



Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Essen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Essen

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Essen

Essen, im März 2023

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Essen

gemäß Beschluss vom 20.03.2023

Auswertestand Kaufpreissammlung: 15.03.2023

Redaktioneller Stand: 12.04.2023

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 2023 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 Erbbaurechtsgrundstücke	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 20.03.2023)	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 2008	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 - 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	21
4.2	Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2023	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	20
4.2	Niedrigste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet	20
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 20.03.2023 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 weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen bzw. Gutachtern.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sowie bei der Erstellung der Übersichten über Bodenrichtwerte wird der Gutachterausschuss in der Mindestbesetzung mit dem vorsitzenden oder einem stellvertretenden vorsitzenden Mitglied und mindestens vier weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen oder Gutachtern 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 termingerechtem 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 2022 wurden 3.673 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Gegenüber dem Vorjahr wurden damit ca. 12 % weniger Transaktionen getätigt. Auf dem Essener Grundstücksmarkt wurden Immobilien im Gesamtwert von 1,53 Milliarden Euro umgesetzt, rd. 500 Millionen Euro weniger als 2021. Der starke Rückgang resultiert hauptsächlich aus den Umsätzen in den Teilmärkten Geschosswohnungsbau (minus 213 Millionen Euro) und Gewerbeimmobilien (minus 167 Millionen Euro). Bei den Umsatzzahlen zeigt sich im Jahresverlauf der Einfluss der gestiegenen Finanzierungskosten. Eine unmittelbare Auswirkung auf die Preisentwicklung ist jedoch (noch) nicht feststellbar, auch wenn sich die Preisdynamik auf dem Essener Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr abgeschwächt hat.

Unbebaute Grundstücke / Bodenrichtwerte

Der Markt für unbebaute Grundstücke geht immer weiter zurück. Wurden in 2021 noch 104 Baugrundstücken gehandelt, so waren es in 2022 nur noch 74. Davon entfielen 62 Kaufpreise auf Wohnbaugrundstücke und 12 Kaufpreise auf Gewerbegrundstücke.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in 2023 gegenüber den Bodenrichtwerten 2022 keine Veränderung vorgenommen. Die Bodenrichtwerte 2023 sind im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORIS.NRW veröffentlicht.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von gut 10 %. Der mittlere Kaufpreis in diesem Teilmarkt liegt bei knapp 420.000 Euro. Eine Häufung der Kaufpreise liegt im Preisbereich von 250.000 bis 500.000 Euro vor. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser hängen unter anderem stark von der Lage innerhalb des Stadtgebietes ab.

Wohnungseigentum

Im Vergleich zum Vorjahr ist in diesem Marktsegment in der Kategorie „Weiterverkäufe“ eine Preissteigerung von ca. 10 % zu verzeichnen. Die Dynamik des Vorjahres (+ 20 %) hat sich damit etwas abgeschwächt.

Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr abermals um ca. 40 % auf nur noch 99 gesunken. Erstmals seit Jahren liegen die registrierten Kauffälle damit unter 100. Die gehandelten Neubauwohnungen haben überwiegend gehobene Ausstattung und liegen meist in sehr guten Lagen. Die Käufer zahlten in 2022 durchschnittlich 4.770 Euro/m² Wohnfläche.

2.2 Kaufverträge / Kauffälle

2.2.1 Entwicklung Anzahl Kauffälle

Im Jahr 2022 sind 3.463 Kaufverträge bzw. Zwangsversteigerungsbeschlüsse beim Gutachterausschuss eingegangen. In diesen Kaufverträgen wurden insgesamt 3.673 Kauffälle beurkundet. Bei 57 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 4.024 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.

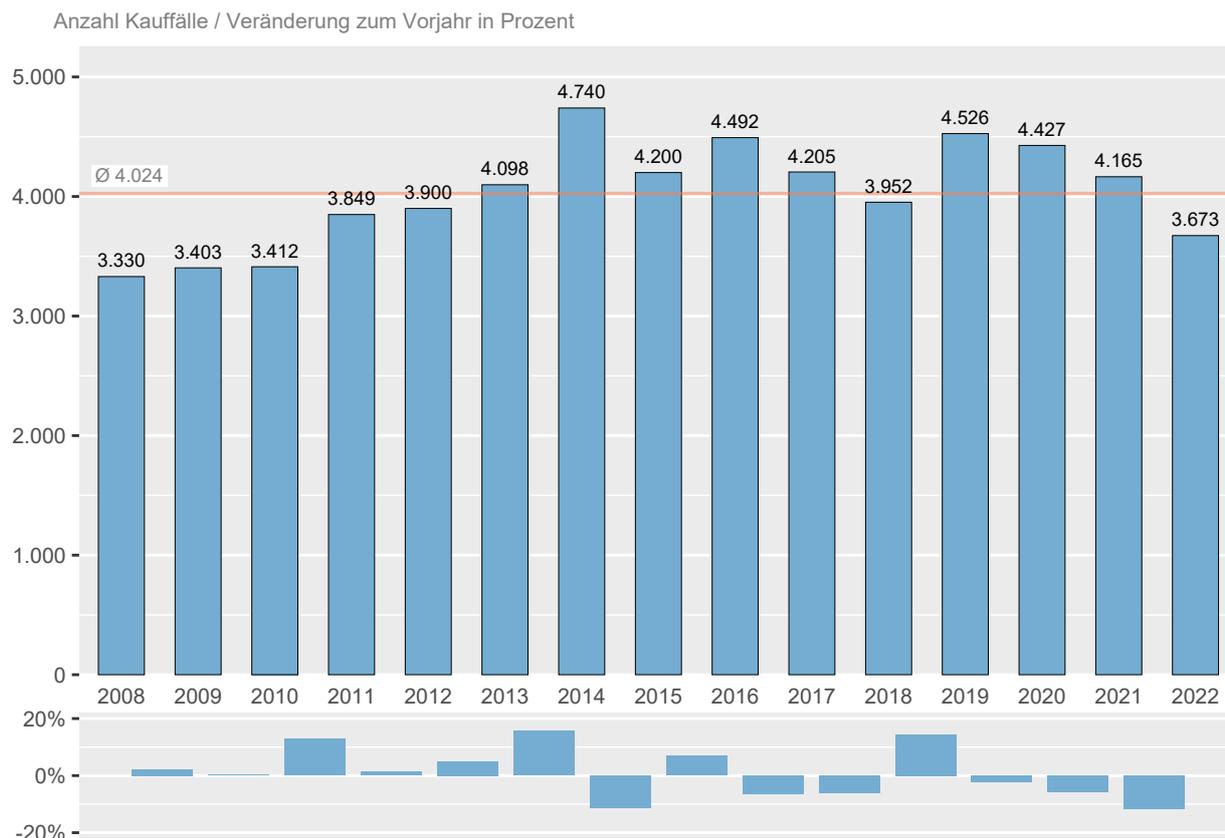


Abbildung 2.1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 2008

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
unbebaute Grundstücke									
unbebaute Baugrundstücke	122	182	129	109	124	106	104	74	
werdendes Bauland	5	8	8	8	2	7	20	3	
Gemeinbedarf	1	3	5	2	5	11	4	5	
Land- und Forstwirtschaft	54	29	49	45	50	43	34	28	
Arrondierungsflächen	36	34	30	45	43	38	47	30	
sonstige Flächen	8	18	16	9	6	7	3	6	
	226	274	237	218	230	212	212	146	
bebaute Grundstücke									
	1.487	1.649	1.476	1.561	1.611	1.499	1.411	1.292	
Wohnungs-/Teileigentum									
Wohnungseigentum	2.296	2.343	2.243	1.987	2.455	2.496	2.367	2.061	
Teileigentum	128	148	161	117	153	143	104	105	
	2.424	2.491	2.404	2.104	2.608	2.639	2.471	2.166	
Erbbaurechte/-grundstücke									
Erbbaurecht	25	39	39	30	34	31	26	24	
Wohnungserbbaurecht	17	22	21	22	17	28	29	32	
Teileigentumserbbaurecht	2	1	3	2	3	4	5	3	
Erbbaugrundstücke	19	16	25	15	23	14	11	10	
	63	78	88	69	77	77	71	69	
Gesamtanzahl									
	4.200	4.492	4.205	3.952	4.526	4.427	4.165	3.673	

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 %.

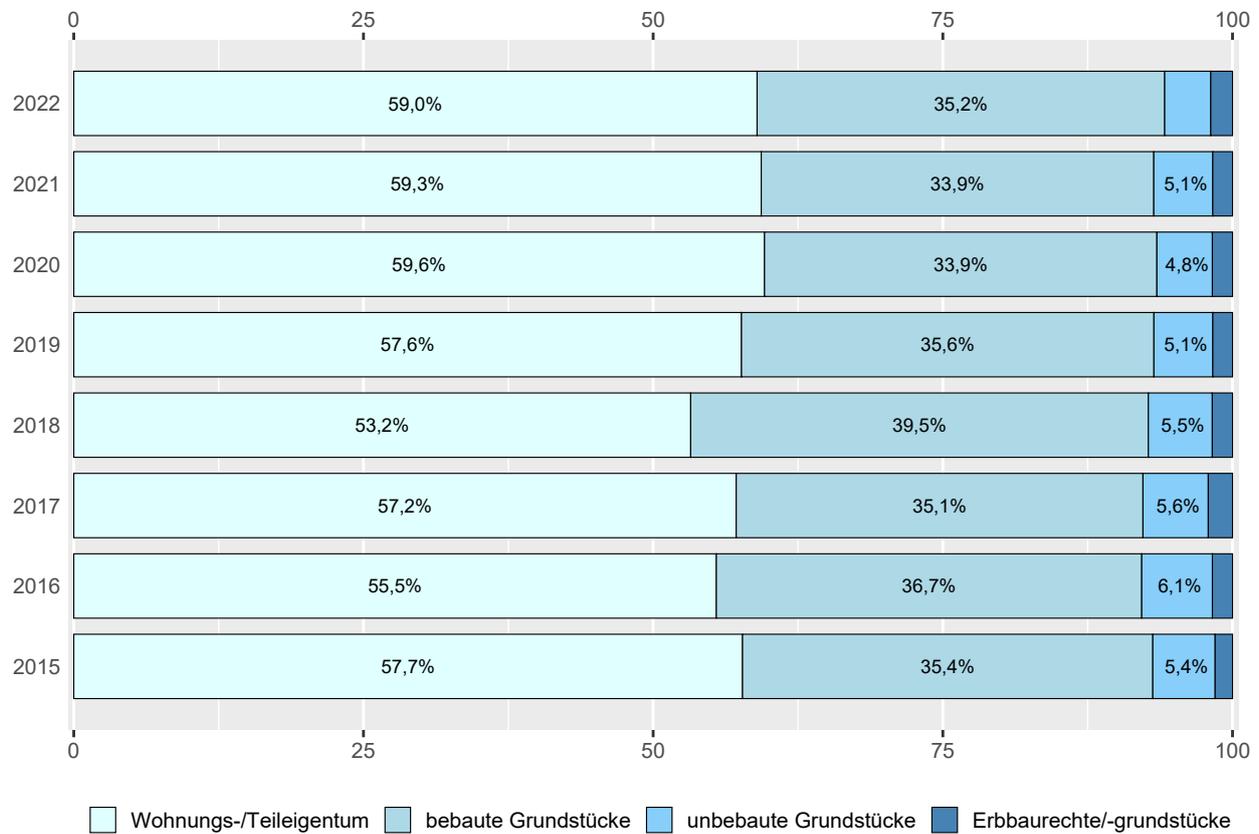


Abbildung 2.3: Marktanteile der Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle

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.

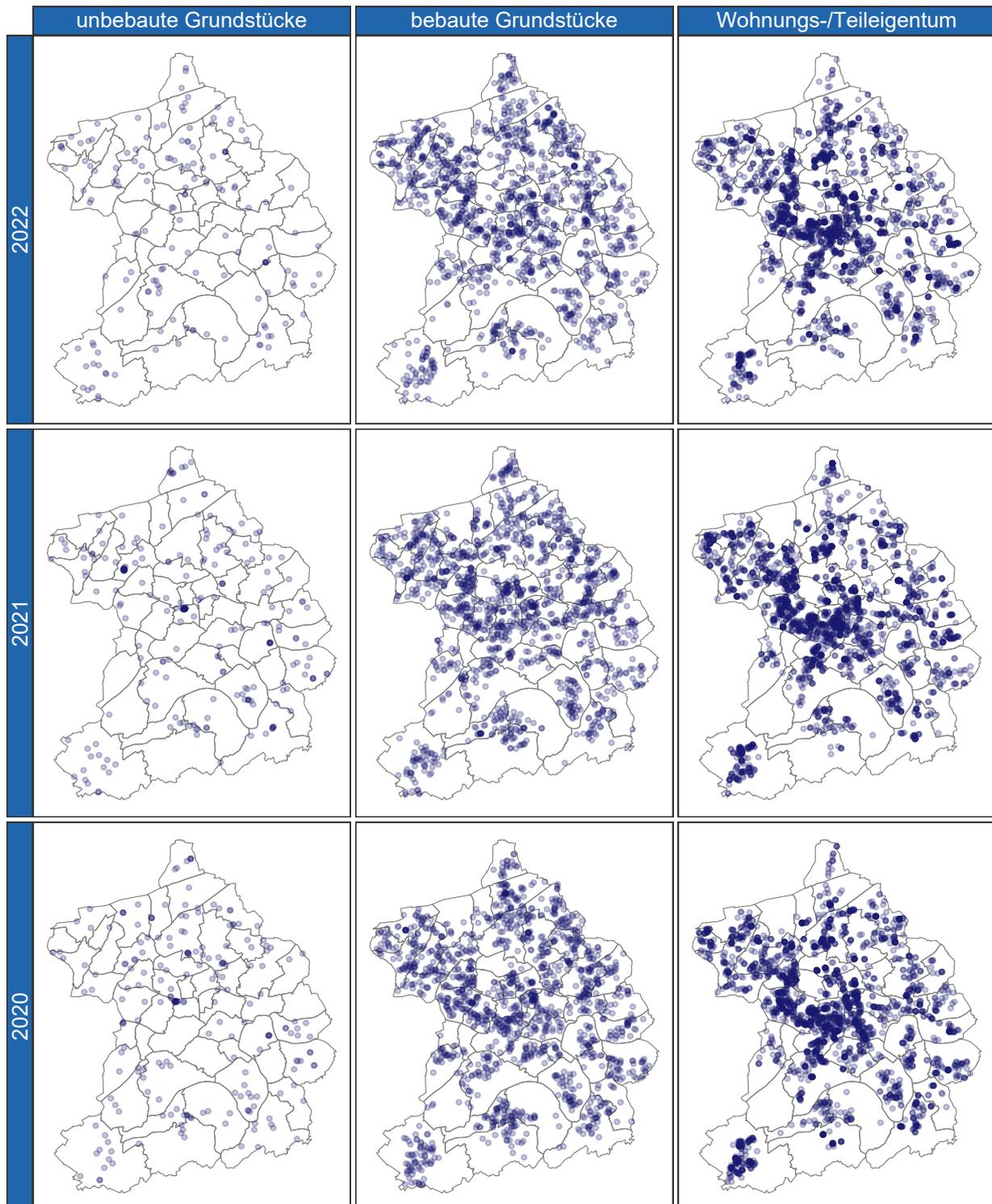
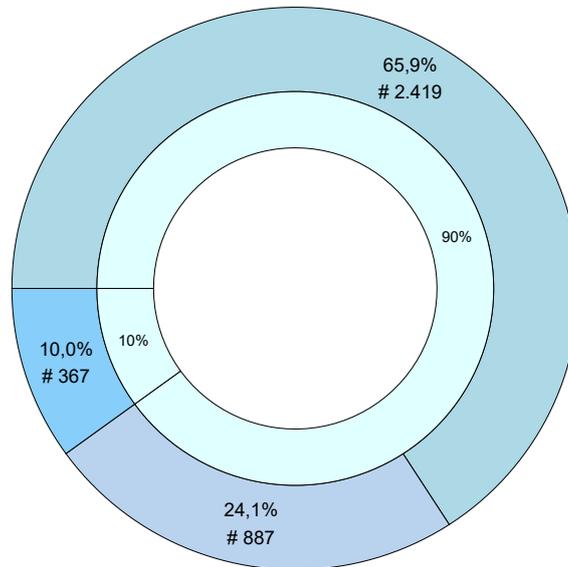


Abbildung 2.4: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Teilmärkten

2.2.3 Herkunft Erwerber

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über den Wohn-/Firmensitz der Käufer von Immobilien in Essen im Jahr 2022. 65,9 % der Käufer haben ihren Wohn-/Firmensitz in Essen, 24,1 % kommen aus anderen Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Lediglich 10 % 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 Kauf-fälle sind in 2022 hierbei Käufern mit Wohn-/Firmensitz in den folgenden kreisfreien Städten bzw. Kreisen zuzuordnen:

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

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

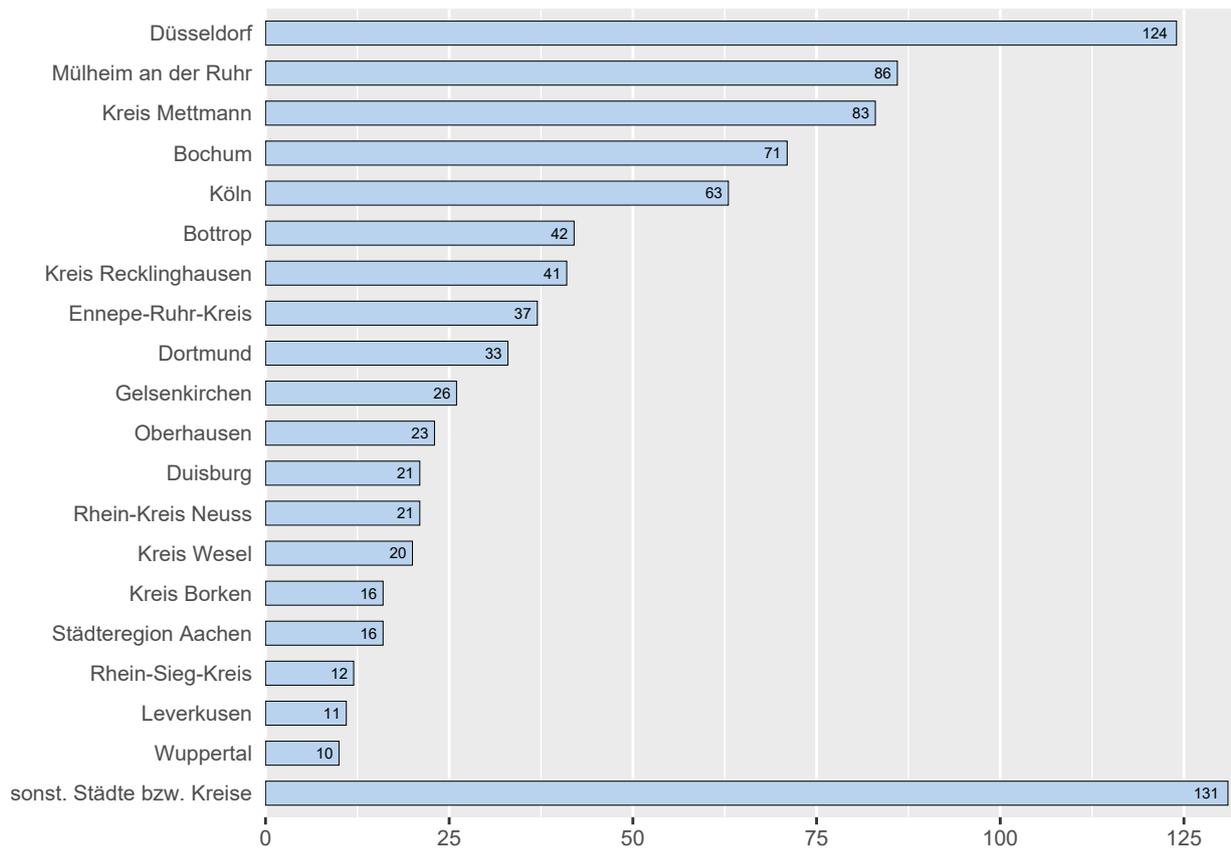


Abbildung 2.6: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - NRW (ohne Essen)

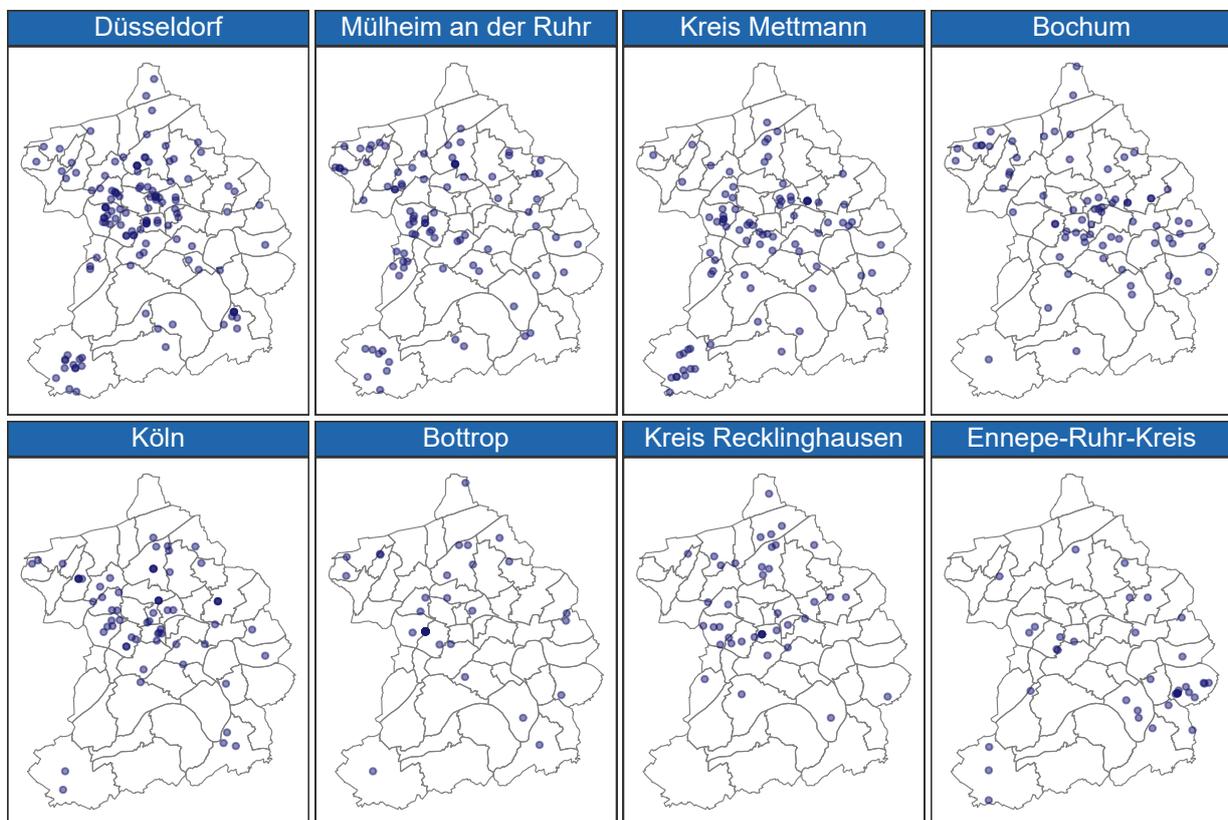


Abbildung 2.7: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Wohn-/Firmensitz Käufer

Die Anzahl der Kauffälle in 2022 nach Wohn-/Firmensitz der Käufer aufgeteilt auf die Bundesländer (ohne Nordrhein-Westfalen) bzw. dem Ausland ist in Abbildung 2.8 dargestellt.

