



## Grundstücksmarktbericht **2024** für die Stadt Essen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Essen

# Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Essen

Essen, im März 2024

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Essen  
gemäß Beschluss vom 26.03.2024

Auswertestand Kaufpreissammlung: 07.03.2024  
Redaktioneller Stand: 24.04.2024

**Geschäftsstelle**

Lindenallee 8  
45127 Essen  
Telefon: 0201 / 88-68505  
Telefax: 0201 / 88-9168502  
E-Mail: [gutachterausschuss@essen.de](mailto:gutachterausschuss@essen.de)  
Internet: [www.gars.nrw/essen](http://www.gars.nrw/essen)

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>1</b>
1.1 Vorbemerkungen . . . . .	1
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses . . . . .	2
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle . . . . .	3
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>4</b>
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
<b>3 Umsätze</b>	<b>14</b>
3.1 Gesamtumsatz . . . . .	14
3.2 Unbebaute Baugrundstücke . . . . .	16
3.3 Bebaute Grundstücke . . . . .	17
3.4 Wohnungseigentum . . . . .	18
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>19</b>
4.1 Bodenrichtwerte . . . . .	19
4.1.1 Allgemeine Erläuterungen . . . . .	19
4.1.2 Bodenrichtwerte 2024 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 Außeragrarisches genutzte Freiflächen . . . . .	25
4.3 Indexreihe Wohnbauland . . . . .	26
<b>5 Bebaute Grundstücke</b>	<b>27</b>
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . .	27
5.1.1 Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen . . . . .	27
5.1.1.1 Neubau (Bauträger) . . . . .	27
5.1.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf) . . . . .	28
5.1.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Weiterverkauf) . . . . .	29
5.1.1.4 Reihenmittelhäuser (Weiterverkauf) . . . . .	30
5.1.2 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . .	31
5.1.3 Sachwertfaktoren . . . . .	32
5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser . . . . .	33
5.1.3.2 Reihenmittelhäuser . . . . .	34
5.1.4 Liegenschaftszinssätze . . . . .	36
5.1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser . . . . .	36
5.1.4.2 Reihenmittelhäuser . . . . .	38
5.1.5 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . .	40

5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	41
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	41
5.2.1.1	Dreifamilienhäuser	41
5.2.1.2	Mietwohnhäuser	42
5.2.1.3	Gemischt genutzte Gebäude	43
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	44
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	44
5.3.1.1	Büro / Handel	44
5.3.1.2	Gewerbe	45
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>46</b>
6.1	Wohnungseigentum	46
6.1.1	Erstverkäufe	46
6.1.2	Weiterverkäufe	48
6.1.3	Indexreihe Wohnungseigentum	49
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	50
6.1.4.1	Wohnungseigentum unvermietet	50
6.1.4.2	Wohnungseigentum vermietet	52
6.1.5	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten Eigentumswohnungen	54
6.2	Teileigentum	55
6.2.1	Tiefgaragenstellplätze, Garagen und Stellplätze	55
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke</b>	<b>56</b>
7.1	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbaurechte	56
<b>8</b>	<b>Immobilienrichtwerte</b>	<b>57</b>
<b>9</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>58</b>
9.1	Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)	58
9.2	Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)	60
9.3	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	62
<b>10</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>64</b>
10.1	Wohnungsmieten	64
10.2	Mieten für Garagen und Stellplätze	64
10.3	Gewerbliche Mieten	64
<b>11</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>65</b>
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 26.03.2024)	65
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	66
11.3	Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse	67
11.3.1	Gutachten	67
11.3.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	67

# Abbildungsverzeichnis

2.1	Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 2009 . . . . .	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 Zuschlagsbeschlüsse . . . . .	13
3.1	Gesamtumsatz in Millionen Euro . . . . .	14
3.2	Anteil Kaufpreise ab 2 Millionen Euro am Gesamtumsatz . . . . .	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 01.01.2024 . . . . .	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 Kaufpreisgruppen . . . . .	28
5.3	Anzahl Kauffälle Doppelhaushälften und Reihenedhäuser nach Kaufpreisgruppen . . . . .	29
5.4	Anzahl Kauffälle Reihenenmittelhäuser nach Kaufpreisgruppen . . . . .	30
5.5	Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe . . . . .	31
5.6	Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp . . . . .	32
5.7	Boxplots SWF und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenenmittelhäuser . . . . .	33
5.8	Boxplots SWF und Kenngrößen - Reihenenmittelhäuser . . . . .	34
5.9	Verteilung der Stichprobe (Sachwertfaktoren) - Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . .	35
5.10	Boxplots LZ und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenenmittelhäuser . . . . .	36
5.11	Verteilung der Stichprobe (LZ) - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenenmittelhäuser . . . . .	37
5.12	Boxplots LZ und Kenngrößen - Reihenenmittelhäuser . . . . .	38
5.13	Verteilung der Stichprobe (LZ) - Reihenenmittelhäuser . . . . .	39
5.14	Boxplots LZ und Kenngrößen - Dreifamilienhäuser . . . . .	41
5.15	Boxplots LZ und Kenngrößen - Mietwohnhäuser . . . . .	42
5.16	Boxplots LZ und Kenngrößen - gemischt genutzte Gebäude . . . . .	43
5.17	Boxplots LZ und Kenngrößen - Büro / Handel . . . . .	44
5.18	Boxplots LZ und Kenngrößen - Gewerbe . . . . .	45
6.1	Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen . . . . .	46
6.2	Boxplot des Kaufpreises je m <sup>2</sup> Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum . . . . .	47
6.3	Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen . . . . .	48
6.4	Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe . . . . .	49
6.5	Boxplots LZ und Kenngrößen - Wohnungseigentum unvermietet . . . . .	50
6.6	Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - unvermietet . . . . .	51
6.7	Boxplots LZ - Wohnungseigentum vermietet . . . . .	52
6.8	Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - vermietet . . . . .	53
6.9	Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze . . . . .	55
8.1	Lage der Immobilienrichtwertzonen 2024 . . . . .	57

## Tabellenverzeichnis

2.1	Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten . . . . .	7
2.2	Anzahl der Zuschlagsbeschlüsse 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	Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe . . . . .	31
5.2	Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser . . . . .	33
5.3	Sachwertfaktor - Reihenmittelhäuser . . . . .	34
5.4	Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser . . . . .	36
5.5	Liegenschaftszinssatz - Reihenmittelhäuser . . . . .	38
5.6	Umrechnungskoeffizienten Wohnlage - Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . .	40
5.7	Liegenschaftszinssatz - Dreifamilienhäuser . . . . .	41
5.8	Liegenschaftszinssatz - Mietwohnhäuser . . . . .	42
5.9	Liegenschaftszinssatz - gemischt genutzte Gebäude . . . . .	43
5.10	Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel . . . . .	44
5.11	Liegenschaftszinssatz - Gewerbe . . . . .	45
6.1	Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe . . . . .	49
6.2	Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet . . . . .	50
6.3	Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet . . . . .	52
6.4	Wohnlage - Umrechnungskoeffizienten - Eigentumswohnungen . . . . .	54
6.5	Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze . . . . .	55
10.1	Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze . . . . .	64

# Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

---

<b>Abkürzung / verwendete Zeichen</b>	<b>Bedeutung</b>
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
NUF	Nutzungsfläche
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
∅	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 9 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](http://www.boris.nrw.de) unter dem Menüpunkt DATEN „Handlungsempfehlungen der 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 Rechten 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.

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen gemäß § 7 GrundWertVO NRW jeweils für die Dauer von fünf Jahren. Der Ausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachterinnen und Gutachtern sowie Vertreterinnen und Vertretern der beiden Essener Finanzämter. Die Vertreter/-innen der Finanzämter werden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten hinzugezogen. Dem Gutachterausschuss gehören in Essen u.a. Geodäten, Architekten, Wohnungswirtschaftler, Juristen und Immobilienmakler an. In Spezialfällen können weitere Sachverständige hinzu gezogen werden. Die interdisziplinäre Zusammensetzung des Ausschusses garantiert Marktnähe und fachliche Unabhängigkeit. Eine Auflistung der bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses zum 26.03.2024 ist der Seite 65 dieses Berichts zu entnehmen.

Beratung und Beschluss über Gutachten erfolgen in nicht öffentlicher Sitzung in der Mindestbesetzung vor-sitzendes oder stellvertretendes vorsitzendes Mitglied und zwei weitere ehrenamtlichen Gutachterinnen bzw. Gutachtern.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sowie bei der Erstellung der Übersichten über Bodenrichtwerte wird der Gutachterausschuss in der Mindestbesetzung mit dem vorsitzenden oder einem stellvertretenden vorsitzenden Mitglied und mindestens vier weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen oder Gutachtern und einem besonderen Mitglied (Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde) tätig.

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

### **1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle**

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

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

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

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### 2.1 Generelle Marktentwicklung

#### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2023 wurden 3.246 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Wie schon im Vorjahr wurden ca. 12 % weniger Transaktionen als im Jahr davor getätigt. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Teilmarkt „Eigentumswohnungen“. Hier wurden 323 Kauffälle oder rund ca. 16 % weniger Kauffälle registriert. Damit liegt die Anzahl der Immobilientransaktionen in etwa wieder auf dem Niveau zu Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008. Insbesondere in der ersten Jahreshälfte war die Anzahl der Transaktionen unterdurchschnittlich. Mögliche Ursache hierfür könnte die Debatte um das Gebäudeenergiegesetz gewesen sein.

Auf dem Essener Grundstücksmarkt wurden Immobilien im Gesamtwert von 1,15 Milliarden Euro umgesetzt, rd. 400 Millionen Euro weniger als 2022. Der Gesamtumsatz liegt damit um ca. 40 % unter den Höchstwerten der Jahre 2018 bis 2021. Die Umsatzrückgänge gehen quer durch alle Immobilienarten. Besonders hervorzuheben sind Büro- bzw. Handelsimmobilien mit einem Minus von ca. 168 Millionen Euro.

#### Unbebaute Grundstücke / Bodenrichtwerte

Der Markt für unbebaute Grundstücke geht immer weiter zurück. Wurden in 2021 noch 104 Baugrundstücke gehandelt, so waren es in 2022 nur noch 74 und in 2023 lediglich 47. Davon entfielen 35 Kauffälle auf Wohnbaugrundstücke und 12 Kauffälle auf Gewerbegrundstücke.

