei | 500 | 340 | 250 |
| Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei | 530 | 290 | 200 |
| 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 | 550 | 420 | 250 |
| 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 Sonstiges Nichtbauland

4.2.1.1 Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück

Für die Auswertung der „Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück“ sind Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2021 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.

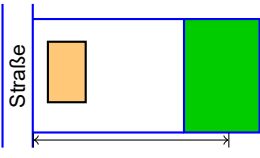
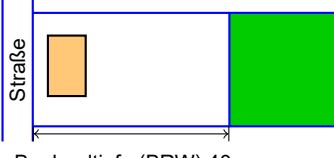
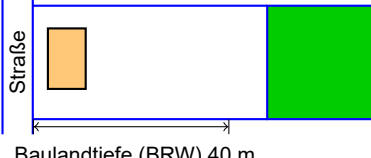
| Flächenart | Anzahl | Wertansatz in % des Bodenwertes | | | Fläche der ausgewerteten Kaufpreise [m ²] | | |
|--|--------|---------------------------------|-----|-----|---|-----|-----|
| | | Median | von | bis | Median | von | bis |
|  Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m | 32 | 28 | 4 | 80 | 215 | 40 | 860 |
|  Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m | 30 | 17 | 6 | 61 | 240 | 50 | 720 |
|  Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m | 29 | 10 | 2 | 45 | 526 | 43 | 930 |

Tabelle 4.4: Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück

4.2.1.2 Außeragrarisch genutzte Freiflächen

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 2012 bis 2021 verwendet worden.

| | Anzahl | Kaufpreis [€/m ²] | | | Fläche [m ²] | | |
|--|--------|-------------------------------|-----|-----|--------------------------|-------|--------|
| | | Median | von | bis | Median | von | bis |
| Flächen ≤ 1.500 m² | 162 | 19 | 5 | 114 | 409 | 76 | 1.443 |
| Flächen > 1.500 m² und < 2.500 m² | 14 | 10 | 5 | 36 | 2.100 | 1.700 | 2.503 |
| Flächen ≥ 2.500 m² | 35 | 9 | 3 | 31 | 4.419 | 2.500 | 26.520 |

Tabelle 4.5: Kaufpreise für außeragrarisch genutzte Freiflächen

4.3 Indexreihe Wohnbauland

Nach § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

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 | Jahr | Indexzahl |
|-------------|------------|------|-----------|------|-----------|
| 2005 | 99 | 2011 | 99 | 2017 | 119 |
| 2006 | 95 | 2012 | 103 | 2018 | 129 |
| 2007 | 94 | 2013 | 105 | 2019 | 133 |
| 2008 | 97 | 2014 | 103 | 2020 | 139 |
| 2009 | 91 | 2015 | 110 | 2021 | 154 |
| 2010 | 100 | 2016 | 111 | | |

Tabelle 4.6: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

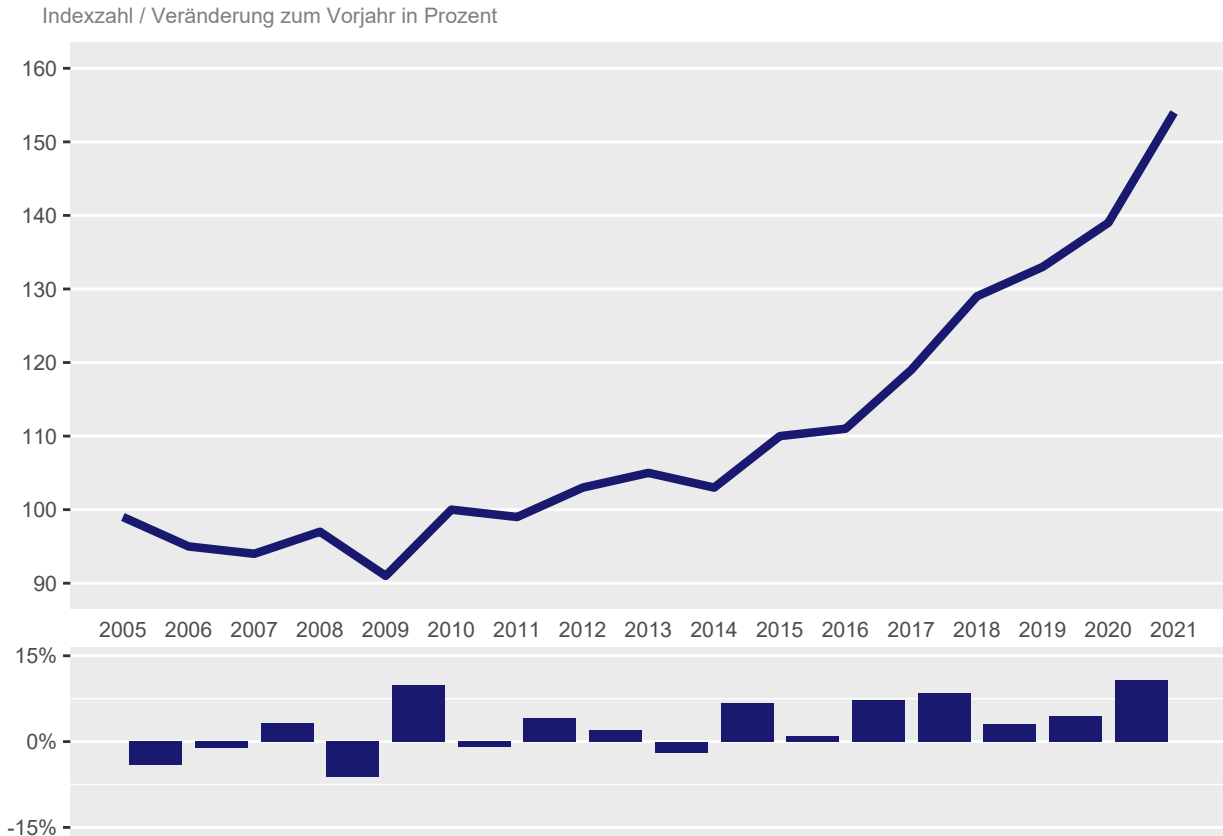


Abbildung 4.3: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

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.

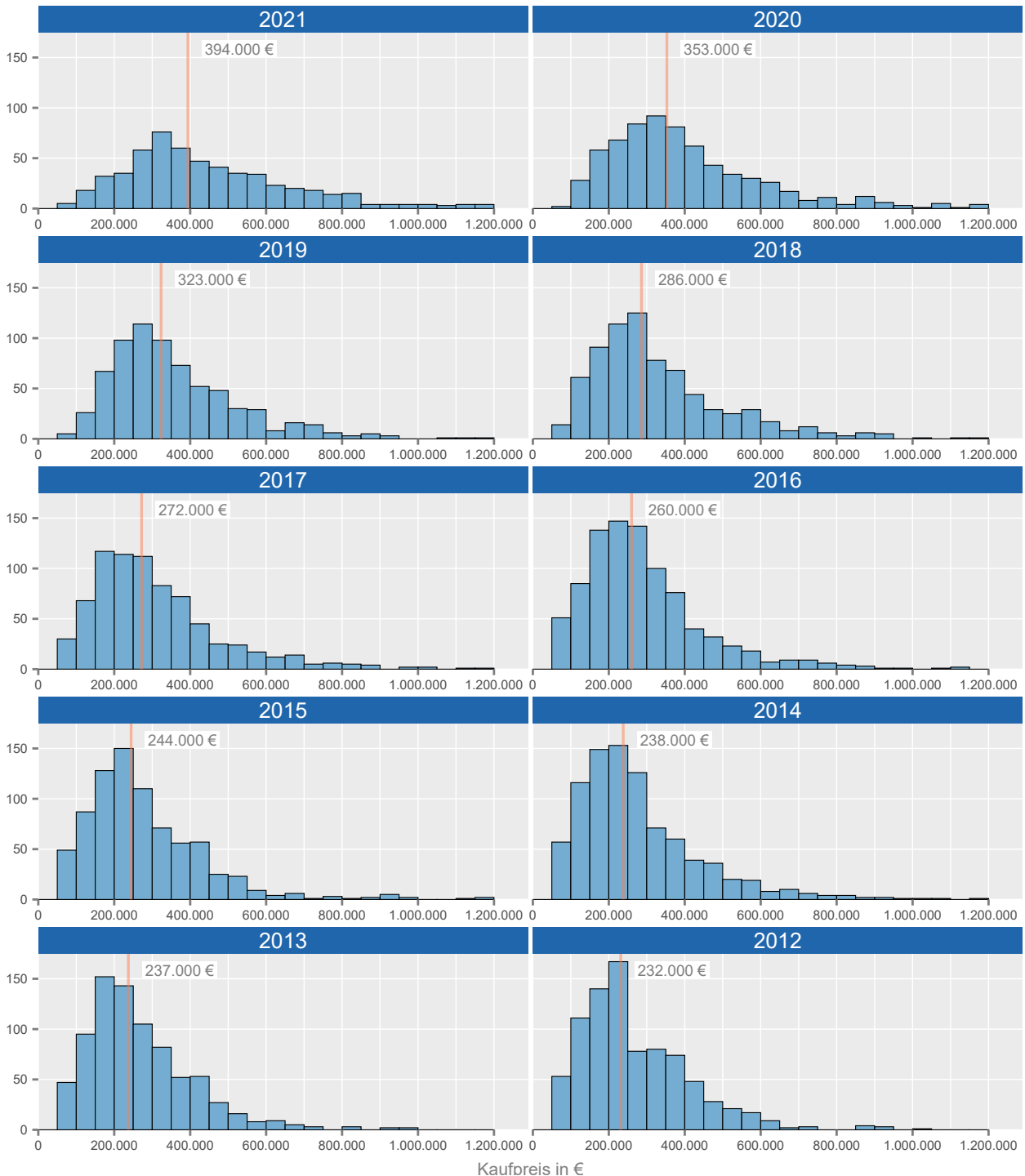


Abbildung 5.1: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen

Die Abbildung 5.2 stellt die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser differenziert nach den Gebäudetypen freistehendes Haus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus und Reihenmittelhaus für die letzten 5 Jahre dar. Die Marktanteile der einzelnen Gebäudetypen kann der Abbildung 5.3 entnommen werden.

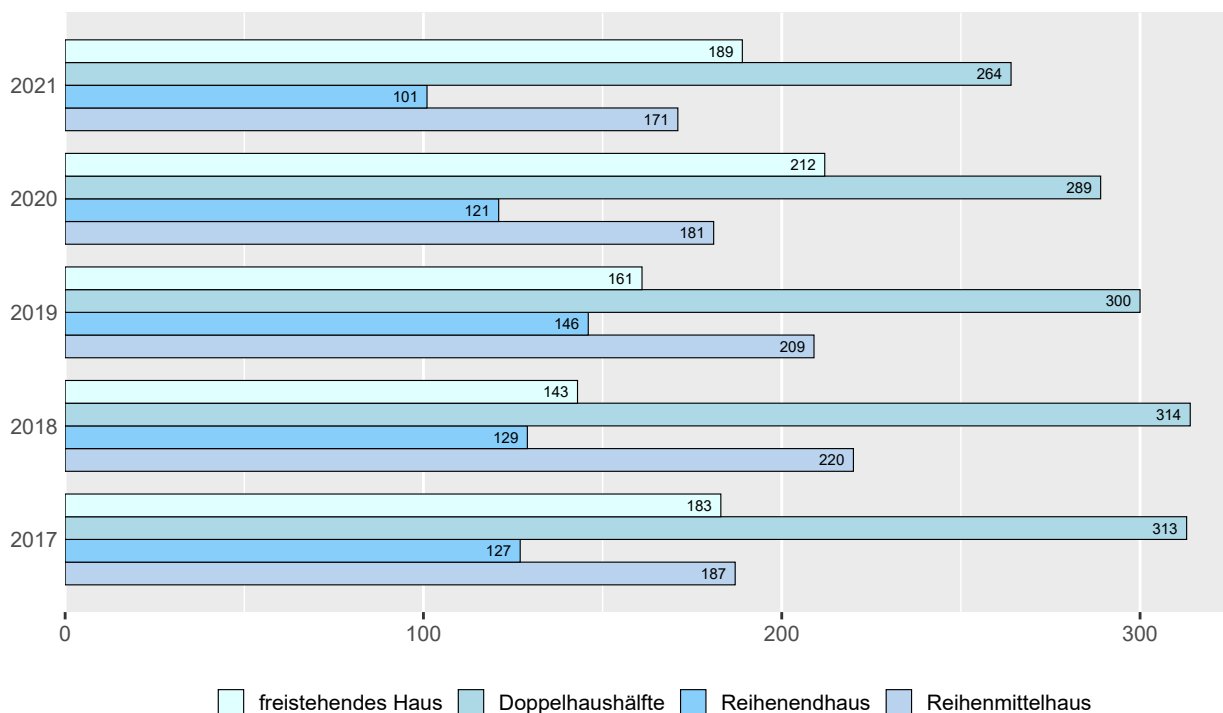


Abbildung 5.2: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp

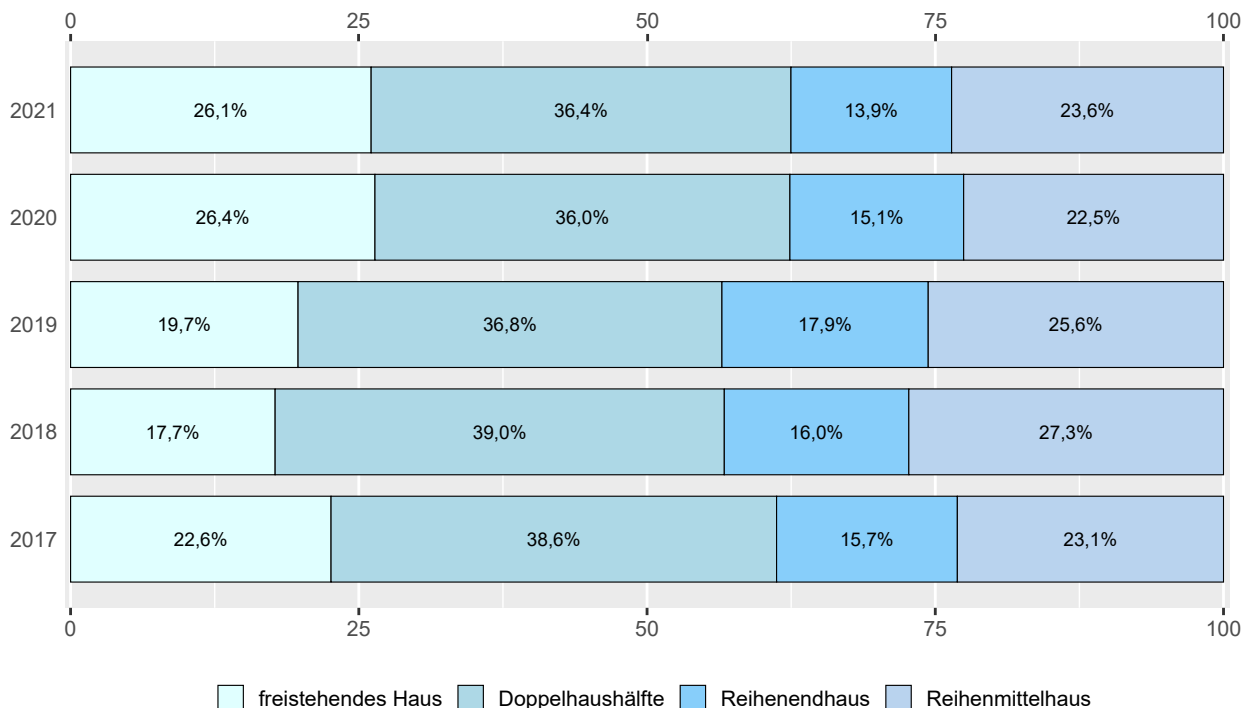


Abbildung 5.3: Marktanteile der Gebäudetypen - Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anzahl der Kauffälle

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 5.4* 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 5.5* die entsprechenden Kaufpreise in den Stadtteilen. Die Gebäude stammen aus den in *Tabelle 5.1* enthaltenen Baujahrsgruppen 1975 bis 1994 und 1995 bis 2018. 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.