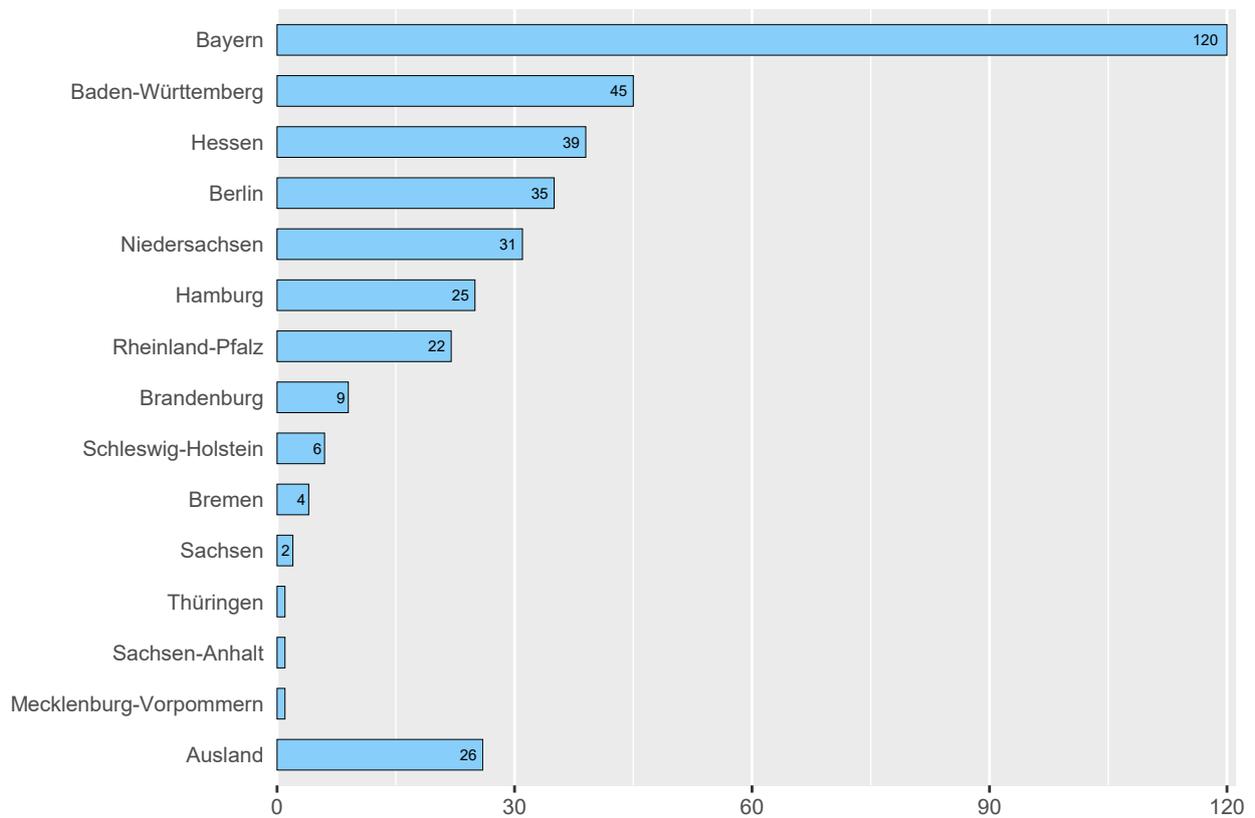


Abbildung 2.8: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - Bundesländer (ohne NRW) und Ausland

2.3 Zwangsversteigerungen

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

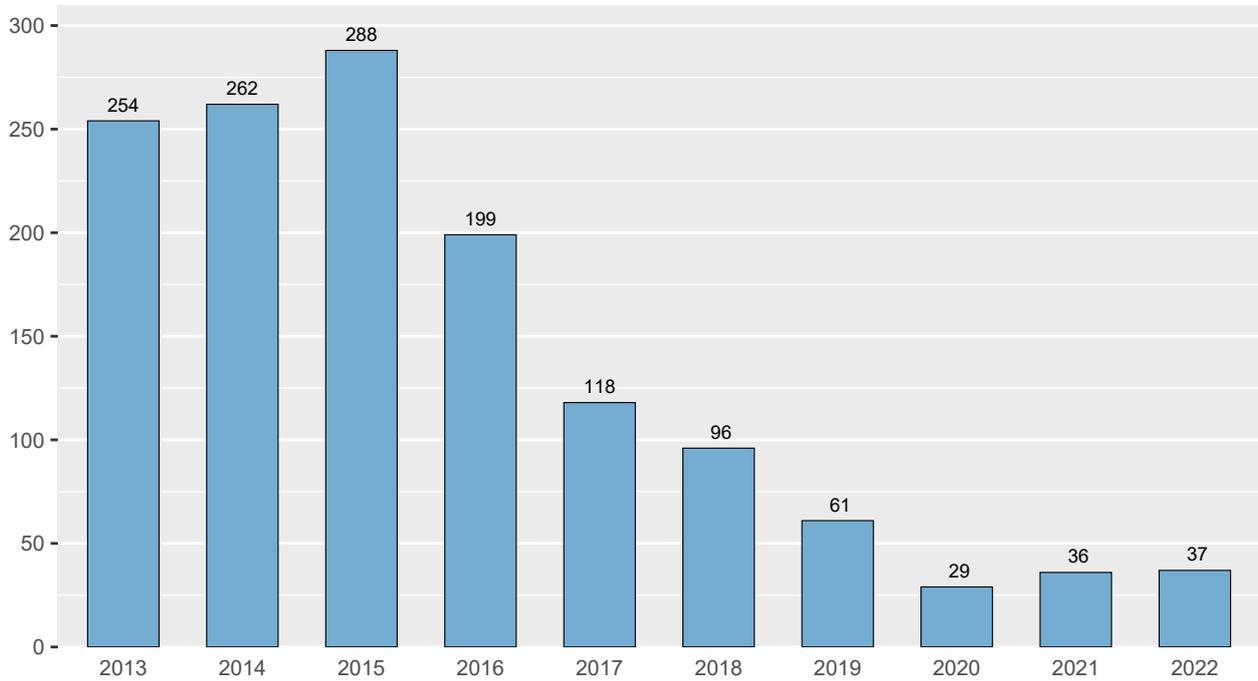


Abbildung 2.9: Anzahl der Zwangsversteigerungen

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
unbebaute Grundstücke	1	1	0	4	1	0	2	0	
bebaute Grundstücke	48	48	24	23	16	9	15	18	
Wohnungs-/Teileigentum	239	150	92	69	44	20	19	19	
Erbaurechte/-grundstücke	0	0	2	0	0	0	0	0	
Gesamtanzahl	288	199	118	96	61	29	36	37	

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.

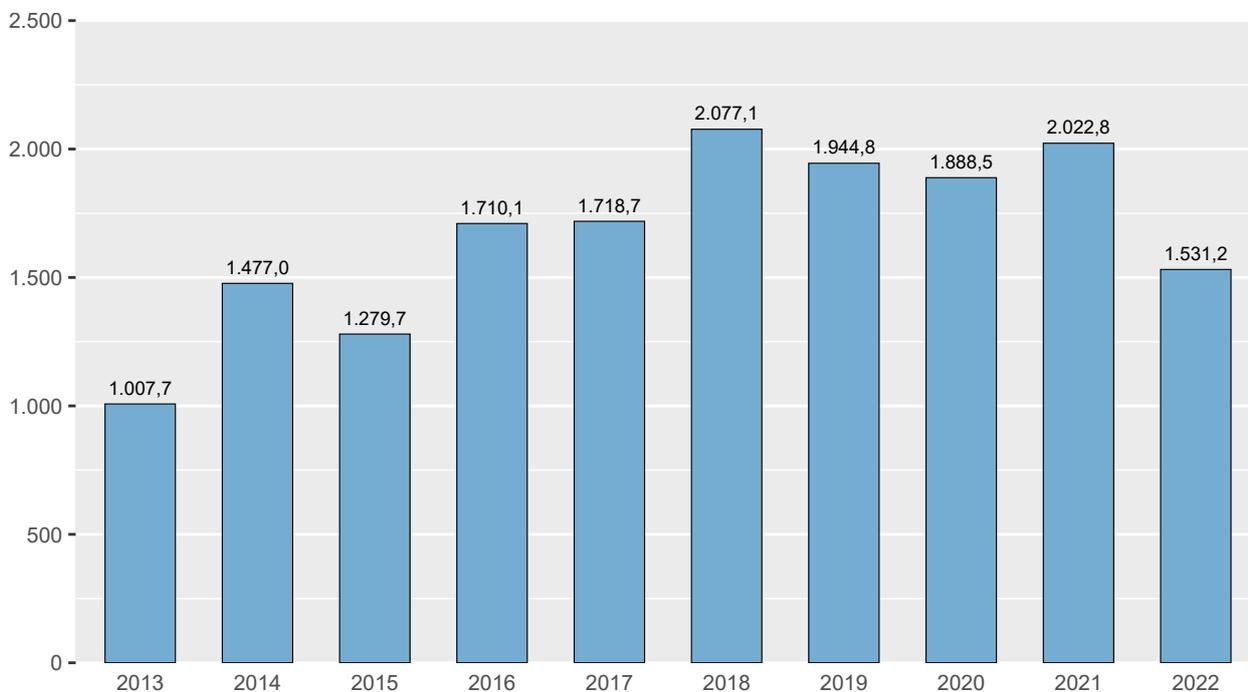


Abbildung 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro

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 2020 die höchsten 10 % der Kaufpreise für ca. 60 % des Gesamtumsatzes verantwortlich sind. In 2022 machen die niedrigsten 80 % der Kaufpreise lediglich ca. 30 % des Gesamtumsatzes aus.

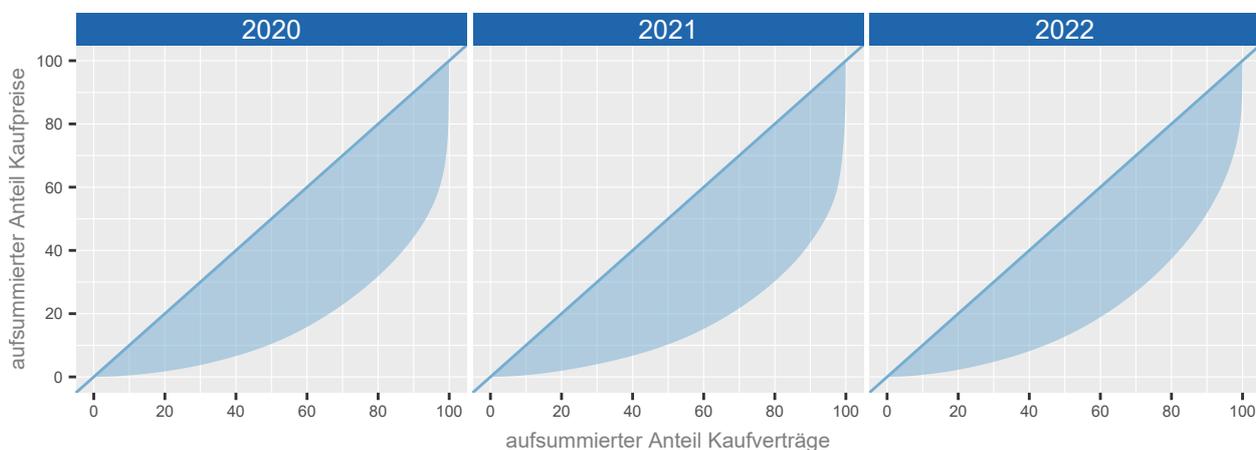


Abbildung 3.2: Verteilung der Kaufpreise (Lorenzkurve)

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
unbebaute Grundstücke	82,6	94,2	166,0	81,8	85,3	99,0	96,0	76,7	
bebaute Grundstücke	893,2	1.277,1	1.193,8	1.658,6	1.439,4	1.338,9	1.481,0	1.049,5	
Wohnungs-/Teileigentum	292,5	313,8	324,3	323,1	391,1	431,6	431,2	388,5	
Erbbaurechte/-grundstücke	11,4	25,0	34,6	13,6	29,0	19,0	14,6	16,5	
Gesamtumsatz	1.279,7	1.710,1	1.718,7	2.077,1	1.944,8	1.888,5	2.022,8	1.531,2	

Tabelle 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro, nach Teilmärkten

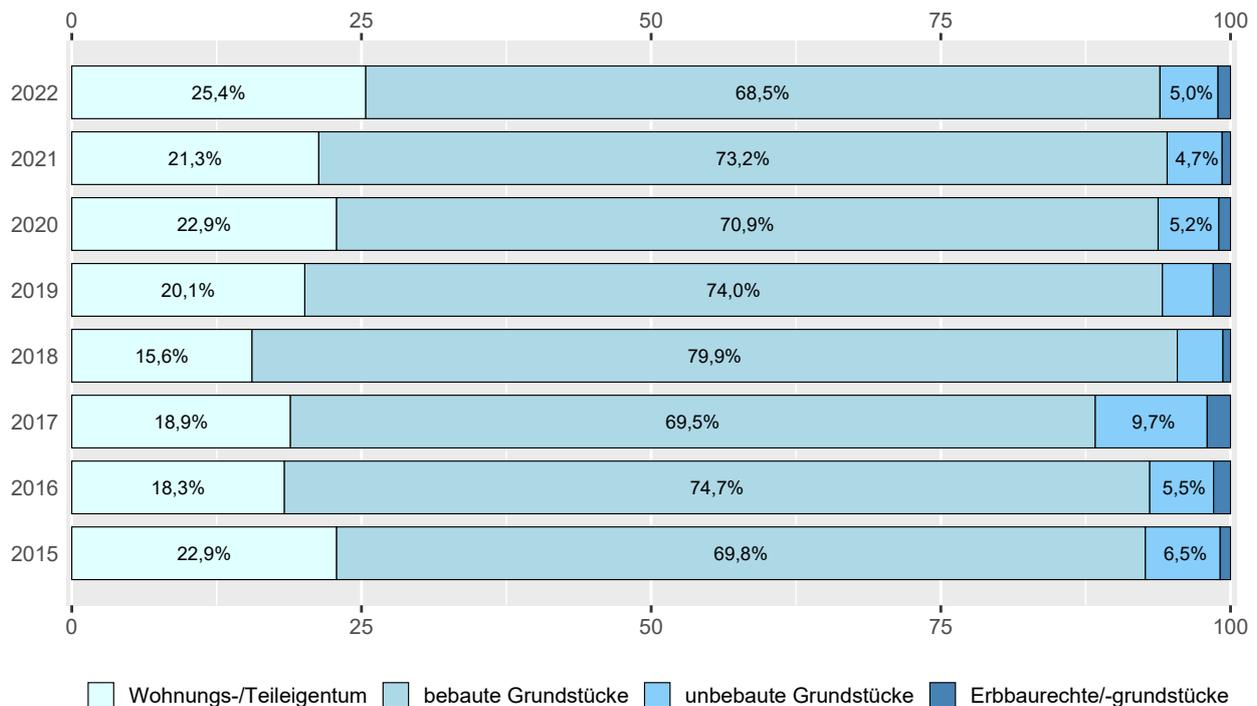


Abbildung 3.3: Marktanteile der Teilmärkte nach Geldumsatz

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Wohnbaugrundstücke - individuelle Bauweise									
Anzahl	60	127	57	53	57	45	39	22	
Fläche [ha]	5,4	9,4	5,6	5,5	4,7	4,2	3,2	2,6	
Umsatz [Mio. €]	18,7	37,3	21,9	19,7	23,8	18,6	21,7	14,5	
Wohnbaugrundstücke - Geschosswohnungsbau									
Anzahl	45	37	47	37	47	42	42	40	
Fläche [ha]	11,3	5,3	8,4	7,1	6,0	7,8	6,0	10,5	
Umsatz [Mio. €]	40,0	25,8	45,5	35,7	26,6	45,7	30,3	44,1	
Wohnbaugrundstücke - Summe									
Anzahl	105	164	104	90	104	87	81	62	
Fläche [ha]	16,7	14,7	14,0	12,6	10,7	12,0	9,2	13,1	
Umsatz [Mio. €]	58,7	63,1	67,4	55,4	50,4	64,3	52,0	58,6	
Gewerbegrundstücke - klassisches Gewerbe									
Anzahl	13	10	11	9	11	12	10	8	
Fläche [ha]	5,0	5,0	8,7	2,1	10,7	2,4	4,7	4,0	
Umsatz [Mio. €]	8,1	5,1	8,7	2,3	18,3	4,1	4,7	4,8	
Gewerbegrundstücke - tertiäres Gewerbe									
Anzahl	4	8	14	10	9	7	13	4	
Fläche [ha]	3,7	1,8	19,4	4,5	3,3	2,5	3,1	1,0	
Umsatz [Mio. €]	10,2	11,4	67,7	12,8	8,6	12,8	18,1	8,8	
Gewerbegrundstücke - Summe									
Anzahl	17	18	25	19	20	19	23	12	
Fläche [ha]	8,7	6,8	28,1	6,6	14,0	4,9	7,8	5,0	
Umsatz [Mio. €]	18,3	16,5	76,4	15,1	26,9	16,9	22,8	13,6	
Wohnbau- und Gewerbegrundstücke - insgesamt									
Anzahl	122	182	129	109	124	106	104	74	
Fläche [ha]	25,4	21,5	42,1	19,2	24,7	16,9	17,0	18,1	
Umsatz [Mio. €]	77,0	79,6	143,8	70,5	77,3	81,2	74,8	72,2	

Tabelle 3.2: Umsatz Bauland

Auf unbebauten Grundstücken für die individuelle Bauweise können Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden. In den angegebenen Zahlen sind auch größere, für eine derartige Bebauung vorgesehene Flächen enthalten, die an Bauträger veräußert wurden. Auf den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau wird überwiegend Wohnungseigentum errichtet. Insbesondere in guten Wohnlagen ist 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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
individuelle Bauweise									
Anzahl	869	949	816	813	841	806	725	687	
Fläche [ha]	44,1	49,5	42,7	39,2	39,0	38,2	35,6	30,6	
Umsatz [Mio. €]	249,5	293,9	256,7	270,1	307,3	337,3	351,4	340,8	
- davon Neubau									
Anzahl	122	99	65	69	46	27	27	24	
Fläche [ha]	3,4	2,7	2,0	1,9	1,2	0,9	0,6	0,8	
Umsatz [Mio. €]	41,6	40,4	29,9	29,1	23,9	12,4	15,9	17,0	
Geschosswohnungsbau									
Anzahl	435	497	471	554	607	561	549	488	
Fläche [ha]	32,6	44,6	35,5	40,8	45,9	35,2	34,8	28,1	
Umsatz [Mio. €]	223,2	375,4	320,4	444,1	453,1	422,8	581,7	368,4	
klassisches Gewerbe									
Anzahl	43	41	39	44	38	46	38	38	
Fläche [ha]	26,9	52,7	32,7	26,2	19,6	24,4	24,5	15,2	
Umsatz [Mio. €]	67,9	115,7	75,8	48,1	54,4	91,1	87,4	42,3	
tertiäres Gewerbe									
Anzahl	69	85	91	95	92	70	76	61	
Fläche [ha]	19,9	37,9	31,5	38,5	40,7	17,1	28,6	22,1	
Umsatz [Mio. €]	328,6	411,5	464,7	867,8	589,8	468,7	399,5	278,1	
sonstige Gebäude									
Anzahl	71	77	59	55	33	16	23	18	
Fläche [ha]	35,9	107,6	32,5	11,6	2,6	3,6	3,8	2,7	
Umsatz [Mio. €]	24,0	80,6	76,2	28,6	34,9	18,9	61,0	19,8	
Summe									
Anzahl	1.487	1.649	1.476	1.561	1.611	1.499	1.411	1.292	
Fläche [ha]	159,4	292,3	174,9	156,3	147,8	118,5	127,3	98,7	
Umsatz [Mio. €]	893,2	1.277,1	1.193,8	1.658,7	1.439,5	1.338,8	1.481,0	1.049,4	

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Erstverkauf aus Neubau									
Anzahl	265	261	275	257	227	268	159	99	
Umsatz [Mio. €]	88,3	91,4	98,6	96,9	93,2	107,3	70,5	54,7	
Weiterverkauf									
Anzahl	1.718	1.739	1.639	1.415	1.931	1.991	1.989	1.805	
Umsatz [Mio. €]	156,8	173,0	174,5	174,2	250,1	275,3	318,1	299,7	
Erstverkauf aus Umwandlung									
Anzahl	313	343	329	315	297	237	219	157	
Umsatz [Mio. €]	41,9	44,3	43,1	47,8	43,4	39,5	34,7	29,0	
Summe									
Anzahl	2.296	2.343	2.243	1.987	2.455	2.496	2.367	2.061	
Umsatz [Mio. €]	287,0	308,8	316,2	318,9	386,7	422,0	423,3	383,5	

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, Geschosshöhe, Grundstückstiefe, Grundstücksgröße, 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. 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.

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 2023 in der Stadt Essen

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 die Bodenrichtwerte 2023 beschlossen. Aktuell sind insgesamt 1.262 Bodenrichtwertzonen definiert.

Zonale Bodenrichtwerte liegen für folgende Nutzungsarten vor:

- 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
- Sonstige Grundstücke

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
Bredeneu	860 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	17414	01.01.2023
Bredeneu	800 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	17117	01.01.2023
Bredeneu	770 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17632	01.01.2023
Bredeneu	770 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	17105	01.01.2023
Bredeneu	770 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	17417	01.01.2023
Bredeneu	760 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	17111	01.01.2023
Bredeneu	750 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17649	01.01.2023
Bredeneu	730 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17635	01.01.2023
Bredeneu	730 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17638	01.01.2023

Tabelle 4.1: Höchste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet

Ortsteil	Bodenrichtwert	Bodenrichtwertnummer	Stichtag
Vogelheim	160 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	17255	01.01.2023
Katernberg	190 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	17295	01.01.2023
Karnap	200 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17518	01.01.2023
Karnap	200 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17523	01.01.2023
Karnap	200 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	17016	01.01.2023
Katernberg	200 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	17298	01.01.2023
Katernberg	200 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	17299	01.01.2023
Vogelheim	200 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17762	01.01.2023
Katernberg	200 €/m ² (Ein-/Zweigeschossig)	17906	01.01.2023

Tabelle 4.2: Niedrigste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet

In Abbildung 4.1 ist die Lage der Bodenrichtwertzonen für jede Nutzungsartgruppe einzeln dargestellt. Hierbei sind die Zonen für baureife Grundstücke im Wohngebieten mit mehrgeschossiger Bauweise und baureife Grundstücke in Misch- und Kerngebieten zu einer Gruppe zusammengefasst. Die dargestellten Gruppen entsprechen den in BORIS.NRW verfügbaren Bodenrichtwertebenen. In der Gruppe der sonstigen Grundstücke sind unter anderem die Bodenrichtwertzonen für Parks, Friedhöfe und Dauerkleingärten enthalten.

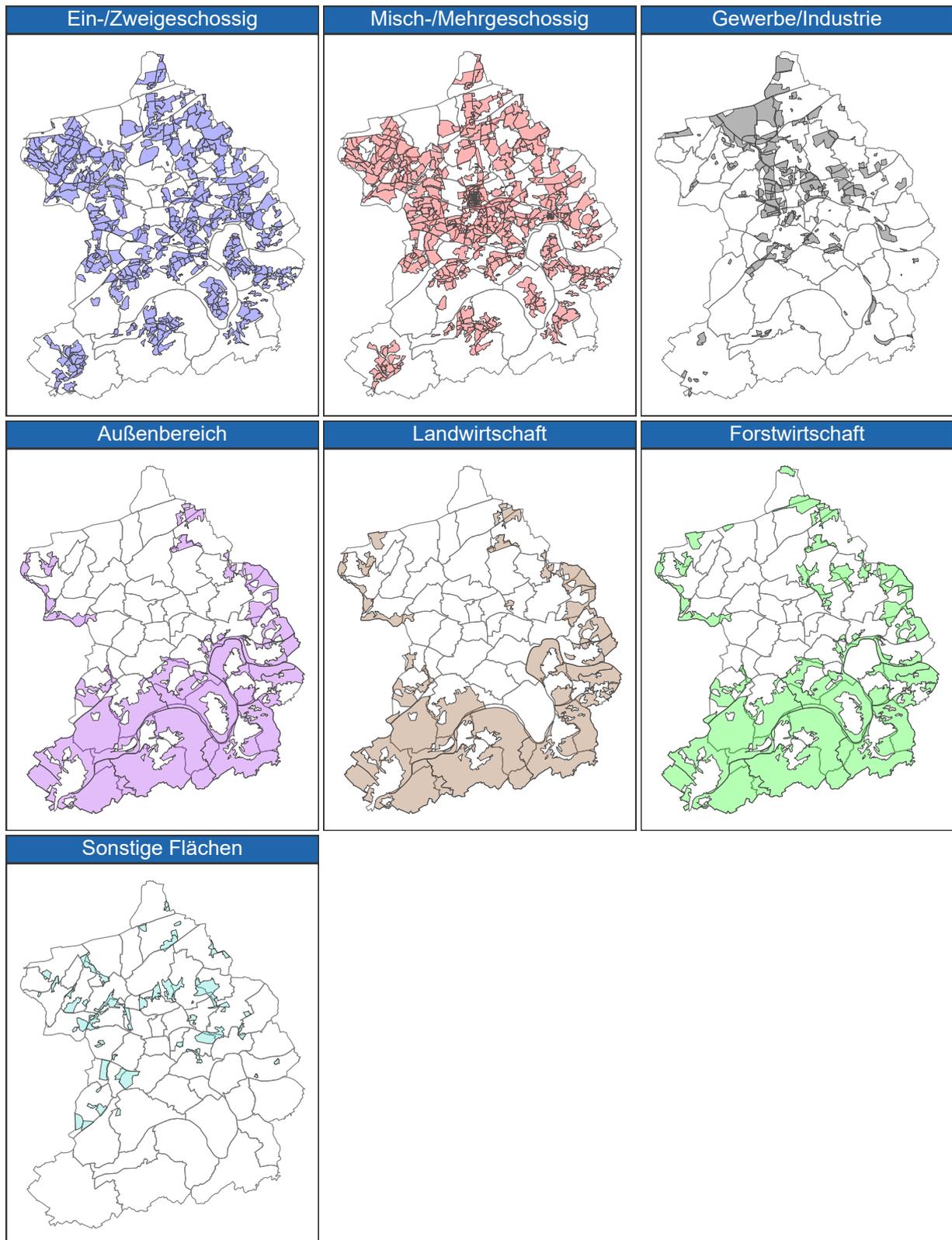


Abbildung 4.1: Lage der Bodenrichtwertzonen nach Nutzungsart

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).