Die Preise für Wohnbauland sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Eine Anpassung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen aufgrund konjunktureller Entwicklung gegenüber dem Vorjahr wurde somit nicht vorgenommen. Lediglich in wenigen Einzelfällen (z.B. Dilldorfer Höhe) hat der Gutachterausschuss Veränderungen an den Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen und Mischgebiete aus anderen Gründen beschlossen. Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen (klassische Nutzung) wurde jeweils um 10 Euro/m<sup>2</sup> angehoben. Die Bodenrichtwerte 2024 sind im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

#### Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisrückgang von ca. 11 %. Damit liegen die Preise in diesem Marktsegment wieder auf dem Niveau von 2021. Der mittlere Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei rund 550.000 Euro. Reihenendhäuser und Doppelhaushälften wurden im Mittel für rund 350.000 Euro und Reihemittelhäuser für rund 320.000 Euro gehandelt. 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“ ein Preisrückgang von ca. 7 % zu verzeichnen. Die Preise für Eigentumswohnungen sind damit wieder auf dem Stand von 2021. Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr nahezu halbiert. In 2023 wurden nur noch 53 neu gebaute Eigentumswohnungen verkauft. In den Jahren von 2016 bis 2020 wurde noch durchschnittlich 257 Wohnungen verkauft. Die gehandelten Neubauwohnungen haben überwiegend gehobene Ausstattung und liegen meist in sehr guten Lagen. Die Käufer zahlten in 2023 durchschnittlich 4.840 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 2.2 Kaufverträge / Kauffälle

### 2.2.1 Entwicklung Anzahl Kauffälle

Im Jahr 2023 sind 3.035 Kaufverträge bzw. Zwangsversteigerungsbeschlüsse beim Gutachterausschuss eingegangen. In diesen Kaufverträgen wurden insgesamt 3.246 Kauffälle beurkundet. Bei 73 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 4.019 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.

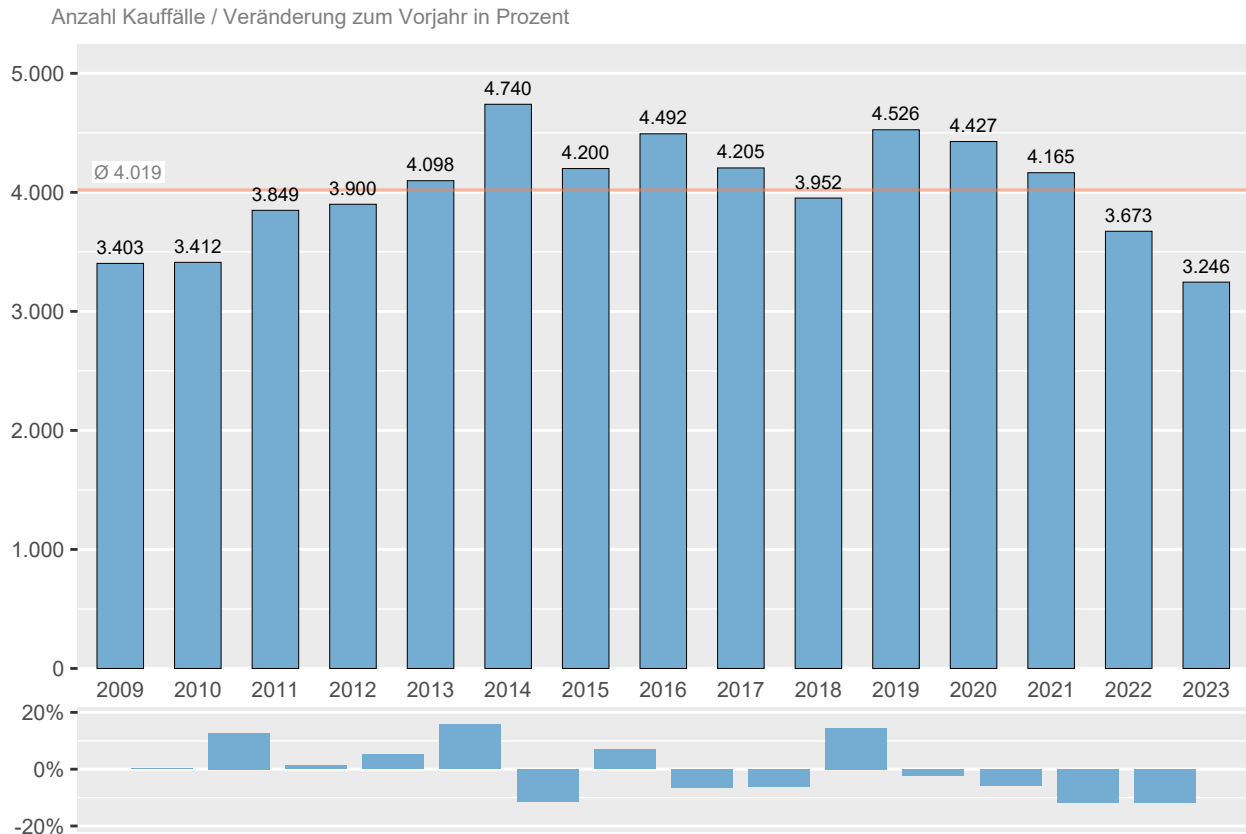


Abbildung 2.1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 2009

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.

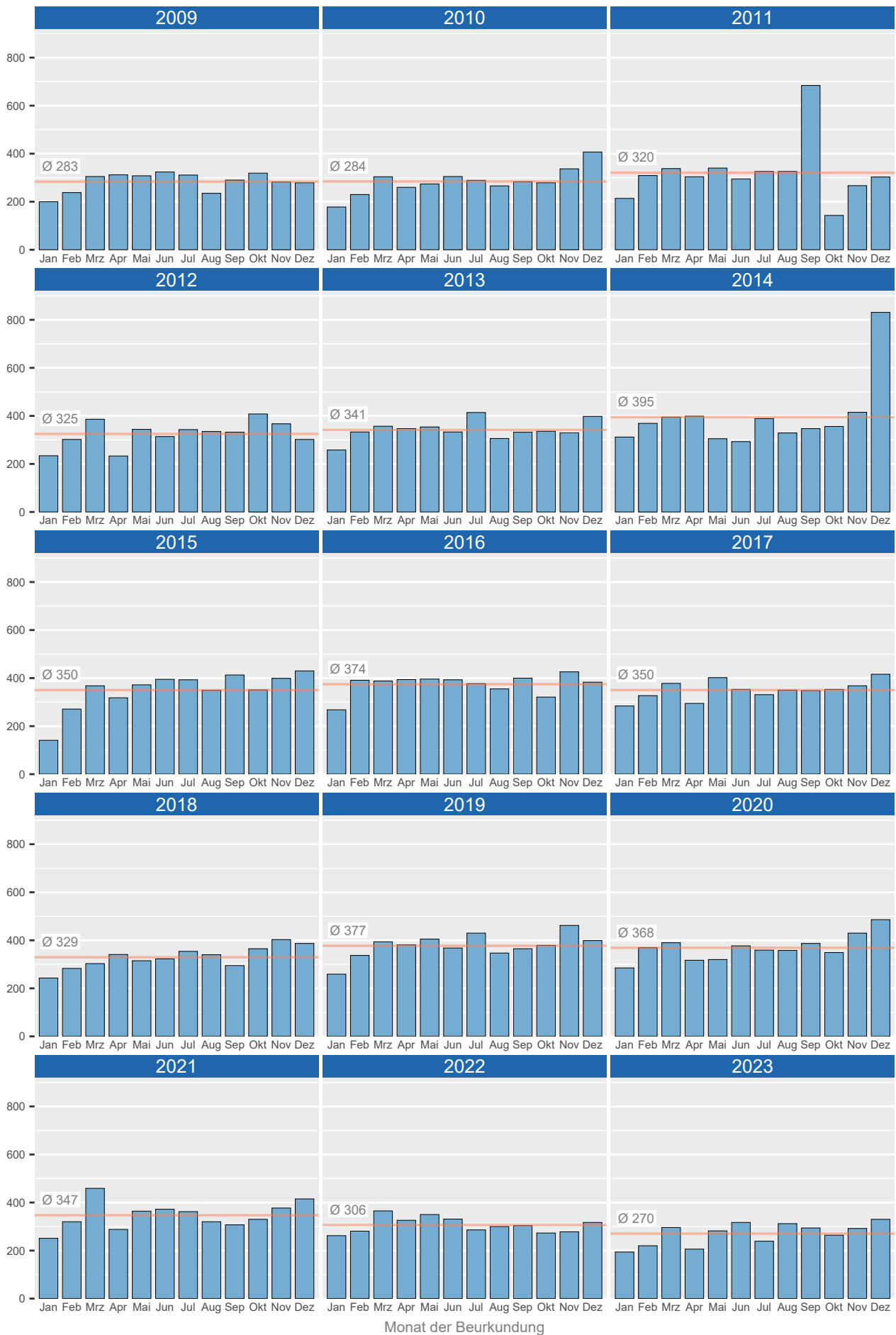


Abbildung 2.2: Anzahl der Kauffälle nach Jahr und Monat der Beurkundung

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
<b>unbebaute Grundstücke</b>									
unbebaute Baugrundstücke	182	129	109	124	106	104	74	47	
werdendes Bauland	8	8	8	2	7	20	3	1	
Gemeinbedarf	3	5	2	5	11	4	5	0	
Land- und Forstwirtschaft	29	49	45	50	43	34	28	21	
Arrondierungsflächen	34	30	45	43	38	47	30	34	
sonstige Flächen	18	16	9	6	7	3	6	25	
	<b>274</b>	<b>237</b>	<b>218</b>	<b>230</b>	<b>212</b>	<b>212</b>	<b>146</b>	<b>128</b>	
<b>bebaute Grundstücke</b>									
	<b>1.649</b>	<b>1.476</b>	<b>1.561</b>	<b>1.611</b>	<b>1.499</b>	<b>1.411</b>	<b>1.292</b>	<b>1.205</b>	
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>									
Wohnungseigentum	2.343	2.243	1.987	2.455	2.496	2.367	2.061	1.738	
Teileigentum	148	161	117	153	143	104	105	116	
	<b>2.491</b>	<b>2.404</b>	<b>2.104</b>	<b>2.608</b>	<b>2.639</b>	<b>2.471</b>	<b>2.166</b>	<b>1.854</b>	
<b>Erbbaurechte-/grundstücke</b>									
Erbbaurecht	39	39	30	34	31	26	24	18	
Wohnungserbbaurecht	22	21	22	17	28	29	32	24	
Teileigentumserbbaurecht	1	3	2	3	4	5	3	13	
Erbbaugrundstücke	16	25	15	23	14	11	10	4	
	<b>78</b>	<b>88</b>	<b>69</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>59</b>	
<b>Gesamtanzahl</b>									
	<b>4.492</b>	<b>4.205</b>	<b>3.952</b>	<b>4.526</b>	<b>4.427</b>	<b>4.165</b>	<b>3.673</b>	<b>3.246</b>	

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%.