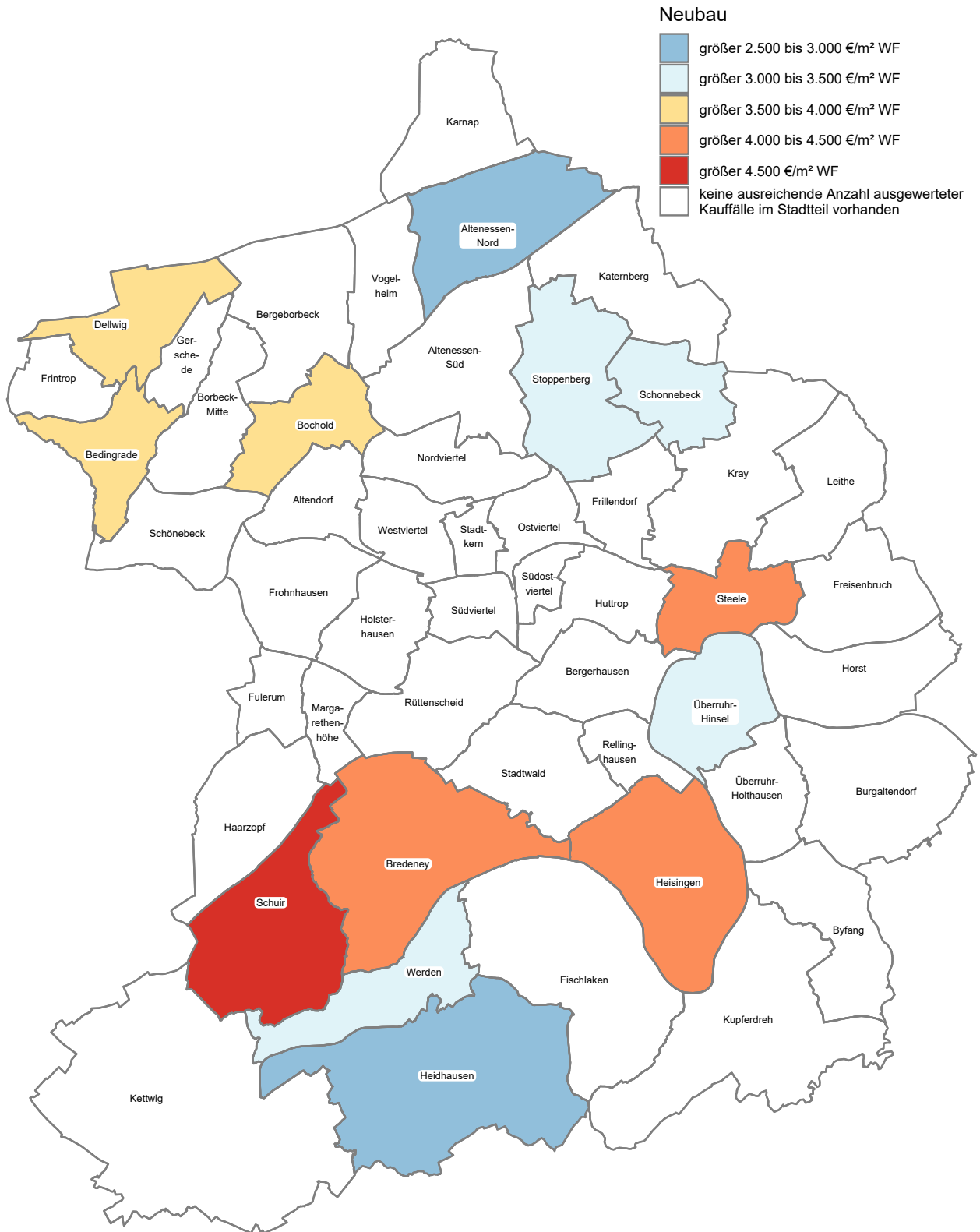


Abbildung 5.4: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäusern

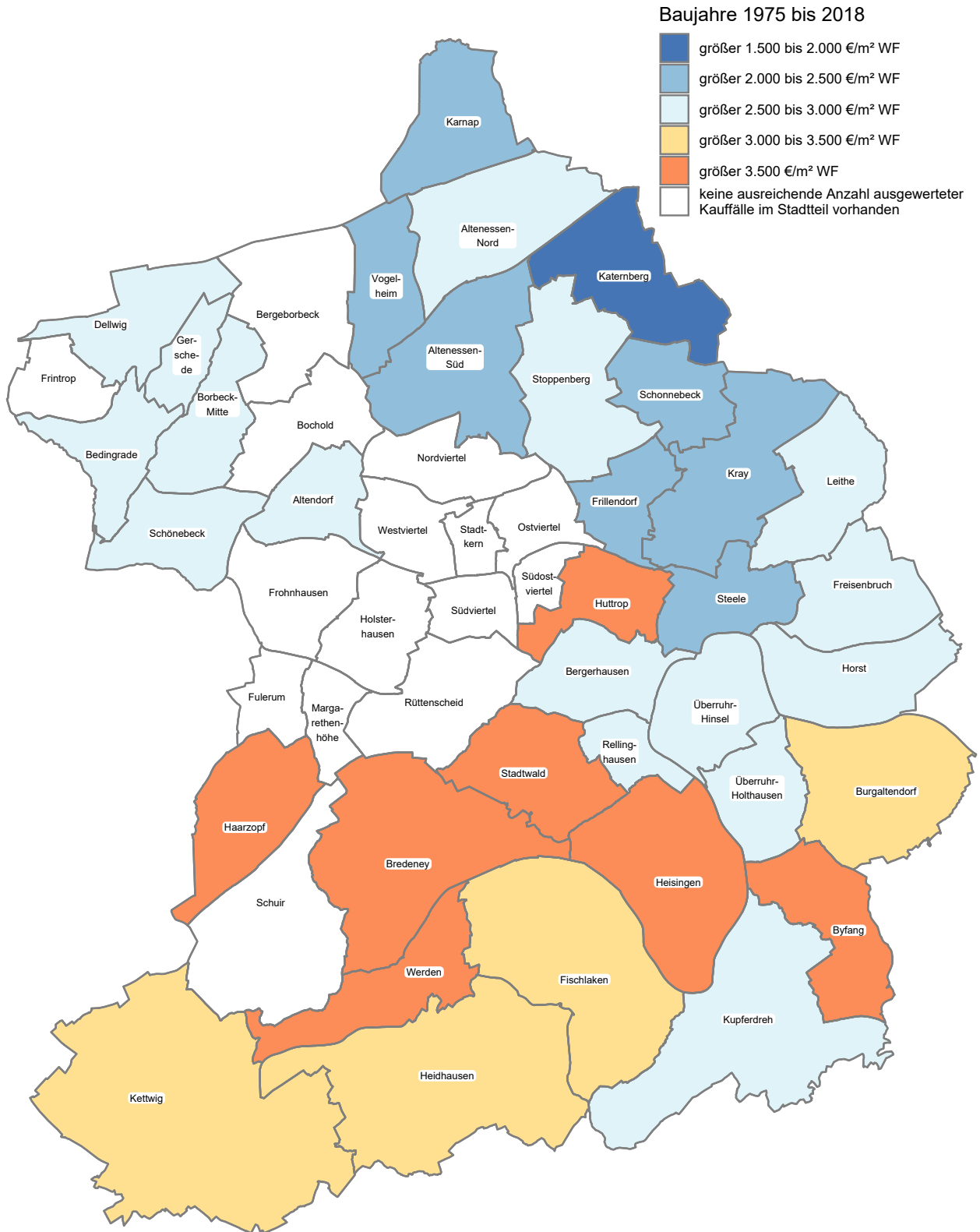


Abbildung 5.5: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäusern

Altendorf - Bergeborbeck

| Stadtteil | Baujahrsgruppe | | | | |
|---------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | Kenngroße | bis 1949 | 1950 bis 1974 | 1975 bis 1994 | 1995 bis 2018 |
| Altendorf | | | | | |
| Anzahl | — | ≤ 3 | 4 | 5 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 1.559 | 2.456 | 2.545 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | 3.042 | 2.848 | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | 1.559 | 1.934 | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 655 | 354 | — |
| Median-WF [m²] | — | 102 | 104 | 138 | — |
| Median-Gfl [m²] | — | 138 | 162 | 256 | — |
| Median-Baujahr | — | 1954 | 1984 | 2008 | — |
| Altenessen-Nord | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 4 | 11 | ≤ 3 | 10 |
| Median-KP [€/m²WF] | 1.722 | 1.746 | 2.598 | 2.215 | 2.738 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 2.250 | 3.009 | — | 3.138 |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 977 | 1.777 | — | 2.625 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 558 | 352 | — | 172 |
| Median-WF [m²] | 144 | 128 | 155 | 130 | 130 |
| Median-Gfl [m²] | 645 | 524 | 350 | 247 | 278 |
| Median-Baujahr | 1907 | 1966 | 1988 | 2004 | 2020 |
| Altenessen-Süd | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | ≤ 3 | 4 | ≤ 3 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 1.941 | 1.946 | 2.597 | 2.462 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | 3.323 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | 1.718 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 776 | — | — |
| Median-WF [m²] | 85 | 125 | 180 | 137 | — |
| Median-Gfl [m²] | 403 | 373 | 334 | 177 | — |
| Median-Baujahr | 1939 | 1963 | 1984 | 2004 | — |
| Bedingrade | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 9 | 4 | ≤ 3 | 7 |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.500 | 2.725 | 2.624 | 2.784 | 3.877 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 4.002 | 3.295 | — | 4.279 |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.500 | 2.270 | — | 3.745 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 790 | 437 | — | 179 |
| Median-WF [m²] | 80 | 130 | 140 | 137 | 151 |
| Median-Gfl [m²] | 527 | 460 | 513 | 238 | 218 |
| Median-Baujahr | 1901 | 1962 | 1985 | 2003 | 2021 |
| Bergeborbeck | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | ≤ 3 | ≤ 3 | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 1.480 | 2.350 | 2.559 | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| Median-WF [m²] | 200 | 100 | 142 | — | — |
| Median-Gfl [m²] | 578 | 173 | 238 | — | — |
| Median-Baujahr | 1911 | 1971 | 1983 | — | — |

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 2018 | Neubau |
| Bergerhausen | | | | | | |
| Anzahl | — | 12 | 4 | 5 | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 2.904 | 3.327 | 2.365 | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 5.733 | 3.976 | 4.211 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 2.077 | 1.881 | 1.933 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 1.210 | 962 | 1.107 | — | — |
| Median-WF [m²] | — | 168 | 150 | 178 | — | — |
| Median-Gfl [m²] | — | 566 | 508 | 228 | — | — |
| Median-Baujahr | — | 1962 | 1984 | 2004 | — | — |
| Bochold | | | | | | |
| Anzahl | — | 7 | ≤ 3 | — | 5 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 2.134 | 2.432 | — | 3.658 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.125 | — | — | 3.684 | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.000 | — | — | 1.872 | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 690 | — | — | 793 | — |
| Median-WF [m²] | — | 100 | 120 | — | 152 | — |
| Median-Gfl [m²] | — | 207 | 342 | — | 249 | — |
| Median-Baujahr | — | 1963 | 1991 | — | 2021 | — |
| Borbeck-Mitte | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 8 | — | ≤ 3 | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.274 | 1.962 | — | 2.946 | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 2.350 | — | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.623 | — | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 260 | — | — | — | — |
| Median-WF [m²] | 160 | 162 | — | 120 | — | — |
| Median-Gfl [m²] | 812 | 492 | — | 137 | — | — |
| Median-Baujahr | 1941 | 1961 | — | 2002 | — | — |
| Bredene | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 8 | 13 | 11 | 4 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 3.156 | 3.536 | 4.329 | 5.752 | 4.348 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 6.464 | 6.904 | 7.964 | 4.488 | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.543 | 2.826 | 3.875 | 4.197 | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 1.835 | 1.297 | 1.383 | 150 | — |
| Median-WF [m²] | 157 | 245 | 230 | 315 | 170 | — |
| Median-Gfl [m²] | 346 | 906 | 955 | 834 | 333 | — |
| Median-Baujahr | 1940 | 1966 | 1982 | 2005 | 2019 | — |
| Burgaltendorf | | | | | | |
| Anzahl | — | 20 | 11 | 7 | ≤ 3 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 2.862 | 2.667 | 3.282 | 2.468 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 4.459 | 4.393 | 5.086 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.403 | 2.356 | 3.056 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 812 | 789 | 709 | — | — |
| Median-WF [m²] | — | 138 | 180 | 146 | 235 | — |
| Median-Gfl [m²] | — | 641 | 607 | 440 | 311 | — |
| Median-Baujahr | — | 1970 | 1981 | 2009 | 2019 | — |

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

Byfang - Frillendorf

| Stadtteil | Baujahrsgruppe | | | | |
|---------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | Kenngröße | bis 1949 | 1950 bis 1974 | 1975 bis 1994 | 1995 bis 2018 |
| Byfang | | | | | |
| Anzahl | — | ≤ 3 | ≤ 3 | ≤ 3 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 3.331 | 4.158 | 3.530 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| Median-WF [m²] | — | 170 | 130 | 172 | — |
| Median-Gfl [m²] | — | 892 | 260 | 429 | — |
| Median-Baujahr | — | 1962 | 1990 | 2008 | — |
| Dellwig | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | ≤ 3 | 4 | — | 6 |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.452 | 2.218 | 2.588 | — | 3.670 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | 3.141 | — | 3.821 |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | 1.864 | — | 3.396 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 525 | — | 157 |
| Median-WF [m²] | 93 | 120 | 122 | — | 120 |
| Median-Gfl [m²] | 603 | 777 | 260 | — | 250 |
| Median-Baujahr | 1934 | 1964 | 1988 | — | 2020 |
| Fischlaken | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 10 | 9 | ≤ 3 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 1.249 | 2.942 | 2.946 | 3.674 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 4.099 | 5.540 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 2.200 | 2.141 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 677 | 1.316 | — | — |
| Median-WF [m²] | 124 | 132 | 160 | 100 | — |
| Median-Gfl [m²] | 1.036 | 529 | 644 | 205 | — |
| Median-Baujahr | 1900 | 1962 | 1984 | 2007 | — |
| Freisenbruch | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 14 | 4 | ≤ 3 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.732 | 2.258 | 2.538 | 2.765 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.083 | 3.092 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.221 | 1.586 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 571 | 713 | — | — |
| Median-WF [m²] | 120 | 106 | 132 | 300 | — |
| Median-Gfl [m²] | 452 | 355 | 300 | 590 | — |
| Median-Baujahr | 1921 | 1968 | 1986 | 2003 | — |
| Frillendorf | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 8 | 7 | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.677 | 2.248 | 2.334 | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.388 | 3.088 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.880 | 1.929 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 508 | 388 | — | — |
| Median-WF [m²] | 110 | 121 | 140 | — | — |
| Median-Gfl [m²] | 535 | 228 | 273 | — | — |
| Median-Baujahr | 1939 | 1966 | 1982 | — | — |

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 2018 | Neubau |
| Frintrop | | | | | | |
| Anzahl | — | 5 | ≤ 3 | — | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 1.515 | 1.244 | — | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.243 | — | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 936 | — | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 969 | — | — | — | — |
| Median-WF [m²] | — | 130 | 200 | — | — | — |
| Median-Gfl [m²] | — | 600 | 405 | — | — | — |
| Median-Baujahr | — | 1964 | 1976 | — | — | — |
| Frohnhausen | | | | | | |
| Anzahl | — | ≤ 3 | ≤ 3 | ≤ 3 | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 2.674 | 3.042 | 2.573 | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — | — |
| Median-WF [m²] | — | 134 | 120 | 127 | — | — |
| Median-Gfl [m²] | — | 400 | 232 | 172 | — | — |
| Median-Baujahr | — | 1961 | 1986 | 2014 | — | — |
| Fulerum | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 5 | — | — | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.495 | 2.270 | — | — | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.889 | — | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.400 | — | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 957 | — | — | — | — |
| Median-WF [m²] | 182 | 150 | — | — | — | — |
| Median-Gfl [m²] | 528 | 460 | — | — | — | — |
| Median-Baujahr | 1934 | 1955 | — | — | — | — |
| Gerschede | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 5 | 4 | ≤ 3 | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.684 | 2.565 | 2.526 | 2.688 | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.356 | 2.691 | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 2.127 | 2.356 | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 499 | 137 | — | — | — |
| Median-WF [m²] | 98 | 125 | 130 | 175 | — | — |
| Median-Gfl [m²] | 614 | 588 | 225 | 370 | — | — |
| Median-Baujahr | 1933 | 1953 | 1982 | 1996 | — | — |
| Haarzopf | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 11 | 9 | 6 | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 4.378 | 2.537 | 3.100 | 3.829 | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 4.325 | 4.133 | 4.094 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.500 | 1.899 | 2.672 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 752 | 673 | 531 | — | — |
| Median-WF [m²] | 100 | 150 | 155 | 137 | — | — |
| Median-Gfl [m²] | 615 | 511 | 455 | 198 | — | — |
| Median-Baujahr | 1934 | 1959 | 1981 | 2006 | — | — |

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 2018 | Neubau |
| Heidhausen | | | | | | |
| Anzahl | — | 11 | 14 | 4 | 9 | |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 3.804 | 3.040 | 4.311 | 2.837 | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 7.734 | 7.309 | 5.241 | 3.337 | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 2.251 | 2.083 | 3.568 | 2.274 | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 1.716 | 1.327 | 759 | 302 | |
| Median-WF [m²] | — | 150 | 175 | 172 | 160 | |
| Median-Gfl [m²] | — | 656 | 418 | 418 | 236 | |
| Median-Baujahr | — | 1965 | 1984 | 1998 | 2019 | |
| Heisingen | | | | | | |
| Anzahl | — | 19 | 26 | 15 | 6 | |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 3.326 | 3.404 | 4.230 | 4.381 | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 5.137 | 4.648 | 5.753 | 4.666 | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 2.032 | 2.274 | 3.243 | 3.796 | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 944 | 654 | 652 | 375 | |
| Median-WF [m²] | — | 172 | 186 | 163 | 143 | |
| Median-Gfl [m²] | — | 446 | 454 | 291 | 261 | |
| Median-Baujahr | — | 1960 | 1983 | 2008 | 2019 | |
| Holsterhausen | | | | | | |
| Anzahl | — | 4 | — | ≤ 3 | — | |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 4.280 | — | 4.797 | — | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 4.661 | — | — | — | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 2.469 | — | — | — | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 986 | — | — | — | |
| Median-WF [m²] | — | 152 | — | 370 | — | |
| Median-Gfl [m²] | — | 514 | — | 993 | — | |
| Median-Baujahr | — | 1962 | — | 2005 | — | |
| Horst | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 5 | 17 | ≤ 3 | — | |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.925 | 2.805 | 2.609 | 2.998 | — | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 2.921 | 3.779 | — | — | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 2.362 | 1.652 | — | — | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 231 | 603 | — | — | |
| Median-WF [m²] | 120 | 95 | 120 | 127 | — | |
| Median-Gfl [m²] | 682 | 341 | 218 | 344 | — | |
| Median-Baujahr | 1933 | 1972 | 1989 | 1996 | — | |
| Huttrop | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 13 | 5 | ≤ 3 | — | |
| Median-KP [€/m²WF] | 3.833 | 2.385 | 3.623 | 3.677 | — | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 4.390 | 4.045 | — | — | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.824 | 2.334 | — | — | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 794 | 652 | — | — | |
| Median-WF [m²] | 191 | 131 | 152 | 130 | — | |
| Median-Gfl [m²] | 430 | 416 | 325 | 415 | — | |
| Median-Baujahr | 1932 | 1962 | 1979 | 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 2018 | Neubau |
| Karnap | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | ≤ 3 | 7 | 4 | — | |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.100 | 2.075 | 2.443 | 2.563 | — | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | 3.598 | 3.843 | — | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | 1.477 | 934 | — | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 670 | 1.205 | — | |
| Median-WF [m²] | 94 | 83 | 120 | 112 | — | |
| Median-Gfl [m²] | 484 | 350 | 301 | 241 | — | |
| Median-Baujahr | 1922 | 1965 | 1983 | 2000 | — | |
| Katernberg | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 11 | 9 | 9 | ≤ 3 | |
| Median-KP [€/m²WF] | 1.189 | 2.247 | 1.738 | 2.090 | 2.098 | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.037 | 2.376 | 2.718 | — | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.292 | 1.331 | 1.158 | — | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 533 | 319 | 508 | — | |
| Median-WF [m²] | 172 | 105 | 125 | 131 | 135 | |
| Median-Gfl [m²] | 344 | 540 | 226 | 237 | 204 | |
| Median-Baujahr | 1914 | 1957 | 1987 | 2002 | 2019 | |
| Kettwig | | | | | | |
| Anzahl | 4 | 22 | 25 | 8 | — | |
| Median-KP [€/m²WF] | 3.344 | 3.494 | 3.236 | 3.735 | — | |
| Max-KP [€/m²WF] | 5.249 | 5.531 | 4.781 | 4.342 | — | |
| Min-KP [€/m²WF] | 2.783 | 1.734 | 1.272 | 3.047 | — | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | 1.134 | 1.136 | 888 | 493 | — | |
| Median-WF [m²] | 79 | 156 | 170 | 172 | — | |
| Median-Gfl [m²] | 330 | 786 | 430 | 382 | — | |
| Median-Baujahr | 1906 | 1967 | 1980 | 2004 | — | |
| Kray | | | | | | |
| Anzahl | 6 | 10 | 11 | ≤ 3 | — | |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.038 | 2.278 | 2.408 | 2.480 | — | |
| Max-KP [€/m²WF] | 3.953 | 3.442 | 3.556 | — | — | |
| Min-KP [€/m²WF] | 1.545 | 1.270 | 1.583 | — | — | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | 923 | 688 | 590 | — | — | |
| Median-WF [m²] | 82 | 106 | 115 | 145 | — | |
| Median-Gfl [m²] | 260 | 432 | 236 | 205 | — | |
| Median-Baujahr | 1922 | 1964 | 1981 | 2001 | — | |
| Kupferdreh | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 13 | 17 | 9 | — | |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.162 | 2.283 | 2.679 | 4.045 | — | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.182 | 4.321 | 6.082 | — | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.134 | 1.490 | 1.532 | — | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 585 | 681 | 1.348 | — | |
| Median-WF [m²] | 80 | 120 | 132 | 146 | — | |
| Median-Gfl [m²] | 393 | 378 | 382 | 278 | — | |
| Median-Baujahr | 1922 | 1965 | 1982 | 2007 | — | |

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 2018 | Neubau |
| Leithe | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 7 | 4 | 5 | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 1.868 | 1.853 | 2.424 | 2.984 | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 2.481 | 2.882 | 3.119 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.547 | 1.648 | 1.895 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 372 | 612 | 518 | — | — |
| Median-WF [m²] | 114 | 114 | 118 | 126 | — | — |
| Median-Gfl [m²] | 314 | 443 | 523 | 301 | — | — |
| Median-Baujahr | 1920 | 1968 | 1986 | 2005 | — | — |
| 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 | 6 | ≤ 3 | ≤ 3 | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.407 | 3.078 | 2.278 | 3.422 | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 4.108 | — | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 2.222 | — | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 710 | — | — | — | — |
| Median-WF [m²] | 89 | 154 | 185 | 164 | — | — |
| Median-Gfl [m²] | 189 | 276 | 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 2018 | Neubau |
| Rüttenscheid | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 6 | ≤ 3 | — | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.518 | 3.146 | 3.852 | — | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.215 | — | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 2.607 | — | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 242 | — | — | — | — |
| Median-WF [m²] | 232 | 188 | 165 | — | — | — |
| Median-Gfl [m²] | 308 | 424 | 129 | — | — | — |
| Median-Baujahr | 1910 | 1967 | 1990 | — | — | — |
| Schönebeck | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 6 | 12 | 6 | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.723 | 3.116 | 2.478 | 3.776 | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.481 | 3.890 | 5.004 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.922 | 1.958 | 2.859 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 631 | 515 | 838 | — | — |
| Median-WF [m²] | 136 | 126 | 128 | 137 | — | — |
| Median-Gfl [m²] | 742 | 488 | 296 | 344 | — | — |
| Median-Baujahr | 1914 | 1968 | 1986 | 2005 | — | — |
| Schonneck | | | | | | |
| Anzahl | — | 10 | 12 | ≤ 3 | 5 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 2.152 | 2.482 | 2.718 | 3.411 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.753 | 4.259 | — | 3.475 | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 965 | 1.400 | — | 3.262 | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 693 | 714 | — | 84 | — |
| Median-WF [m²] | — | 107 | 114 | 114 | 141 | — |
| Median-Gfl [m²] | — | 418 | 238 | 274 | 175 | — |
| Median-Baujahr | — | 1956 | 1986 | 2000 | 2021 | — |
| Schuir | | | | | | |
| Anzahl | — | ≤ 3 | ≤ 3 | — | 4 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 2.949 | 5.664 | — | 5.616 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | 6.702 | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | 5.301 | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | 640 | — |
| Median-WF [m²] | — | 130 | 280 | — | 122 | — |
| Median-Gfl [m²] | — | 679 | 1.514 | — | 278 | — |
| Median-Baujahr | — | 1963 | 1992 | — | 2021 | — |
| 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 2018 | Neubau |
| Stadtwald | | | | | | |
| Anzahl | | 5 | 10 | 7 | ≤ 3 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | | 3.905 | 3.082 | 2.839 | 4.518 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | | 5.704 | 3.559 | 5.419 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | | 3.231 | 2.393 | 2.130 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | 996 | 389 | 1.184 | — | — |
| Median-WF [m²] | | 80 | 120 | 180 | 219 | — |
| Median-Gfl [m²] | | 216 | 248 | 331 | 557 | — |
| Median-Baujahr | | 1937 | 1954 | 1979 | 2007 | — |
| Steele | | | | | | |
| Anzahl | | 5 | 11 | ≤ 3 | ≤ 3 | 5 |
| Median-KP [€/m²WF] | | 1.708 | 2.350 | 1.804 | 3.015 | 4.104 |
| Max-KP [€/m²WF] | | 1.864 | 3.644 | — | — | 4.207 |
| Min-KP [€/m²WF] | | 1.395 | 1.054 | — | — | 3.828 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | 177 | 761 | — | — | 141 |
| Median-WF [m²] | | 180 | 150 | 140 | 130 | 135 |
| Median-Gfl [m²] | | 189 | 342 | 395 | 261 | 158 |
| Median-Baujahr | | 1923 | 1956 | 1986 | 2004 | 2021 |
| Stoppenberg | | | | | | |
| Anzahl | | — | 4 | 11 | 16 | 7 |
| Median-KP [€/m²WF] | | — | 2.036 | 2.651 | 2.571 | 3.007 |
| Max-KP [€/m²WF] | | — | 3.556 | 3.813 | 4.479 | 3.315 |
| Min-KP [€/m²WF] | | — | 1.474 | 1.682 | 1.745 | 2.854 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | — | 927 | 617 | 642 | 159 |
| Median-WF [m²] | | — | 117 | 134 | 131 | 136 |
| Median-Gfl [m²] | | — | 421 | 350 | 228 | 476 |
| Median-Baujahr | | — | 1963 | 1984 | 2001 | 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 2018 |
| Überruhr-Hinsel | | | | | |
| Anzahl | — | 21 | 6 | ≤ 3 | 18 |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 2.330 | 2.080 | 3.286 | 3.470 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 4.145 | 3.722 | — | 3.780 |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 931 | 1.130 | — | 3.098 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 793 | 1.074 | — | 179 |
| Median-WF [m²] | — | 120 | 122 | 126 | 147 |
| Median-Gfl [m²] | — | 442 | 356 | 235 | 248 |
| Median-Baujahr | — | 1965 | 1978 | 2010 | 2019 |
| Überruhr-Holthausen | | | | | |
| Anzahl | — | 7 | 9 | ≤ 3 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 2.858 | 2.785 | 4.102 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.667 | 4.065 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 2.166 | 1.773 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 544 | 677 | — | — |
| Median-WF [m²] | — | 130 | 160 | 140 | — |
| Median-Gfl [m²] | — | 442 | 468 | 463 | — |
| Median-Baujahr | — | 1963 | 1979 | 2012 | — |
| Vogelheim | | | | | |
| Anzahl | — | ≤ 3 | 8 | ≤ 3 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 1.798 | 2.339 | 2.852 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | 2.664 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | 1.688 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 329 | — | — |
| Median-WF [m²] | — | 138 | 121 | 131 | — |
| Median-Gfl [m²] | — | 299 | 244 | 230 | — |
| Median-Baujahr | — | 1968 | 1986 | 2006 | — |
| Werden | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 5 | 5 | ≤ 3 | 10 |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.994 | 3.546 | 3.556 | 3.248 | 3.432 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 4.513 | 4.260 | — | 4.499 |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 2.202 | 2.562 | — | 3.155 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 922 | 684 | — | 439 |
| Median-WF [m²] | 148 | 112 | 130 | 200 | 151 |
| Median-Gfl [m²] | 241 | 450 | 227 | 334 | 162 |
| Median-Baujahr | 1920 | 1973 | 1978 | 2004 | 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 § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