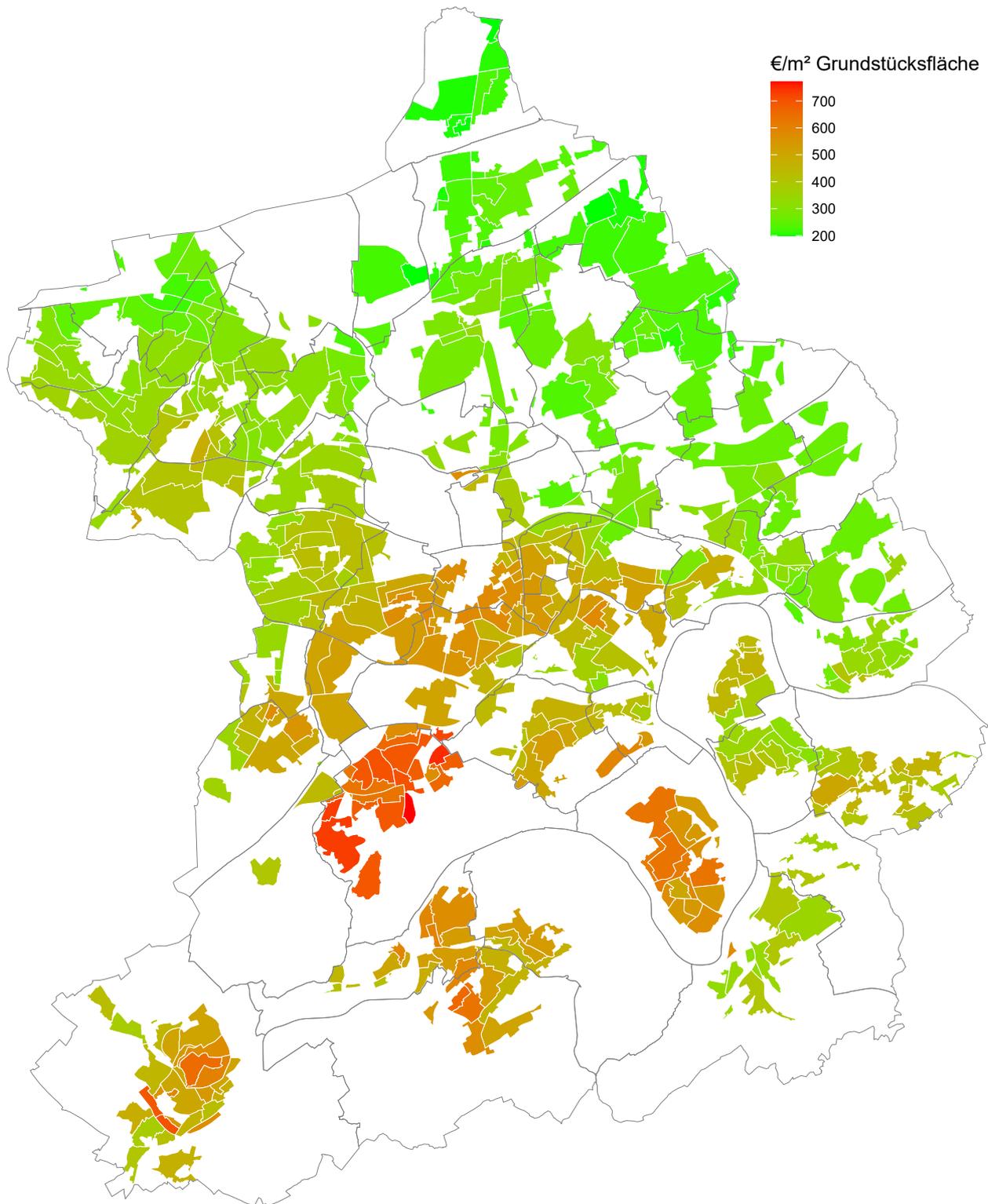


Abbildung 4.2: Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2023

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 23.02.2023 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 01.01.2023 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 Reihendhäuser 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 2013 bis 2022 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.

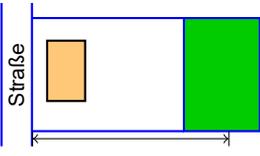
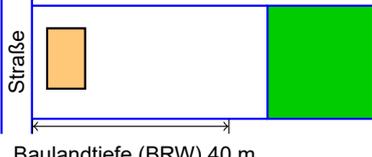
Flächenart	Anzahl	Wertansatz in % des Bodenwertes			Fläche der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	23	27	4	60	280	40	860
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	28	17	6	60	240	50	720
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	27	12	2	45	460	40	930

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 2013 bis 2022 verwendet worden.

	Anzahl	Kaufpreis [€/m ²]			Fläche [m ²]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
Flächen ≤ 1.500 m²	143	19	5	110	410	80	1.443
Flächen > 1.500 m² und < 10.000 m²	37	10	2	36	2.820	1.510	9.860
Flächen ≥ 10.000 m²	10	8	1	31	15.460	10.120	34.690

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	2022	154

Tabelle 4.6: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

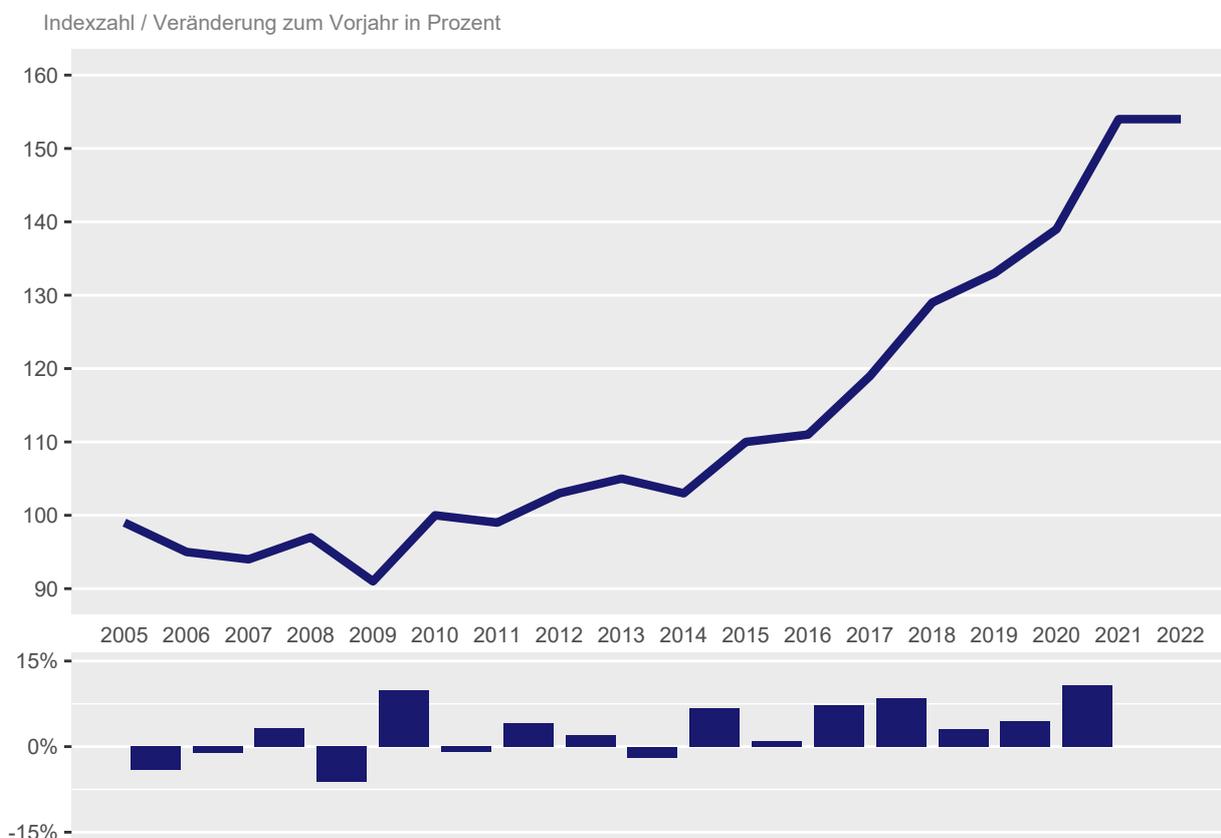


Abbildung 4.3: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

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.

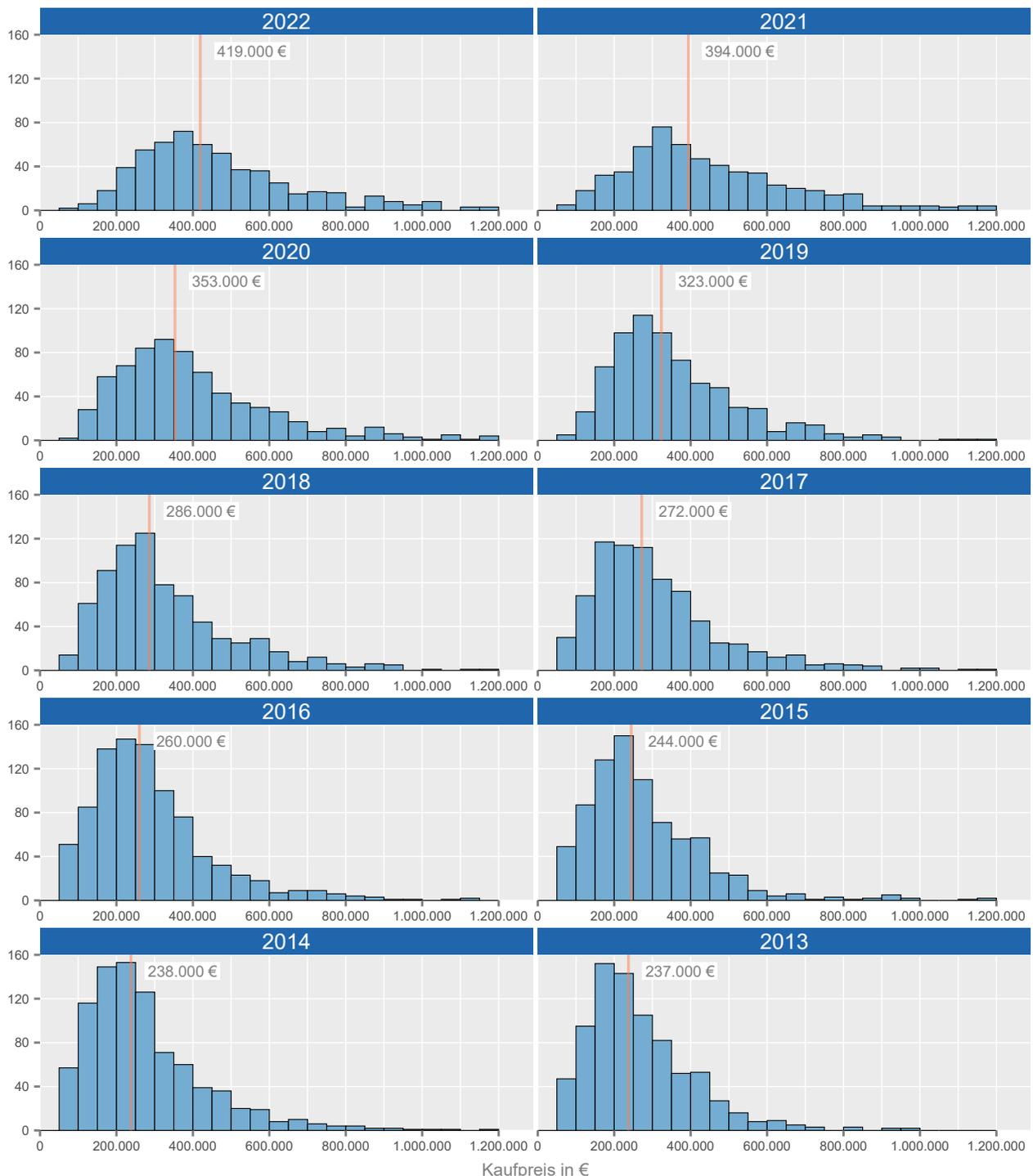


Abbildung 5.1: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen

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.

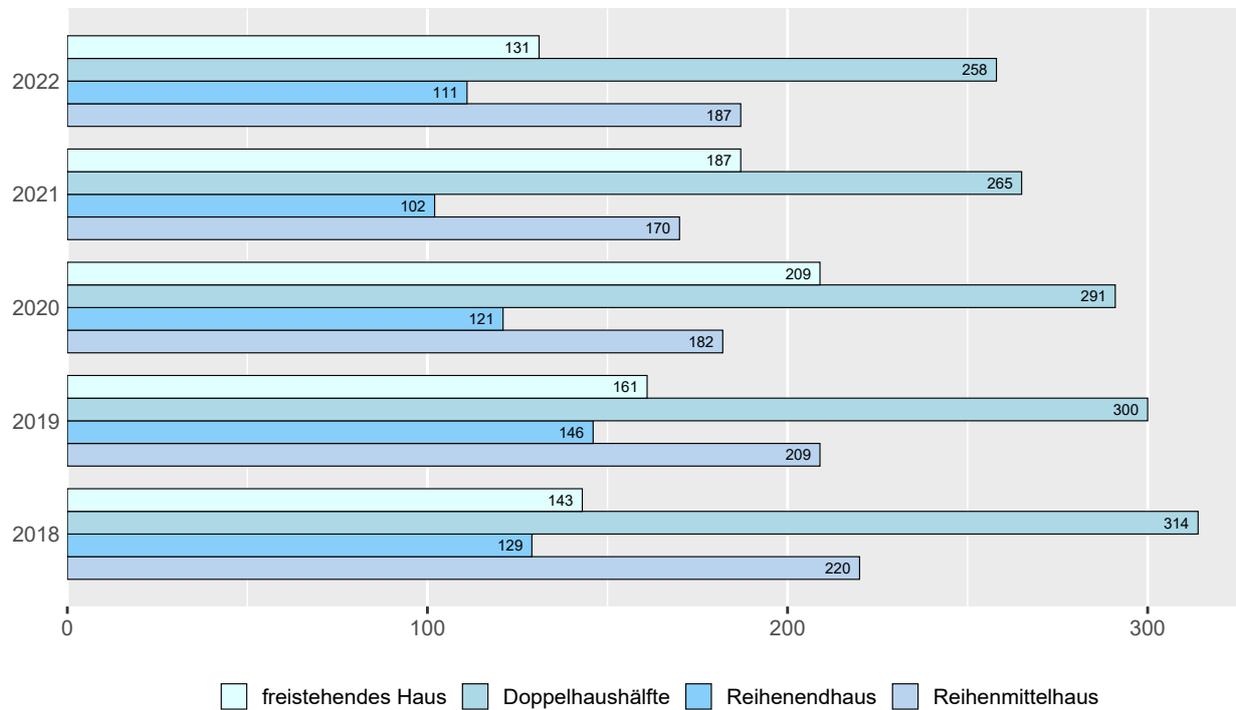


Abbildung 5.2: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp

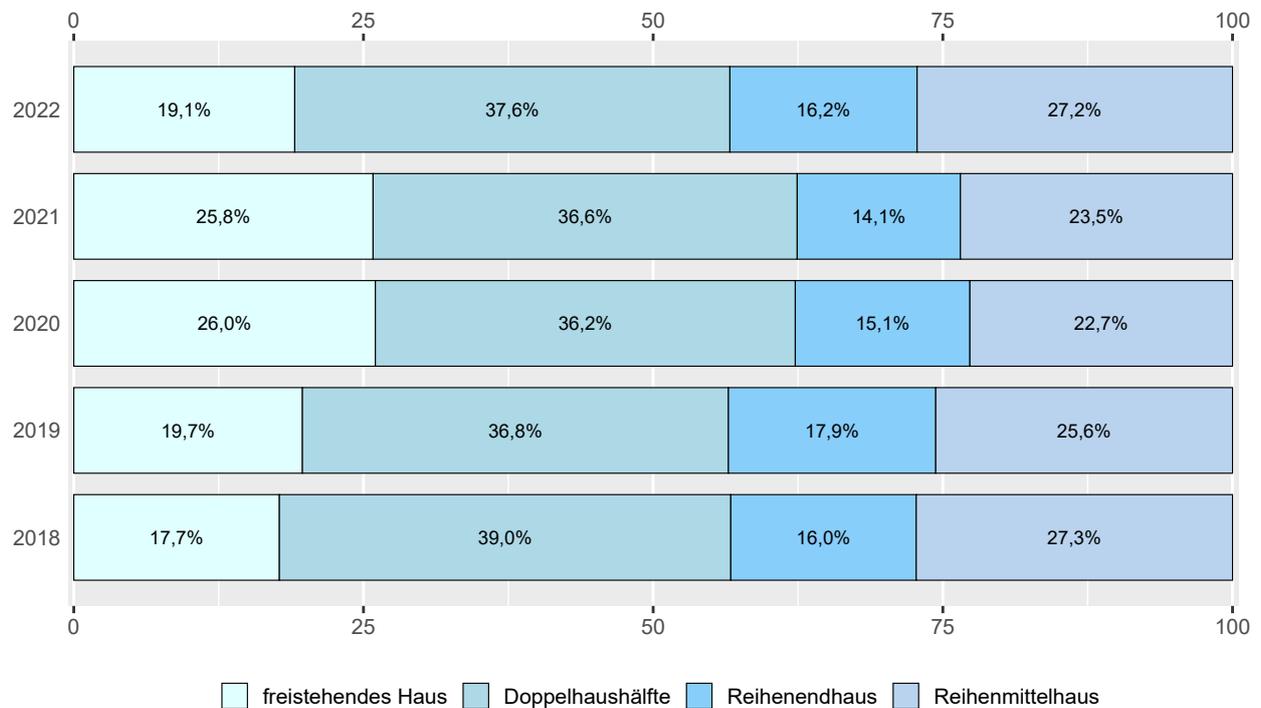


Abbildung 5.3: Marktanteile der Gebäudetypen - Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anzahl der Kauffälle

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 2019. 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.