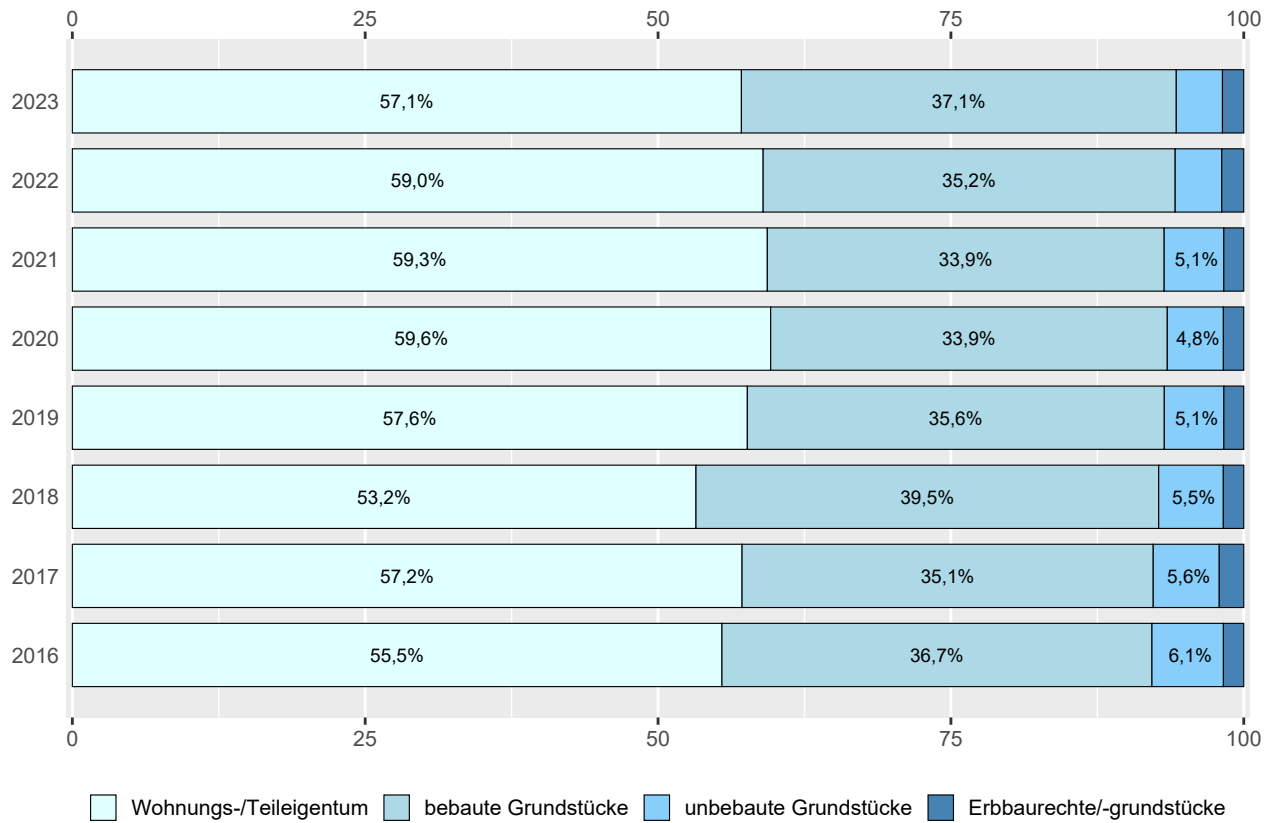


Abbildung 2.3: Marktanteile der Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle



In Abbildung 2.4 ist die Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet für die Teilmärkte "unbebaute Grundstücke", "bebaute Grundstücke" und "Wohnungs-/Teileigentum" 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.

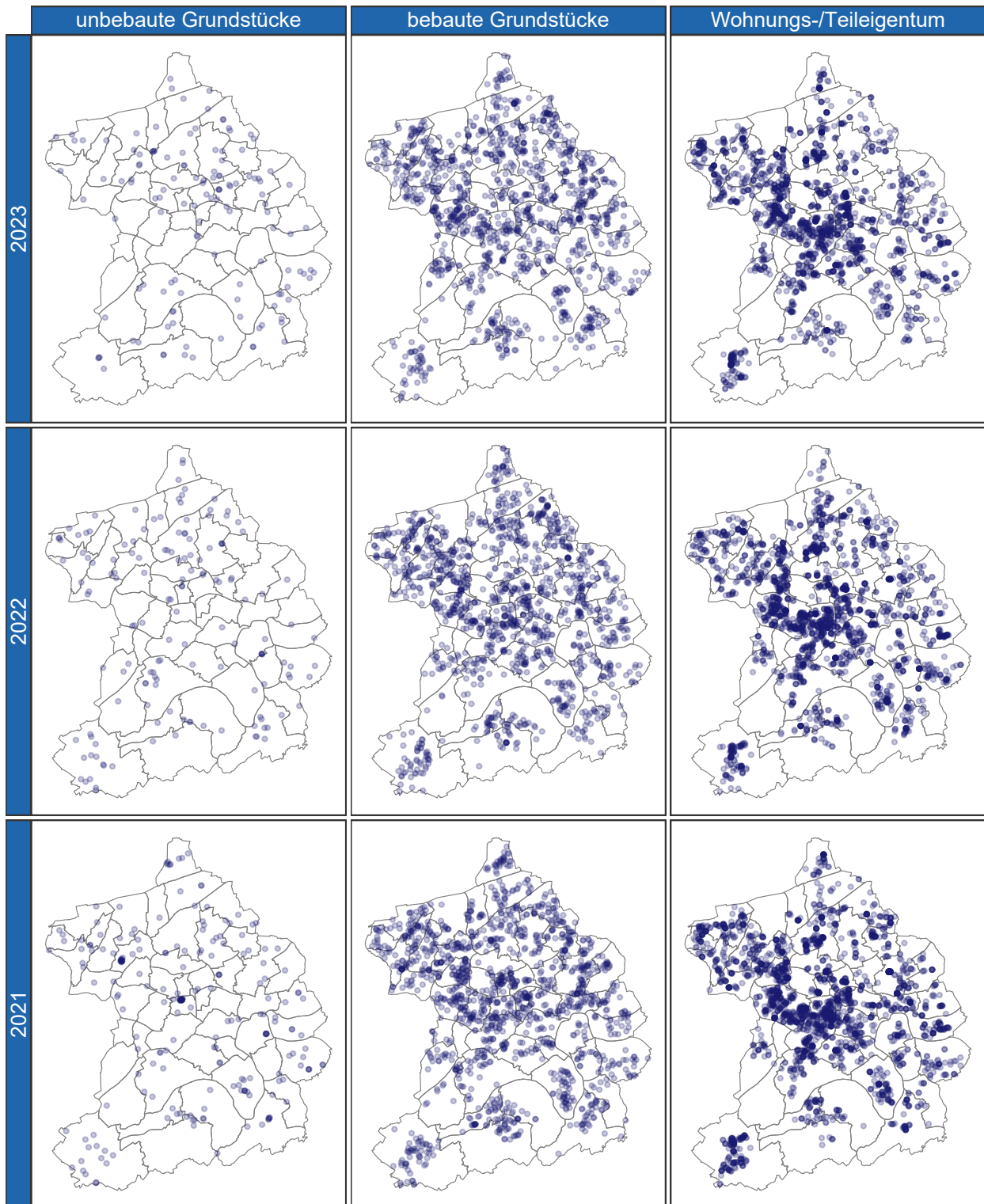


Abbildung 2.4: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Teilmärkten

### 2.2.3 Herkunft Erwerber

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über den Wohn-/Firmensitz der Käufer von Immobilien in Essen im Jahr 2023. 65,3 % der Käufer haben ihren Wohn-/Firmensitz in Essen, 26,6 % kommen aus anderen Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Lediglich 8,1 % der Käufer sind anderen Bundesländern oder dem Ausland zuzuordnen. Die Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf Käufer mit Wohnsitz in Essen, Nordrhein-Westfalen (ohne Essen) und anderen Bundesländern bzw. dem Ausland ist in Abbildung 2.5 dargestellt.