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 | Jahr | Indexzahl |
|-------------|------------|------|-----------|------|-----------|
| 2005 | 109 | 2011 | 101 | 2017 | 120 |
| 2006 | 109 | 2012 | 107 | 2018 | 129 |
| 2007 | 111 | 2013 | 110 | 2019 | 146 |
| 2008 | 102 | 2014 | 111 | 2020 | 159 |
| 2009 | 101 | 2015 | 113 | 2021 | 182 |
| 2010 | 100 | 2016 | 115 | | |

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

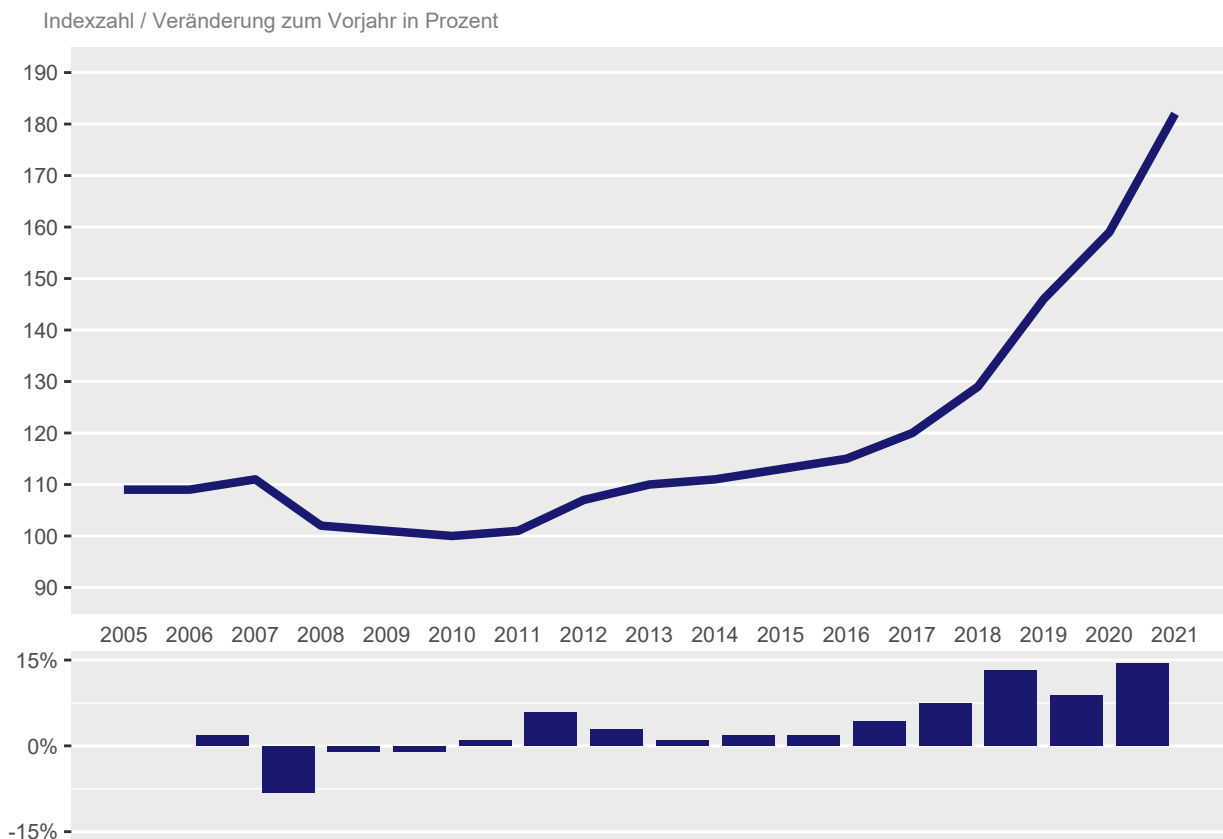


Abbildung 5.6: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

5.1.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren geben nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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. 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 (Abbildung 5.7) 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 2020 und 2021. Hieraus ergeben sich Sachwertfaktoren für die folgenden zwei Gruppen:

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

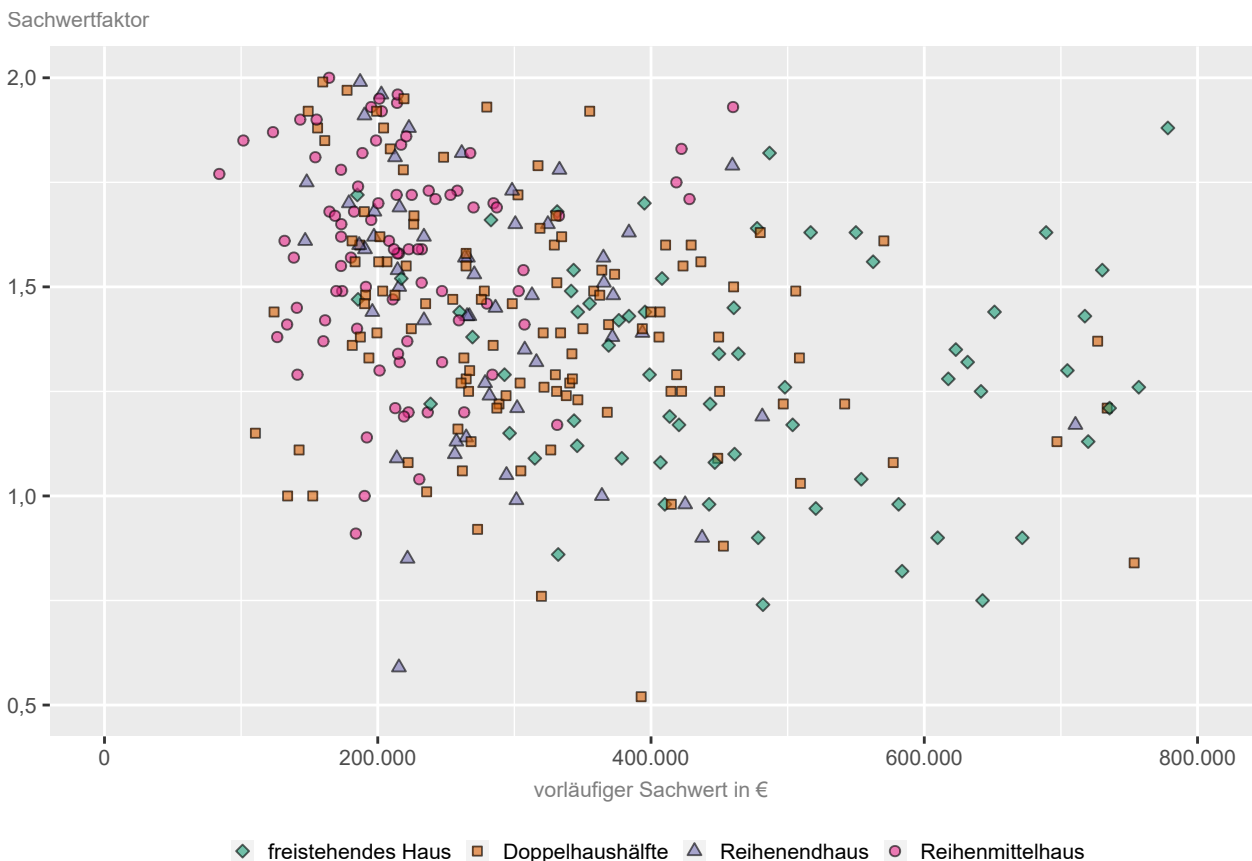


Abbildung 5.7: Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp

5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,41**. Die Tabelle 5.3 und die Abbildung 5.8 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

| | Mittelwert | StAbw | Median | Minimum | Maximum |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Sachwertfaktor | 1,41 | 0,26 | 1,44 | 0,84 | 1,97 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 41 | 15 | 39 | 15 | 75 |
| Kaufpreis [€/m ² WF] | 3.090 | 893 | 2.950 | 1.215 | 7.309 |
| Wohnfläche [m ²] | 150 | 45 | 139 | 70 | 315 |
| Vorläufiger Sachwert [€] | 331.920 | 132.761 | 310.231 | 110.501 | 778.275 |
| Gebäudestandard | 2,8 | 0,5 | 2,8 | 1,9 | 4,0 |
| Grundstücksfläche [m ²] | 452 | 158 | 432 | 157 | 798 |
| Bodenwert [€] | 152.387 | 77.964 | 135.470 | 43.505 | 392.776 |

Tabelle 5.3: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

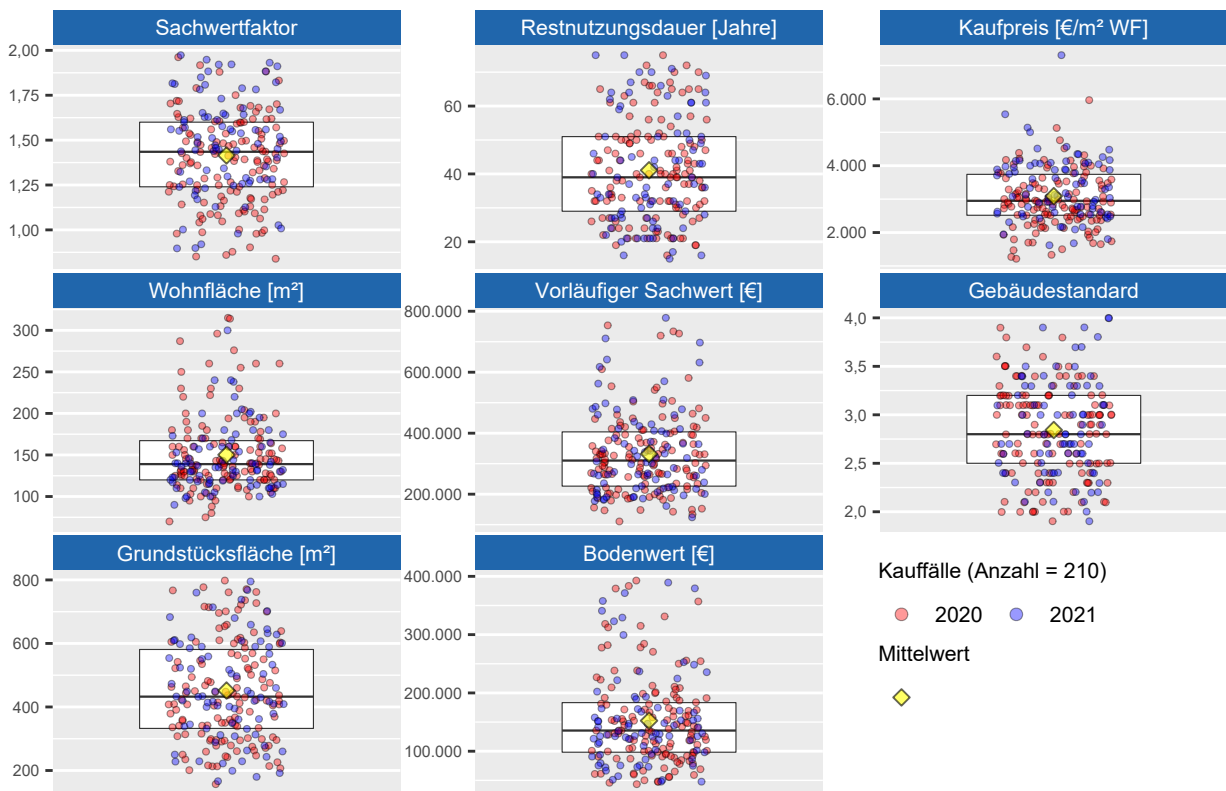


Abbildung 5.8: Boxplots SWF und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

5.1.3.2 Reihemittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Reihemittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,6**. Die Tabelle 5.4 und die Abbildung 5.9 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

| | Mittelwert | StAbw | Median | Minimum | Maximum |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Sachwertfaktor | 1,60 | 0,22 | 1,61 | 1,14 | 2,00 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 47 | 14 | 46 | 17 | 74 |
| Kaufpreis [€/m ² WF] | 2.727 | 710 | 2.554 | 1.758 | 6.082 |
| Wohnfläche [m ²] | 128 | 28 | 128 | 74 | 210 |
| Vorläufiger Sachwert [€] | 218.868 | 70.144 | 213.284 | 84.005 | 460.043 |
| Gebäudestandard | 2,8 | 0,5 | 2,8 | 1,8 | 4,2 |
| Grundstücksfläche [m ²] | 206 | 55 | 194 | 107 | 367 |
| Bodenwert [€] | 63.113 | 30.940 | 52.495 | 22.572 | 161.280 |

Tabelle 5.4: Sachwertfaktor - Reihemittelhäuser

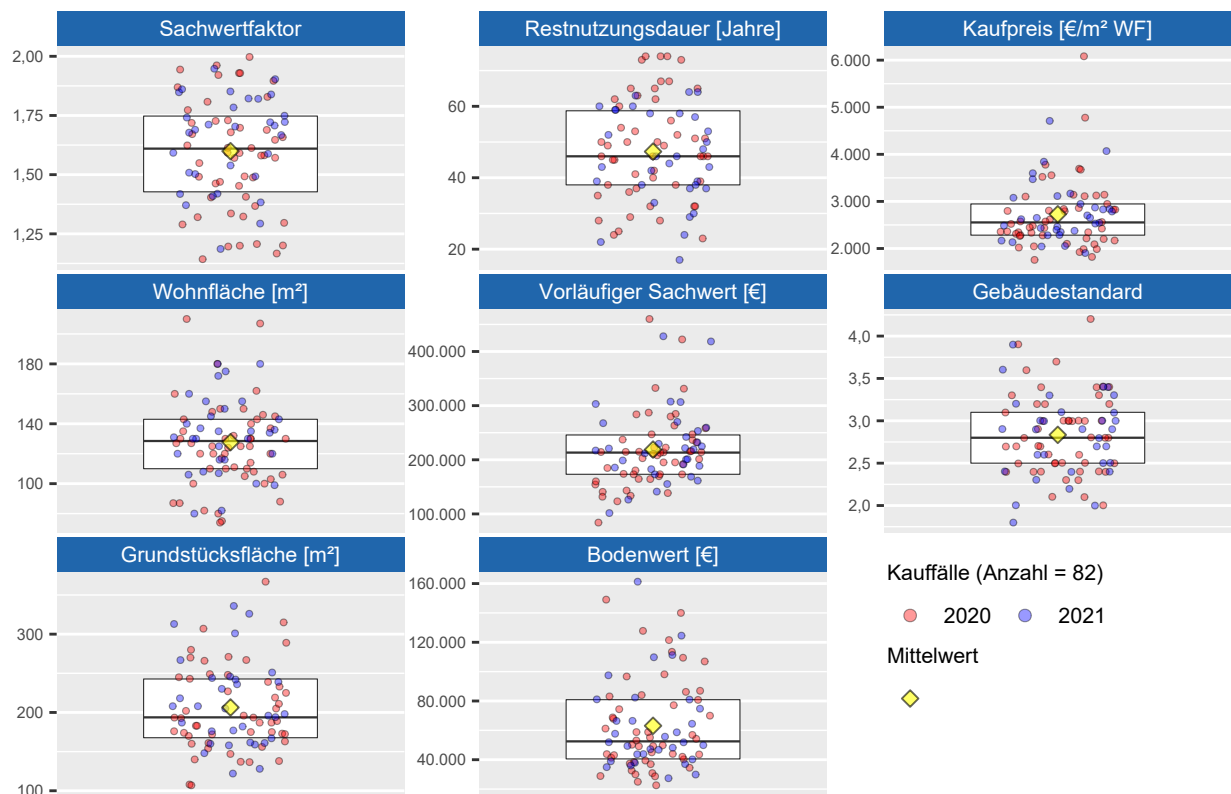


Abbildung 5.9: Boxplots SWF und Kenngrößen - Reihemittelhäuser

Abbildung 5.10 zeigt die räumliche Verteilung der Stichproben nach Gebäudeart. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Größe des Punktes repräsentiert.

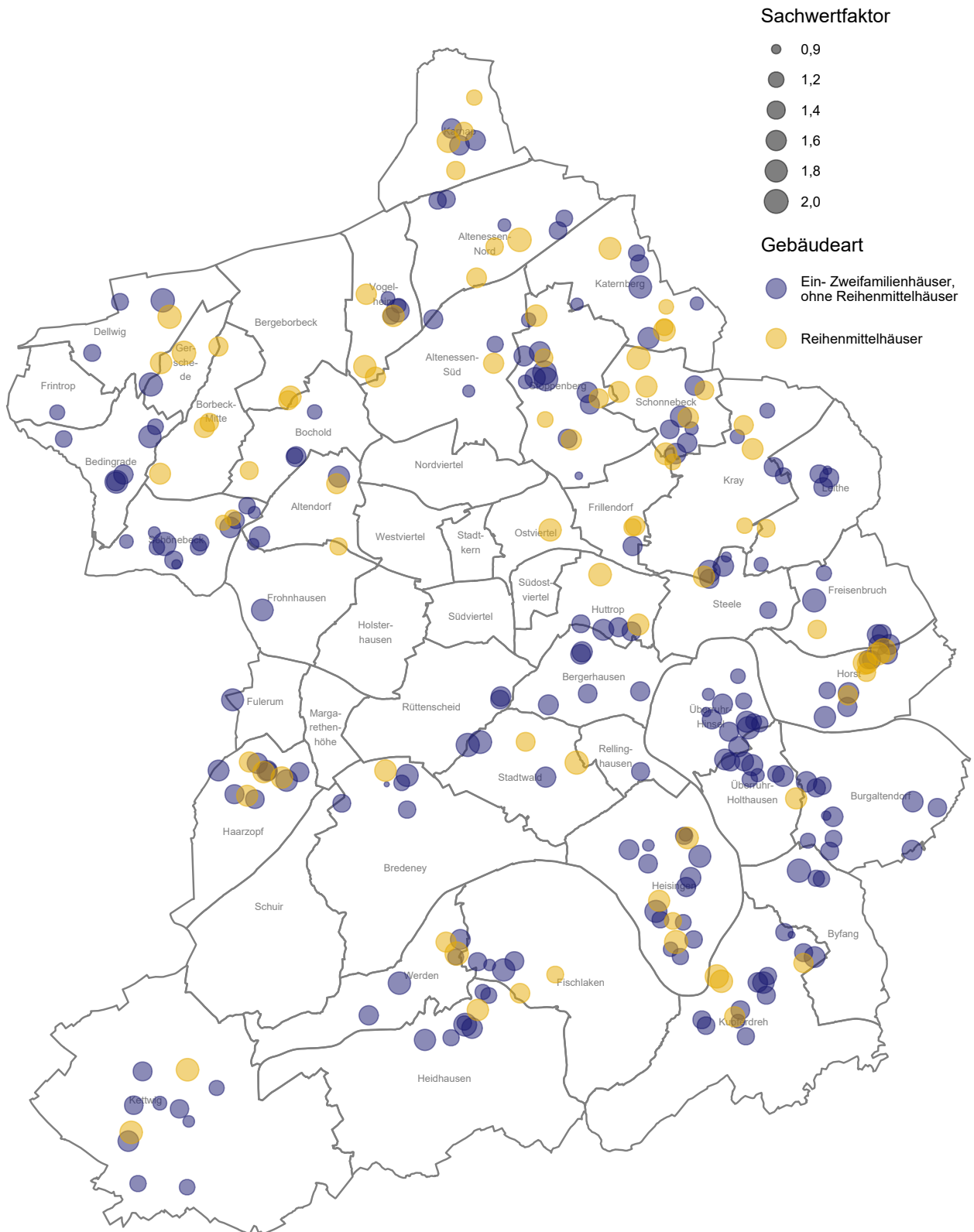


Abbildung 5.10: Verteilung der Stichprobe (Sachwertfaktoren) - Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze als Kapitalisierungszinssätze definiert, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. 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 **1,5 %**. Die Tabelle 5.5 und die Abbildung 5.11 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

| | Mittelwert | StAbw | Median | Minimum | Maximum |
|----------------------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 1,5 | 1,2 | 1,6 | -1,2 | 4,0 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 41 | 14 | 39 | 20 | 75 |
| Bewirtschaftungskosten [%] | 16,0 | 2,7 | 16,0 | 10,0 | 25,0 |
| Rohertragsvervielfältiger | 32,4 | 8,4 | 31,3 | 16,3 | 61,1 |
| Miete [€/m ²] | 8,42 | 1,37 | 8,43 | 5,76 | 13,19 |
| Kaufpreis [€/m ² WF] | 3.275 | 1.036 | 3.061 | 1.270 | 7.309 |
| Wohnfläche [m ²] | 162 | 57 | 144 | 66 | 380 |

Tabelle 5.5: Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

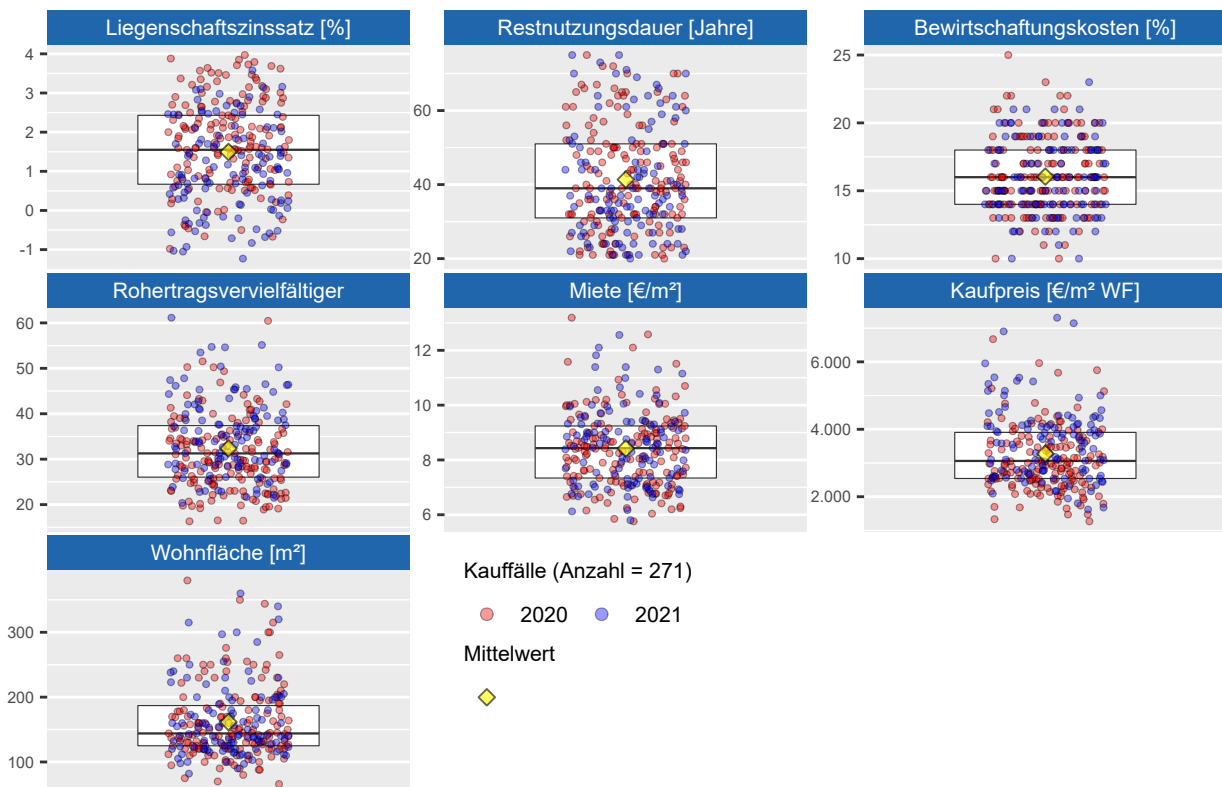


Abbildung 5.11: Boxplots LZ und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

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.