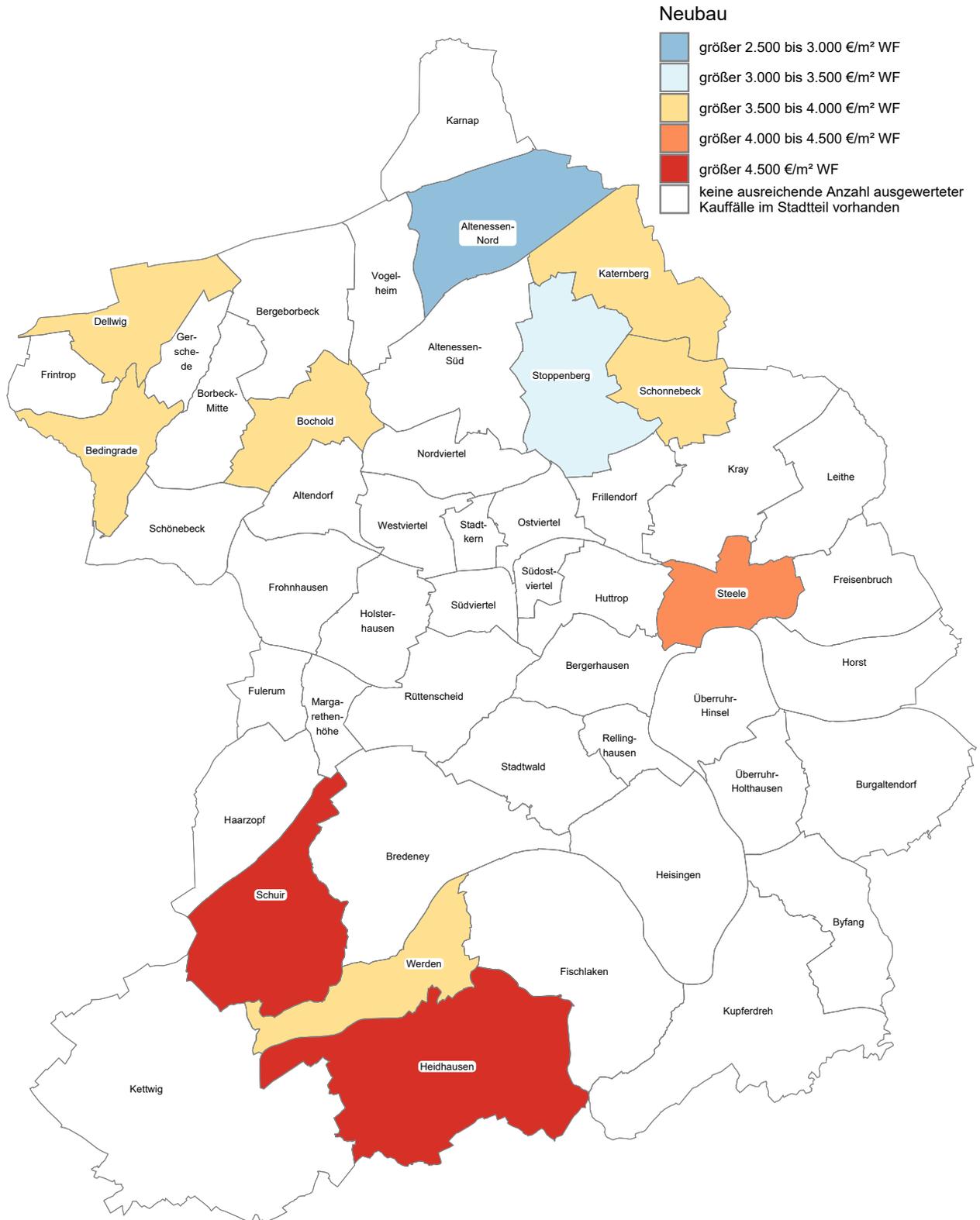


Abbildung 5.4: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser

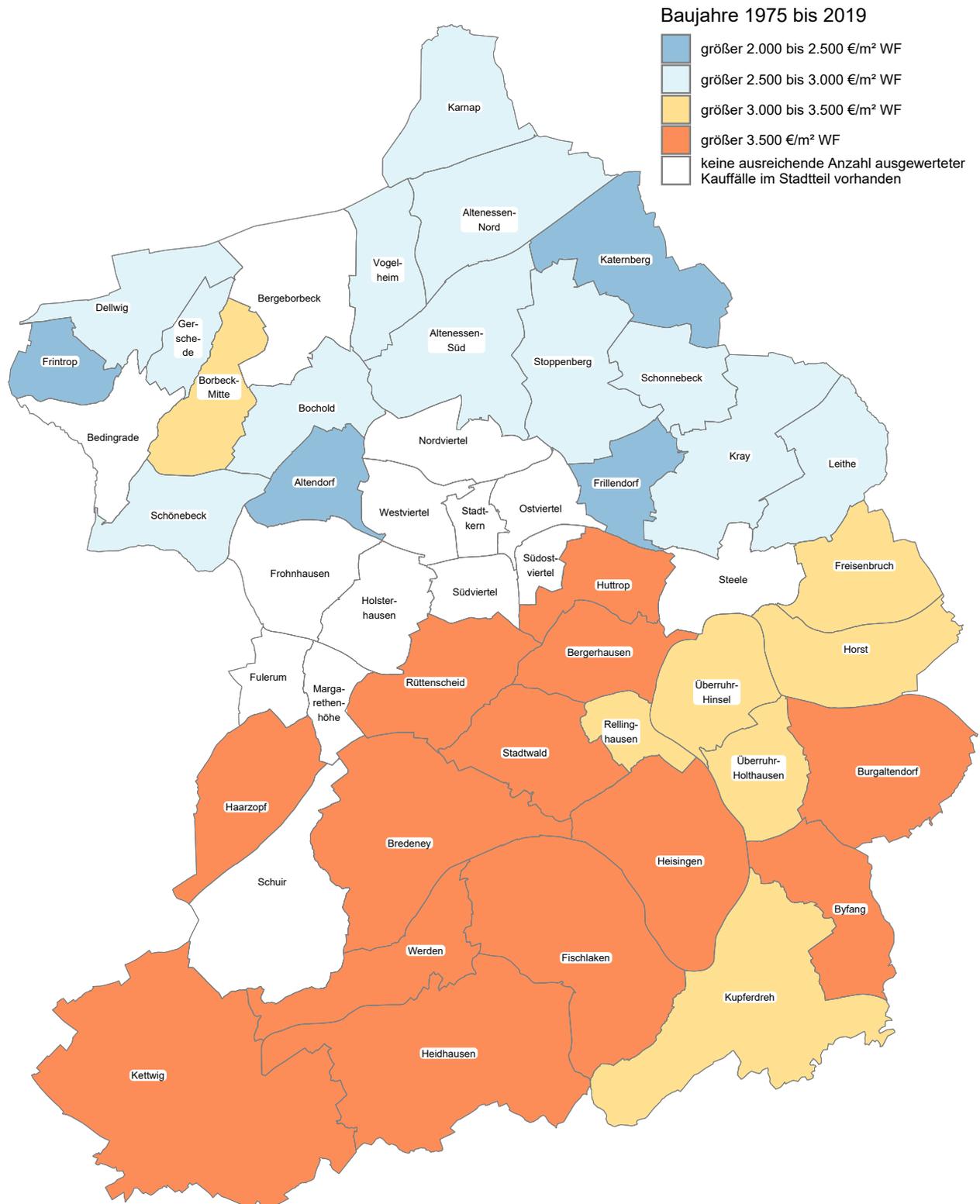


Abbildung 5.5: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser

Altendorf - Bergeborbeck

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
Altendorf						
Anzahl	—	≤ 3	4	4	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	1.559	2.286	2.696	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	3.042	3.820	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.559	1.934	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	613	787	—	—
Median-WF [m²]	—	102	112	172	—	—
Median-Gfl [m²]	—	138	163	270	—	—
Median-Baujahr	—	1954	1984	2004	—	—
Altenessen-Nord						
Anzahl	≤ 3	7	10	≤ 3	11	—
Median-KP [€/m²WF]	1.761	1.924	2.640	2.372	2.750	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.250	3.732	—	3.138	—
Min-KP [€/m²WF]	—	977	2.423	—	2.625	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	413	373	—	187	—
Median-WF [m²]	180	130	132	192	130	—
Median-Gfl [m²]	409	488	342	660	276	—
Median-Baujahr	1913	1966	1989	2003	2020	—
Altenessen-Süd						
Anzahl	≤ 3	6	5	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	3.400	2.019	3.104	2.462	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.154	3.323	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.471	1.718	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	624	728	—	—	—
Median-WF [m²]	75	130	160	137	—	—
Median-Gfl [m²]	608	394	313	177	—	—
Median-Baujahr	1884	1967	1985	2004	—	—
Bedingrade						
Anzahl	≤ 3	7	≤ 3	—	7	—
Median-KP [€/m²WF]	3.988	2.959	3.011	—	3.877	—
Max-KP [€/m²WF]	—	4.002	—	—	4.279	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.098	—	—	3.745	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	654	—	—	179	—
Median-WF [m²]	95	130	140	—	151	—
Median-Gfl [m²]	450	559	513	—	218	—
Median-Baujahr	1933	1962	1990	—	2021	—
Bergeborbeck						
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	1.792	2.626	2.545	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	100	117	134	—	—	—
Median-Gfl [m²]	412	376	208	—	—	—
Median-Baujahr	1922	1967	1989	—	—	—

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 2019	Neubau
Bergerhausen						
Anzahl	≤ 3	12	6	4	—	—
Median-KP [€/m²WF]	3.650	3.028	3.542	3.222	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	5.733	4.380	4.211	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.077	2.370	1.933	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.036	811	1.213	—	—
Median-WF [m²]	115	156	131	168	—	—
Median-Gfl [m²]	306	548	272	325	—	—
Median-Baujahr	1916	1966	1981	2004	—	—
Bochold						
Anzahl	≤ 3	11	≤ 3	≤ 3	8	8
Median-KP [€/m²WF]	3.354	2.134	2.432	3.493	3.670	3.670
Max-KP [€/m²WF]	—	3.125	—	—	4.099	4.099
Min-KP [€/m²WF]	—	884	—	—	1.872	1.872
StAbw-KP [€/m²WF]	—	576	—	—	693	693
Median-WF [m²]	80	120	125	122	152	152
Median-Gfl [m²]	277	213	331	262	274	274
Median-Baujahr	1920	1965	1979	2006	2022	2022
Borbeck-Mitte						
Anzahl	≤ 3	6	≤ 3	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	2.274	2.696	3.200	3.472	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.825	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.632	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	729	—	—	—	—
Median-WF [m²]	160	130	115	125	—	—
Median-Gfl [m²]	812	410	247	155	—	—
Median-Baujahr	1941	1963	1980	2005	—	—
Bredeneu						
Anzahl	≤ 3	9	10	11	—	—
Median-KP [€/m²WF]	4.460	5.125	4.402	5.752	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	6.048	6.904	7.964	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.560	2.826	3.875	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.434	1.388	1.383	—	—
Median-WF [m²]	83	195	220	315	—	—
Median-Gfl [m²]	300	592	736	834	—	—
Median-Baujahr	1904	1968	1984	2005	—	—
Burgaltendorf						
Anzahl	—	18	12	9	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	3.074	3.419	3.821	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	4.459	4.393	5.086	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.101	2.356	3.056	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	756	738	683	—	—
Median-WF [m²]	—	140	170	156	—	—
Median-Gfl [m²]	—	566	408	447	—	—
Median-Baujahr	—	1970	1980	2009	—	—

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

Byfang - Frillendorf

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
Byfang						
Anzahl	—	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	—	3.331	4.158	4.087	4.087	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	170	130	154	154	—
Median-Gfl [m²]	—	892	260	385	385	—
Median-Baujahr	—	1962	1990	2011	2011	—
Dellwig						
Anzahl	≤ 3	6	4	≤ 3	≤ 3	6
Median-KP [€/m²WF]	2.036	1.744	2.702	2.952	2.952	3.670
Max-KP [€/m²WF]	—	4.067	3.141	—	—	3.821
Min-KP [€/m²WF]	—	1.211	2.543	—	—	3.396
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.054	263	—	—	157
Median-WF [m²]	131	170	128	90	90	120
Median-Gfl [m²]	604	624	304	195	195	250
Median-Baujahr	1942	1966	1986	1996	1996	2020
Fischlaken						
Anzahl	≤ 3	8	7	5	5	—
Median-KP [€/m²WF]	1.249	3.424	3.438	4.615	4.615	—
Max-KP [€/m²WF]	—	5.073	5.540	5.667	5.667	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.200	2.510	3.313	3.313	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	964	1.241	977	977	—
Median-WF [m²]	124	138	160	161	161	—
Median-Gfl [m²]	1.036	520	644	293	293	—
Median-Baujahr	1900	1964	1987	2005	2005	—
Freisenbruch						
Anzahl	—	18	≤ 3	≤ 3	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	—	2.810	3.092	3.360	3.360	—
Max-KP [€/m²WF]	—	4.281	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.221	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	688	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	103	152	215	215	—
Median-Gfl [m²]	—	432	702	410	410	—
Median-Baujahr	—	1966	1985	2004	2004	—
Frillendorf						
Anzahl	4	8	4	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	2.845	2.383	2.452	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	2.978	2.890	3.088	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	2.677	1.880	2.138	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	137	384	448	—	—	—
Median-WF [m²]	110	128	135	—	—	—
Median-Gfl [m²]	374	207	265	—	—	—
Median-Baujahr	1938	1970	1986	—	—	—

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 2019
Frintrop					
Anzahl	—	4	≤ 3	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	—	1.276	2.934	1.779	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.315	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	936	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	629	—	—	—
Median-WF [m²]	—	165	132	136	—
Median-Gfl [m²]	—	672	241	249	—
Median-Baujahr	—	1962	1984	2010	—
Frohnhausen					
Anzahl	≤ 3	6	—	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	1.736	2.354	—	2.849	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.830	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.092	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	715	—	—	—
Median-WF [m²]	125	124	—	131	—
Median-Gfl [m²]	421	423	—	124	—
Median-Baujahr	1921	1959	—	2014	—
Fulerum					
Anzahl	—	5	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	2.270	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.889	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.400	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	957	—	—	—
Median-WF [m²]	—	150	—	—	—
Median-Gfl [m²]	—	460	—	—	—
Median-Baujahr	—	1955	—	—	—
Gerschede					
Anzahl	—	6	4	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	—	2.366	2.610	2.932	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.356	2.862	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.087	2.356	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	491	217	—	—
Median-WF [m²]	—	128	130	162	—
Median-Gfl [m²]	—	594	208	383	—
Median-Baujahr	—	1954	1982	2001	—
Haarzopf					
Anzahl	≤ 3	8	10	6	—
Median-KP [€/m²WF]	4.378	2.682	3.464	3.993	—
Max-KP [€/m²WF]	—	5.244	4.954	5.971	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.500	2.739	3.521	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.123	672	889	—
Median-WF [m²]	100	140	162	140	—
Median-Gfl [m²]	615	517	512	233	—
Median-Baujahr	1934	1961	1979	2008	—

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 2019	Neubau
Heidhausen						
Anzahl	—	11	12	5	5	
Median-KP [€/m²WF]	—	4.295	3.634	5.241	4.707	
Max-KP [€/m²WF]	—	7.734	7.309	6.540	5.163	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.823	2.083	3.912	4.237	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.577	1.502	958	412	
Median-WF [m²]	—	140	174	189	138	
Median-Gfl [m²]	—	616	418	502	121	
Median-Baujahr	—	1965	1984	1999	2022	
Heisingen						
Anzahl	—	27	20	10	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	3.812	3.720	4.665	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	6.107	6.622	7.403	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.746	2.274	3.243	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.173	1.008	1.181	—	
Median-WF [m²]	—	165	186	166	—	
Median-Gfl [m²]	—	605	508	420	—	
Median-Baujahr	—	1963	1980	2011	—	
Holsterhausen						
Anzahl	—	4	—	—	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	4.280	—	—	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	4.661	—	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.469	—	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	986	—	—	—	
Median-WF [m²]	—	152	—	—	—	
Median-Gfl [m²]	—	514	—	—	—	
Median-Baujahr	—	1962	—	—	—	
Horst						
Anzahl	—	8	15	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	2.813	3.150	4.162	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.837	3.779	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.362	1.950	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	450	596	—	—	
Median-WF [m²]	—	102	114	144	—	
Median-Gfl [m²]	—	382	218	382	—	
Median-Baujahr	—	1970	1989	2006	—	
Huttrop						
Anzahl	≤ 3	10	7	—	—	
Median-KP [€/m²WF]	3.833	2.466	3.638	—	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	4.390	7.266	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.904	2.334	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	859	1.644	—	—	
Median-WF [m²]	191	135	165	—	—	
Median-Gfl [m²]	430	391	431	—	—	
Median-Baujahr	1932	1962	1979	—	—	

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

Karnap - Kupferdreh

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	
Karnap						
	Anzahl	4	4	6	4	—
	Median-KP [€/m²WF]	2.100	2.774	2.456	2.563	—
	Max-KP [€/m²WF]	2.888	3.219	3.598	3.843	—
	Min-KP [€/m²WF]	1.153	2.030	1.477	934	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	771	533	734	1.205	—
	Median-WF [m²]	94	86	120	112	—
	Median-Gfl [m²]	481	402	314	241	—
	Median-Baujahr	1913	1956	1981	2000	—
Katernberg						
	Anzahl	≤ 3	14	4	6	6
	Median-KP [€/m²WF]	1.021	2.198	1.956	2.972	3.669
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.450	2.376	3.368	3.687
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.186	1.738	2.090	3.567
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	664	289	537	45
	Median-WF [m²]	240	112	130	124	131
	Median-Gfl [m²]	498	538	222	232	344
	Median-Baujahr	1900	1958	1986	2004	2022
Kettwig						
	Anzahl	≤ 3	22	26	12	—
	Median-KP [€/m²WF]	4.016	3.768	3.614	4.408	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	5.625	5.427	6.353	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	2.076	1.272	3.047	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.148	1.024	1.013	—
	Median-WF [m²]	119	158	165	170	—
	Median-Gfl [m²]	583	813	436	334	—
	Median-Baujahr	1906	1964	1980	2005	—
Kray						
	Anzahl	6	8	9	4	—
	Median-KP [€/m²WF]	2.561	2.348	2.833	2.797	—
	Max-KP [€/m²WF]	4.066	3.442	3.556	3.181	—
	Min-KP [€/m²WF]	1.545	1.270	2.266	1.226	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	1.075	695	464	906	—
	Median-WF [m²]	88	111	130	136	—
	Median-Gfl [m²]	260	410	272	302	—
	Median-Baujahr	1911	1968	1984	2000	—
Kupferdreh						
	Anzahl	≤ 3	9	17	7	—
	Median-KP [€/m²WF]	2.162	2.602	2.688	4.778	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.182	4.321	6.561	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.916	1.490	3.288	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	417	706	1.211	—
	Median-WF [m²]	80	122	144	154	—
	Median-Gfl [m²]	393	535	324	299	—
	Median-Baujahr	1922	1966	1982	2011	—

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 2019	Neubau
Leithe						
Anzahl	≤ 3	7	≤ 3	4	—	—
Median-KP [€/m²WF]	2.455	2.029	2.828	2.802	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.481	—	3.261	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.620	—	1.895	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	361	—	615	—	—
Median-WF [m²]	116	110	117	128	—	—
Median-Gfl [m²]	312	308	702	272	—	—
Median-Baujahr	1928	1968	1986	2003	—	—
Margarethenhöhe						
Anzahl	—	≤ 3	—	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	4.356	—	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	90	—	—	—	—
Median-Gfl [m²]	—	391	—	—	—	—
Median-Baujahr	—	1958	—	—	—	—
Nordviertel						
Anzahl	—	—	—	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	—	—	3.478	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	—	—	122	—	—
Median-Gfl [m²]	—	—	—	171	—	—
Median-Baujahr	—	—	—	2002	—	—
Ostviertel						
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	1.067	1.924	1.994	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	100	145	120	—	—	—
Median-Gfl [m²]	95	243	177	—	—	—
Median-Baujahr	1940	1972	1983	—	—	—
Rellinghausen						
Anzahl	≤ 3	6	≤ 3	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	1.814	2.866	2.972	5.048	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	4.746	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.222	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.037	—	—	—	—
Median-WF [m²]	113	116	115	272	—	—
Median-Gfl [m²]	180	234	374	881	—	—
Median-Baujahr	1905	1961	1980	2008	—	—

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 2019	Neubau
Rüttenscheid						
Anzahl	≤ 3	5	≤ 3	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	2.729	3.157	3.879	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.215	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.840	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	153	—	—	—	—
Median-WF [m²]	270	198	170	—	—	—
Median-Gfl [m²]	391	550	130	—	—	—
Median-Baujahr	1910	1966	1989	—	—	—
Schönebeck						
Anzahl	≤ 3	11	11	6	—	—
Median-KP [€/m²WF]	2.869	3.120	2.542	3.776	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.565	3.890	5.004	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.922	2.000	2.859	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	569	704	838	—	—
Median-WF [m²]	143	133	130	137	—	—
Median-Gfl [m²]	442	512	320	344	—	—
Median-Baujahr	1927	1968	1986	2005	—	—
Schonnebeck						
Anzahl	≤ 3	7	10	4	11	—
Median-KP [€/m²WF]	2.294	2.115	2.616	3.008	3.881	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.753	4.259	4.121	4.810	—
Min-KP [€/m²WF]	—	965	1.400	2.325	3.262	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	855	750	748	445	—
Median-WF [m²]	160	140	115	114	141	—
Median-Gfl [m²]	401	463	249	312	187	—
Median-Baujahr	1939	1957	1984	2001	2022	—
Schuir						
Anzahl	—	≤ 3	≤ 3	—	5	—
Median-KP [€/m²WF]	—	4.241	6.119	—	5.839	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	8.259	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	5.301	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	1.255	—
Median-WF [m²]	—	150	120	—	123	—
Median-Gfl [m²]	—	476	586	—	312	—
Median-Baujahr	—	1968	1993	—	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 2019	Neubau
Stadtwald						
Anzahl		7	9	9	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]		3.905	3.423	3.165	4.688	—
Max-KP [€/m²WF]		5.704	7.441	5.746	—	—
Min-KP [€/m²WF]		3.231	2.570	2.130	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		803	1.460	1.506	—	—
Median-WF [m²]		105	97	144	145	—
Median-Gfl [m²]		216	309	360	282	—
Median-Baujahr		1937	1960	1979	1996	—
Steele						
Anzahl		≤ 3	12	≤ 3	—	5
Median-KP [€/m²WF]		1.640	2.522	2.258	—	4.104
Max-KP [€/m²WF]		—	4.038	—	—	4.207
Min-KP [€/m²WF]		—	1.054	—	—	3.828
StAbw-KP [€/m²WF]		—	927	—	—	141
Median-WF [m²]		165	142	132	—	135
Median-Gfl [m²]		298	312	414	—	158
Median-Baujahr		1867	1961	1982	—	2021
Stoppenberg						
Anzahl		≤ 3	4	11	13	7
Median-KP [€/m²WF]		2.478	2.036	2.765	2.870	3.007
Max-KP [€/m²WF]		—	3.556	3.859	4.479	3.315
Min-KP [€/m²WF]		—	1.474	1.682	1.987	2.854
StAbw-KP [€/m²WF]		—	927	718	790	159
Median-WF [m²]		138	117	120	135	136
Median-Gfl [m²]		570	421	332	243	475
Median-Baujahr		1938	1963	1980	2001	2020
Südostviertel						
Anzahl		—	—	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
Median-WF [m²]		—	—	—	—	—
Median-Gfl [m²]		—	—	—	—	—
Median-Baujahr		—	—	—	—	—
Südviertel						
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

Überruhr-Hinsel - Westviertel

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
	Kenngröße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019
Überruhr-Hinsel					
Anzahl	—	13	7	≤ 3	≤ 3
Median-KP [€/m²WF]	—	2.940	3.000	3.473	3.443
Max-KP [€/m²WF]	—	4.145	6.408	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.652	1.130	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	817	1.695	—	—
Median-WF [m²]	—	120	128	132	147
Median-Gfl [m²]	—	551	279	269	253
Median-Baujahr	—	1966	1981	2013	2020
Überruhr-Holthausen					
Anzahl	—	10	13	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	—	3.246	3.225	4.102	—
Max-KP [€/m²WF]	—	5.052	4.569	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.166	2.012	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	791	797	—	—
Median-WF [m²]	—	136	135	140	—
Median-Gfl [m²]	—	454	465	463	—
Median-Baujahr	—	1963	1979	2012	—
Vogelheim					
Anzahl	—	≤ 3	9	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	—	1.099	2.540	2.852	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	3.218	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	2.020	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	373	—	—
Median-WF [m²]	—	160	124	131	—
Median-Gfl [m²]	—	409	239	230	—
Median-Baujahr	—	1964	1986	2006	—
Werden					
Anzahl	≤ 3	≤ 3	6	≤ 3	4
Median-KP [€/m²WF]	3.209	4.196	3.666	3.248	3.956
Max-KP [€/m²WF]	—	—	4.329	—	4.499
Min-KP [€/m²WF]	—	—	2.827	—	3.618
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	546	—	457
Median-WF [m²]	117	112	198	200	151
Median-Gfl [m²]	307	294	408	334	162
Median-Baujahr	1906	1973	1978	2004	2020
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	2022	201

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

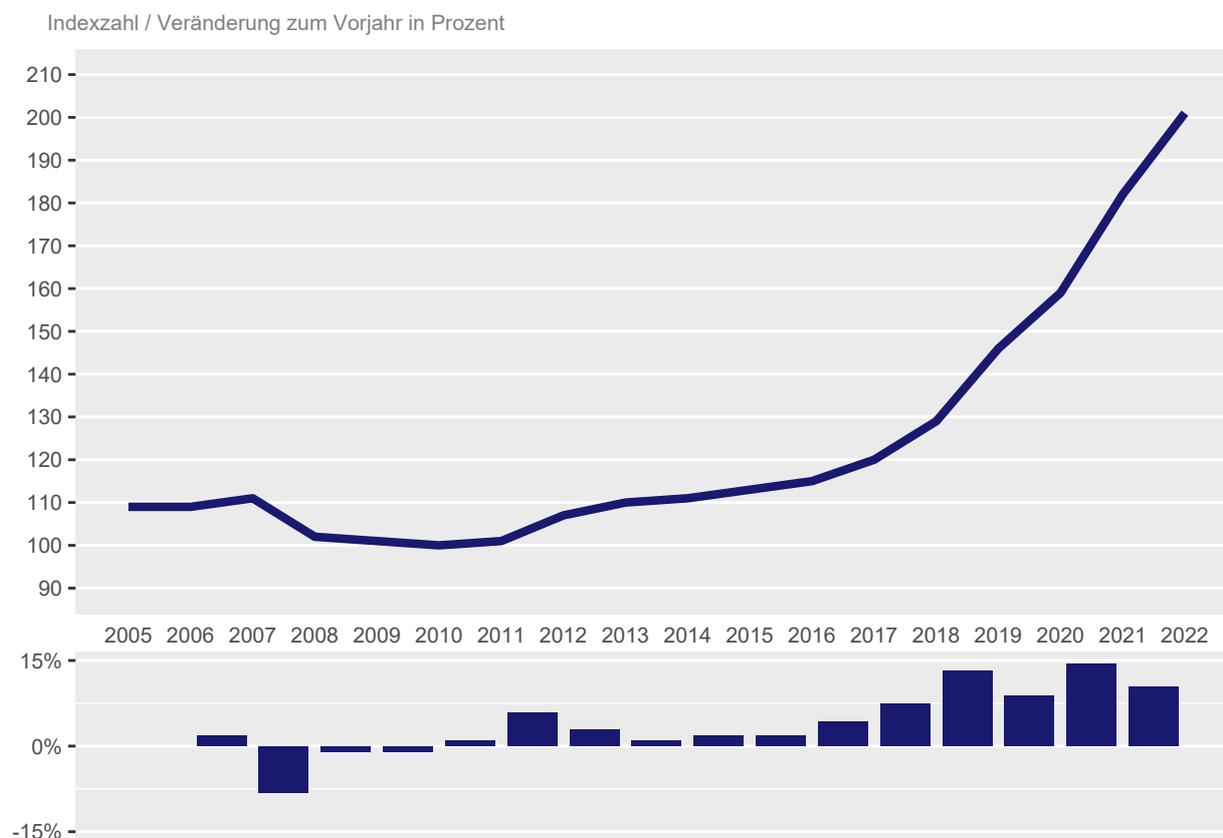


Abbildung 5.6: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

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. In Kapitel 8 (Modellbeschreibung) sind die Modellparameter beschrieben, die auch bei der Anwendung der Sachwertfaktoren zu beachten sind. 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 2021 und 2022. Hieraus ergeben sich Sachwertfaktoren für die folgenden zwei Gruppen:

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

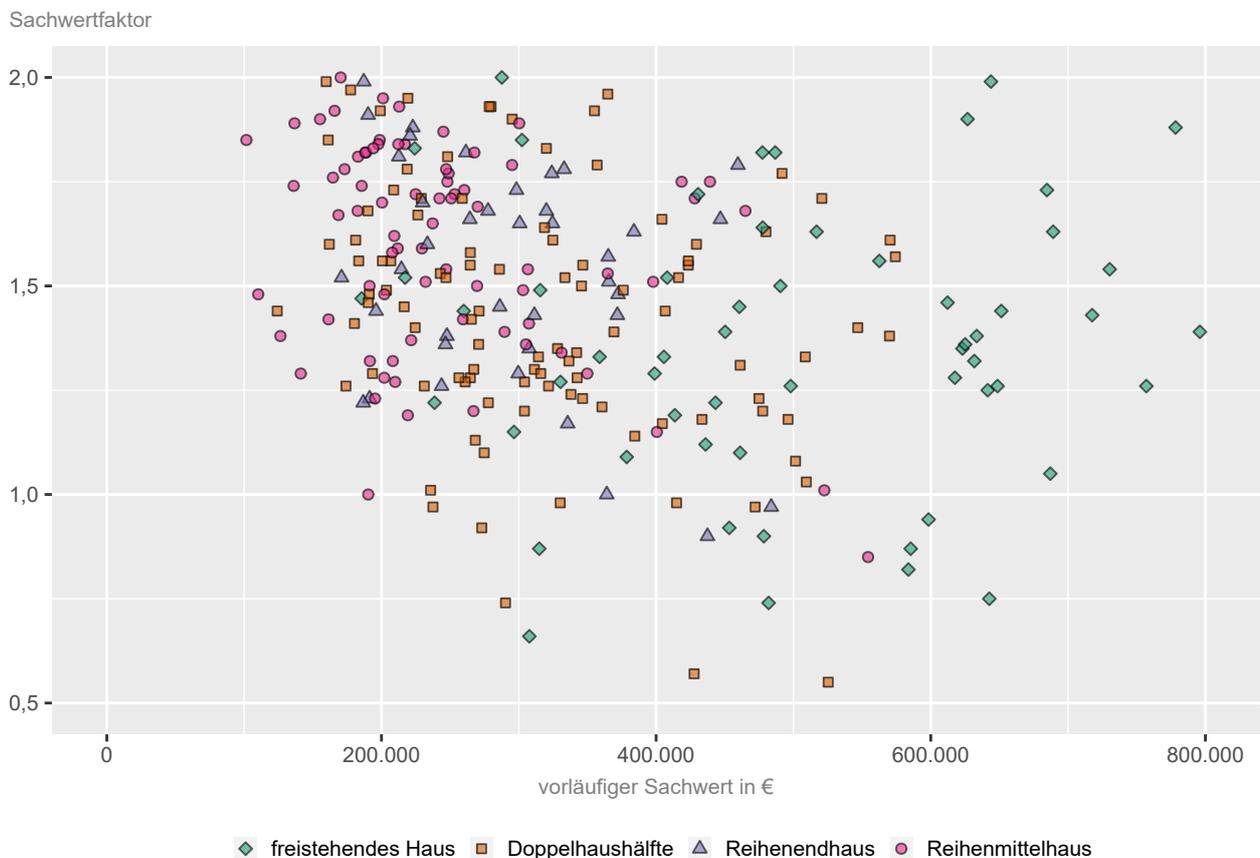


Abbildung 5.7: Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp

5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,48**. 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	1,48	0,28	1,48	0,87	2,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	16	37	13	75
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.493	1.082	3.356	1.186	7.403
Wohnfläche [m ²]	142	35	135	64	250
Vorläufiger Sachwert [€]	340.550	129.149	316.016	124.096	778.275
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,7	1,8	4,7
Grundstücksfläche [m ²]	428	154	409	166	795
Bodenwert [€]	152.336	78.203	131.100	39.841	389.310

Tabelle 5.3: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

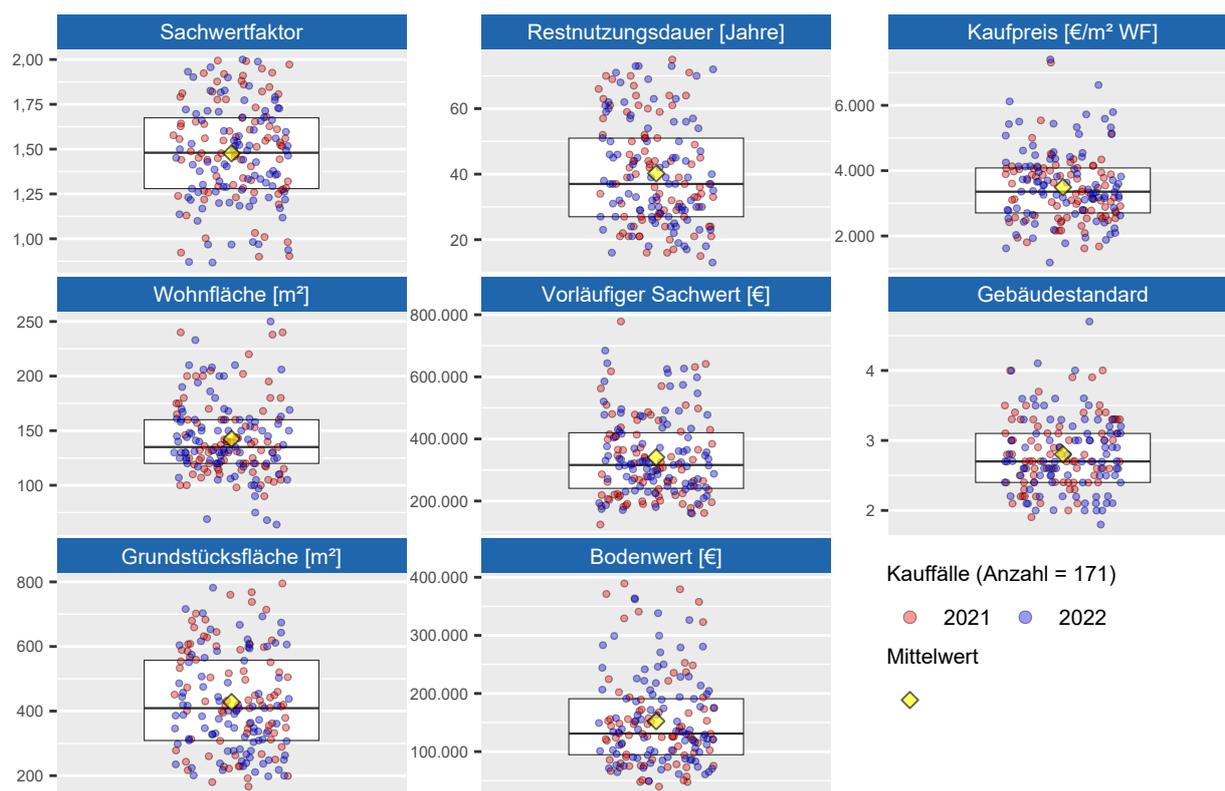


Abbildung 5.8: Boxplots SWF und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

5.1.3.2 Reihemittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Reihemittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,62**. 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	1,62	0,22	1,69	1,15	2,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	13	42	15	68
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.001	737	2.906	1.816	5.897
Wohnfläche [m ²]	128	28	130	80	200
Vorläufiger Sachwert [€]	238.143	78.277	218.133	101.619	465.016
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,7	1,8	3,9
Grundstücksfläche [m ²]	217	65	200	122	390
Bodenwert [€]	75.052	42.793	63.488	27.380	240.900

Tabelle 5.4: Sachwertfaktor - Reihemittelhäuser



Abbildung 5.9: Boxplots SWF und Kenngrößen - Reihemittelhäuser

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 **0,9 %**. 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 [%]	0,9	1,2	0,9	-1,7	3,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	15	37	20	75
Bewirtschaftungskosten [%]	16,4	2,8	16,0	10,0	23,0
Rohertragsvervielfältiger	36,8	9,4	36,4	19,1	67,5
Miete [€/m ²]	8,42	1,41	8,29	5,80	12,56
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.733	1.170	3.642	1.620	7.403
Wohnfläche [m ²]	154	49	141	64	360

Tabelle 5.5: Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

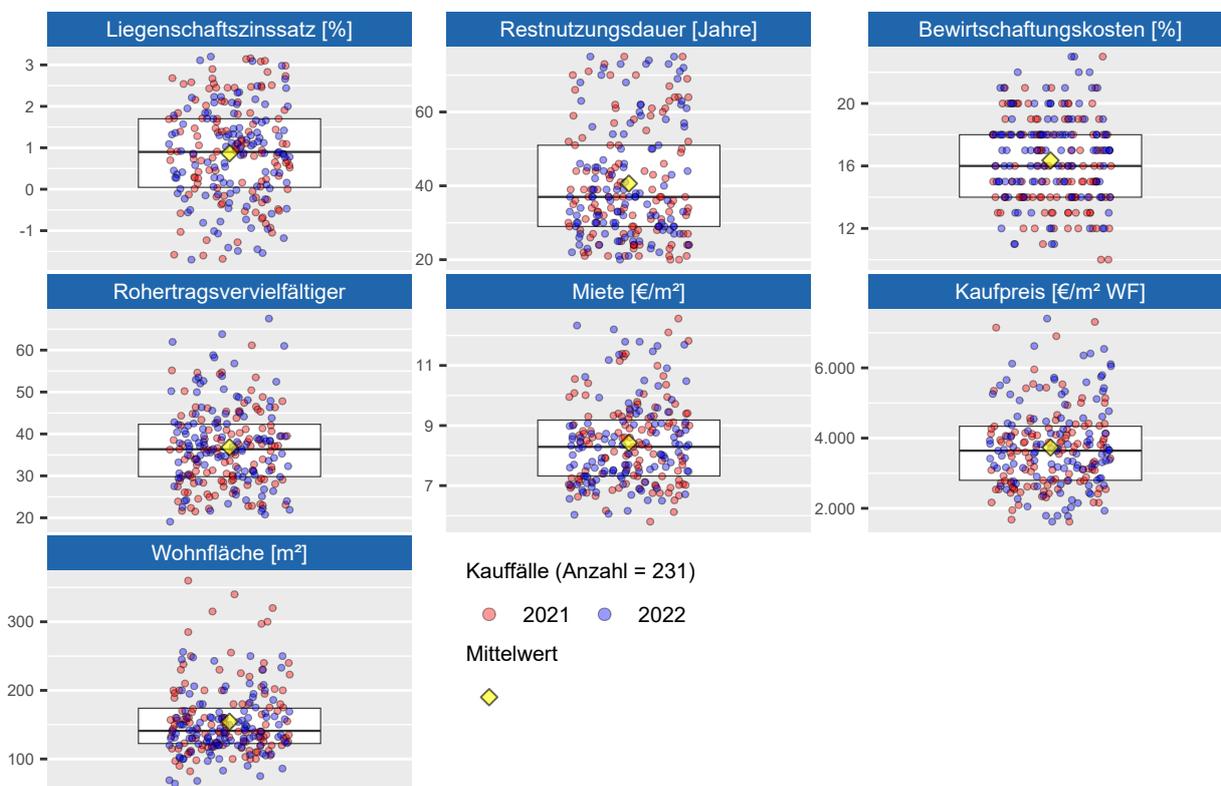


Abbildung 5.11: Boxplots LZ und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

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.

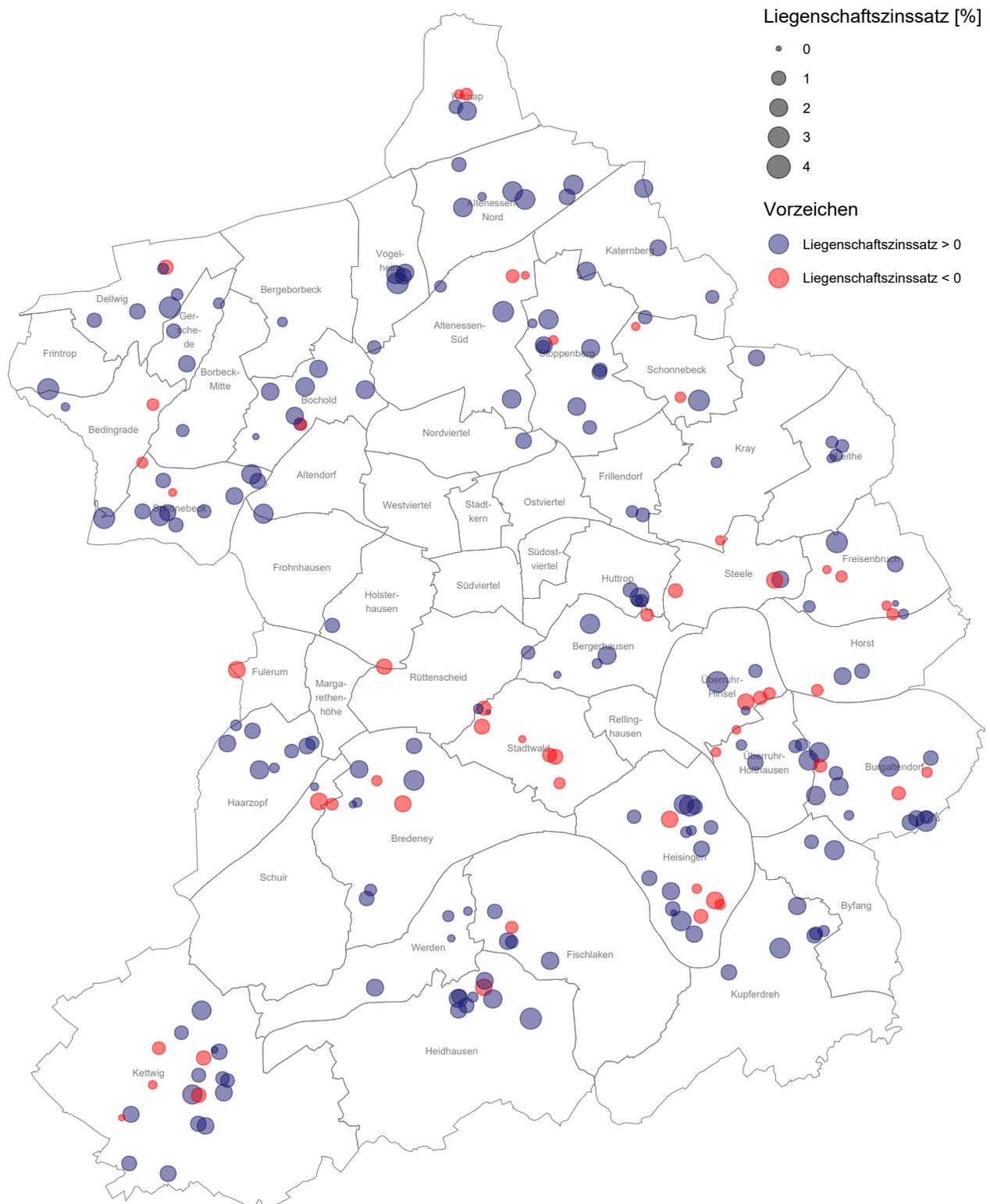


Abbildung 5.12: Verteilung der Stichprobe (LZ) - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

5.1.4.2 Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Reihenmittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **0,9%**. 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 [%]	0,9	1,0	1,0	-1,2	3,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	12	40	21	68
Bewirtschaftungskosten [%]	17,2	2,8	17,0	9,0	26,0
Rohtragsvervielfältiger	32,5	6,6	31,9	20,6	53,3
Miete [€/m ²]	8,12	1,14	7,87	5,82	12,10
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.171	829	3.018	1.816	5.897
Wohnfläche [m ²]	128	28	130	69	200

Tabelle 5.6: Liegenschaftszinssatz - Reihenmittelhäuser

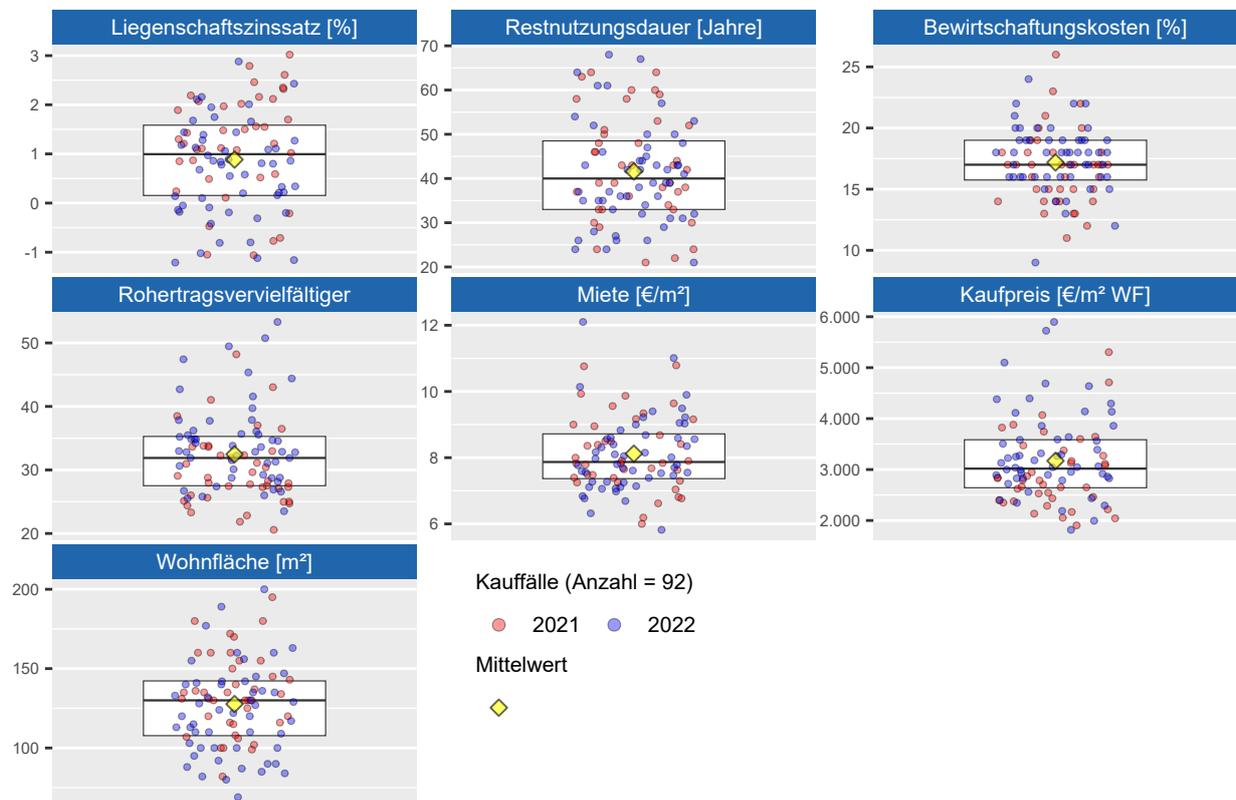


Abbildung 5.13: Boxplots LZ und Kenngrößen - Reihenmittelhäuser

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.

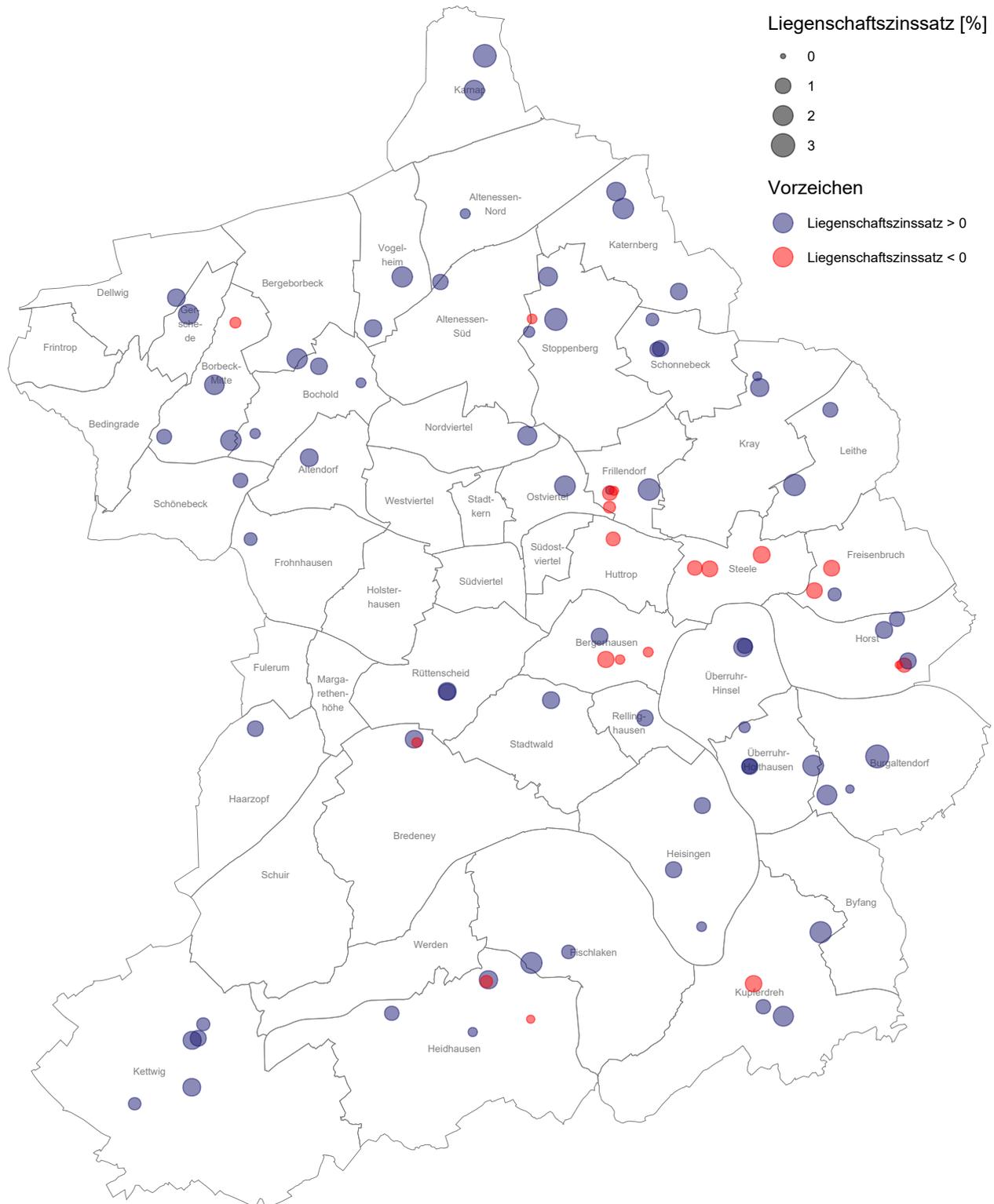


Abbildung 5.14: Verteilung der Stichprobe (LZ) - Reihenmittelhäuser

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 **1,8%**. 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 [%]	1,8	1,4	2,0	-1,3	3,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	10	32	20	64
Bewirtschaftungskosten [%]	20,6	2,3	20,0	15,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	24,8	9,4	22,2	14,4	59,8
Miete [€/m ²]	7,29	0,76	7,07	6,01	9,64
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.201	960	1.788	1.036	5.139
Wohnfläche [m ²]	270	58	268	150	435

Tabelle 5.7: Liegenschaftszinssatz - Dreifamilienhäuser

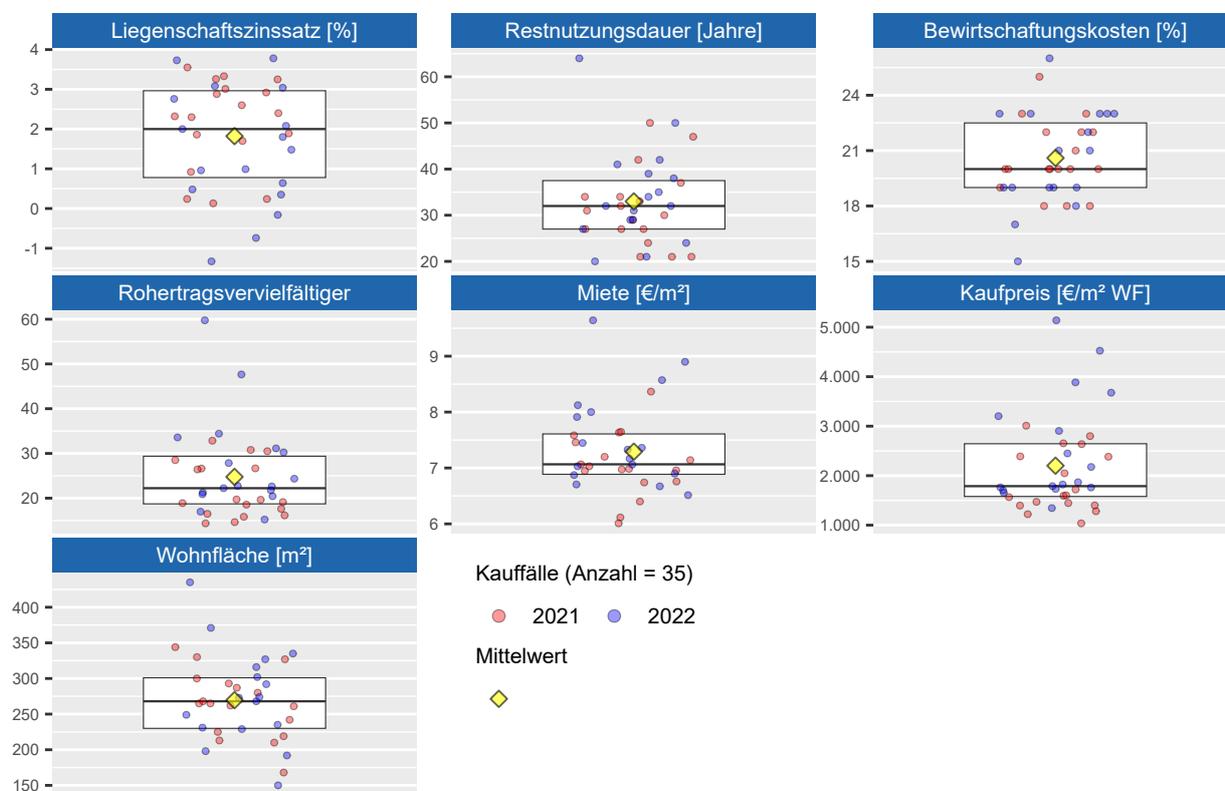


Abbildung 5.15: Boxplots LZ und Kenngrößen - Dreifamilienhäuser

5.2.1.2 Mietwohnhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Mietwohnhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **2,1%**. 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 [%]	2,1	1,3	2,3	-0,9	4,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	9	31	20	72
Bewirtschaftungskosten [%]	23,3	2,8	23,0	14,0	29,0
Rohertragsvervielfältiger	20,4	4,3	19,8	12,9	34,8
Miete [€/m ²]	6,86	0,94	6,72	5,10	12,79
Kaufpreis [€/m ² WF/NF]	1.702	547	1.589	901	4.274
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	452	238	380	167	1.380