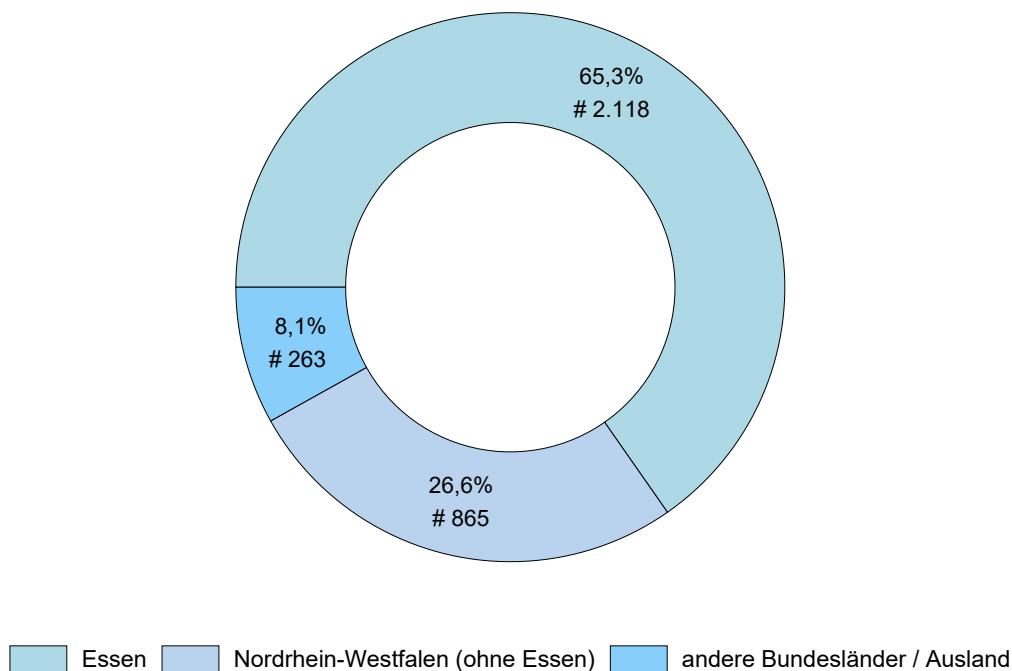


Abbildung 2.5: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer

Die Anzahl der Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz der Käufer aufgeteilt auf kreisfreie Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen ohne die Stadt Essen kann der Abbildung 2.6 entnommen werden. Die meisten Kauffälle sind in 2023 hierbei Käufern mit Wohn-/Firmensitz in den folgenden kreisfreien Städten bzw. Kreisen zuzuordnen:

- Düsseldorf
- Mülheim an der Ruhr
- Kreis Mettmann
- Kreis Recklinghausen
- Bochum
- Köln
- Oberhausen
- Gelsenkirchen

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

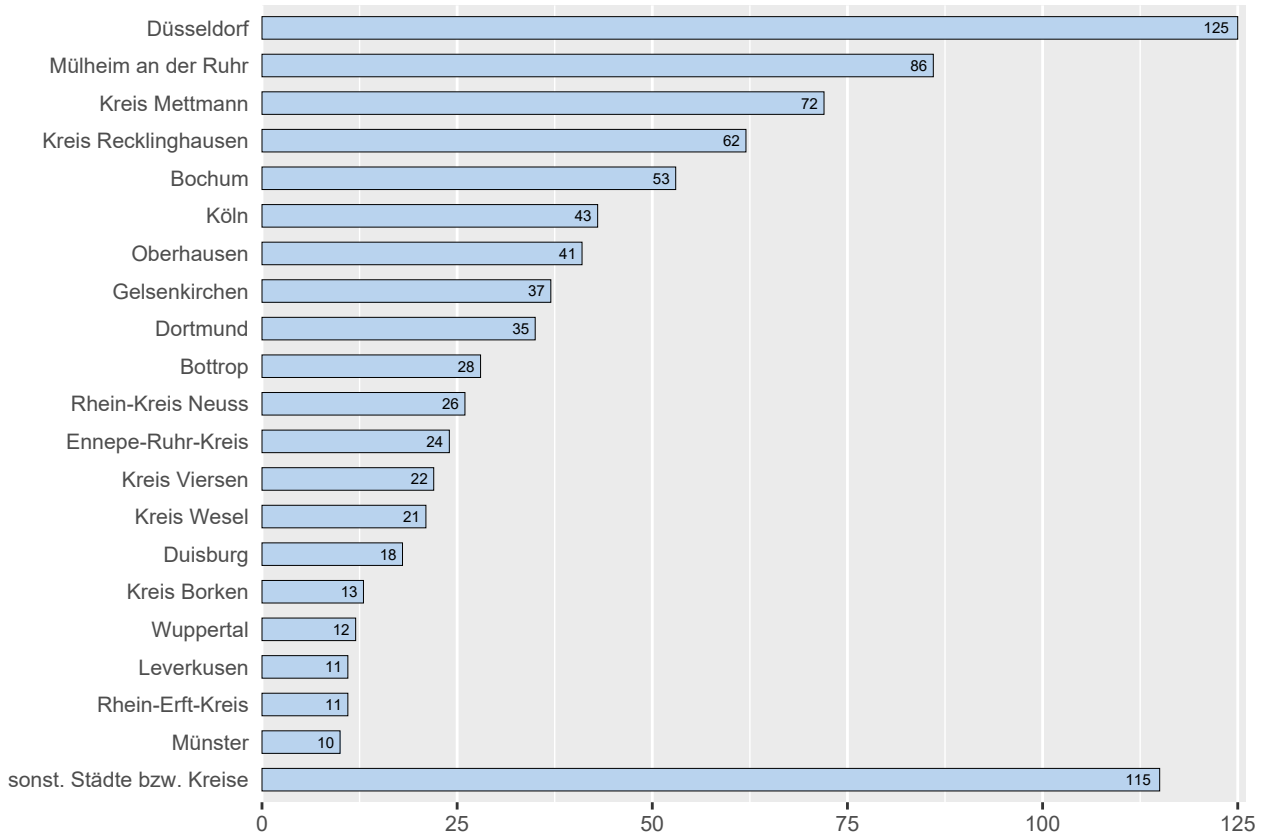


Abbildung 2.6: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - NRW (ohne Essen)

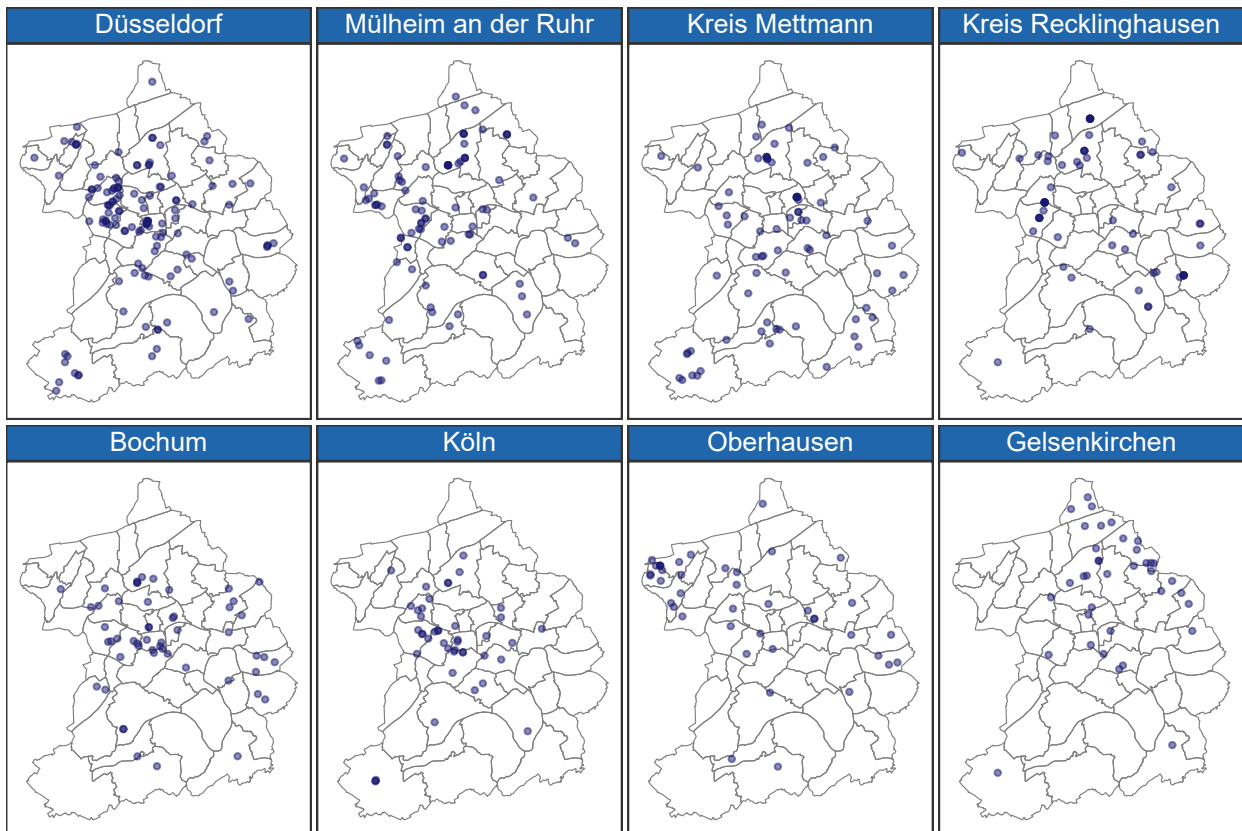


Abbildung 2.7: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Wohn-/Firmensitz Käufer

Die Anzahl der Kauffälle in 2023 nach Wohn-/Firmensitz der Käufer aufgeteilt auf die Bundesländer (ohne Nordrhein-Westfalen) bzw. dem Ausland ist in Abbildung 2.8 dargestellt.