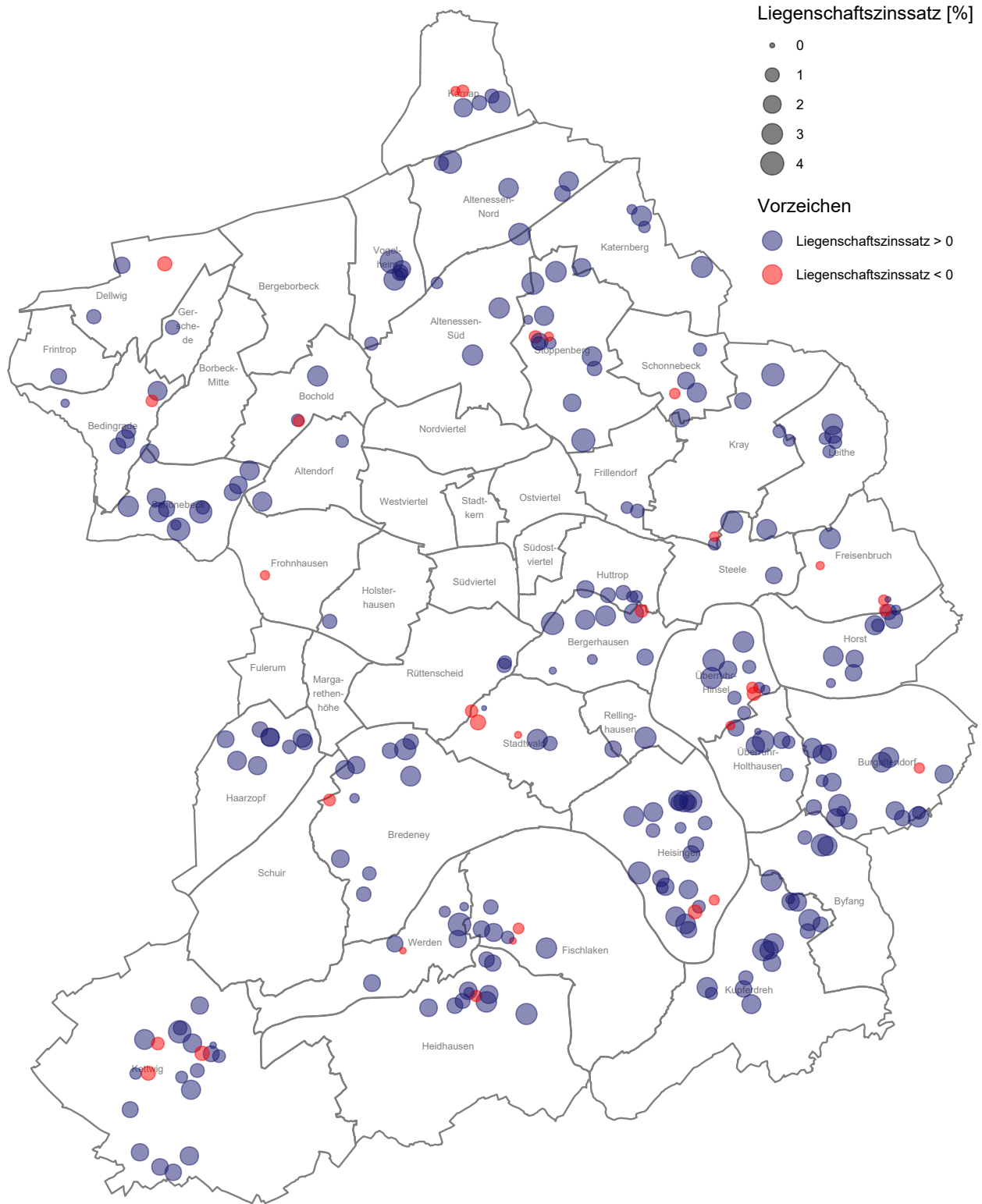


Abbildung 5.12: Verteilung der Stichprobe (LZ) - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

5.1.4.2 Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Reihenmittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,8%**. Die Tabelle 5.6 und die Abbildung 5.13 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

| | Mittelwert | StAbw | Median | Minimum | Maximum |
|----------------------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 1,8 | 1,0 | 1,9 | -0,4 | 4,0 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 47 | 13 | 46 | 23 | 74 |
| Bewirtschaftungskosten [%] | 16,5 | 2,7 | 17,0 | 11,0 | 26,0 |
| Rohertragsvervielfältiger | 28,0 | 5,5 | 27,5 | 17,4 | 49,3 |
| Miete [€/m ²] | 8,26 | 1,17 | 8,00 | 6,00 | 11,80 |
| Kaufpreis [€/m ² WF] | 2.781 | 737 | 2.616 | 1.400 | 6.082 |
| Wohnfläche [m ²] | 130 | 28 | 130 | 74 | 210 |

Tabelle 5.6: Liegenschaftszinssatz - Reihenmittelhäuser

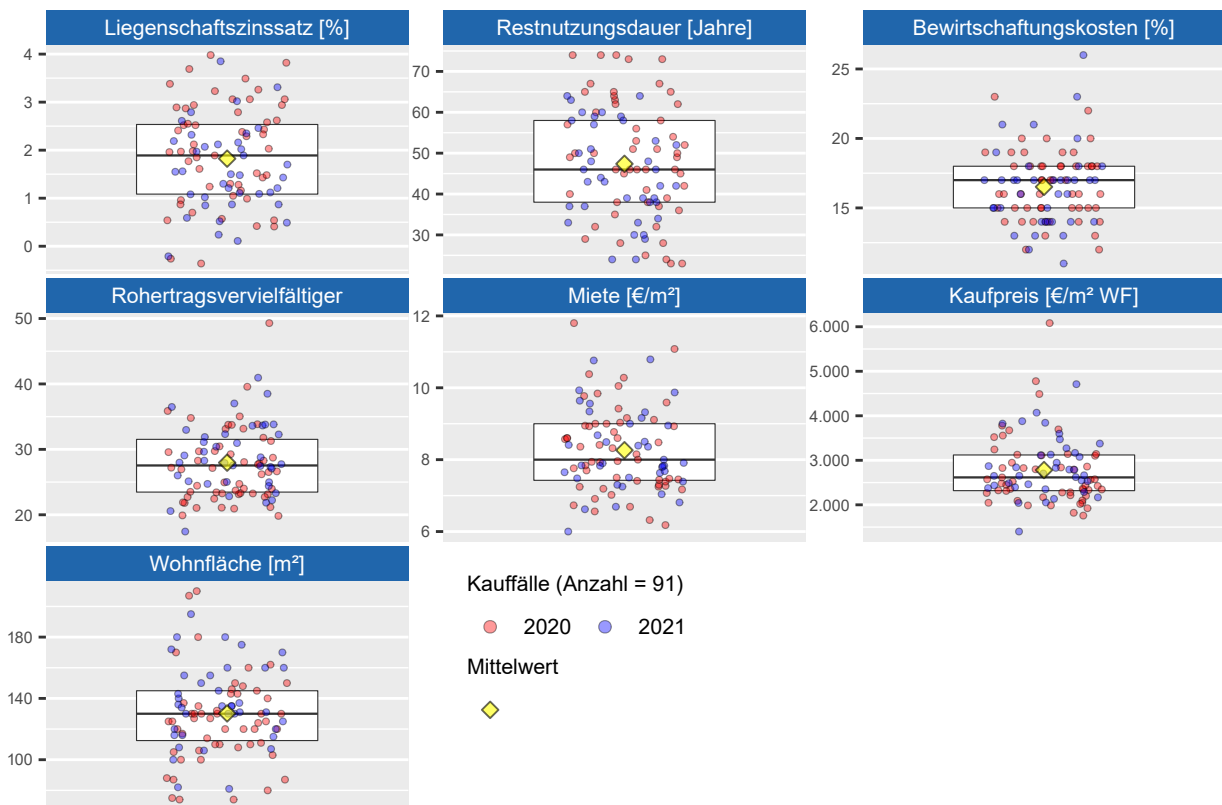


Abbildung 5.13: Boxplots LZ und Kenngrößen - Reihenmittelhäuser

Abbildung 5.14 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.

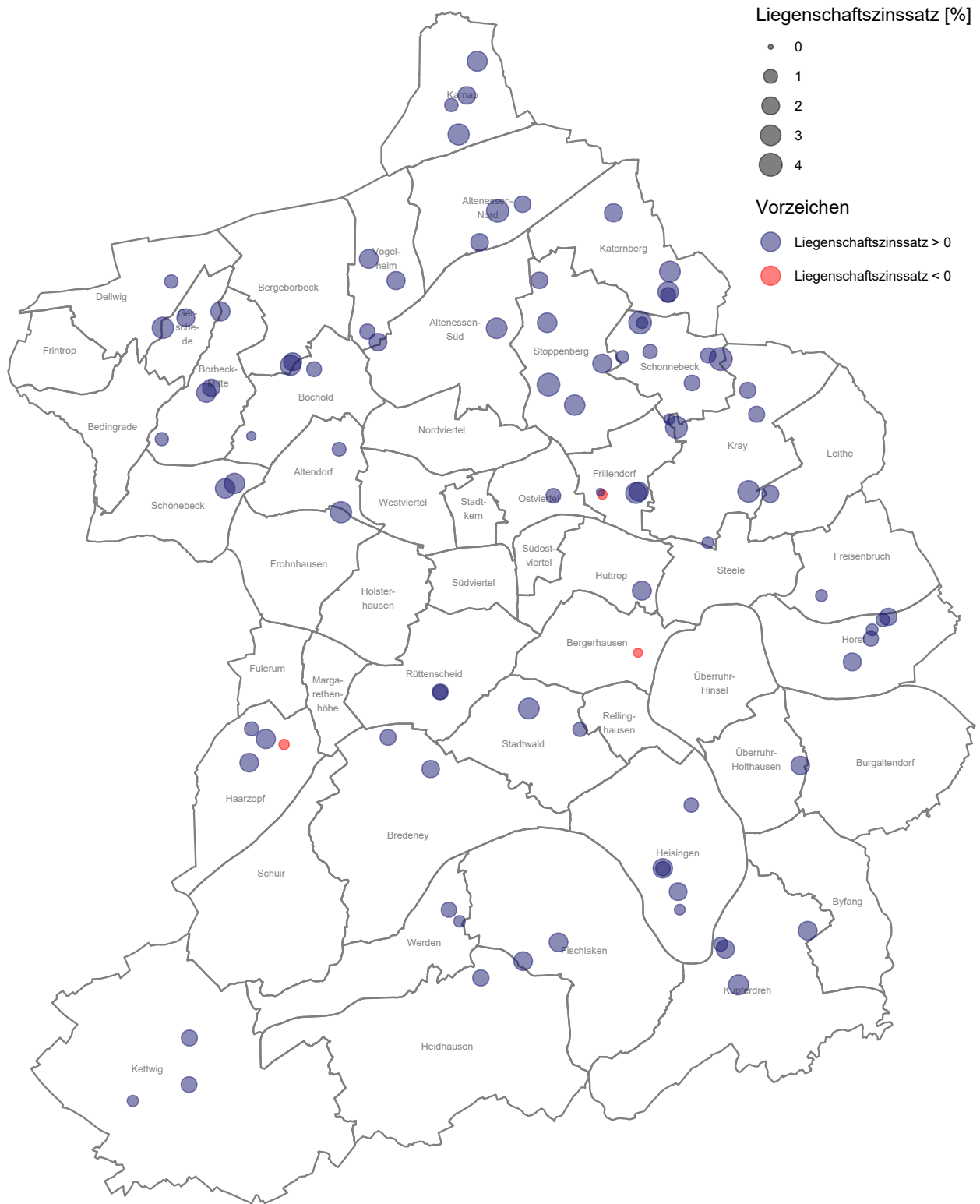


Abbildung 5.14: Verteilung der Stichprobe (LZ) - Reihenmittelhäuser

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 **1,9%**. Die Tabelle 5.7 und die Abbildung 5.15 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

| | Mittelwert | StAbw | Median | Minimum | Maximum |
|----------------------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 1,9 | 1,3 | 1,9 | -0,6 | 4,5 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 32 | 8 | 31 | 21 | 51 |
| Bewirtschaftungskosten [%] | 20,4 | 2,2 | 20,0 | 14,0 | 25,0 |
| Rohertragsvervielfältiger | 23,0 | 5,7 | 23,5 | 14,4 | 33,7 |
| Miete [€/m ²] | 7,24 | 0,68 | 7,20 | 6,01 | 9,59 |
| Kaufpreis [€/m ² WF] | 2.017 | 636 | 1.951 | 1.036 | 3.877 |
| Wohnfläche [m ²] | 256 | 47 | 261 | 168 | 350 |

Tabelle 5.7: Liegenschaftszinssatz - Dreifamilienhäuser

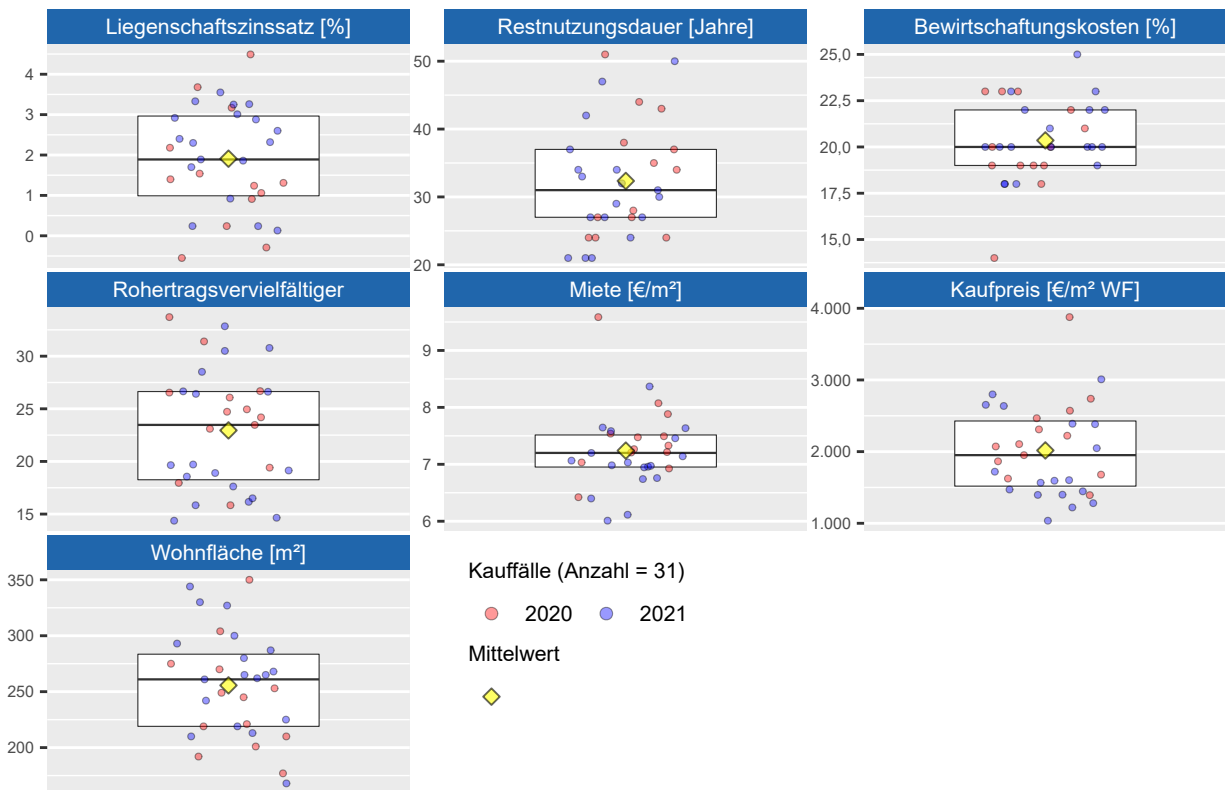


Abbildung 5.15: Boxplots LZ und Kenngrößen - Dreifamilienhäuser

5.2.1.2 Mietwohnhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Mietwohnhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **2,3%**. Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für Mietwohnhäuser mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil am Rohertrag. Die Tabelle 5.8 und die Abbildung 5.16 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

| | Mittelwert | StAbw | Median | Minimum | Maximum |
|------------------------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 2,3 | 1,2 | 2,4 | -0,5 | 5,0 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 33 | 9 | 31 | 21 | 72 |
| Bewirtschaftungskosten [%] | 23,6 | 2,6 | 24,0 | 14,0 | 29,0 |
| Rohertragsvervielfältiger | 19,7 | 4,0 | 19,2 | 11,2 | 32,9 |
| Miete [€/m ²] | 6,70 | 0,93 | 6,60 | 5,10 | 12,79 |
| Kaufpreis [€/m ² WF/NF] | 1.604 | 514 | 1.548 | 698 | 4.274 |
| Wohn-/Nutzfläche [m ²] | 457 | 248 | 394 | 180 | 1.631 |

Tabelle 5.8: Liegenschaftszinssatz - Mietwohnhäuser

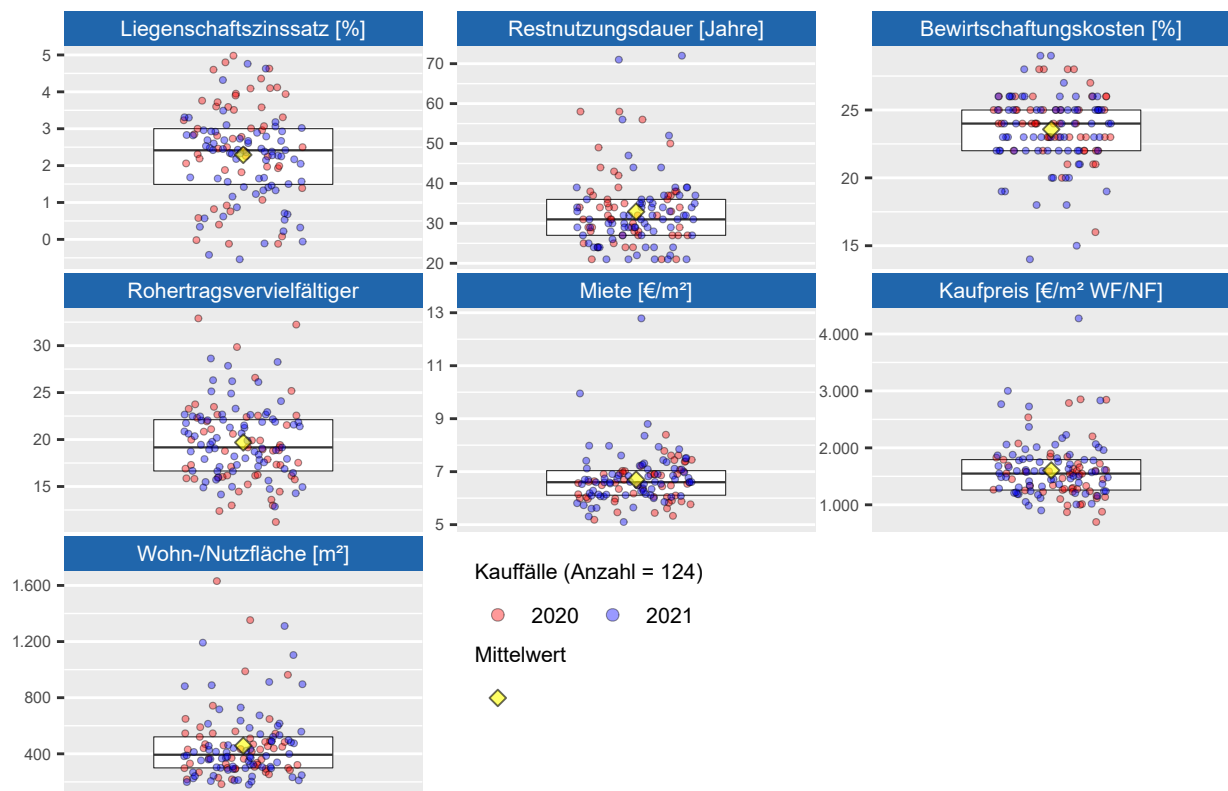


Abbildung 5.16: Boxplots LZ und Kenngrößen - Mietwohnhäuser

5.2.1.3 Gemischt genutzte Gebäude

Der Gutachterausschuss hat für gemischt genutzte Gebäude den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **3,1 %**. Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 %. Die Tabelle 5.9 und die Abbildung 5.17 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

| | Mittelwert | StAbw | Median | Minimum | Maximum |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 3,1 | 1,4 | 3,2 | 0,1 | 5,3 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 32 | 7 | 32 | 21 | 46 |
| Bewirtschaftungskosten [%] | 20,4 | 2,6 | 20,0 | 15,0 | 26,0 |
| Rohertragsvervielfältiger | 17,1 | 3,2 | 16,8 | 12,3 | 25,7 |
| Miete [€/m ²] | 7,55 | 1,69 | 7,56 | 4,79 | 12,21 |
| Kaufpreis [€/m ² WF/NF] | 1.574 | 601 | 1.504 | 805 | 3.767 |
| Wohn-/Nutzfläche [m ²] | 789 | 748 | 474 | 272 | 3.688 |