Tabelle 5.8: Liegenschaftszinssatz - Mietwohnhäuser

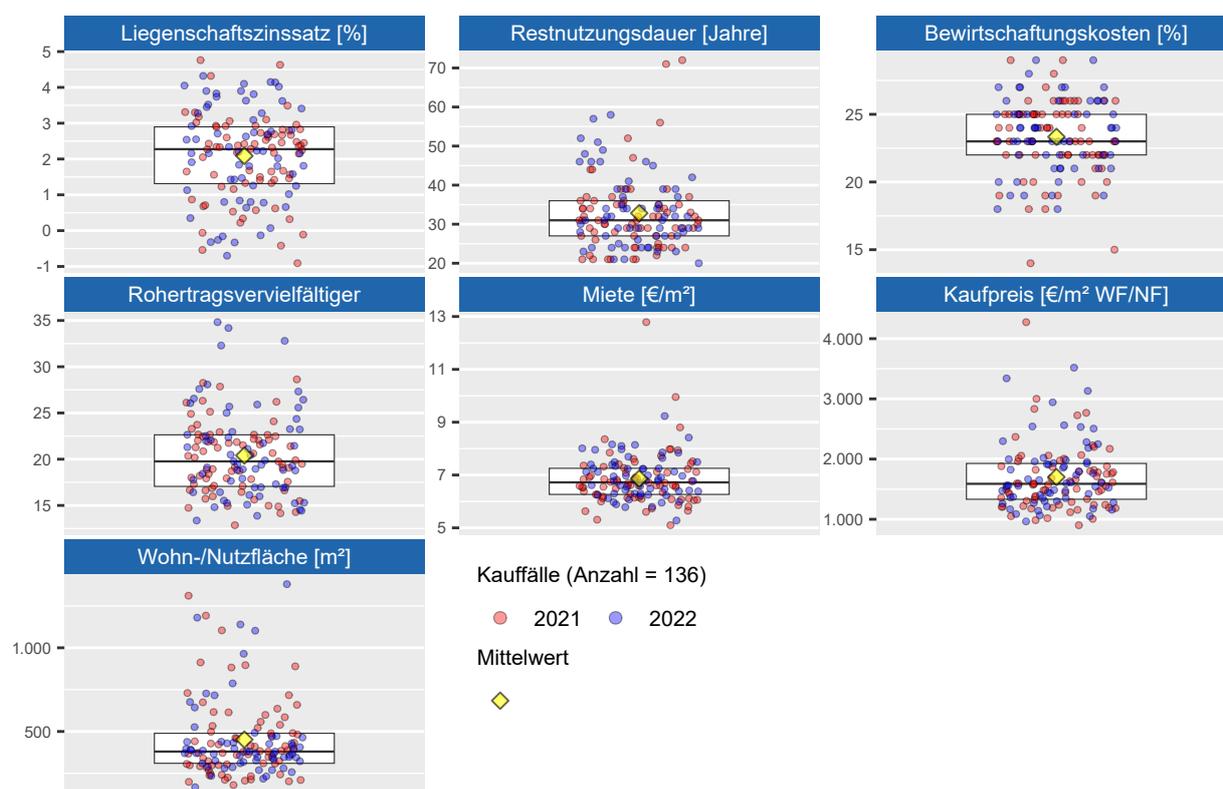


Abbildung 5.16: Boxplots LZ und Kenngrößen - Mietwohnhäuser

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	1,6	3,2	-1,0	6,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	7	34	21	46
Bewirtschaftungskosten [%]	20,0	2,9	20,0	15,0	25,0
Rohertragsvervielfältiger	17,8	3,7	18,0	9,7	25,7
Miete [€/m ²]	7,98	1,85	7,77	5,52	12,21
Kaufpreis [€/m ² WF/NF]	1.748	723	1.585	798	3.767
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	809	835	600	221	3.688

Tabelle 5.9: Liegenschaftszinssatz - gemischt genutzte Gebäude

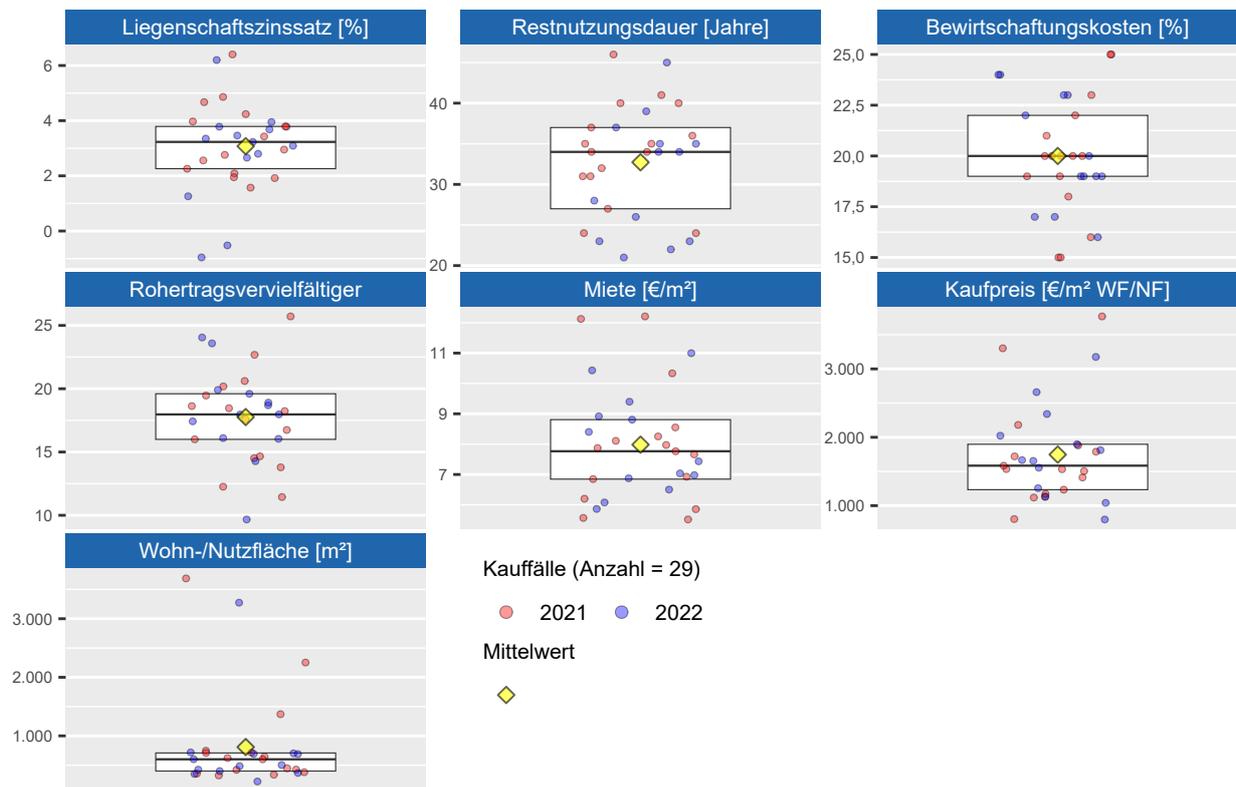


Abbildung 5.17: Boxplots LZ und Kenngrößen - gemischt genutzte Gebäude

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	0,7	3,9	2,8	4,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	8	38	28	54
Bewirtschaftungskosten [%]	15,3	2,6	15,5	11,0	19,0
Rohertragsvervielfältiger	17,7	1,8	18,1	14,7	20,5
Miete [€/m ²]	11,07	3,55	11,02	3,97	15,61
Kaufpreis [€/m ² NF]	2.338	799	2.471	769	3.319
Nutzfläche [m ²]	4.484	4.082	2.826	1.083	14.330

Tabelle 5.10: Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel

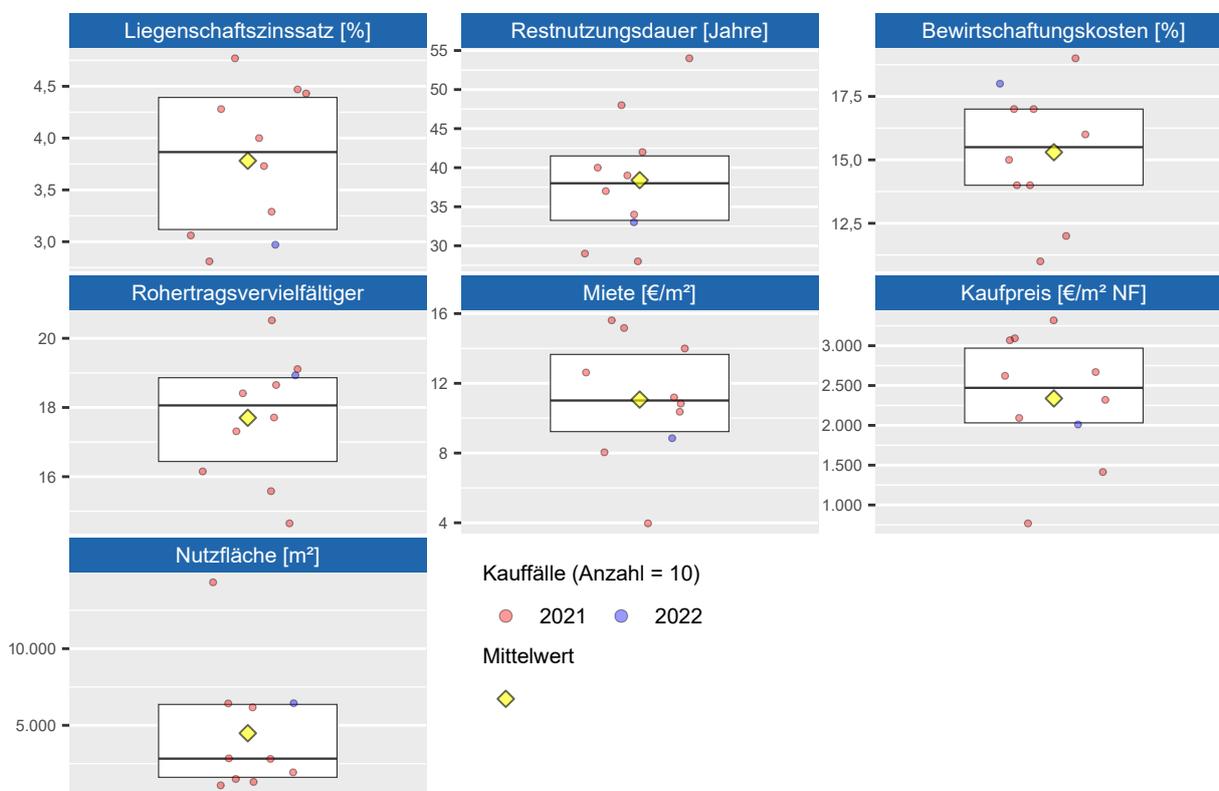


Abbildung 5.18: Boxplots LZ und Kenngrößen - Büro / Handel

5.3.1.2 Gewerbe

Der Gutachterausschuss hat für Gewerbe den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **5,7 %**. 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 [%]	5,7	2,3	5,3	0,8	11,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	9	31	12	45
Bewirtschaftungskosten [%]	16,1	4,7	16,0	7,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	13,4	4,2	13,2	7,4	25,1
Miete [€/m ²]	5,44	2,22	5,19	2,76	10,58
Kaufpreis [€/m ² NF]	858	393	792	277	1.656
Nutzfläche [m ²]	1.859	1.943	1.444	241	7.810

Tabelle 5.11: Liegenschaftszinssatz - Gewerbe

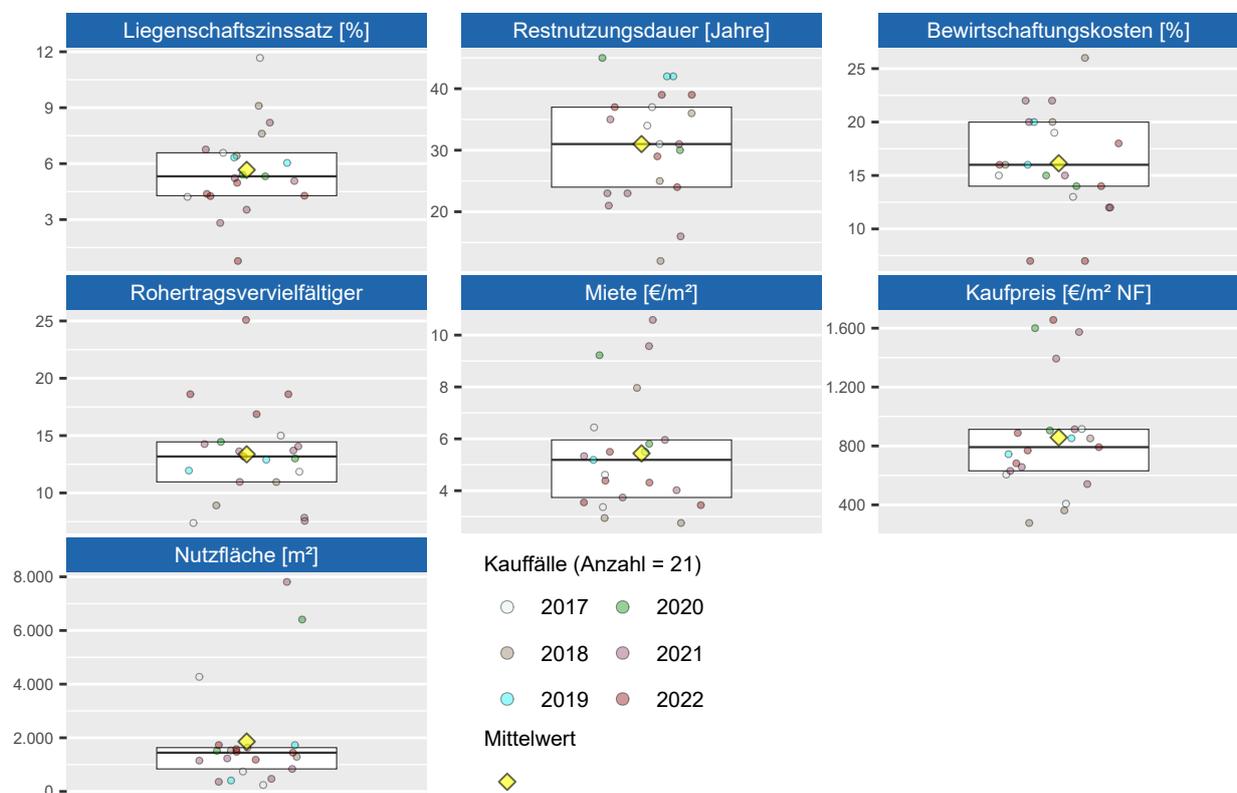


Abbildung 5.19: Boxplots LZ und Kenngrößen - Gewerbe

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.

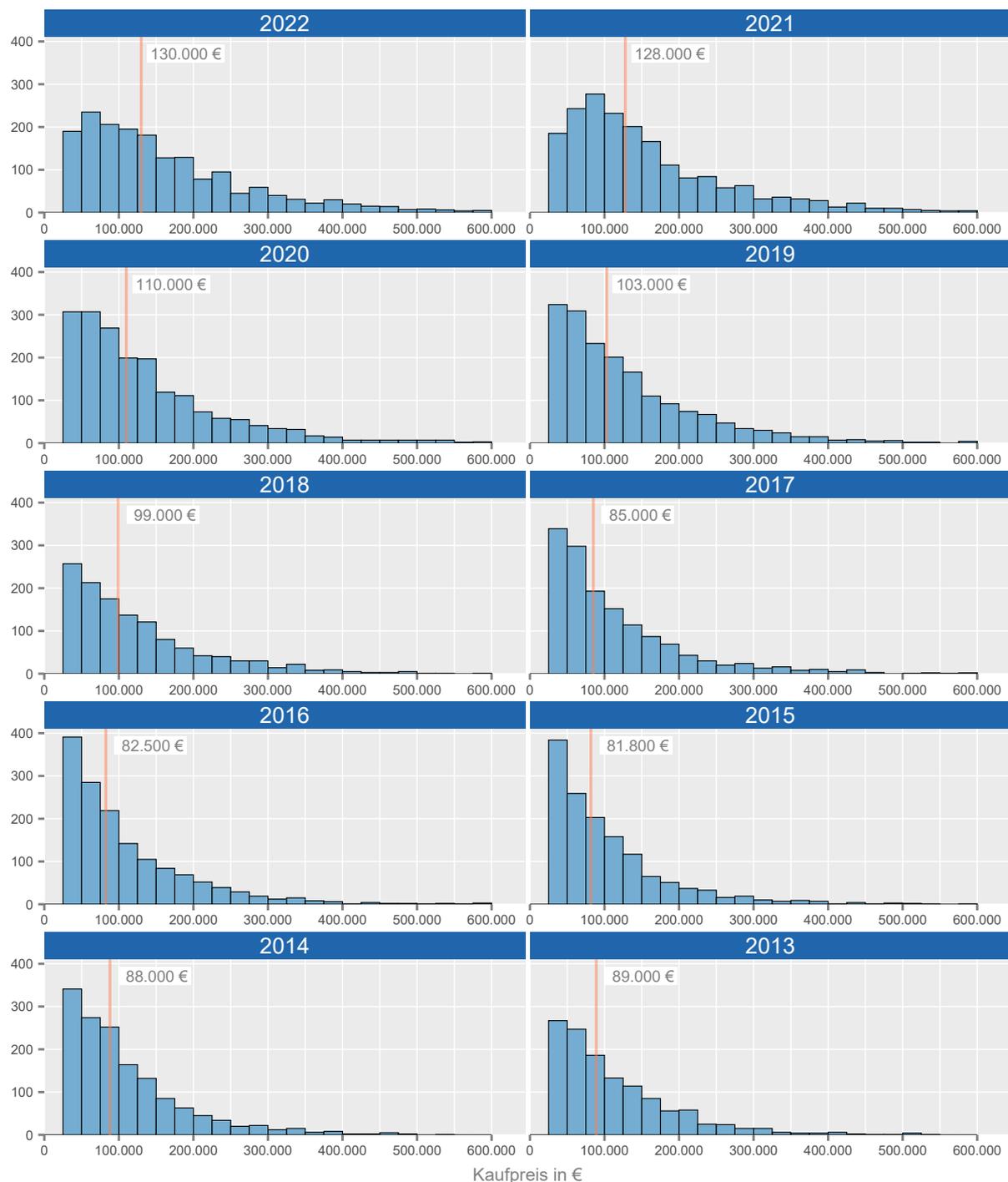


Abbildung 6.1: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen

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.

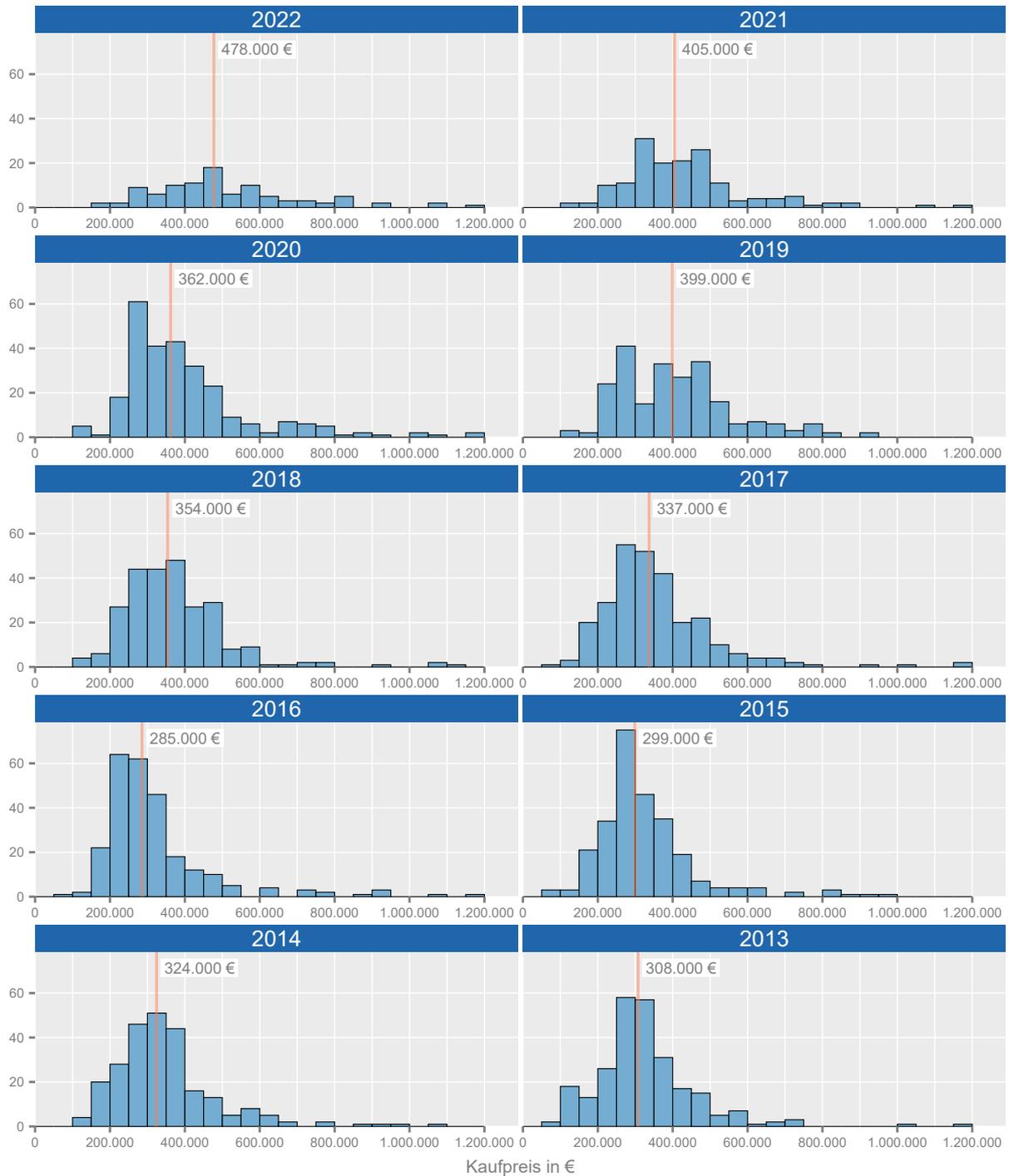


Abbildung 6.2: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen

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.