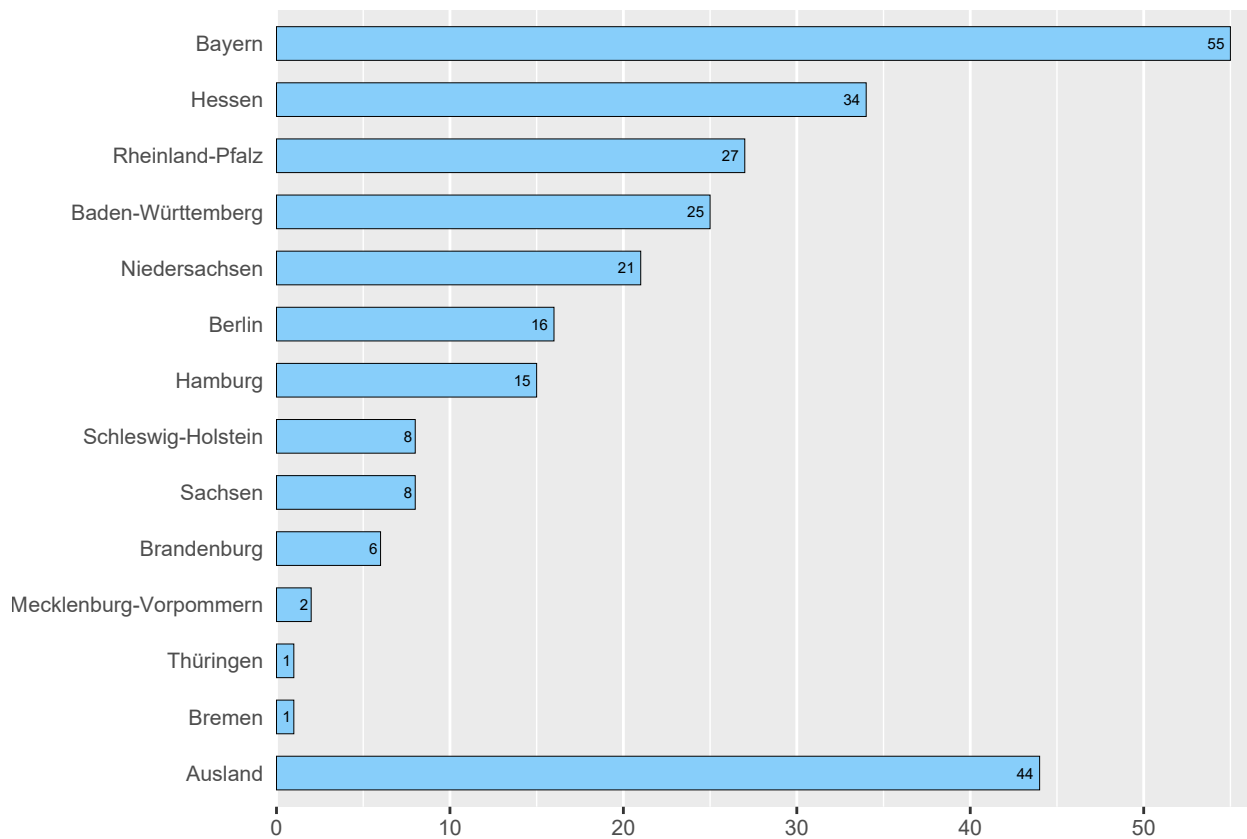


Abbildung 2.8: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - Bundesländer (ohne NRW) und Ausland

### 2.3 Zwangsversteigerungen

Die Abbildung 2.9 zeigt die Anzahl der beim Gutachterausschuss registrierten Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren der letzten 10 Jahre.

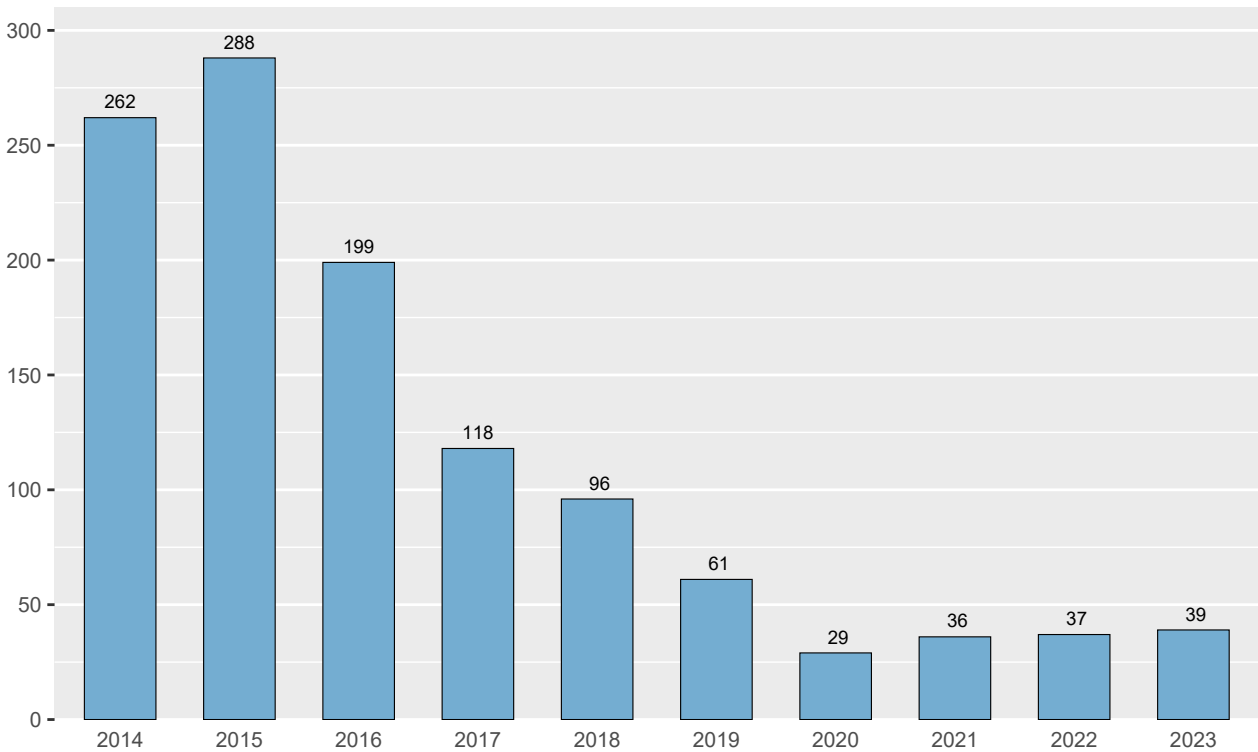


Abbildung 2.9: Anzahl der Zuschlagsbeschlüsse

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

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
<b>unbebaute Grundstücke</b>	1	0	4	1	0	2	0	0	
<b>bebaute Grundstücke</b>	48	24	23	16	9	15	18	17	
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	150	92	69	44	20	19	19	22	
<b>Erbbaurechte/-grundstücke</b>	0	2	0	0	0	0	0	0	
<b>Gesamtanzahl</b>	<b>199</b>	<b>118</b>	<b>96</b>	<b>61</b>	<b>29</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	

Tabelle 2.2: Anzahl der Zuschlagsbeschlüsse 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.

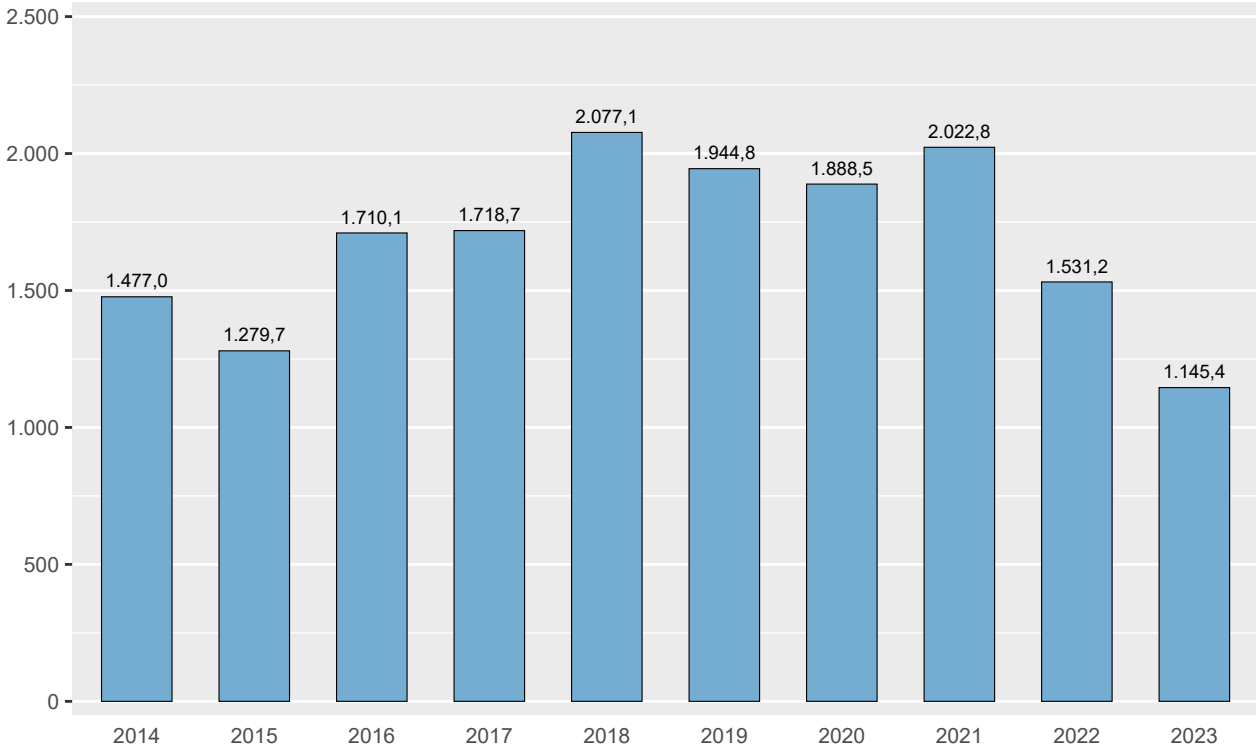


Abbildung 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro

Der prozentuale Anteil der Kaufpreise ab 2 Millionen Euro am Gesamtumsatz für die letzten drei Jahre ist in Abbildung 3.2 dargestellt. Die Anzahl der Kaufpreise ab 2 Millionen Euro ist in der Mitte des Ringdiagramms für das jeweilige Jahr angegeben. So kann der Grafik zum Beispiel entnommen werden, dass in 2022 67 Kauffälle ab 2 Millionen Euro registriert wurden. Diese 67 Kauffälle stehen für einen Anteil von ca. 27 % am Gesamtumsatz des Jahres.