Tabelle 5.9: Liegenschaftszinssatz - gemischt genutzte Gebäude

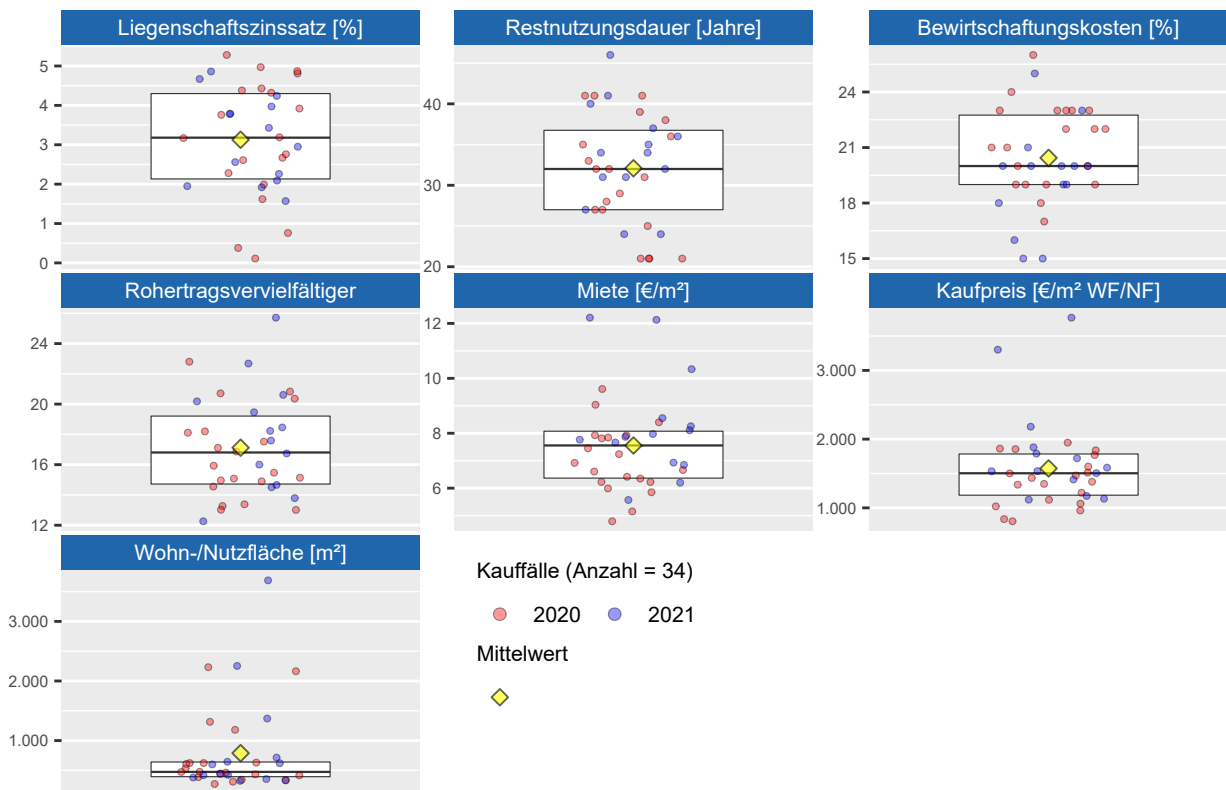


Abbildung 5.17: Boxplots LZ und Kenngrößen - gemischt genutzte Gebäude

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 **3,8%**. Die Tabelle 5.10 und die Abbildung 5.18 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

| | Mittelwert | StAbw | Median | Minimum | Maximum |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 3,8 | 0,6 | 3,9 | 2,8 | 4,8 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 33 | 12 | 35 | 12 | 54 |
| Bewirtschaftungskosten [%] | 15,0 | 2,8 | 15,0 | 10,0 | 21,0 |
| Rohertragsvervielfältiger | 16,9 | 2,8 | 16,8 | 9,9 | 21,3 |
| Miete [€/m ²] | 11,91 | 5,49 | 11,02 | 3,97 | 28,77 |
| Kaufpreis [€/m ² NF] | 2.377 | 1.023 | 2.439 | 769 | 4.863 |
| Nutzfläche [m ²] | 2.798 | 3.573 | 1.545 | 477 | 14.330 |

Tabelle 5.10: Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel

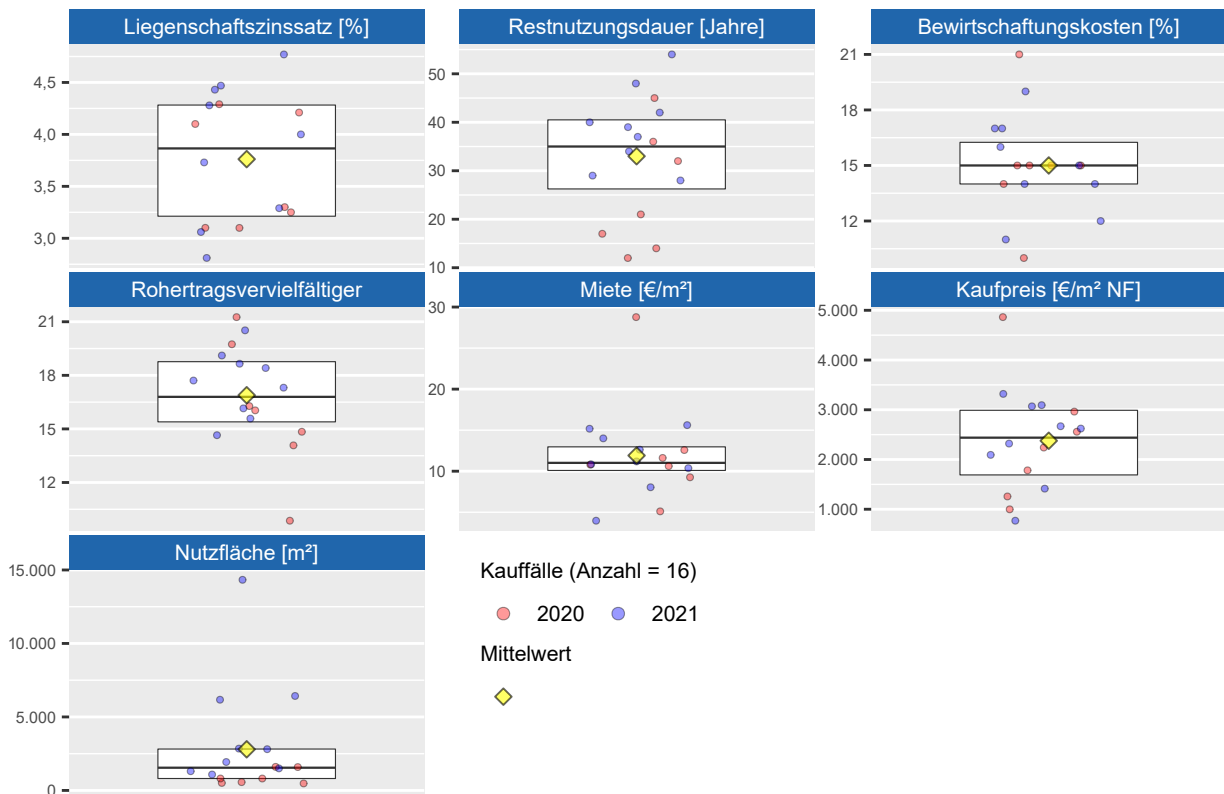


Abbildung 5.18: Boxplots LZ und Kenngrößen - Büro / Handel

5.3.1.2 Gewerbe

Der Gutachterausschuss hat für Gewerbe den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **6,4%**. Die Tabelle 5.11 und die Abbildung 5.19 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

| | Mittelwert | StAbw | Median | Minimum | Maximum |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 6,4 | 2,1 | 6,4 | 2,8 | 11,7 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 29 | 10 | 30 | 12 | 45 |
| Bewirtschaftungskosten [%] | 17,4 | 4,0 | 16,0 | 12,0 | 26,0 |
| Rohertragsvervielfältiger | 11,5 | 2,7 | 11,9 | 7,3 | 15,0 |
| Miete [€/m ²] | 5,51 | 2,44 | 5,26 | 2,43 | 10,58 |
| Kaufpreis [€/m ² NF] | 773 | 409 | 700 | 214 | 1.600 |
| Nutzfläche [m ²] | 5.103 | 12.251 | 1.402 | 241 | 53.237 |

Tabelle 5.11: Liegenschaftszinssatz - Gewerbe

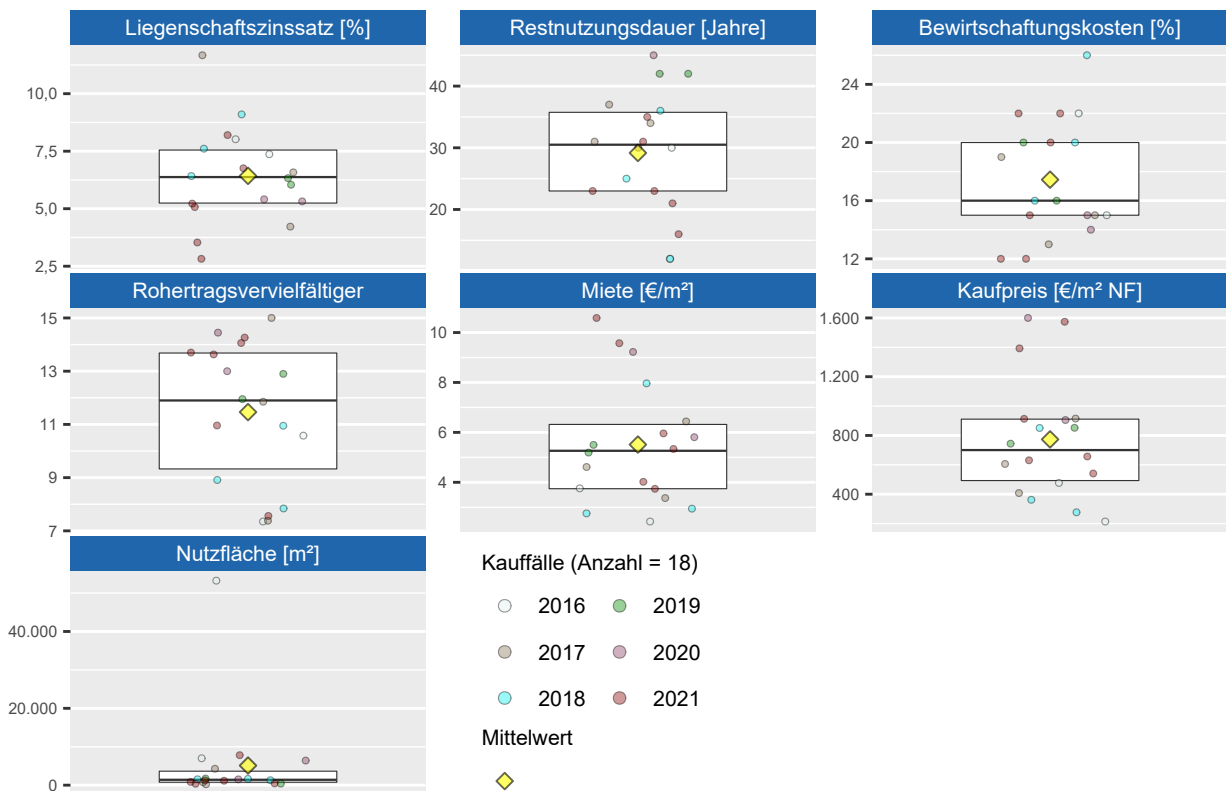


Abbildung 5.19: Boxplots LZ und Kenngrößen - Gewerbe

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 €. Die vertikale Linie in den Balkendiagrammen gibt den Mittelwert (Median) im dargestellten Kaufpreisbereich im jeweiligen Jahr an.

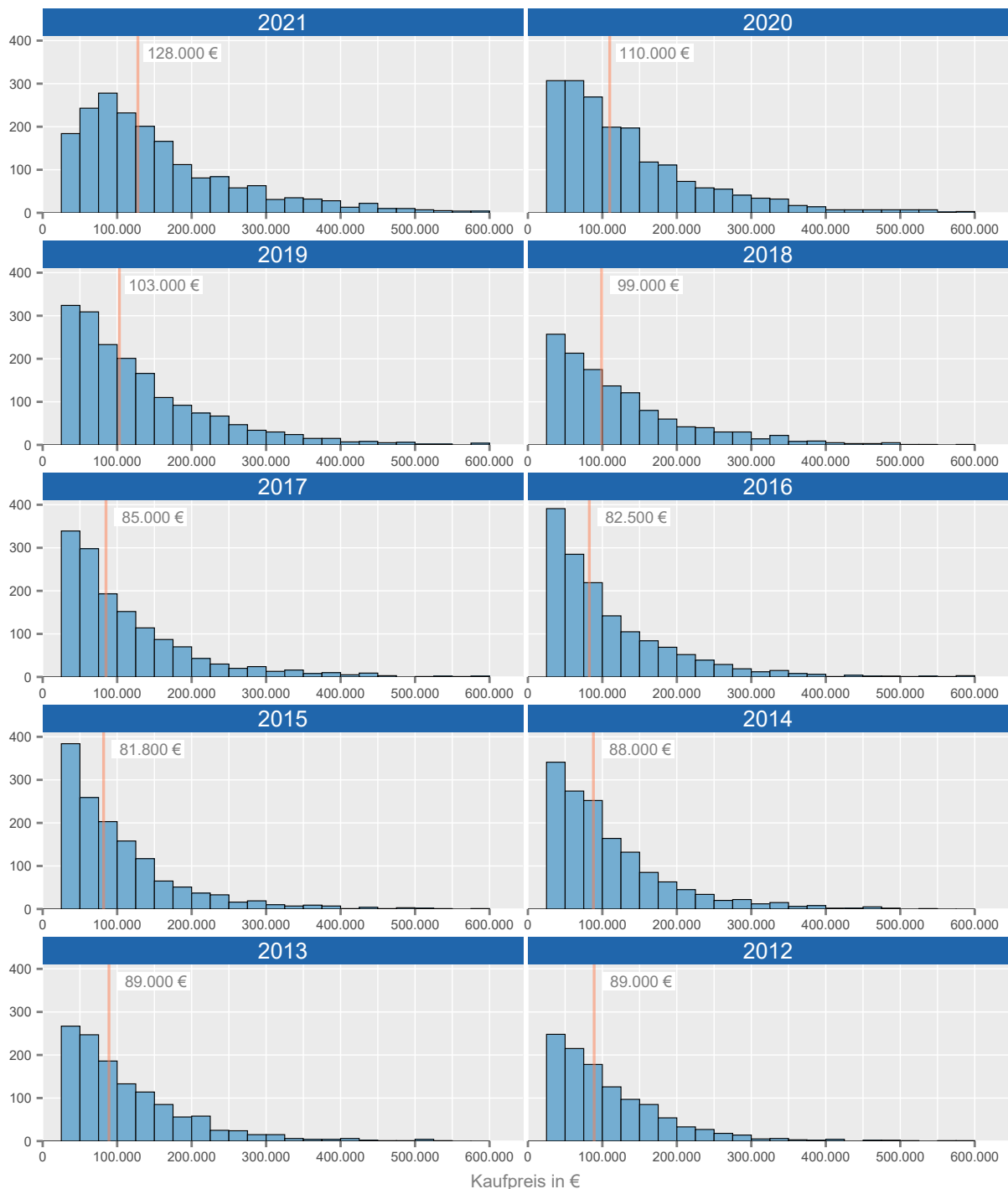


Abbildung 6.1: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen

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 €. Die vertikale Linie in den Balkendiagrammen gibt den Mittelwert (Median) im dargestellten Kaufpreisbereich im jeweiligen Jahr an.

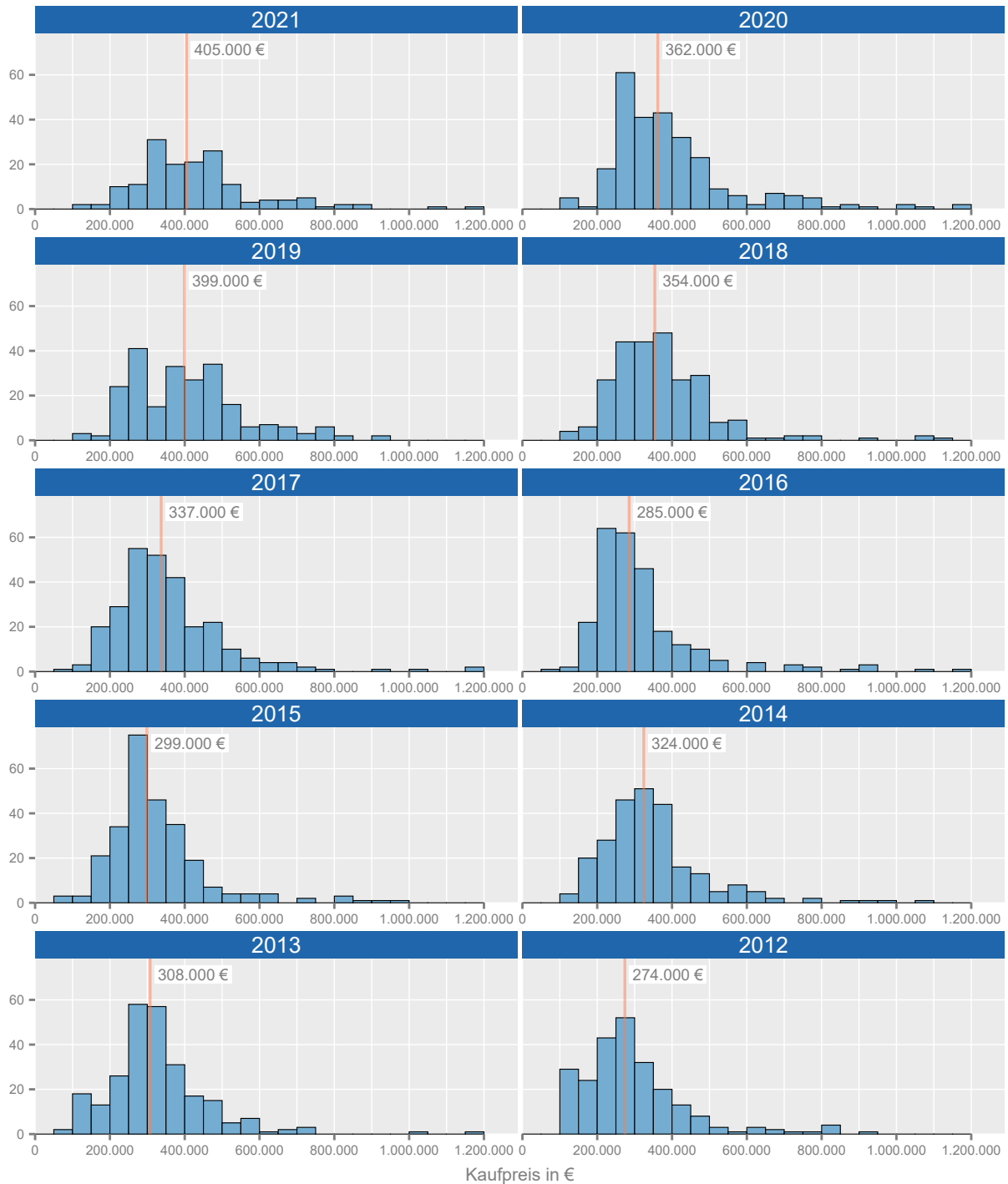


Abbildung 6.2: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen

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.