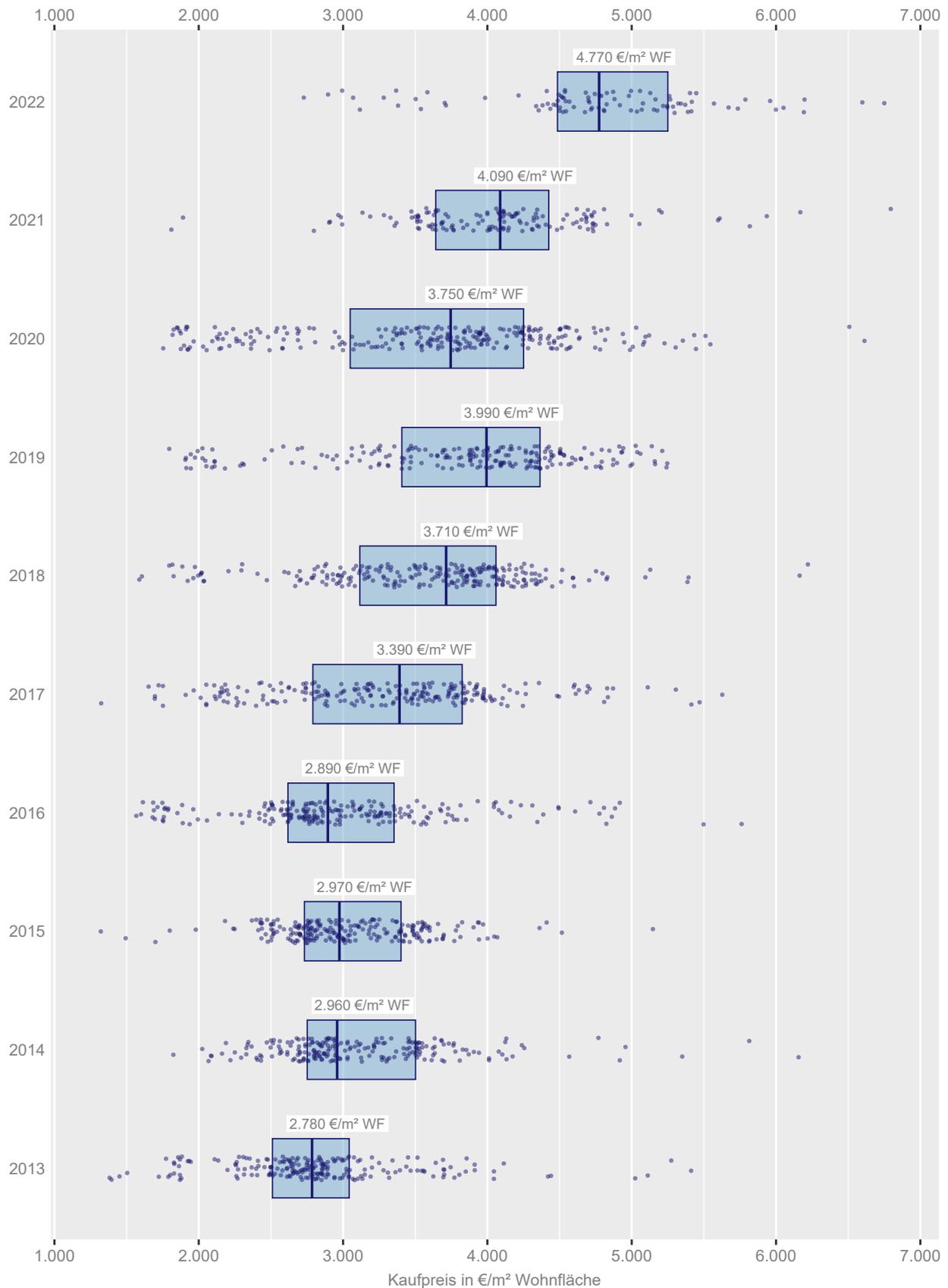


Abbildung 6.3: Boxplot des Kaufpreises je m² Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

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 2019. 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.

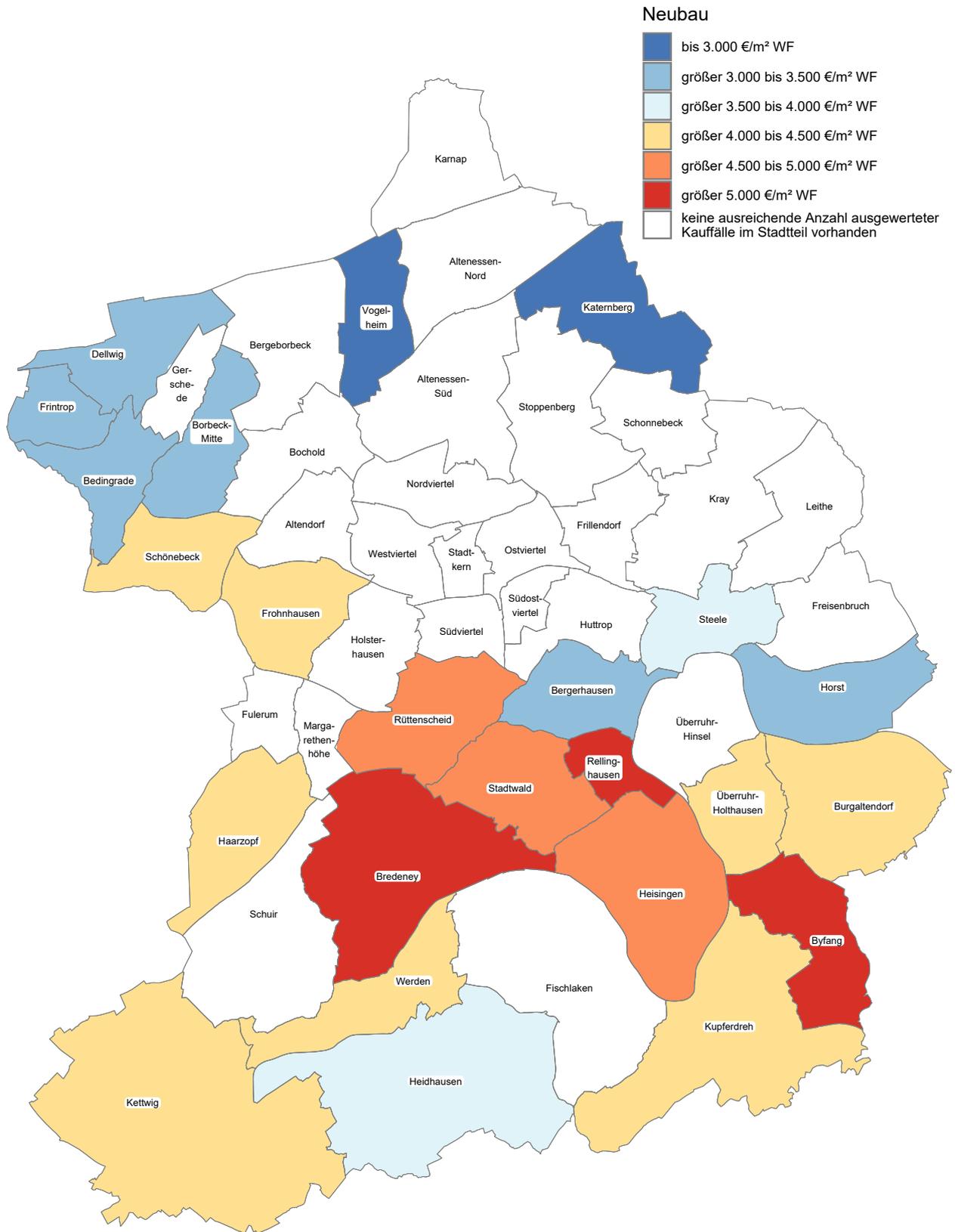


Abbildung 6.4: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für neu errichtetes Wohnungseigentum

Altendorf - Bergeborbeck

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	
Altendorf						
	Anzahl	≤ 3	47	18	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	1.294	1.089	1.615	1.603	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.448	2.411	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	592	581	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	398	548	—	—
	Median-WF [m²]	63	56	68	79	—
	Median-Baujahr	1940	1964	1984	1996	—
Altenessen-Nord						
	Anzahl	—	8	13	7	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.318	1.386	1.867	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.928	2.355	3.580	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.000	720	909	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	298	454	939	—
	Median-WF [m²]	—	66	70	77	—
	Median-Baujahr	—	1966	1985	1999	—
Altenessen-Süd						
	Anzahl	≤ 3	32	18	5	—
	Median-KP [€/m²WF]	830	1.232	1.876	2.389	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.095	3.276	3.063	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	395	1.220	1.390	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	369	575	649	—
	Median-WF [m²]	59	58	64	100	—
	Median-Baujahr	1940	1964	1984	2000	—
Bedingrade						
	Anzahl	—	8	23	4	7
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.792	2.329	2.594	3.406
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.797	3.058	3.217	4.187
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.055	1.632	1.719	2.706
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	617	436	616	462
	Median-WF [m²]	—	60	64	86	91
	Median-Baujahr	—	1968	1984	2008	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	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	
Bergerhausen						
	Anzahl	≤ 3	36	25	5	11
	Median-KP [€/m²WF]	1.640	2.008	2.276	2.683	3.443
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.214	3.335	4.785	3.971
	Min-KP [€/m²WF]	—	936	965	1.833	3.321
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	560	607	1.164	179
	Median-WF [m²]	50	61	78	92	103
	Median-Baujahr	1940	1968	1982	1997	2020
Bochold						
	Anzahl	≤ 3	30	18	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	1.169	1.296	1.734	2.079	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.570	2.582	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	399	1.018	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	509	458	—	—
	Median-WF [m²]	60	64	80	89	—
	Median-Baujahr	1933	1967	1978	2001	—
Borbeck-Mitte						
	Anzahl	≤ 3	10	13	≤ 3	14
	Median-KP [€/m²WF]	2.547	1.610	1.744	2.759	3.426
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.485	2.784	—	4.113
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.270	1.072	—	2.944
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	417	551	—	514
	Median-WF [m²]	106	68	68	100	100
	Median-Baujahr	1940	1966	1982	1995	2020
Bredeney						
	Anzahl	—	23	27	14	50
	Median-KP [€/m²WF]	—	2.547	3.146	4.644	5.066
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.643	4.595	6.479	10.215
	Min-KP [€/m²WF]	—	779	1.527	3.089	3.728
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	738	660	959	1.277
	Median-WF [m²]	—	89	97	129	140
	Median-Baujahr	—	1969	1983	2004	2020
Burgaltendorf						
	Anzahl	—	8	43	15	5
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.812	2.310	2.798	4.222
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.610	3.430	4.171	4.551
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.383	1.062	1.628	3.605
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	452	598	616	375
	Median-WF [m²]	—	72	80	77	112
	Median-Baujahr	—	1969	1981	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 2019	
Byfang						
	Anzahl	—	≤ 3	4	≤ 3	5
	Median-KP [€/m²WF]	—	2.173	2.458	1.278	5.788
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	3.012	—	6.198
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	2.306	—	5.671
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	312	—	212
	Median-WF [m²]	—	72	67	54	105
	Median-Baujahr	—	1974	1986	1999	2022
Dellwig						
	Anzahl	—	10	14	5	4
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.612	1.965	2.287	3.147
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.000	2.720	2.492	3.240
	Min-KP [€/m²WF]	—	787	1.226	1.550	3.062
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	610	460	370	95
	Median-WF [m²]	—	55	66	89	85
	Median-Baujahr	—	1970	1980	1996	2020
Fischlaken						
	Anzahl	—	≤ 3	11	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.652	2.635	3.071	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	3.333	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.760	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	463	—	—
	Median-WF [m²]	—	78	108	99	—
	Median-Baujahr	—	1960	1980	2000	—
Freisenbruch						
	Anzahl	—	13	16	4	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.572	1.950	2.656	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.526	2.489	3.902	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	856	1.233	2.125	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	453	359	757	—
	Median-WF [m²]	—	73	68	91	—
	Median-Baujahr	—	1972	1980	2001	—
Frillendorf						
	Anzahl	≤ 3	4	4	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	1.472	1.526	1.943	1.152	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.939	2.361	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	548	1.585	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	595	337	—	—
	Median-WF [m²]	75	98	64	41	—
	Median-Baujahr	1937	1968	1988	1995	—

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 2019
Frintrop					
Anzahl	—	23	13	≤ 3	15
Median-KP [€/m²WF]	—	1.333	2.025	2.796	3.370
Max-KP [€/m²WF]	—	2.558	2.968	—	3.845
Min-KP [€/m²WF]	—	545	1.333	—	1.810
StAbw-KP [€/m²WF]	—	519	455	—	624
Median-WF [m²]	—	62	75	111	82
Median-Baujahr	—	1965	1980	2007	2021
Frohnhausen					
Anzahl	5	63	42	8	10
Median-KP [€/m²WF]	1.442	1.517	1.820	1.827	4.079
Max-KP [€/m²WF]	1.534	3.256	3.235	2.352	4.355
Min-KP [€/m²WF]	1.204	489	1.047	1.506	3.135
StAbw-KP [€/m²WF]	139	540	634	308	327
Median-WF [m²]	72	64	67	82	93
Median-Baujahr	1940	1966	1980	2000	2021
Fulerum					
Anzahl	—	≤ 3	≤ 3	12	≤ 3
Median-KP [€/m²WF]	—	2.917	2.680	3.420	3.338
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	4.419	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	2.897	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	498	—
Median-WF [m²]	—	84	74	98	80
Median-Baujahr	—	1974	1978	2010	2020
Gerschede					
Anzahl	≤ 3	11	14	7	≤ 3
Median-KP [€/m²WF]	1.454	1.082	1.638	2.627	3.198
Max-KP [€/m²WF]	—	2.687	2.810	3.246	—
Min-KP [€/m²WF]	—	800	590	661	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	550	619	917	—
Median-WF [m²]	82	64	70	80	45
Median-Baujahr	1943	1970	1984	1996	2020
Haarzopf					
Anzahl	—	≤ 3	14	7	7
Median-KP [€/m²WF]	—	2.476	2.890	3.370	4.321
Max-KP [€/m²WF]	—	—	3.973	4.416	5.190
Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.536	2.847	3.405
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	731	569	583
Median-WF [m²]	—	80	91	92	115
Median-Baujahr	—	1970	1982	2012	2021

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Heidhausen - Huttrop

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	
Heidhausen						
	Anzahl	—	≤ 3	4	≤ 3	26
	Median-KP [€/m²WF]	—	3.082	2.636	3.161	3.968
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	3.325	—	5.404
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	2.047	—	2.125
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	578	—	754
	Median-WF [m²]	—	73	101	112	91
	Median-Baujahr	—	1968	1978	2010	2020
Heisingen						
	Anzahl	≤ 3	13	34	8	64
	Median-KP [€/m²WF]	2.567	2.174	2.806	3.546	4.509
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.182	4.778	5.000	5.297
	Min-KP [€/m²WF]	—	824	1.695	2.293	3.070
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	707	690	902	498
	Median-WF [m²]	60	79	94	107	100
	Median-Baujahr	1946	1968	1982	2000	2022
Holsterhausen						
	Anzahl	≤ 3	80	26	5	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.518	1.996	2.198	3.422	3.023
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.810	3.505	4.112	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	388	923	1.996	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	654	581	941	—
	Median-WF [m²]	89	64	70	90	106
	Median-Baujahr	1942	1966	1982	2005	2020
Horst						
	Anzahl	—	11	28	5	9
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.389	1.484	2.815	3.477
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.193	2.605	3.154	3.593
	Min-KP [€/m²WF]	—	837	516	2.614	2.976
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	478	517	203	240
	Median-WF [m²]	—	95	82	78	89
	Median-Baujahr	—	1973	1977	1995	2021
Huttrop						
	Anzahl	≤ 3	35	15	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	2.162	1.828	2.000	3.532	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.571	3.778	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	565	781	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	661	730	—	—
	Median-WF [m²]	81	65	64	84	—
	Median-Baujahr	1911	1965	1984	2006	—

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Karnap - Kupferdreh

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
Karnap						
Anzahl	≤ 3	7	5	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	529	1.292	1.483	1.550	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	1.611	2.089	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	614	934	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	334	424	—	—	
Median-WF [m²]	74	60	75	68	—	
Median-Baujahr	1940	1967	1982	1996	—	
Katernberg						
Anzahl	≤ 3	12	16	≤ 3	38	
Median-KP [€/m²WF]	2.247	1.388	1.226	1.598	2.513	
Max-KP [€/m²WF]	—	2.238	2.953	—	3.704	
Min-KP [€/m²WF]	—	755	778	—	1.939	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	430	603	—	397	
Median-WF [m²]	79	72	75	83	118	
Median-Baujahr	1926	1971	1984	1998	2020	
Kettwig						
Anzahl	≤ 3	41	50	16	58	
Median-KP [€/m²WF]	2.270	1.803	2.350	3.674	4.060	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.333	3.989	5.881	5.371	
Min-KP [€/m²WF]	—	476	1.304	2.654	2.239	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	571	685	911	625	
Median-WF [m²]	82	75	79	113	98	
Median-Baujahr	1940	1973	1980	2002	2020	
Kray						
Anzahl	4	14	13	—	—	
Median-KP [€/m²WF]	808	1.354	1.914	—	—	
Max-KP [€/m²WF]	1.260	2.090	2.452	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	549	471	938	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	308	421	493	—	—	
Median-WF [m²]	83	71	65	—	—	
Median-Baujahr	1940	1966	1983	—	—	
Kupferdreh						
Anzahl	—	6	26	10	15	
Median-KP [€/m²WF]	—	1.949	2.194	3.762	4.242	
Max-KP [€/m²WF]	—	2.358	3.375	5.370	4.619	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.647	1.036	2.578	2.928	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	253	515	892	415	
Median-WF [m²]	—	71	88	127	102	
Median-Baujahr	—	1964	1984	2008	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 2019	Neubau
Leithe						
Anzahl	—	7	8	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	1.653	1.807	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.430	2.734	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	984	966	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	446	613	—	—	—
Median-WF [m²]	—	62	80	—	—	—
Median-Baujahr	—	1967	1982	—	—	—
Margarethenhöhe						
Anzahl	—	—	—	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	—	—	—	—	—
Median-Baujahr	—	—	—	—	—	—
Nordviertel						
Anzahl	—	7	13	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	1.377	1.757	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.083	2.708	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.000	1.040	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	338	436	—	—	—
Median-WF [m²]	—	61	68	—	—	—
Median-Baujahr	—	1968	1985	—	—	—
Ostviertel						
Anzahl	10	16	7	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	688	1.089	1.310	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	1.974	1.733	1.957	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	554	648	952	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	423	280	373	—	—	—
Median-WF [m²]	62	57	58	—	—	—
Median-Baujahr	1940	1967	1978	—	—	—
Rellinghausen						
Anzahl	—	8	4	≤ 3	10	—
Median-KP [€/m²WF]	—	2.298	3.115	4.158	5.378	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.444	3.412	—	6.052	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.980	2.600	—	3.713	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	592	339	—	622	—
Median-WF [m²]	—	110	94	240	160	—
Median-Baujahr	—	1970	1986	2014	2022	—

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Rüttenscheid - Stadtkern

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
Rüttenscheid						
	Anzahl	≤ 3	80	58	19	33
	Median-KP [€/m²WF]	2.800	2.464	3.040	3.400	4.565
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.975	4.840	4.821	4.829
	Min-KP [€/m²WF]	—	750	1.850	2.518	3.503
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	639	744	623	329
	Median-WF [m²]	70	72	79	97	101
	Median-Baujahr	1940	1968	1980	1999	2020
Schönebeck						
	Anzahl	—	13	20	7	12
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.690	2.231	2.686	4.013
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.471	3.284	3.335	4.148
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.000	904	2.312	2.728
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	461	604	323	487
	Median-WF [m²]	—	71	84	80	84
	Median-Baujahr	—	1971	1984	1999	2021
Schonnebeck						
	Anzahl	—	7	7	7	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.434	1.647	1.570	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.667	2.153	3.058	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	944	818	1.256	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	240	472	630	—
	Median-WF [m²]	—	78	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	—	8	≤ 3	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.608	1.789	2.939	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.579	—	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.214	—	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	415	—	—	—
	Median-WF [m²]	—	49	60	124	—
	Median-Baujahr	—	1960	1982	2012	—

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Stadtwald - Südviertel

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	
Stadtwald						
	Anzahl	≤ 3	22	25	≤ 3	4
	Median-KP [€/m²WF]	1.579	2.436	2.612	3.235	4.952
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.640	7.774	—	5.389
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.417	1.081	—	4.806
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	573	1.213	—	273
	Median-WF [m²]	48	72	80	85	109
	Median-Baujahr	1939	1964	1982	2007	2022
Steele						
	Anzahl	≤ 3	17	23	7	52
	Median-KP [€/m²WF]	2.290	1.339	2.022	2.573	3.650
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.962	3.000	3.258	4.085
	Min-KP [€/m²WF]	—	833	1.289	1.490	3.296
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	316	530	706	156
	Median-WF [m²]	100	78	69	85	92
	Median-Baujahr	1900	1969	1979	1999	2020
Stoppenberg						
	Anzahl	—	4	8	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.453	1.823	2.222	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.923	2.552	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	615	1.430	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	557	404	—	—
	Median-WF [m²]	—	68	78	104	—
	Median-Baujahr	—	1961	1981	2001	—
Südostviertel						
	Anzahl	—	20	11	—	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.461	1.652	—	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.671	3.352	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	727	1.159	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	636	600	—	—
	Median-WF [m²]	—	64	63	—	—
	Median-Baujahr	—	1966	1979	—	—
Südviertel						
	Anzahl	≤ 3	30	21	5	—
	Median-KP [€/m²WF]	1.428	2.212	2.539	3.094	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.620	3.355	4.162	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	630	1.534	2.269	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	794	570	747	—
	Median-WF [m²]	57	58	80	103	—
	Median-Baujahr	1940	1966	1982	1997	—

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 2019
Überruhr-Hinsel					
Anzahl	—	4	18	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	—	1.894	2.044	2.607	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.806	3.248	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.696	1.651	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	498	449	—	—
Median-WF [m²]	—	76	77	77	—
Median-Baujahr	—	1970	1984	1997	—
Überruhr-Holthausen					
Anzahl	—	9	18	≤ 3	13
Median-KP [€/m²WF]	—	2.127	1.966	1.102	4.459
Max-KP [€/m²WF]	—	2.780	2.500	—	4.543
Min-KP [€/m²WF]	—	1.204	1.108	—	4.216
StAbw-KP [€/m²WF]	—	505	367	—	90
Median-WF [m²]	—	63	78	104	97
Median-Baujahr	—	1968	1980	2011	2022
Vogelheim					
Anzahl	—	≤ 3	≤ 3	—	21
Median-KP [€/m²WF]	—	1.900	1.159	—	1.914
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	2.145
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	1.754
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	112
Median-WF [m²]	—	96	82	—	145
Median-Baujahr	—	1972	1985	—	2020
Werden					
Anzahl	—	7	25	8	11
Median-KP [€/m²WF]	—	2.188	3.049	3.603	4.312
Max-KP [€/m²WF]	—	3.688	4.290	4.695	5.609
Min-KP [€/m²WF]	—	1.549	2.327	2.543	3.940
StAbw-KP [€/m²WF]	—	873	561	664	439
Median-WF [m²]	—	100	100	112	146
Median-Baujahr	—	1970	1981	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	2022	222

Tabelle 6.2: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

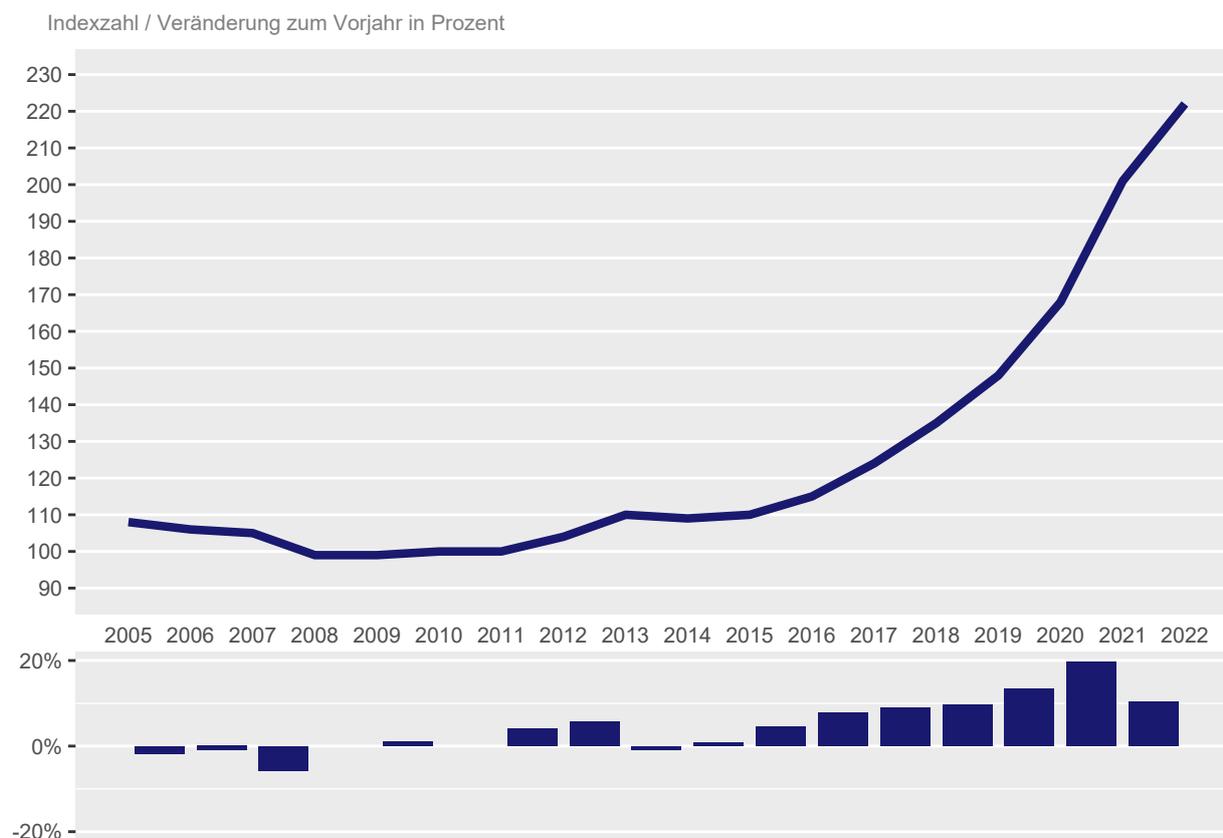


Abbildung 6.6: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

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 **1,3 %**. 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 [%]	1,3	1,3	1,3	-1,9	4,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	11	38	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	21,5	3,7	21,0	12,0	35,0
Rohertragsvervielfältiger	27,2	6,7	26,7	11,5	50,3
Miete [€/m ²]	7,20	1,03	7,08	5,14	11,80
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.382	777	2.310	800	5.370
Wohnfläche [m ²]	82	25	78	35	148