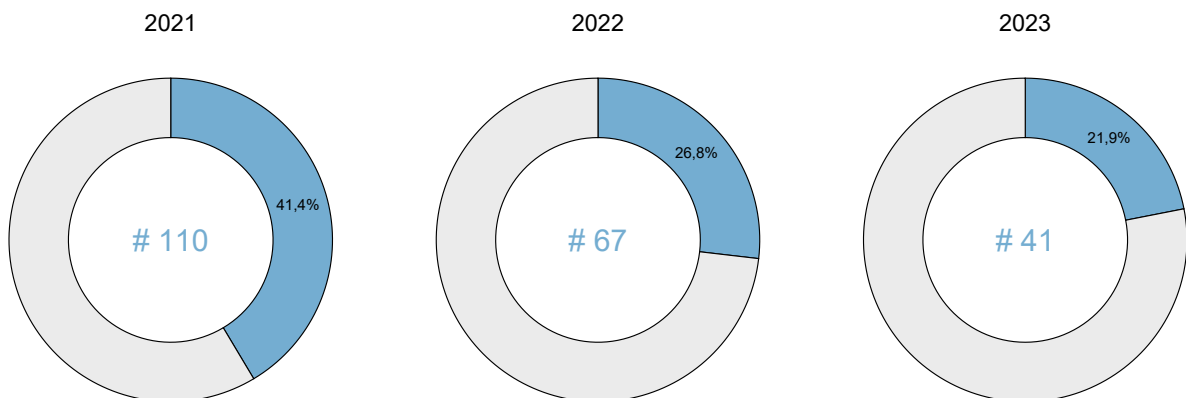


Abbildung 3.2: Anteil Kaufpreise ab 2 Millionen Euro am Gesamtumsatz

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
<b>unbebaute Grundstücke</b>	94,2	166,0	81,8	85,3	99,0	96,0	76,7	42,4	
<b>bebaute Grundstücke</b>	1.277,1	1.193,8	1.658,6	1.439,4	1.338,9	1.481,0	1.049,5	776,4	
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	313,8	324,3	323,1	391,1	431,6	431,2	388,5	310,0	
<b>Erbbaurechte/-grundstücke</b>	25,0	34,6	13,6	29,0	19,0	14,6	16,5	16,6	
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>1.710,1</b>	<b>1.718,7</b>	<b>2.077,1</b>	<b>1.944,8</b>	<b>1.888,5</b>	<b>2.022,8</b>	<b>1.531,2</b>	<b>1.145,4</b>	

Tabelle 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro, nach Teilmärkten

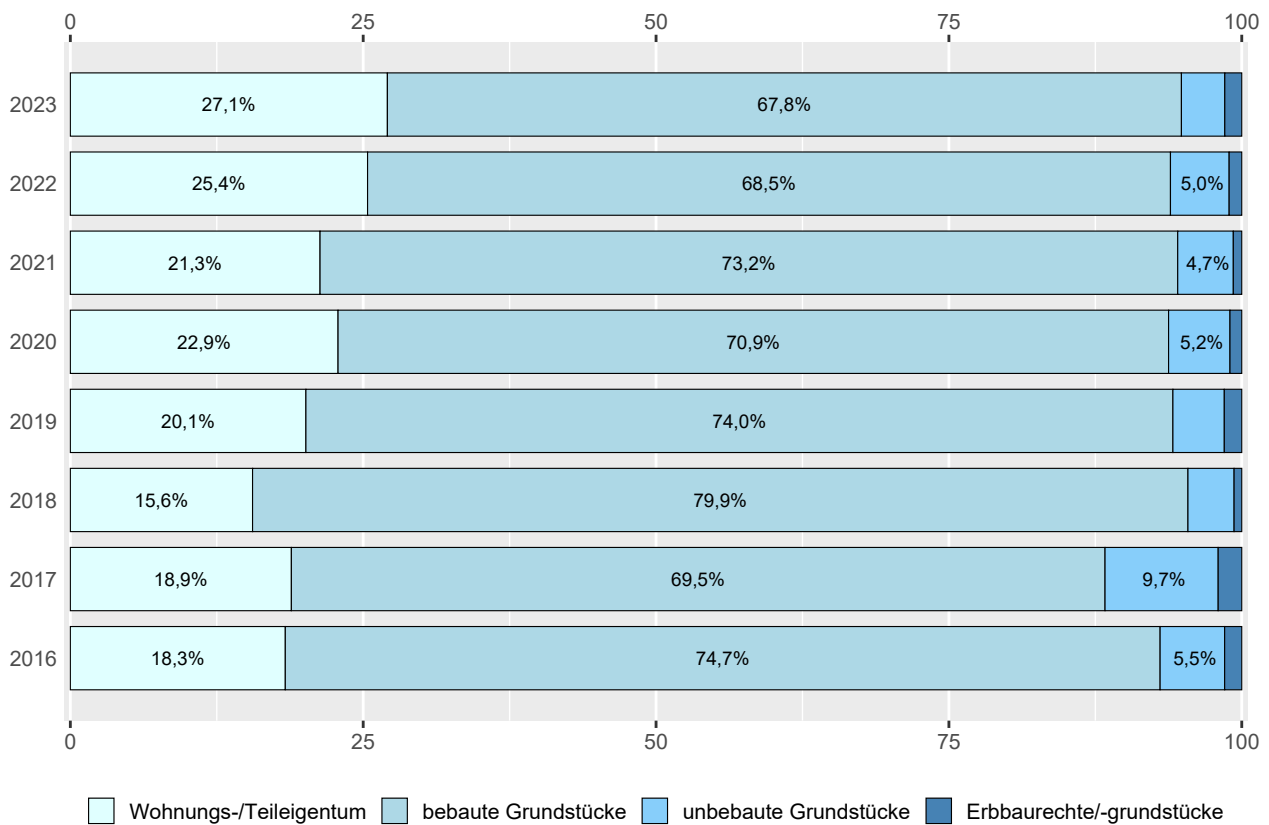


Abbildung 3.3: Marktanteile der Teilmärkte nach Geldumsatz

### 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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
<b>Wohnbaugrundstücke - individuelle Bauweise</b>									
Anzahl	127	57	53	57	45	39	22	20	
Fläche [ha]	9,4	5,6	5,5	4,7	4,2	3,2	2,6	2,1	
Umsatz [Mio. €]	37,3	21,9	19,7	23,8	18,6	21,7	14,5	11,0	
<b>Wohnbaugrundstücke - Geschosswohnungsbau</b>									
Anzahl	37	47	37	47	42	42	40	15	
Fläche [ha]	5,3	8,4	7,1	6,0	7,8	6,0	10,5	3,0	
Umsatz [Mio. €]	25,8	45,5	35,7	26,6	45,7	30,3	44,1	15,4	
<b>Wohnbaugrundstücke - Summe</b>									
Anzahl	164	104	90	104	87	81	62	35	
Fläche [ha]	14,7	14,0	12,6	10,7	12,0	9,2	13,1	5,1	
Umsatz [Mio. €]	63,1	67,4	55,4	50,4	64,3	52,0	58,6	26,4	
<b>Gewerbegrundstücke - klassisches Gewerbe</b>									
Anzahl	10	11	9	11	12	10	8	5	
Fläche [ha]	5,0	8,7	2,1	10,7	2,4	4,7	4,0	1,8	
Umsatz [Mio. €]	5,1	8,7	2,3	18,3	4,1	4,7	4,8	2,8	
<b>Gewerbegrundstücke - tertiäres Gewerbe</b>									
Anzahl	8	14	10	9	7	13	4	7	
Fläche [ha]	1,8	19,4	4,5	3,3	2,5	3,1	1,0	3,9	
Umsatz [Mio. €]	11,4	67,7	12,8	8,6	12,8	18,1	8,8	10,1	
<b>Gewerbegrundstücke - Summe</b>									
Anzahl	18	25	19	20	19	23	12	12	
Fläche [ha]	6,8	28,1	6,6	14,0	4,9	7,8	5,0	5,7	
Umsatz [Mio. €]	16,5	76,4	15,1	26,9	16,9	22,8	13,6	12,9	
<b>Wohnbau- und Gewerbegrundstücke - insgesamt</b>									
Anzahl	182	129	109	124	106	104	74	47	
Fläche [ha]	21,5	42,1	19,2	24,7	16,9	17,0	18,1	10,8	
Umsatz [Mio. €]	79,6	143,8	70,5	77,3	81,2	74,8	72,2	39,3	

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
<b>individuelle Bauweise</b>									
Anzahl	949	816	813	841	806	725	687	654	
Fläche [ha]	49,5	42,7	39,2	39,0	38,2	35,6	30,6	26,9	
Umsatz [Mio. €]	293,9	256,7	270,1	307,3	337,3	351,4	340,8	258,3	
<b>individuelle Bauweise - Neubau</b>									
Anzahl	99	65	69	46	27	27	24	24	
Fläche [ha]	2,7	2,0	1,9	1,2	0,9	0,6	0,8	0,7	
Umsatz [Mio. €]	40,4	29,9	29,1	23,9	12,4	15,9	17,0	14,4	
<b>Geschosswohnungsbau</b>									
Anzahl	497	471	554	607	561	549	488	422	
Fläche [ha]	44,6	35,5	40,8	45,9	35,2	34,8	28,1	23,6	
Umsatz [Mio. €]	375,4	320,4	444,1	453,1	422,8	581,7	368,4	279,7	
<b>klassisches Gewerbe</b>									
Anzahl	41	39	44	38	46	38	38	19	
Fläche [ha]	52,7	32,7	26,2	19,6	24,4	24,5	15,2	19,9	
Umsatz [Mio. €]	115,7	75,8	48,1	54,4	91,1	87,4	42,3	48,1	
<b>tertiäres Gewerbe</b>									
Anzahl	85	91	95	92	70	76	61	46	
Fläche [ha]	37,9	31,5	38,5	40,7	17,1	28,6	22,1	8,9	
Umsatz [Mio. €]	411,5	464,7	867,8	589,8	468,7	399,5	278,1	109,6	
<b>sonstige Gebäude</b>									
Anzahl	77	59	55	33	16	23	18	40	
Fläche [ha]	107,6	32,5	11,6	2,6	3,6	3,8	2,7	17,8	
Umsatz [Mio. €]	80,6	76,2	28,6	34,9	18,9	61,0	19,8	66,2	
<b>Summe</b>									
Anzahl	1.649	1.476	1.561	1.611	1.499	1.411	1.292	1.205	
Fläche [ha]	292,3	174,9	156,3	147,8	118,5	127,3	98,7	97,8	
Umsatz [Mio. €]	1.277,1	1.193,8	1.658,7	1.439,5	1.338,8	1.481,0	1.049,4	776,3	