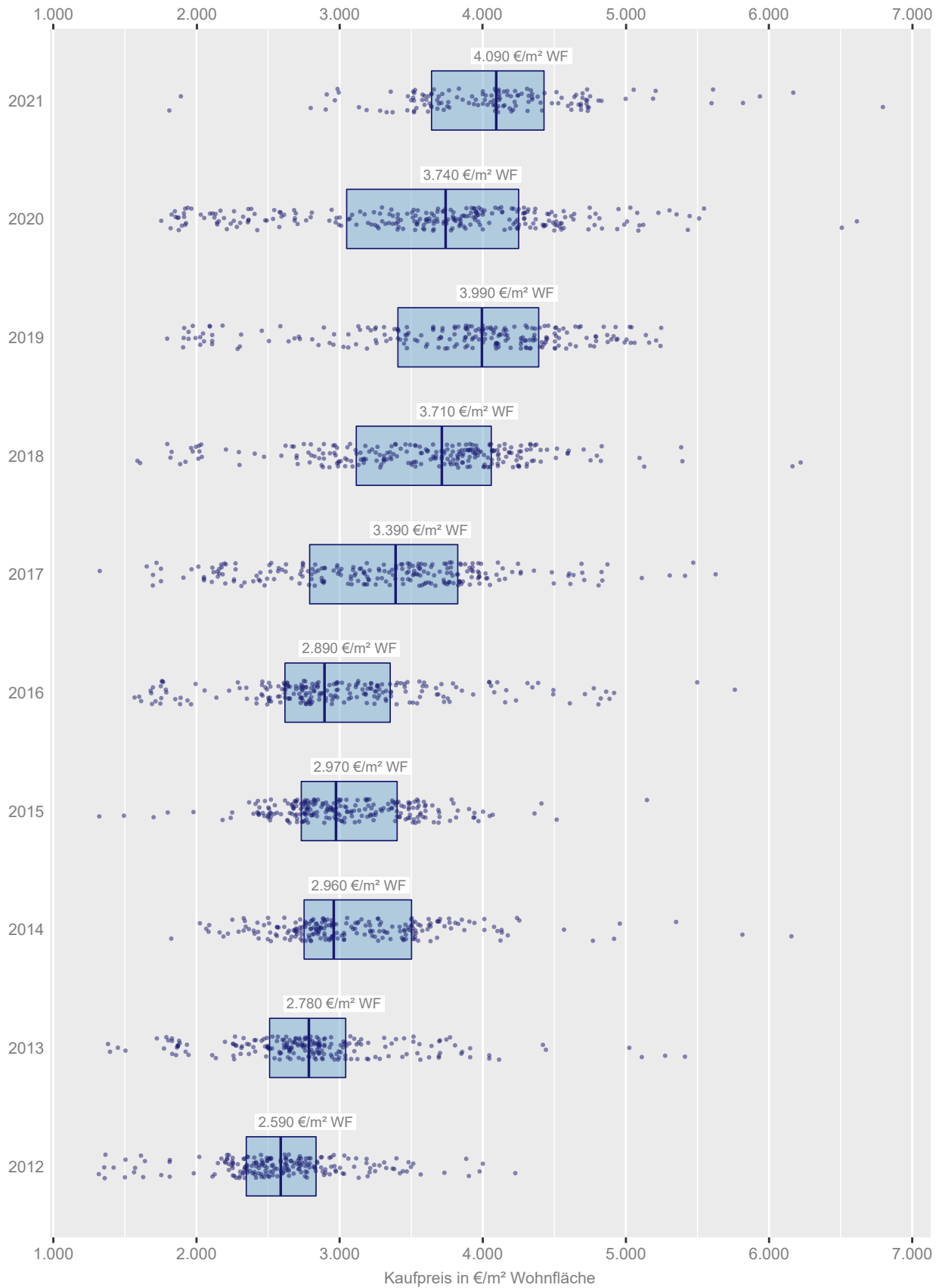


Abbildung 6.3: Boxplot des Kaufpreises je m² Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

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 2018. 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.

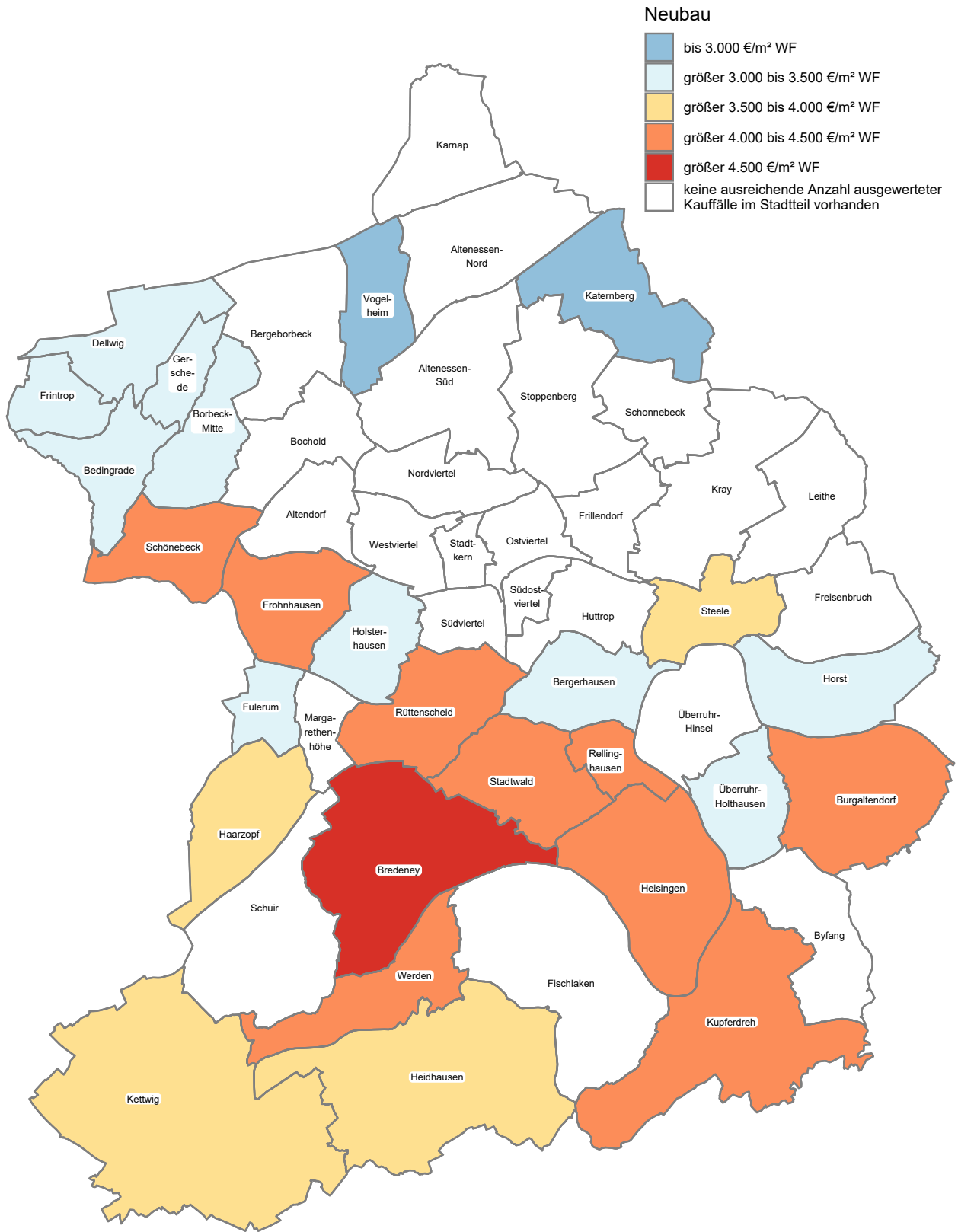


Abbildung 6.4: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für neu errichtetes Wohnungseigentum

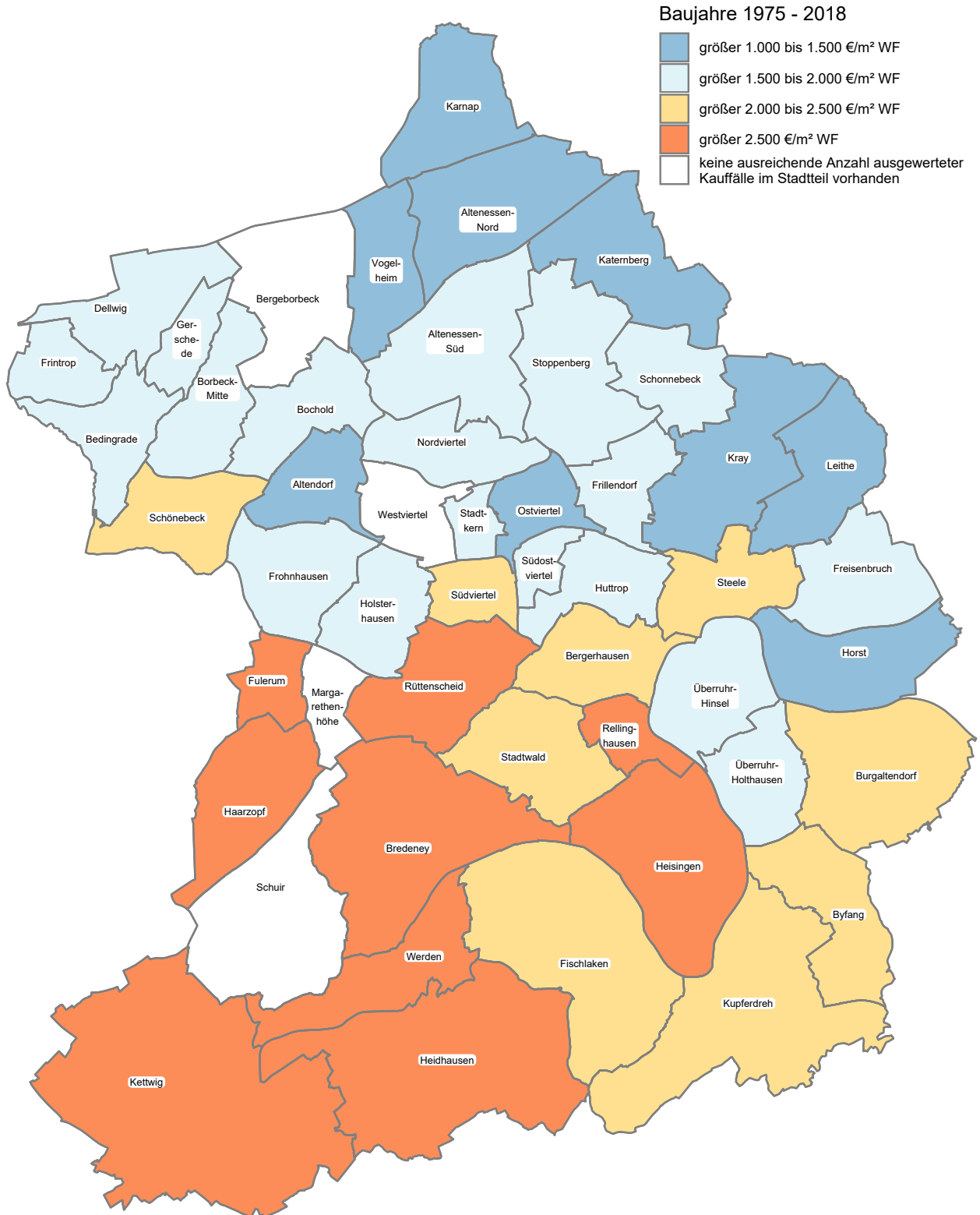


Abbildung 6.5: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für gebrauchtes Wohnungseigentum

Altendorf - Bergeborbeck

| Stadtteil | Kenngröße | Baujahrsgruppe | | | | Neubau |
|------------------------|---------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | | bis 1949 | 1950 bis 1974 | 1975 bis 1994 | 1995 bis 2018 | |
| Altendorf | | | | | | |
| | Anzahl | ≤ 3 | 44 | 15 | 7 | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | 1.294 | 969 | 1.364 | 1.603 | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 1.634 | 2.411 | 2.673 | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 345 | 451 | 957 | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 330 | 540 | 800 | — |
| | Median-WF [m²] | 63 | 56 | 63 | 87 | — |
| | Median-Baujahr | 1940 | 1964 | 1984 | 1997 | — |
| Altenessen-Nord | | | | | | |
| | Anzahl | ≤ 3 | 7 | 11 | ≤ 3 | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | 766 | 1.335 | 1.375 | 958 | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 1.541 | 1.919 | — | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 1.000 | 720 | — | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 175 | 396 | — | — |
| | Median-WF [m²] | 62 | 62 | 70 | 72 | — |
| | Median-Baujahr | 1916 | 1966 | 1990 | 1998 | — |
| Altenessen-Süd | | | | | | |
| | Anzahl | 4 | 24 | 16 | 5 | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | 825 | 1.060 | 1.516 | 1.769 | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | 1.500 | 2.095 | 2.583 | 3.063 | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | 788 | 460 | 571 | 1.390 | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | 344 | 381 | 563 | 658 | — |
| | Median-WF [m²] | 58 | 58 | 75 | 92 | — |
| | Median-Baujahr | 1931 | 1961 | 1988 | 2000 | — |
| Bedingrade | | | | | | |
| | Anzahl | — | 9 | 22 | 5 | 12 |
| | Median-KP [€/m²WF] | — | 2.364 | 1.778 | 2.562 | 3.352 |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 2.797 | 2.797 | 3.217 | 4.187 |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 1.055 | 1.129 | 1.719 | 2.706 |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 632 | 421 | 585 | 378 |
| | Median-WF [m²] | — | 64 | 64 | 83 | 93 |
| | Median-Baujahr | — | 1966 | 1984 | 2006 | 2020 |
| Bergeborbeck | | | | | | |
| | Anzahl | — | ≤ 3 | ≤ 3 | — | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | — | 1.320 | 684 | — | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| | Median-WF [m²] | — | 61 | 86 | — | — |
| | Median-Baujahr | — | 1963 | 1977 | — | — |

Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Bergerhausen - Burgaltendorf

| Stadtteil | Baujahrsgruppe | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | Kenngroße | bis 1949 | 1950 bis 1974 | 1975 bis 1994 | 1995 bis 2018 | Neubau |
| Bergerhausen | | | | | | |
| Anzahl | | 4 | 29 | 26 | 9 | 11 |
| Median-KP [€/m²WF] | | 1.620 | 1.594 | 2.020 | 2.639 | 3.443 |
| Max-KP [€/m²WF] | | 2.467 | 3.214 | 3.319 | 4.785 | 3.971 |
| Min-KP [€/m²WF] | | 1.000 | 850 | 879 | 1.833 | 3.321 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | 603 | 502 | 664 | 888 | 179 |
| Median-WF [m²] | | 55 | 67 | 74 | 97 | 103 |
| Median-Baujahr | | 1928 | 1966 | 1982 | 1998 | 2020 |
| Bochold | | | | | | |
| Anzahl | | ≤ 3 | 37 | 14 | ≤ 3 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | | 1.169 | 1.114 | 1.638 | 1.875 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | | — | 2.570 | 2.223 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | | — | 378 | 702 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | — | 519 | 410 | — | — |
| Median-WF [m²] | | 60 | 67 | 80 | 67 | — |
| Median-Baujahr | | 1933 | 1969 | 1982 | 2000 | — |
| Borbeck-Mitte | | | | | | |
| Anzahl | | ≤ 3 | 15 | 19 | ≤ 3 | 14 |
| Median-KP [€/m²WF] | | 2.547 | 1.463 | 1.310 | 3.090 | 3.049 |
| Max-KP [€/m²WF] | | — | 2.485 | 2.784 | — | 4.113 |
| Min-KP [€/m²WF] | | — | 921 | 849 | — | 2.456 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | — | 504 | 551 | — | 552 |
| Median-WF [m²] | | 106 | 66 | 68 | 104 | 100 |
| Median-Baujahr | | 1940 | 1964 | 1982 | 2006 | 2020 |
| Bredeney | | | | | | |
| Anzahl | | ≤ 3 | 21 | 39 | 14 | 59 |
| Median-KP [€/m²WF] | | 3.281 | 2.396 | 2.694 | 4.054 | 4.948 |
| Max-KP [€/m²WF] | | — | 3.236 | 4.203 | 6.479 | 6.795 |
| Min-KP [€/m²WF] | | — | 1.250 | 1.527 | 2.039 | 3.728 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | — | 533 | 613 | 1.158 | 614 |
| Median-WF [m²] | | 64 | 91 | 88 | 146 | 139 |
| Median-Baujahr | | 1941 | 1968 | 1981 | 2004 | 2020 |
| Burgaltendorf | | | | | | |
| Anzahl | | — | 12 | 41 | 10 | 5 |
| Median-KP [€/m²WF] | | — | 1.658 | 2.062 | 2.646 | 4.222 |
| Max-KP [€/m²WF] | | — | 2.471 | 3.344 | 3.654 | 4.551 |
| Min-KP [€/m²WF] | | — | 1.000 | 1.012 | 1.628 | 3.605 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | — | 430 | 599 | 616 | 375 |
| Median-WF [m²] | | — | 68 | 79 | 98 | 112 |
| Median-Baujahr | | — | 1968 | 1982 | 1998 | 2021 |

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 2018 | |
| Byfang | | | | | | |
| | Anzahl | — | ≤ 3 | 6 | ≤ 3 | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | — | 2.528 | 2.365 | 1.278 | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | — | 3.012 | — | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | — | 1.667 | — | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 434 | — | — |
| | Median-WF [m²] | — | 89 | 77 | 54 | — |
| | Median-Baujahr | — | 1973 | 1988 | 1999 | — |
| Dellwig | | | | | | |
| | Anzahl | — | 10 | 11 | 7 | 6 |
| | Median-KP [€/m²WF] | — | 1.229 | 1.760 | 1.550 | 3.231 |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 2.107 | 2.720 | 2.379 | 3.253 |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 787 | 909 | 814 | 3.062 |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 388 | 504 | 617 | 90 |
| | Median-WF [m²] | — | 64 | 65 | 72 | 90 |
| | Median-Baujahr | — | 1968 | 1982 | 1996 | 2020 |
| Fischlaken | | | | | | |
| | Anzahl | — | ≤ 3 | 9 | ≤ 3 | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | — | 1.652 | 2.370 | 2.762 | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | — | 2.954 | — | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | — | 1.546 | — | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 509 | — | — |
| | Median-WF [m²] | — | 78 | 102 | 105 | — |
| | Median-Baujahr | — | 1960 | 1980 | 1995 | — |
| Freisenbruch | | | | | | |
| | Anzahl | — | 13 | 12 | ≤ 3 | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | — | 1.385 | 1.761 | 2.584 | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 1.957 | 2.489 | — | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 856 | 868 | — | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 327 | 479 | — | — |
| | Median-WF [m²] | — | 73 | 68 | 113 | — |
| | Median-Baujahr | — | 1972 | 1979 | 2005 | — |
| Frillendorf | | | | | | |
| | Anzahl | ≤ 3 | ≤ 3 | 4 | ≤ 3 | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | 1.472 | 869 | 1.694 | 1.528 | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | — | 2.361 | — | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | — | 1.260 | — | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 463 | — | — |
| | Median-WF [m²] | 75 | 72 | 64 | 50 | — |
| | Median-Baujahr | 1937 | 1962 | 1988 | 1998 | — |

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 2018 |
| Frintrop | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 20 | 16 | 5 | 20 |
| Median-KP [€/m²WF] | 2.066 | 1.088 | 1.686 | 3.333 | 3.160 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 2.196 | 2.437 | 3.361 | 3.845 |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 545 | 1.063 | 2.157 | 1.810 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 484 | 486 | 629 | 581 |
| Median-WF [m²] | 53 | 66 | 74 | 108 | 82 |
| Median-Baujahr | 1927 | 1964 | 1980 | 2017 | 2020 |
| Frohnhausen | | | | | |
| Anzahl | 8 | 63 | 31 | 9 | 9 |
| Median-KP [€/m²WF] | 1.236 | 1.193 | 1.544 | 1.659 | 4.061 |
| Max-KP [€/m²WF] | 1.534 | 3.256 | 2.781 | 2.352 | 4.173 |
| Min-KP [€/m²WF] | 667 | 489 | 901 | 1.506 | 3.135 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | 305 | 500 | 561 | 290 | 322 |
| Median-WF [m²] | 68 | 65 | 75 | 84 | 93 |
| Median-Baujahr | 1934 | 1965 | 1981 | 1999 | 2021 |
| Fulerum | | | | | |
| Anzahl | — | — | — | 9 | ≤ 3 |
| Median-KP [€/m²WF] | — | — | — | 3.230 | 3.142 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | — | 4.265 | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | — | 2.897 | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | — | 409 | — |
| Median-WF [m²] | — | — | — | 100 | 95 |
| Median-Baujahr | — | — | — | 2009 | 2019 |
| Gerschede | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 9 | 8 | 6 | ≤ 3 |
| Median-KP [€/m²WF] | 1.644 | 1.042 | 1.678 | 2.795 | 3.198 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 2.687 | 1.949 | 3.246 | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 800 | 590 | 1.400 | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 593 | 485 | 699 | — |
| Median-WF [m²] | 76 | 64 | 73 | 44 | 45 |
| Median-Baujahr | 1922 | 1970 | 1982 | 2010 | 2019 |
| Haarzopf | | | | | |
| Anzahl | — | ≤ 3 | 18 | 8 | 15 |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 1.989 | 2.424 | 3.008 | 3.913 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | 3.374 | 4.176 | 5.190 |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | 1.536 | 2.303 | 2.643 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 643 | 544 | 695 |
| Median-WF [m²] | — | 89 | 95 | 111 | 120 |
| Median-Baujahr | — | 1970 | 1984 | 2010 | 2019 |

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Heidhausen - Huttrop

| Stadtteil | Baujahrsgruppe | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | Kenngroße | bis 1949 | 1950 bis 1974 | 1975 bis 1994 | 1995 bis 2018 | Neubau |
| Heidhausen | | | | | | |
| Anzahl | — | ≤ 3 | 8 | — | — | 28 |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 2.416 | 2.540 | — | — | 3.885 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | 3.325 | — | — | 4.640 |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | 1.237 | — | — | 2.125 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 684 | — | — | 542 |
| Median-WF [m²] | — | 58 | 96 | — | — | 110 |
| Median-Baujahr | — | 1967 | 1980 | — | — | 2020 |
| Heisingen | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 13 | 34 | 8 | — | 31 |
| Median-KP [€/m²WF] | 1.910 | 1.954 | 2.569 | 2.672 | — | 4.230 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.051 | 3.640 | 3.600 | — | 5.208 |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 824 | 1.622 | 1.075 | — | 3.117 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 583 | 606 | 920 | — | 337 |
| Median-WF [m²] | 89 | 74 | 79 | 104 | — | 113 |
| Median-Baujahr | 1935 | 1968 | 1982 | 1998 | — | 2021 |
| Holsterhausen | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 86 | 26 | 5 | — | 6 |
| Median-KP [€/m²WF] | 920 | 1.852 | 2.014 | 1.996 | — | 3.430 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.077 | 2.885 | 3.422 | — | 3.481 |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 500 | 923 | 1.016 | — | 2.903 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 535 | 516 | 863 | — | 236 |
| Median-WF [m²] | 71 | 64 | 72 | 90 | — | 87 |
| Median-Baujahr | 1938 | 1964 | 1980 | 1998 | — | 2019 |
| Horst | | | | | | |
| Anzahl | — | 13 | 27 | 6 | — | 11 |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 1.060 | 1.177 | 2.766 | — | 3.328 |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 1.763 | 2.605 | 3.154 | — | 3.593 |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 837 | 655 | 1.256 | — | 2.808 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 268 | 419 | 709 | — | 255 |
| Median-WF [m²] | — | 58 | 80 | 87 | — | 96 |
| Median-Baujahr | — | 1973 | 1979 | 1996 | — | 2021 |
| Huttrop | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 34 | 17 | — | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 1.865 | 1.762 | 1.996 | — | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.571 | 2.959 | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 565 | 781 | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 684 | 624 | — | — | — |
| Median-WF [m²] | 100 | 66 | 65 | — | — | — |
| Median-Baujahr | 1930 | 1965 | 1985 | — | — | — |