Tabelle 6.3: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet

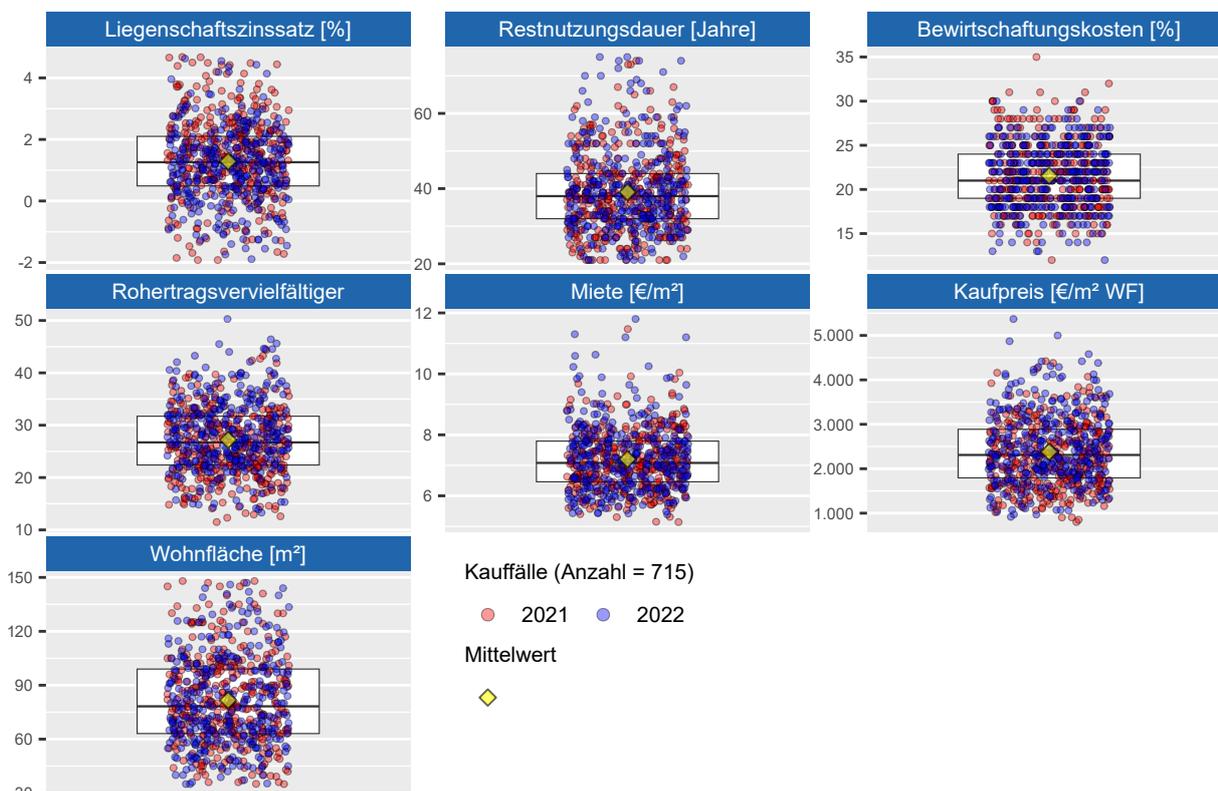


Abbildung 6.7: Boxplots LZ und Kenngrößen - Wohnungseigentum unvermietet

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.

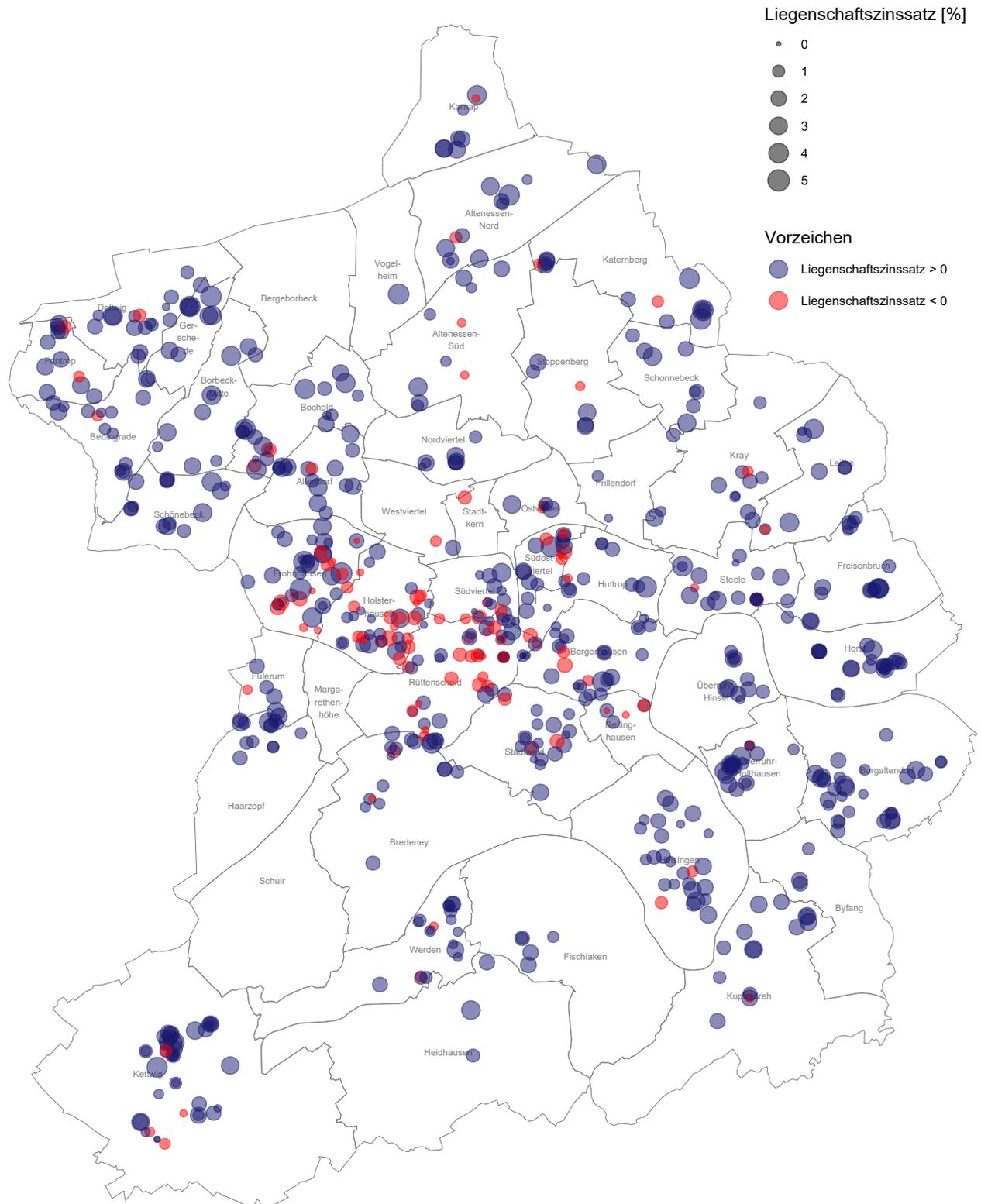


Abbildung 6.8: Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - unvermietet

6.1.5.2 Wohnungseigentum vermietet

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum vermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,6 %**. 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 [%]	1,6	1,7	1,6	-2,2	5,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	10	34	21	68
Bewirtschaftungskosten [%]	24,1	3,6	24,0	14,0	34,0
Rohertragsvervielfältiger	23,4	7,1	22,2	9,4	48,1
Miete [€/m ²]	6,74	0,93	6,63	4,82	10,11
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.929	754	1.780	548	5.027
Wohnfläche [m ²]	66	20	64	35	138

Tabelle 6.4: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

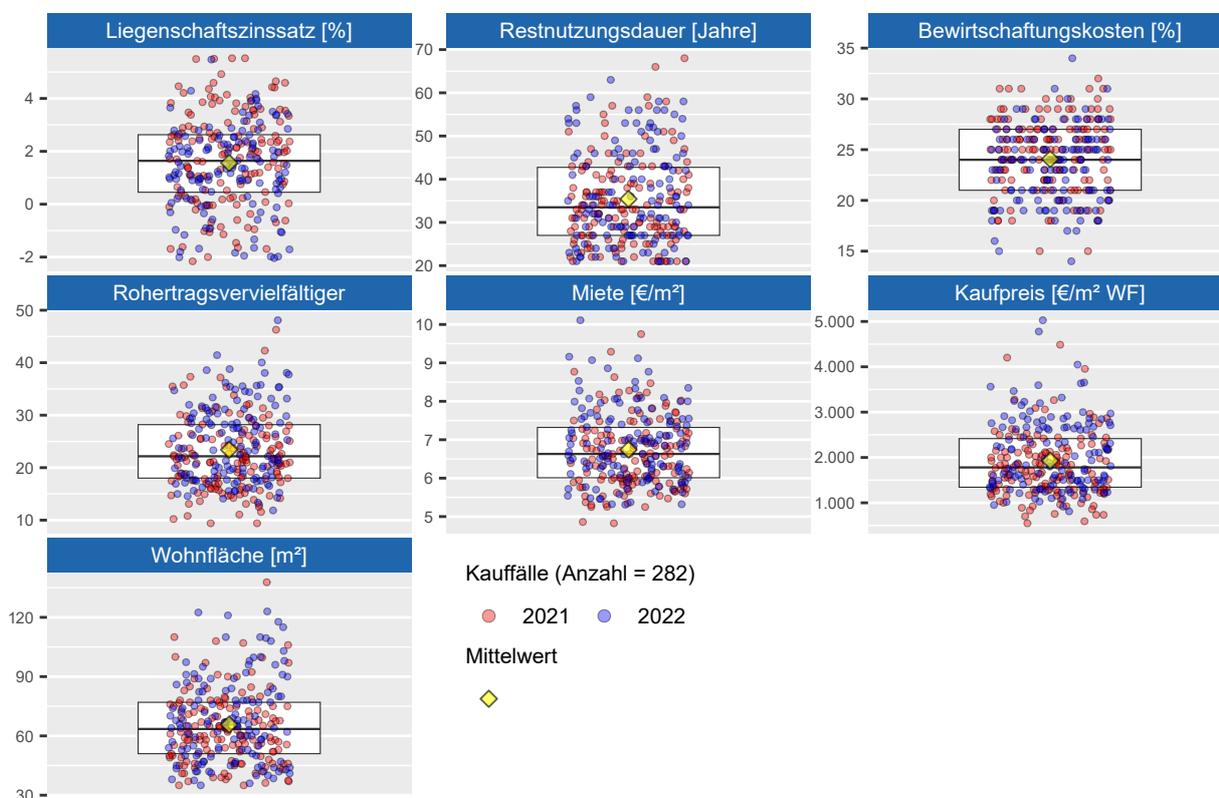


Abbildung 6.9: Boxplots LZ - Wohnungseigentum vermietet

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.

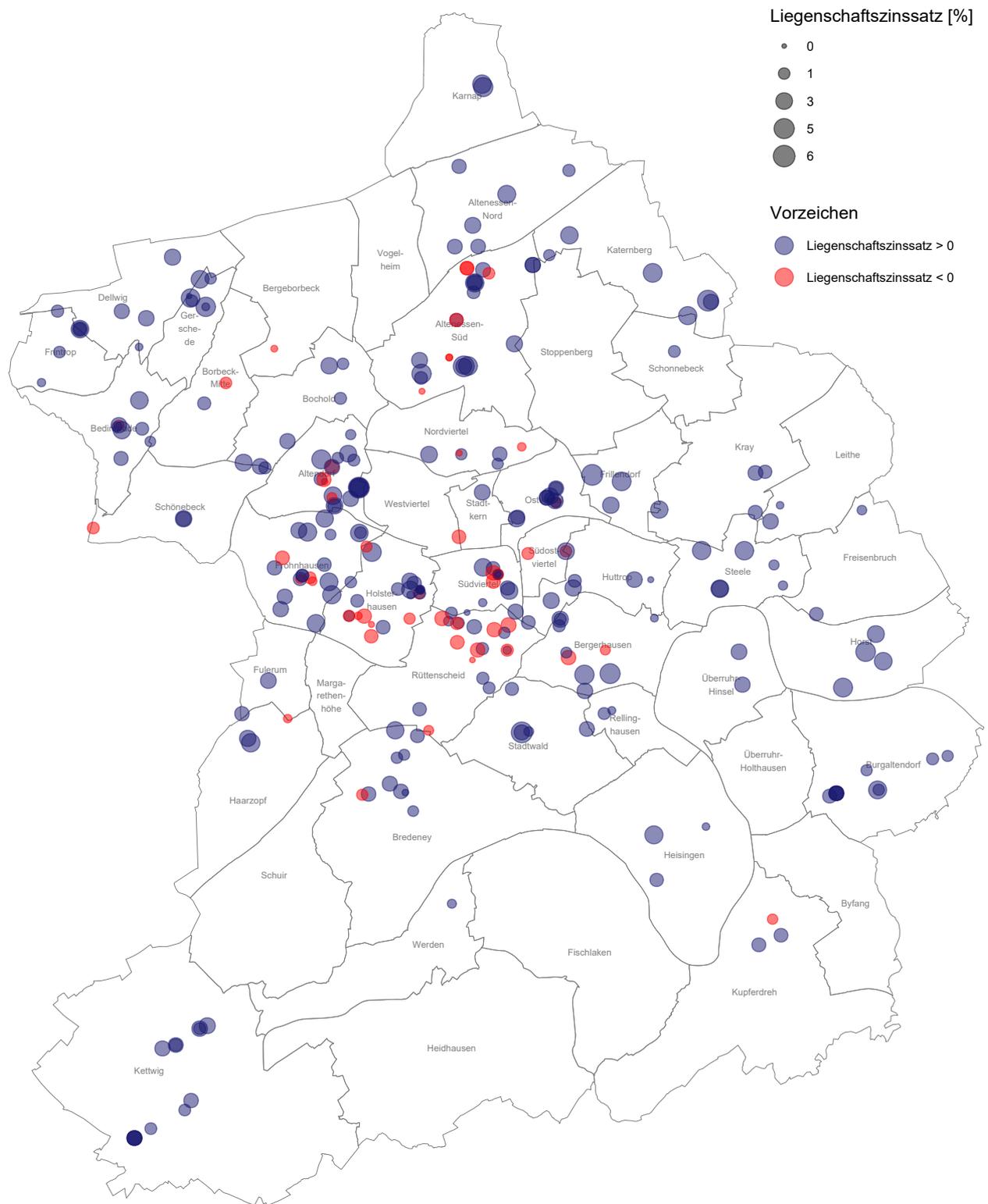


Abbildung 6.10: Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - vermietet

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 2021 und 2022.

	Anzahl	Median [€]
Tiefgaragenstellplatz		
Erstverkauf	220	25.000
Weiterverkauf	132	15.000
Einzelgaragen		
Erstverkauf	18	22.000
Weiterverkauf	206	12.000
Außenstellplätze		
Erstverkauf	24	6.900
Weiterverkauf	88	5.000

Tabelle 6.5: Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

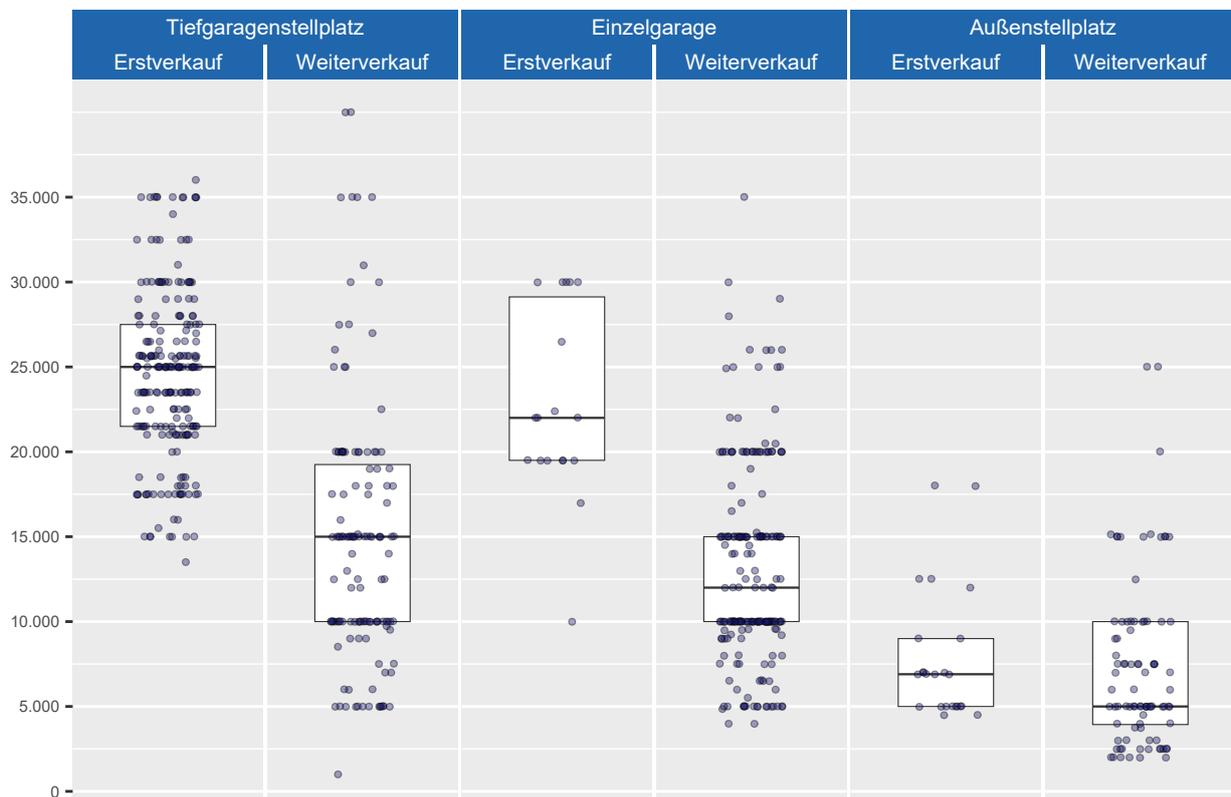


Abbildung 6.11: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

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 2013 bis 2022 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 4 Nummer III. 1 ImmoWertV 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	1,461	3 - 6	1,069
6	1,393	7 - 12	1,000
8	1,326	≥ 13	0,928
10	1,266		
12	1,224	Wohnlage	UK
14	1,184	einfach	0,776
16	1,157	einfach - mittel	0,878
18	1,134	mittel	1,000
20	1,114	mittel - gut	1,121
22	1,103	gut	1,284
24	1,092	sehr gut	1,435
26	1,080	Terrasse / Balkon vorhanden	UK
28	1,069	ja	1,000
30	1,059	nein	0,863
32	1,053		
34	1,047	Garage / Stellplatz vorhanden	UK
36	1,040	nein	1,000
38	1,034	ja	1,036
40	1,029	Mietsituation	UK
42	1,025	unvermietet	1,000
44	1,021	vermietet	0,897
46	1,016		
48	1,012	Geschosslage	UK
50	1,008	UG / EG	1,026
52	1,004	alle OG	1,000
54	1,000	DG, Penthouse	1,036
56	1,001		
58	1,003	Ausstattung	UK
60	1,006	(Gebäudestandardkennzahl)	
62	1,008	1,40 - 1,65 - 1,90	0,669
64	1,010	1,90 - 2,05 - 2,20	0,846
66	1,013	2,20 - 2,40 - 2,60	1,000
68	1,015	2,60 - 2,80 - 3,00	1,200
≥ 70	1,017	3,00 - 3,25 - 3,50	1,412
		3,50 - 3,95 - 4,40	1,543
Wohnfläche [m²]	UK		
20	0,935		
40	0,963		
65	1,000		
90	1,075		
≥ 100	1,095		

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	1,059	46	1,016	1,016 / 1,059 = 0,959
Wohnfläche	65 m ²	1,000	128 m ²	1,095	1,095 / 1,000 = 1,095
Anzahl der Wohneinheiten	7	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	1,036	1,036 / 1,000 = 1,036
Mietsituation	unvermietet	1,000	unvermietet	1,000	1,000 / 1,000 = 1,000
Geschosslage	1. OG	1,000	DG	1,036	1,036 / 1,000 = 1,036
Ausstattung	Gebäudestandard- kennzahl 2,40	1,000	Gebäudestandard- kennzahl 3,00	1,294	1,294 / 1,000 = 1,294

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

$$1.490 \text{ €/m}^2 \times 1,174 \times 0,959 \times 1,095 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,036 \times 1,000 \times 1,036 \times 1,294 = \text{rd. } 2.551 \text{ €/m}^2$$

Der Umrechnungskoeffizient (UK_{OBJ}) für das Merkmal Ausstattung wurde durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten für die mittlere Gebäudestandardkennzahlen 3,25 mit UK 1,412 bzw. 2,80 mit UK 1,200 ermittelt:

$$1,215 + (1,412 - 1,200) \times ((3,00 - 2,80) / (3,25 - 2,80)) = 1,294$$

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

DEFINITIONEN UND HINWEISE

Verwendete Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2021 und 2022 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Anzahl der Kaufpreise

siehe Boxplot des jeweiligen Sachwertfaktors

Bereinigter, normierter Kaufpreis

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

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 4 ImmoWertV, Nummer II)
Gebäudestandard	nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer III
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)
Korrekturfaktoren	nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer I.3 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 und Anlage 4 ImmoWertV, Nummer I.2
Nicht in der BGF erfasste besondere Bauteile	pauschale Wertansätze für werthaltige Bauteile wie Dachaufbauten, Eingangstreppen, Balkone u.a.
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 (2010=100)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV)
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)

Modellparameter für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze

EINFLUSSGRÖSSEN

DEFINITIONEN UND HINWEISE

Verwendete Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2021 und 2022 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Anzahl der Kaufpreise

siehe Boxplot des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes

Bereinigter, normierter Kaufpreis

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze 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
- 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.
 - 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 (MFG 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 zum Kaufvertragsdatum gültigen 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 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. 2021: 110,7). 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: 01.01.2022

1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Verwaltungskosten

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

373 Euro jährlich je Eigentumswohnung

41 Euro jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

II. Instandhaltungskosten

12,20 Euro/m² jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

92 Euro jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

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 % (= 12,20 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 % (= 6,10 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 % (= 3,66 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 2022 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. Der Mietspiegel 2022 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2020 anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland gemäß § 558d BGB. Die Basiswerte für die Nettokaltmiete wurden gegenüber dem Mietspiegel 2020 um rd. 6 % angehoben. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist gemäß § 558d BGB ein qualifizierter Mietspiegel. Stichtag der Fortschreibung ist der 01. Januar 2022. Er ist gültig seit dem 01.08.2022.

Der Mietspiegel ist als digitales Arbeitsmittel konzipiert und ist auf der Internetseite der Stadt Essen abrufbar.

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 20.03.2023)

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 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) N.N. (FA Essen-Süd)
Vertretung der besonderen Mitglieder	Kaldenberg, Ursula (FA Essen-NordOst) N.N. (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