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
<b>Erstverkauf aus Neubau</b>									
Anzahl	261	275	257	227	268	159	99	53	
Umsatz [Mio. €]	91,4	98,6	96,9	93,2	107,3	70,5	54,7	33,0	
<b>Weiterverkauf</b>									
Anzahl	1.739	1.639	1.415	1.931	1.991	1.989	1.805	1.586	
Umsatz [Mio. €]	173,0	174,5	174,2	250,1	275,3	318,1	299,7	247,8	
<b>Erstverkauf aus Umwandlung</b>									
Anzahl	343	329	315	297	237	219	157	99	
Umsatz [Mio. €]	44,3	43,1	47,8	43,4	39,5	34,7	29,0	22,1	
<b>Summe</b>									
Anzahl	2.343	2.243	1.987	2.455	2.496	2.367	2.061	1.738	
Umsatz [Mio. €]	308,8	316,2	318,9	386,7	422,0	423,3	383,5	303,0	

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 (€/m<sup>2</sup>) 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 alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden für unterschiedliche Nutzungsarten der Grundstücke vom Gutachterausschuss ermittelt und beschlossen. Sie beziehen sich mit Ausnahme der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf baureife Grundstücke, die frei sind von

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

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen räumlich zusammenhängende Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gilt, und dem Bodenrichtwertgrundstück dürfen nicht mehr als 30 % betragen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschoszahl, Grundstückstiefe, Grundstücksgröße, innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. 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](http://www.boris.nrw.de)

#### 4.1.2 Bodenrichtwerte 2024 in der Stadt Essen

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 26.03.2023 die Bodenrichtwerte 2024 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](http://www.boris.nrw.de) durch die Eingabe der entsprechenden Bodenrichtwertnummer gesucht und visualisiert werden.

Ortsteil	Bodenrichtwert	Bodenrichtwertnummer	Stichtag
Bredeneu	860 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17414	01.01.2024
Bredeneu	800 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17117	01.01.2024
Bredeneu	770 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17632	01.01.2024
Bredeneu	770 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17105	01.01.2024
Bredeneu	770 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17417	01.01.2024
Bredeneu	760 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17111	01.01.2024
Bredeneu	750 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17649	01.01.2024
Bredeneu	730 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17635	01.01.2024
Bredeneu	730 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17638	01.01.2024

Tabelle 4.1: Höchste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet

Ortsteil	Bodenrichtwert	Bodenrichtwertnummer	Stichtag
Vogelheim	160 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17255	01.01.2024
Katernberg	190 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17295	01.01.2024
Karnap	200 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17518	01.01.2024
Karnap	200 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17523	01.01.2024
Karnap	200 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17016	01.01.2024
Katernberg	200 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17298	01.01.2024
Katernberg	200 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17299	01.01.2024
Vogelheim	200 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17762	01.01.2024
Katernberg	200 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17906	01.01.2024

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.

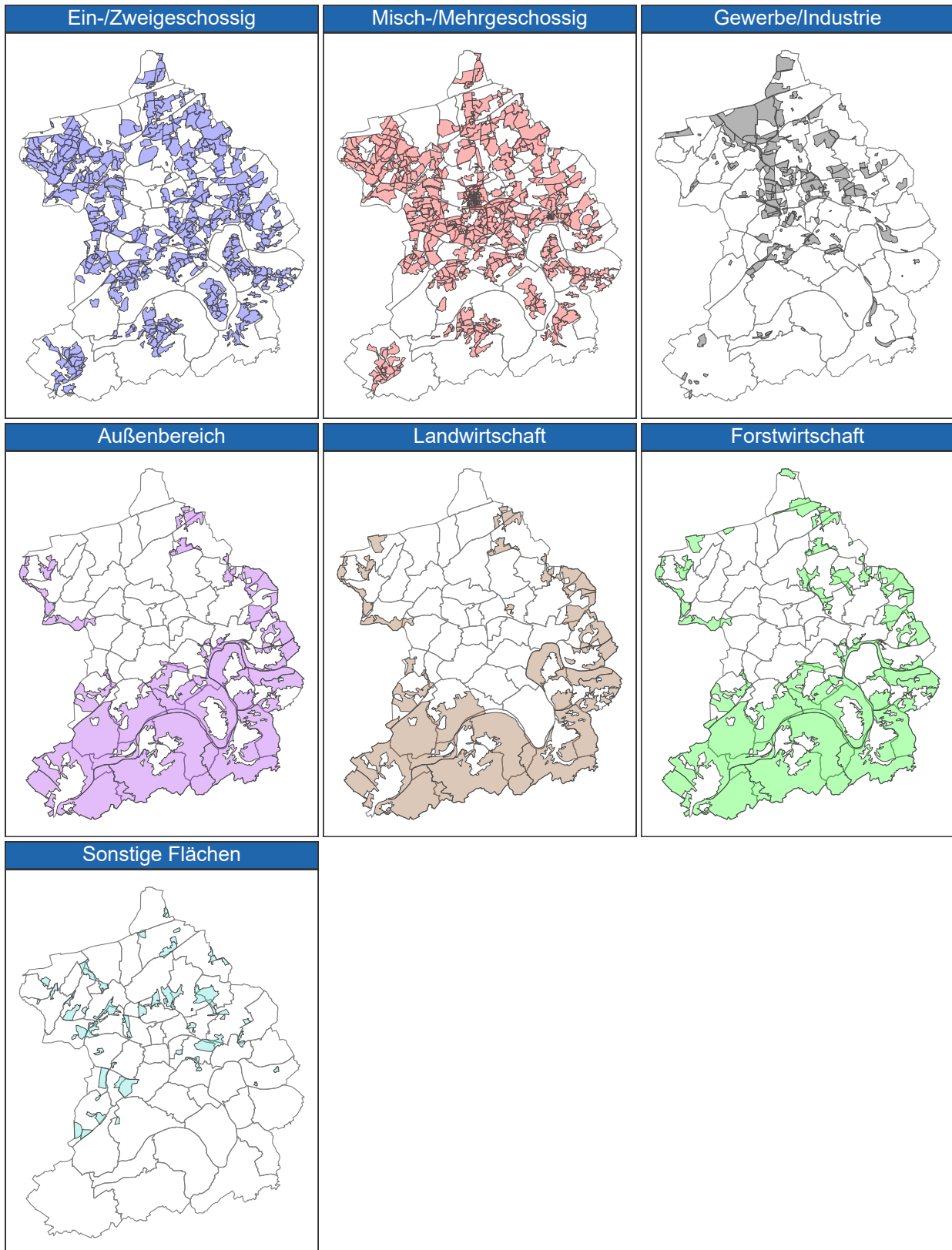


Abbildung 4.1: Lage der Bodenrichtwertzonen nach Nutzungsart

### 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).

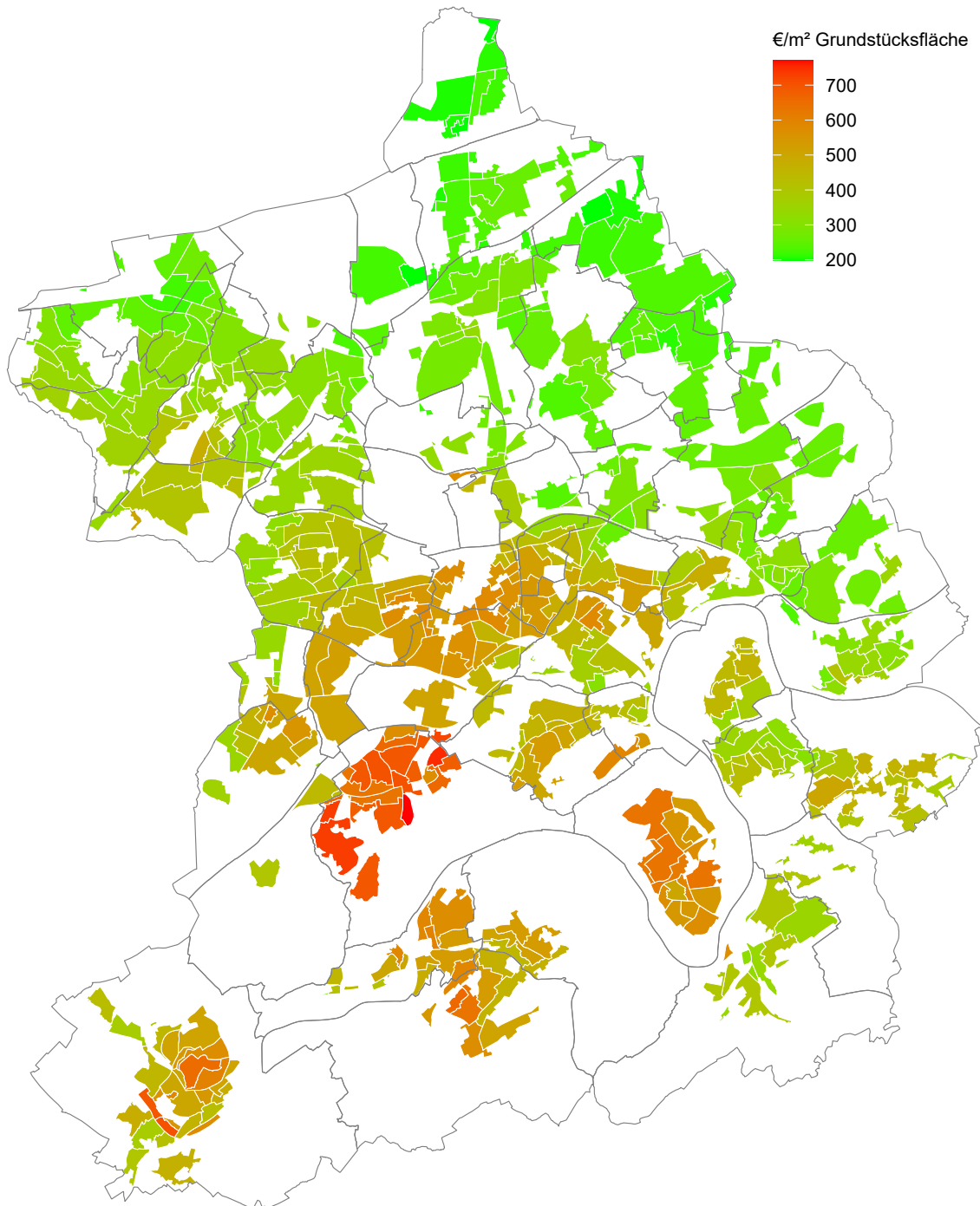


Abbildung 4.2: Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2024

#### 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 26.03.2023 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 01.01.2024 ermittelt und in €/m<sup>2</sup> angegeben. Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Baureife Grundstücke - Individueller Wohnungsbau</b>			
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	630	400	225
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	500	340	250
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	530	290	200
<b>Baureife Grundstücke - Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages</b> Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen erschließungsbeitragsfrei	550	420	250
<b>Baureife Grundstücke - Gewerbenutzung</b>			
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	120	100	75

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 2014 bis 2023 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.