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 2018 | |
| Karnap | | | | | | |
| Anzahl | | 5 | 7 | 5 | ≤ 3 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | | 562 | 1.148 | 1.483 | 1.276 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | | 712 | 1.500 | 2.089 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | | 392 | 980 | 934 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | 116 | 172 | 424 | — | — |
| Median-WF [m²] | | 74 | 60 | 75 | 76 | — |
| Median-Baujahr | | 1940 | 1968 | 1982 | 1996 | — |
| Katernberg | | | | | | |
| Anzahl | | ≤ 3 | 9 | 17 | ≤ 3 | 57 |
| Median-KP [€/m²WF] | | 1.620 | 1.015 | 1.267 | 1.598 | 2.305 |
| Max-KP [€/m²WF] | | — | 1.867 | 2.953 | — | 2.994 |
| Min-KP [€/m²WF] | | — | 755 | 625 | — | 1.795 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | — | 394 | 566 | — | 310 |
| Median-WF [m²] | | 71 | 72 | 77 | 83 | 118 |
| Median-Baujahr | | 1940 | 1969 | 1981 | 1998 | 2020 |
| Kettwig | | | | | | |
| Anzahl | | ≤ 3 | 39 | 50 | 21 | 68 |
| Median-KP [€/m²WF] | | 2.270 | 1.730 | 2.079 | 3.650 | 3.996 |
| Max-KP [€/m²WF] | | — | 2.980 | 3.705 | 5.881 | 5.121 |
| Min-KP [€/m²WF] | | — | 476 | 769 | 2.654 | 2.239 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | — | 535 | 632 | 842 | 559 |
| Median-WF [m²] | | 82 | 75 | 79 | 113 | 100 |
| Median-Baujahr | | 1940 | 1973 | 1980 | 2008 | 2020 |
| Kray | | | | | | |
| Anzahl | | 4 | 12 | 9 | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | | 808 | 1.339 | 1.161 | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | | 1.318 | 1.861 | 2.094 | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | | 549 | 471 | 938 | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | 334 | 483 | 482 | — | — |
| Median-WF [m²] | | 101 | 71 | 65 | — | — |
| Median-Baujahr | | 1940 | 1966 | 1979 | — | — |
| Kupferdreh | | | | | | |
| Anzahl | | — | 8 | 28 | 4 | 18 |
| Median-KP [€/m²WF] | | — | 1.838 | 1.875 | 2.928 | 4.242 |
| Max-KP [€/m²WF] | | — | 2.358 | 3.000 | 3.524 | 4.619 |
| Min-KP [€/m²WF] | | — | 1.008 | 1.000 | 2.619 | 2.928 |
| StAbw-KP [€/m²WF] | | — | 410 | 544 | 409 | 479 |
| Median-WF [m²] | | — | 71 | 88 | 115 | 102 |
| Median-Baujahr | | — | 1966 | 1984 | 2010 | 2020 |

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Leithe - Rellinghausen

| Stadtteil | Baujahrsgruppe | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------|
| | Kenngroße | bis 1949 | 1950 bis 1974 | 1975 bis 1994 | 1995 bis 2018 | Neubau |
| Leithe | | | | | | |
| Anzahl | — | 6 | 11 | — | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 1.490 | 1.273 | — | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 1.748 | 2.734 | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.193 | 517 | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 210 | 594 | — | — | — |
| Median-WF [m²] | — | 68 | 80 | — | — | — |
| Median-Baujahr | — | 1966 | 1981 | — | — | — |
| Margarethenhöhe | | | | | | |
| Anzahl | — | — | — | — | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — | — |
| Median-WF [m²] | — | — | — | — | — | — |
| Median-Baujahr | — | — | — | — | — | — |
| Nordviertel | | | | | | |
| Anzahl | — | 14 | 9 | — | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 1.300 | 1.603 | — | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 2.083 | 2.149 | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 830 | 1.040 | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 334 | 342 | — | — | — |
| Median-WF [m²] | — | 62 | 68 | — | — | — |
| Median-Baujahr | — | 1967 | 1985 | — | — | — |
| Ostviertel | | | | | | |
| Anzahl | 9 | 12 | 6 | — | — | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 678 | 1.346 | 1.426 | — | — | — |
| Max-KP [€/m²WF] | 955 | 1.733 | 1.985 | — | — | — |
| Min-KP [€/m²WF] | 554 | 648 | 1.092 | — | — | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | 141 | 353 | 387 | — | — | — |
| Median-WF [m²] | 64 | 62 | 73 | — | — | — |
| Median-Baujahr | 1940 | 1968 | 1984 | — | — | — |
| Rellinghausen | | | | | | |
| Anzahl | ≤ 3 | 7 | 7 | ≤ 3 | 5 | — |
| Median-KP [€/m²WF] | 1.702 | 2.010 | 2.500 | 3.458 | 4.300 | — |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.444 | 3.412 | — | 4.726 | — |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.082 | 833 | — | 3.926 | — |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 817 | 830 | — | 360 | — |
| Median-WF [m²] | 57 | 90 | 85 | 126 | 114 | — |
| Median-Baujahr | 1900 | 1968 | 1978 | 2013 | 2019 | — |

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 2018 | |
| Rüttenscheid | | | | | | |
| | Anzahl | 8 | 88 | 48 | 20 | 124 |
| | Median-KP [€/m²WF] | 2.798 | 2.296 | 2.731 | 3.380 | 4.272 |
| | Max-KP [€/m²WF] | 3.926 | 3.556 | 4.487 | 4.821 | 5.162 |
| | Min-KP [€/m²WF] | 561 | 556 | 1.313 | 1.946 | 3.460 |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | 1.104 | 647 | 759 | 724 | 365 |
| | Median-WF [m²] | 86 | 70 | 85 | 99 | 100 |
| | Median-Baujahr | 1912 | 1966 | 1980 | 2003 | 2019 |
| Schönebeck | | | | | | |
| | Anzahl | — | 15 | 20 | 7 | 10 |
| | Median-KP [€/m²WF] | — | 1.690 | 2.148 | 2.639 | 4.064 |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 2.471 | 3.284 | 2.753 | 4.226 |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 1.319 | 904 | 1.806 | 3.618 |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 404 | 649 | 340 | 196 |
| | Median-WF [m²] | — | 73 | 91 | 81 | 90 |
| | Median-Baujahr | — | 1971 | 1984 | 1999 | 2021 |
| Schonnebeck | | | | | | |
| | Anzahl | — | 6 | 7 | 6 | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | — | 1.454 | 1.647 | 1.570 | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 1.623 | 2.153 | 2.336 | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 944 | 818 | 1.256 | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 241 | 472 | 392 | — |
| | Median-WF [m²] | — | 70 | 72 | 80 | — |
| | Median-Baujahr | — | 1970 | 1977 | 1998 | — |
| Schuir | | | | | | |
| | Anzahl | — | ≤ 3 | — | — | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | — | 2.488 | — | — | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — |
| | Median-WF [m²] | — | 80 | — | — | — |
| | Median-Baujahr | — | 1974 | — | — | — |
| Stadtkern | | | | | | |
| | Anzahl | — | 7 | 4 | ≤ 3 | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | — | 1.588 | 1.533 | 2.939 | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 2.579 | 1.890 | — | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 1.214 | 923 | — | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 448 | 421 | — | — |
| | Median-WF [m²] | — | 56 | 48 | 124 | — |
| | Median-Baujahr | — | 1961 | 1987 | 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 2018 | Neubau |
| Stadtwald | | | | | | |
| | Anzahl | ≤ 3 | 23 | 24 | ≤ 3 | 4 |
| | Median-KP [€/m²WF] | 2.029 | 2.417 | 2.500 | 3.040 | 4.280 |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 3.640 | 7.774 | — | 4.583 |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 1.417 | 1.282 | — | 3.719 |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 541 | 1.221 | — | 367 |
| | Median-WF [m²] | 69 | 80 | 88 | 90 | 131 |
| | Median-Baujahr | 1939 | 1961 | 1980 | 2008 | 2019 |
| Steele | | | | | | |
| | Anzahl | ≤ 3 | 15 | 26 | 8 | 52 |
| | Median-KP [€/m²WF] | 1.540 | 1.218 | 1.991 | 2.368 | 3.650 |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 2.386 | 2.931 | 3.258 | 4.085 |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 833 | 929 | 1.490 | 3.296 |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 433 | 592 | 603 | 156 |
| | Median-WF [m²] | 88 | 78 | 72 | 89 | 92 |
| | Median-Baujahr | 1910 | 1968 | 1979 | 1999 | 2020 |
| Stoppenberg | | | | | | |
| | Anzahl | — | 5 | 5 | 4 | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | — | 1.309 | 1.500 | 1.894 | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 1.625 | 1.667 | 2.222 | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 1.190 | 1.088 | 1.551 | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 194 | 235 | 280 | — |
| | Median-WF [m²] | — | 72 | 78 | 85 | — |
| | Median-Baujahr | — | 1960 | 1980 | 2002 | — |
| Südostviertel | | | | | | |
| | Anzahl | ≤ 3 | 21 | 10 | — | — |
| | Median-KP [€/m²WF] | 616 | 1.406 | 1.570 | — | — |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 2.529 | 2.179 | — | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 769 | 1.159 | — | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 496 | 298 | — | — |
| | Median-WF [m²] | 69 | 64 | 62 | — | — |
| | Median-Baujahr | 1938 | 1965 | 1978 | — | — |
| Südviertel | | | | | | |
| | Anzahl | ≤ 3 | 26 | 16 | ≤ 3 | ≤ 3 |
| | Median-KP [€/m²WF] | 1.337 | 2.114 | 2.153 | 2.571 | 4.725 |
| | Max-KP [€/m²WF] | — | 3.620 | 3.047 | — | — |
| | Min-KP [€/m²WF] | — | 635 | 1.534 | — | — |
| | StAbw-KP [€/m²WF] | — | 778 | 455 | — | — |
| | Median-WF [m²] | 48 | 76 | 76 | 70 | 167 |
| | Median-Baujahr | 1940 | 1965 | 1982 | 1998 | 2019 |

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Überruhr-Hinsel - Westviertel

| Stadtteil | Baujahrsgruppe | | | | | |
|----------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| | Kenngroße | bis 1949 | 1950 bis 1974 | 1975 bis 1994 | 1995 bis 2018 | Neubau |
| Überruhr-Hinsel | | | | | | |
| Anzahl | — | 5 | 15 | ≤ 3 | — | |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 1.877 | 1.880 | 2.607 | — | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 2.806 | 2.416 | — | — | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 714 | 1.559 | — | — | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 745 | 275 | — | — | |
| Median-WF [m²] | — | 68 | 72 | 77 | — | |
| Median-Baujahr | — | 1969 | 1984 | 1997 | — | |
| Überruhr-Holthausen | | | | | | |
| Anzahl | — | ≤ 3 | 20 | ≤ 3 | ≤ 3 | |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 1.403 | 1.872 | 2.030 | 3.252 | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | 2.566 | — | — | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | 1.108 | — | — | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 382 | — | — | |
| Median-WF [m²] | — | 77 | 94 | 104 | 107 | |
| Median-Baujahr | — | 1972 | 1980 | 1995 | 2019 | |
| Vogelheim | | | | | | |
| Anzahl | — | ≤ 3 | 5 | — | 21 | |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 1.900 | 1.159 | — | 1.914 | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | 1.643 | — | 2.145 | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | 692 | — | 1.754 | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | 386 | — | 112 | |
| Median-WF [m²] | — | 96 | 82 | — | 145 | |
| Median-Baujahr | — | 1972 | 1984 | — | 2020 | |
| Werden | | | | | | |
| Anzahl | — | 8 | 22 | 10 | 17 | |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 2.719 | 3.004 | 3.453 | 4.293 | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | 3.688 | 4.228 | 4.695 | 5.609 | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | 1.549 | 1.798 | 2.389 | 3.940 | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | 852 | 545 | 750 | 378 | |
| Median-WF [m²] | — | 104 | 88 | 108 | 108 | |
| Median-Baujahr | — | 1970 | 1980 | 2008 | 2020 | |
| Westviertel | | | | | | |
| Anzahl | — | ≤ 3 | — | ≤ 3 | — | |
| Median-KP [€/m²WF] | — | 1.698 | — | 3.159 | — | |
| Max-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — | |
| Min-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — | |
| StAbw-KP [€/m²WF] | — | — | — | — | — | |
| Median-WF [m²] | — | 53 | — | 88 | — | |
| Median-Baujahr | — | 1970 | — | 2013 | — | |

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

6.1.4 Indexreihe Wohnungseigentum

Nach § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

In der Tabelle 6.2 ist die Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100. Sie ist für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexpunkte sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig. Die Ermittlung der Indexreihe orientiert sich am Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 07/2016 (www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“).

| Jahr | Indexzahl | Jahr | Indexzahl | Jahr | Indexzahl |
|-------------|------------|------|-----------|------|-----------|
| 2005 | 108 | 2011 | 100 | 2017 | 124 |
| 2006 | 106 | 2012 | 104 | 2018 | 135 |
| 2007 | 105 | 2013 | 110 | 2019 | 148 |
| 2008 | 99 | 2014 | 109 | 2020 | 168 |
| 2009 | 99 | 2015 | 110 | 2021 | 201 |
| 2010 | 100 | 2016 | 115 | | |

Tabelle 6.2: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

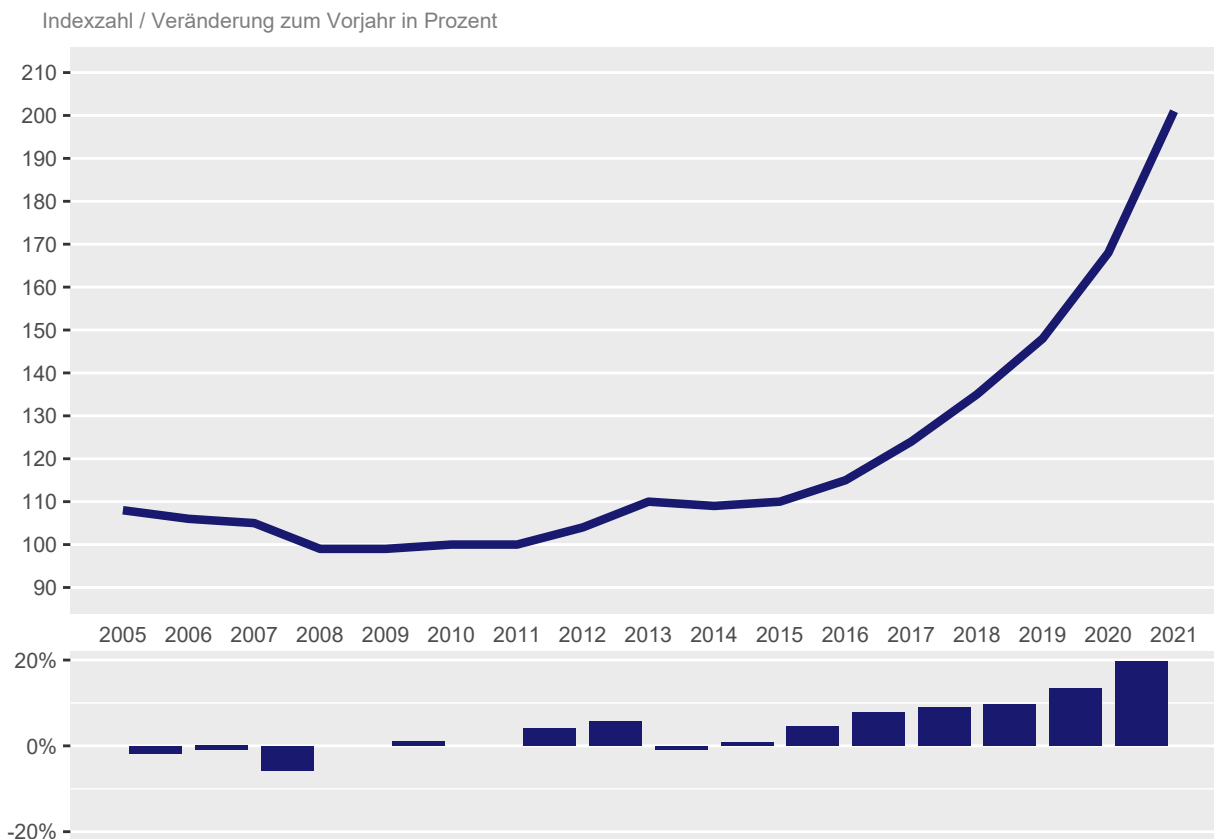


Abbildung 6.6: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

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 **1,8 %**. 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 z.B. das Lageklassenverzeichnis des Mietspiegels 2020 (siehe Unterkapitel 9.1) herangezogen werden.

| | Mittelwert | StAbw | Median | Minimum | Maximum |
|----------------------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 1,8 | 1,3 | 1,8 | -1,5 | 5,0 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 40 | 11 | 39 | 21 | 75 |
| Bewirtschaftungskosten [%] | 21,4 | 3,8 | 21,0 | 11,0 | 35,0 |
| Rohertragsvervielfältiger | 25,3 | 6,2 | 24,8 | 11,2 | 45,0 |
| Miete [€/m ²] | 7,22 | 1,08 | 7,07 | 5,14 | 12,65 |
| Kaufpreis [€/m ² WF] | 2.220 | 735 | 2.135 | 735 | 5.338 |
| Wohnfläche [m ²] | 85 | 25 | 82 | 35 | 150 |

Tabelle 6.3: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet

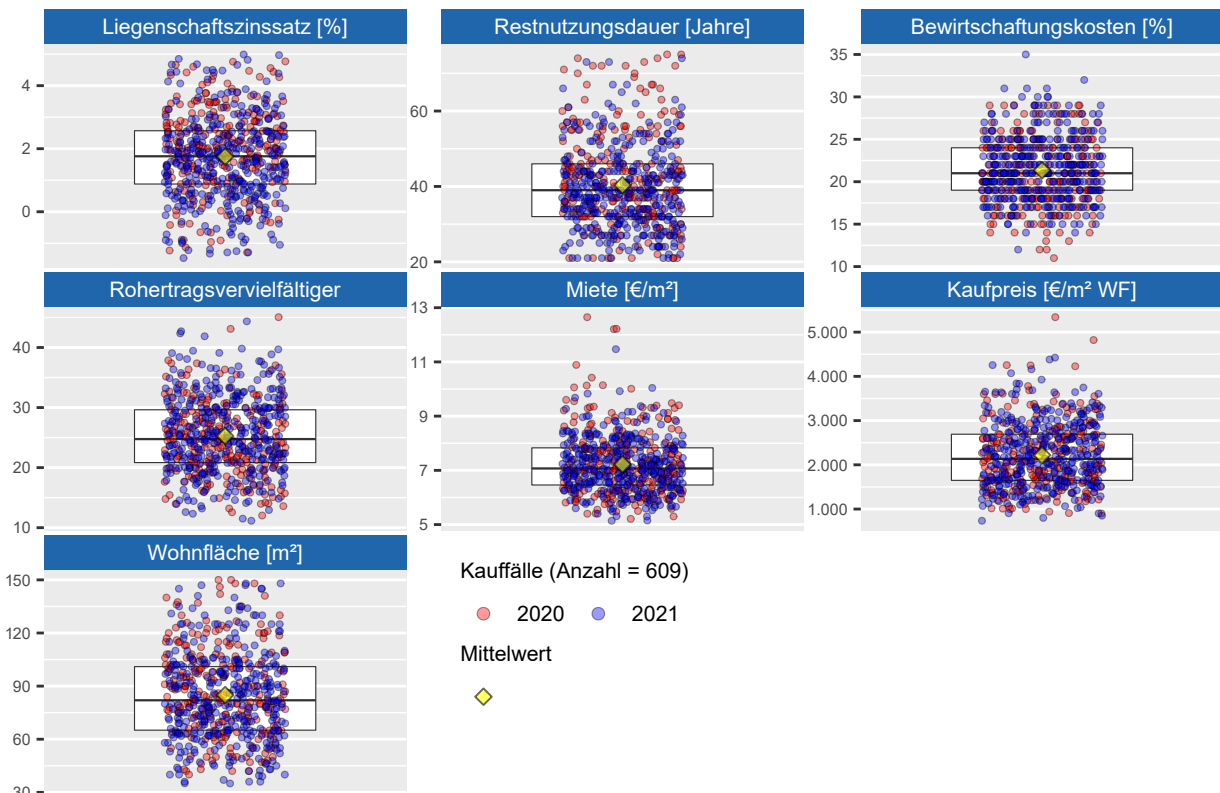


Abbildung 6.7: Boxplots LZ und Kenngrößen - Wohnungseigentum unvermietet

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 Punkte dargestellt, negative als rote Punkte dargestellt.

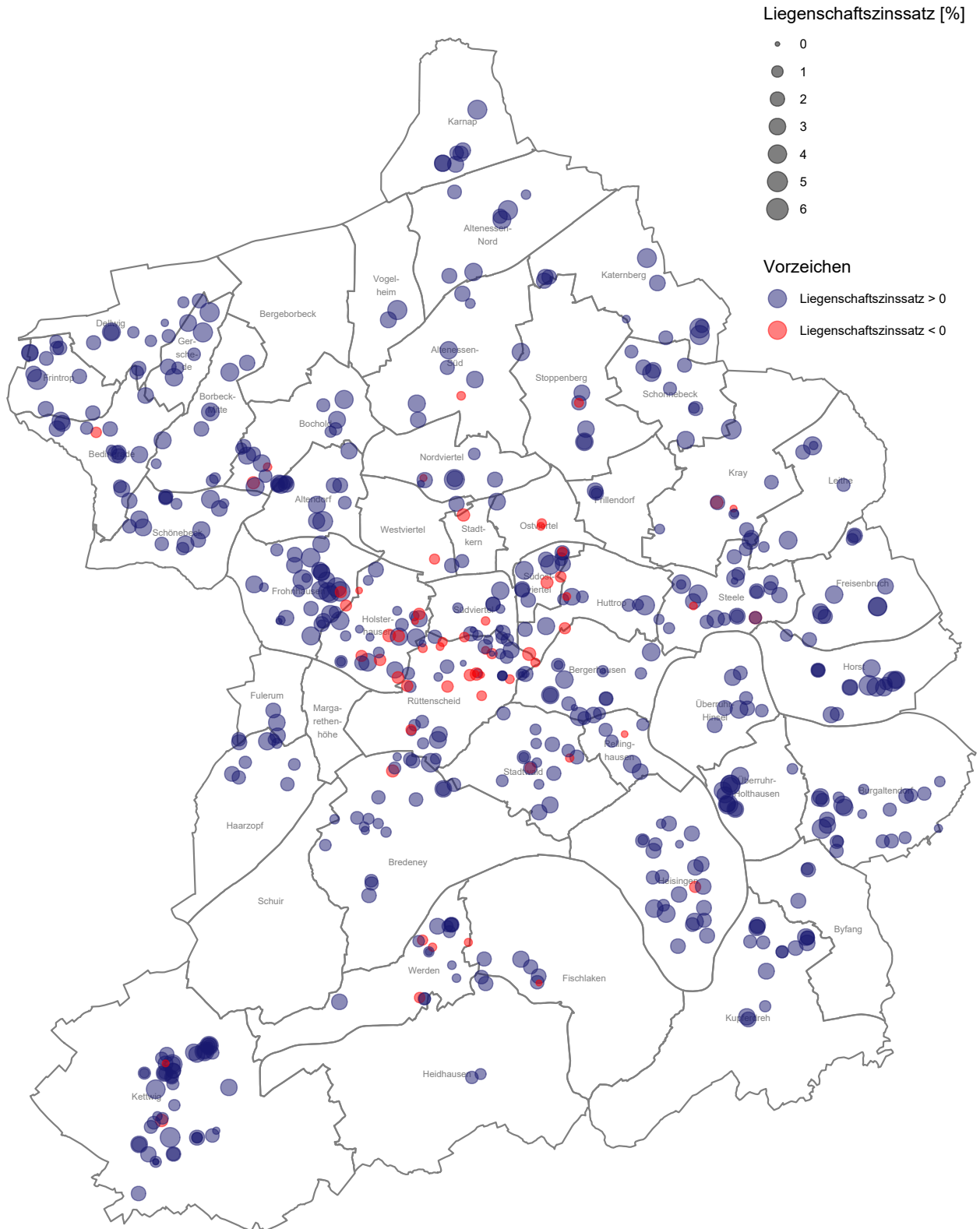


Abbildung 6.8: Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - unvermietet

6.1.5.2 Wohnungseigentum vermietet

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum vermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **2,2 %**. 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 z.B. das Lageklassenverzeichnis des Mietspiegels 2020 (siehe Unterkapitel 9.1) herangezogen werden.

| | Mittelwert | StAbw | Median | Minimum | Maximum |
|----------------------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Liegenschaftszinssatz [%] | 2,2 | 1,8 | 2,3 | -2,0 | 6,4 |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 36 | 10 | 35 | 21 | 73 |
| Bewirtschaftungskosten [%] | 24,1 | 3,7 | 24,0 | 12,0 | 35,0 |
| Rohertragsvervielfältiger | 21,4 | 6,6 | 21,0 | 9,0 | 50,7 |
| Miete [€/m ²] | 6,71 | 0,93 | 6,58 | 4,82 | 11,60 |
| Kaufpreis [€/m ² WF] | 1.752 | 669 | 1.684 | 548 | 4.695 |
| Wohnfläche [m ²] | 67 | 20 | 65 | 35 | 142 |

Tabelle 6.4: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

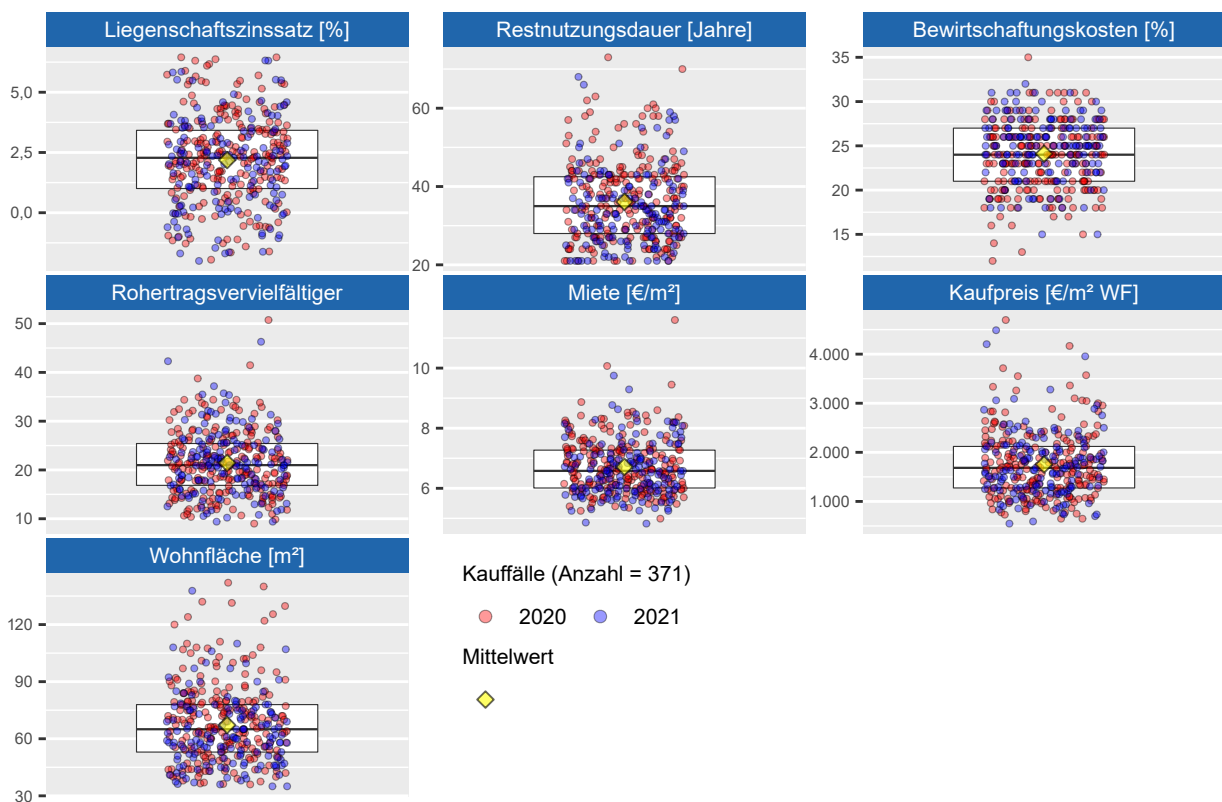


Abbildung 6.9: Boxplots LZ - Wohnungseigentum vermietet

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 Punkte dargestellt, negative als rote Punkte dargestellt.

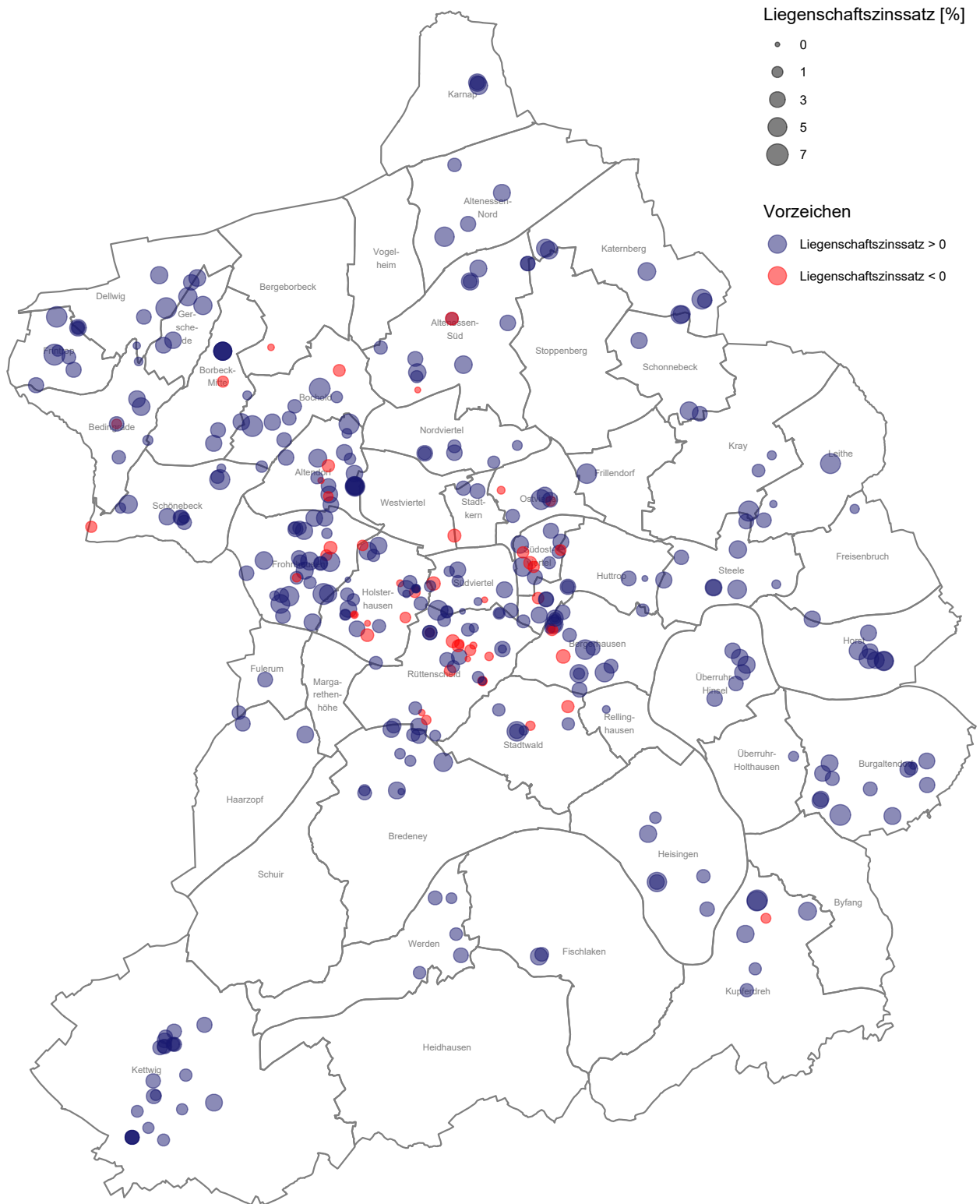


Abbildung 6.10: Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - vermietet

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 2020 und 2021.

| | Anzahl | Median [€] |
|------------------------------|--------|------------|
| Tiefgaragenstellplatz | | |
| Erstverkauf | 289 | 23.500 |
| Weiterverkauf | 144 | 12.000 |
| Einzelgaragen | | |
| Erstverkauf | 47 | 18.000 |
| Weiterverkauf | 229 | 10.000 |
| Außenstellplätze | | |
| Erstverkauf | 75 | 5.000 |
| Weiterverkauf | 88 | 5.000 |

Tabelle 6.5: Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

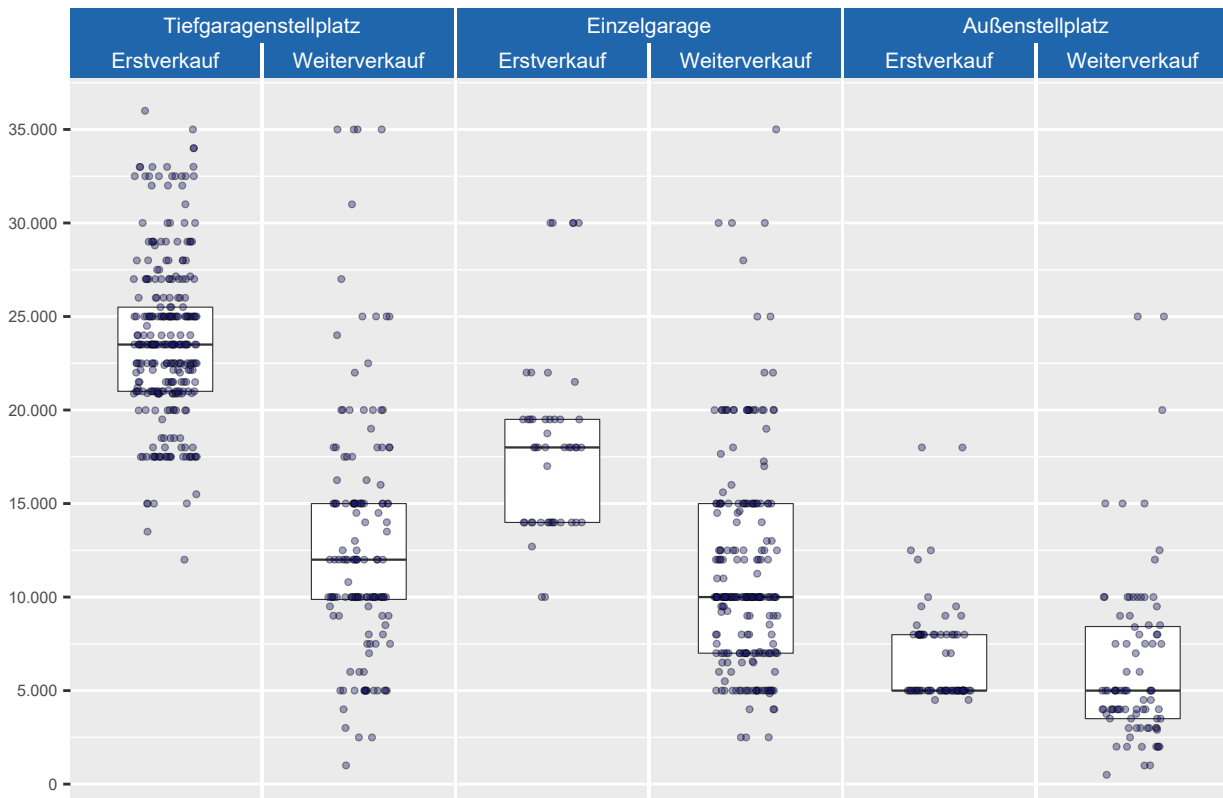


Abbildung 6.11: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

6.3 Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstück.

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 § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach §§ 24 - 26 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 06/2021, 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 2012 bis 2021 untersucht und Umrechnungskoeffizienten (UK) beschlossen (siehe Seite 80). Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression. Im Ergebnis zeigte sich ein Einfluss der nachfolgend aufgeführten Merkmale auf den Kaufpreis

- Kaufzeitpunkt (Jahr)
- tatsächliches Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt
- Wohnfläche
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Wohnlage
- Terrasse / Balkon
- Garage / Stellplatz
- Mietsituation
- Geschosslage
- Ausstattung (Gebäudestandardkennzahl)

Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Für das Merkmal Kaufzeitpunkt ist die Indexreihe für Wohnungseigentum (siehe Unterkapitel 6.1.4) zu verwenden. 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.

Die Ausstattung einer Wohnung wird in Anlehnung an Anlage 2 des Sachwertmodells der (AGVGA.NRW), Stand 07/2016, vgl. www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“) über die Gebäudestandardkennzahl abgebildet.

Bei den Merkmalen: Alter, Wohnfläche und Ausstattung können Zwischenwerte für die Umrechnungskoeffizienten durch Interpolation ermittelt werden.

| Alter [Jahre] | UK | Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude | UK |
|-----------------------------------|-----------|--|-----------|
| 4 | 1,467 | 1 - 2 | 1,084 |
| 6 | 1,418 | 3 - 4 | 1,058 |
| 8 | 1,369 | 5 - 9 | 1,000 |
| 10 | 1,325 | 10 - 13 | 0,932 |
| 12 | 1,296 | 14 - 16 | 0,909 |
| 14 | 1,266 | 17 - 70 | 0,905 |
| 16 | 1,232 | | |
| 18 | 1,196 | Wohnlage | UK |
| 20 | 1,165 | einfach | 0,750 |
| 22 | 1,147 | einfach - mittel | 0,876 |
| 24 | 1,129 | mittel | 1,000 |
| 26 | 1,111 | mittel - gut | 1,106 |
| 28 | 1,093 | gut | 1,266 |
| 30 | 1,078 | sehr gut | 1,399 |
| 32 | 1,070 | Terrasse / Balkon vorhanden | UK |
| 34 | 1,062 | ja | 1,000 |
| 36 | 1,053 | nein | 0,866 |
| 38 | 1,045 | Garage / Stellplatz vorhanden | UK |
| 40 | 1,038 | nein | 1,000 |
| 42 | 1,032 | ja | 1,041 |
| 44 | 1,027 | Mietsituation | UK |
| 46 | 1,022 | unvermietet | 1,000 |
| 48 | 1,016 | vermietet | 0,897 |
| 50 | 1,011 | Geschosslage | UK |
| 52 | 1,005 | UG / EG | 1,025 |
| 54 | 1,000 | alle OG, DG | 1,000 |
| 56 | 1,001 | Penthouse | 1,080 |
| 58 | 1,003 | Ausstattung | UK |
| 60 | 1,006 | (Gebäudestandardkennzahl) | |
| 62 | 1,008 | 1,40 - 1,65 - 1,90 | 0,648 |
| 64 | 1,011 | 1,90 - 2,05 - 2,20 | 0,800 |
| 66 | 1,013 | 2,20 - 2,40 - 2,60 | 1,000 |
| 68 | 1,016 | 2,60 - 2,80 - 3,00 | 1,215 |
| ≥ 70 | 1,019 | 3,00 - 3,25 - 3,50 | 1,401 |
| | | 3,50 - 3,95 - 4,40 | 1,493 |
| Wohnfläche [m²] | UK | | |
| 20 | 0,916 | | |
| 40 | 0,953 | | |
| 65 | 1,000 | | |
| 90 | 1,083 | | |
| ≥ 100 | 1,097 | | |

Tabelle 6.6: Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum

Berechnungsbeispiel Vergleichspreis

| Merkmal | Ausprägung Kaufpreis | UK_{KP} | Ausprägung Bewertungsobjekt | UK_{OBJ} | UK = UK_{OBJ} / UK_{KP} |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--|-------------------------|--|
| Kaufpreis | 1.490 €/m ² | | | | |
| Kaufzeitpunkt / Bewertungsstichtag | 2016 | 115 | 2018 | 135 | 135 / 115 = 1,174 |
| Alter | 30 | 1,078 | 46 | 1,022 | 1,022 / 1,078 = 0,948 |
| Wohnfläche | 65 m ² | 1,000 | 128 m ² | 1,097 | 1,097 / 1,000 = 1,097 |
| 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 | 1,041 | 1,041 / 1,000 = 1,041 |
| Mietsituation | unvermietet | 1,000 | unvermietet | 1,000 | 1,000 / 1,000 = 1,000 |
| Geschosslage | 1. OG | 1,000 | DG | 1,000 | 1,000 / 1,000 = 1,000 |
| Ausstattung | Gebäudestandard- kennzahl 2,40 | 1,000 | Gebäudestandard- kennzahl 3,00 | 1,298 | 1,298 / 1,000 = 1,298 |

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten (UK) für die einzelnen Merkmale mit dem Kaufpreis erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Vergleichspreis:

$$1.490 \text{ €/m}^2 \times 1,174 \times 0,948 \times 1,097 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,041 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,298 = \text{rd. } 2.458 \text{ €/m}^2$$

Der Umrechnungskoeffizient (UK_{OBJ}) für das Merkmal Ausstattung wurde durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten für die mittlere Gebäudestandardkennzahlen 3,25 mit UK 1,401 bzw. 2,80 mit UK 1,215 ermittelt:

$$1,215 + (1,401 - 1,215) \times ((3,00 - 2,80) / (3,25 - 2,80)) = 1,298$$

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 dargestellten 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 2021, Kapitel 3.5.3, die Gutachterausschüsse aufgeführt, die Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht haben. Hilfsweise können die Auswertungen der entsprechenden Gutachterausschüsse herangezogen werden.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Modellbeschreibung und Modellparameter

EINFLUSSGRÖSSEN

Bereinigter, normierter Kaufpreis

DEFINITIONEN UND HINWEISE

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Gemäß § 9 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 gemäß § 12 Abs. 3 ImmoWertV 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. 3 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
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

| | |
|------------------------------------|---|
| Normalherstellungskosten | NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertmodell der AGVGA.NRW) |
| Gebäudestandard | nach Anlage 2 Sachwertmodell der AGVGA.NRW |
| Baunebenkosten | in den NHK 2010 enthalten |
| Regionalfaktor | 1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) |
| 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 Ausstattungsstandard |

| | |
|-------------------|---|
| Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV 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) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 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 (§ 21 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 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 2020 und 2021 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses |
| Anzahl der Vergleichspreise | siehe Boxplot des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes |
| Bereinigter, normierter Kaufpreis | <p>Vor der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen werden die Kaufpreise gemäß § 12 Abs. 3 ImmoWertV bereinigt um</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaufpreisanteile für Inventar nach Angabe der Erwerber • bei Wohnungseigentum und Einfamilienhäusern: Typische Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser) und Stellplätze • bei Wohnungseigentum und Einfamilienhäusern: Untypische Nebengebäude (z.B. Scheune, Lagerhalle) • Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B. <ul style="list-style-type: none"> – Baumängel und Bauschäden nach Angabe der Erwerber – Rechte, Belastungen: Sofern der Werteeinfluss sicher erfasst werden kann, wird er eliminiert, andernfalls wird der Kaufpreis nicht zur Auswertung herangezogen |

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
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (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 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.

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 |
| Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 ImmoWertV 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 (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Anlage 3 ImmoWertV 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 und dem Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen.

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. 2020: 105,9). 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: 01.01.2021

1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Verwaltungskosten

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

357 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 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

2. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

I. Verwaltungskosten

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

II. Instandhaltungskosten

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

100 % (= 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 % (= 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 % (= 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 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

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 Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter, 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)

Mietspiegel zurückliegender Jahrgänge stehen unter www.gars.nrw/essen zum Download zur Verfügung. Bei Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohnnutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist aus Gründen der Modellkonformität grundsätzlich der Mietspiegel 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen zu verwenden.

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 24.03.2022)

| | |
|--|--|
| 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 Kaufpreissammlung
- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen ab 2001

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