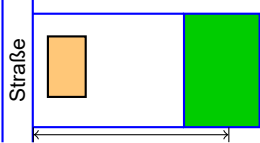
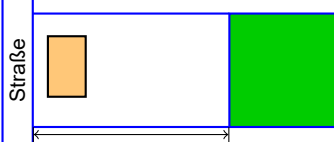
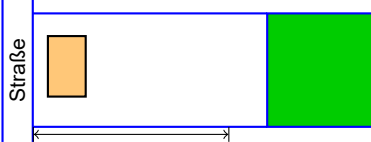
Flächenart	Anzahl	Wertansatz in % des Bodenwertes			Fläche der ausgewerteten Kaufpreise [m <sup>2</sup> ]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	20	<b>34</b>	10	60	210	40	1400
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	27	<b>18</b>	7	60	240	40	760
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	26	<b>11</b>	2	45	470	40	930

Tabelle 4.4: Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück



#### 4.2.1.2 Außeragrarisches genutzte Freiflächen

Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (außeragrarisches genutzte Freiflächen) sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen. Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Diese Flächen wurden auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet. Für die Auswertung sind Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2023 verwendet worden.

	Anzahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Fläche [m <sup>2</sup> ]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
<b>Flächen ≤ 1.500 m<sup>2</sup></b>	139	<b>19</b>	5	115	400	70	1.440
<b>Flächen &gt; 1.500 m<sup>2</sup> und &lt; 10.000 m<sup>2</sup></b>	35	<b>10</b>	2	30	3.150	1.700	9.860
<b>Flächen ≥ 10.000 m<sup>2</sup></b>	13	<b>8</b>	1	30	18.300	10.120	37.130

Tabelle 4.5: Kaufpreise für außeragrarisches 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](http://www.boris.nrw.de) unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“).

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	99	2012	103	2019	133
2006	95	2013	105	2020	139
2007	94	2014	103	2021	154
2008	97	2015	110	2022	154
2009	91	2016	111	2023	153
<b>2010</b>	<b>100</b>	2017	119		
2011	99	2018	129		

Tabelle 4.6: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

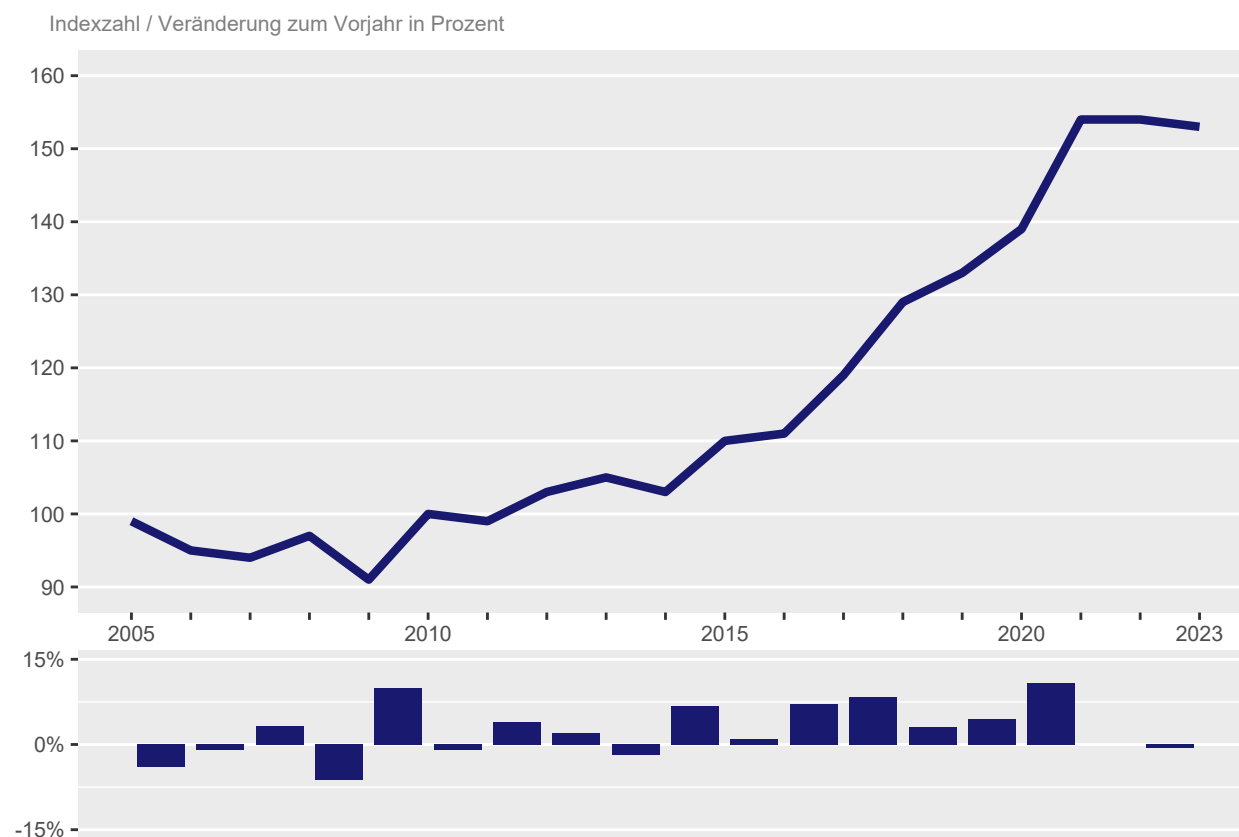


Abbildung 4.3: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen

##### 5.1.1.1 Neubau (Bauträger)

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

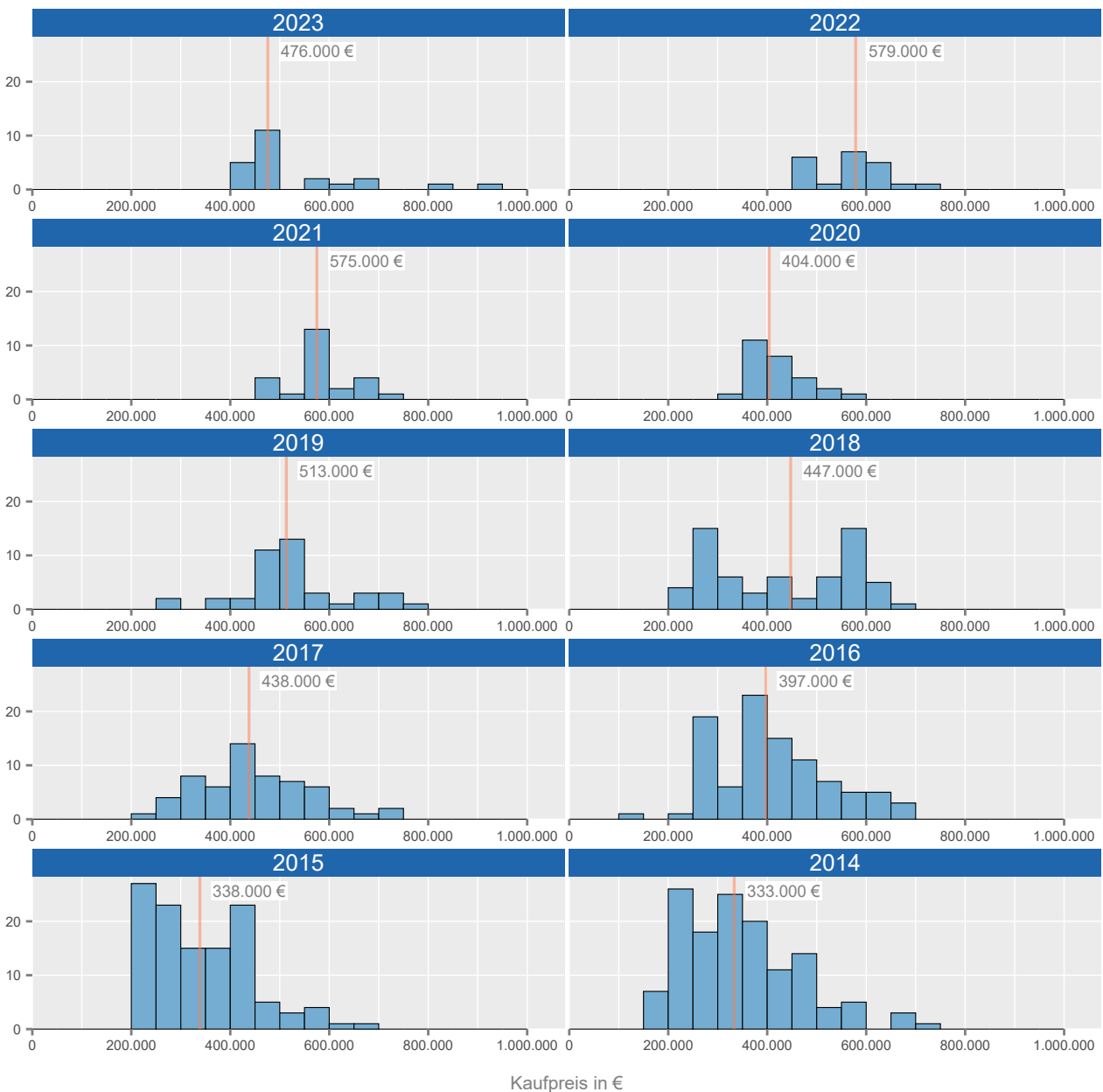


Abbildung 5.1: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen

### 5.1.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf)

Die Abbildung 5.2 zeigt die Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (Weiterverkauf) im Preisbereich von 50.000 € bis 1,5 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.

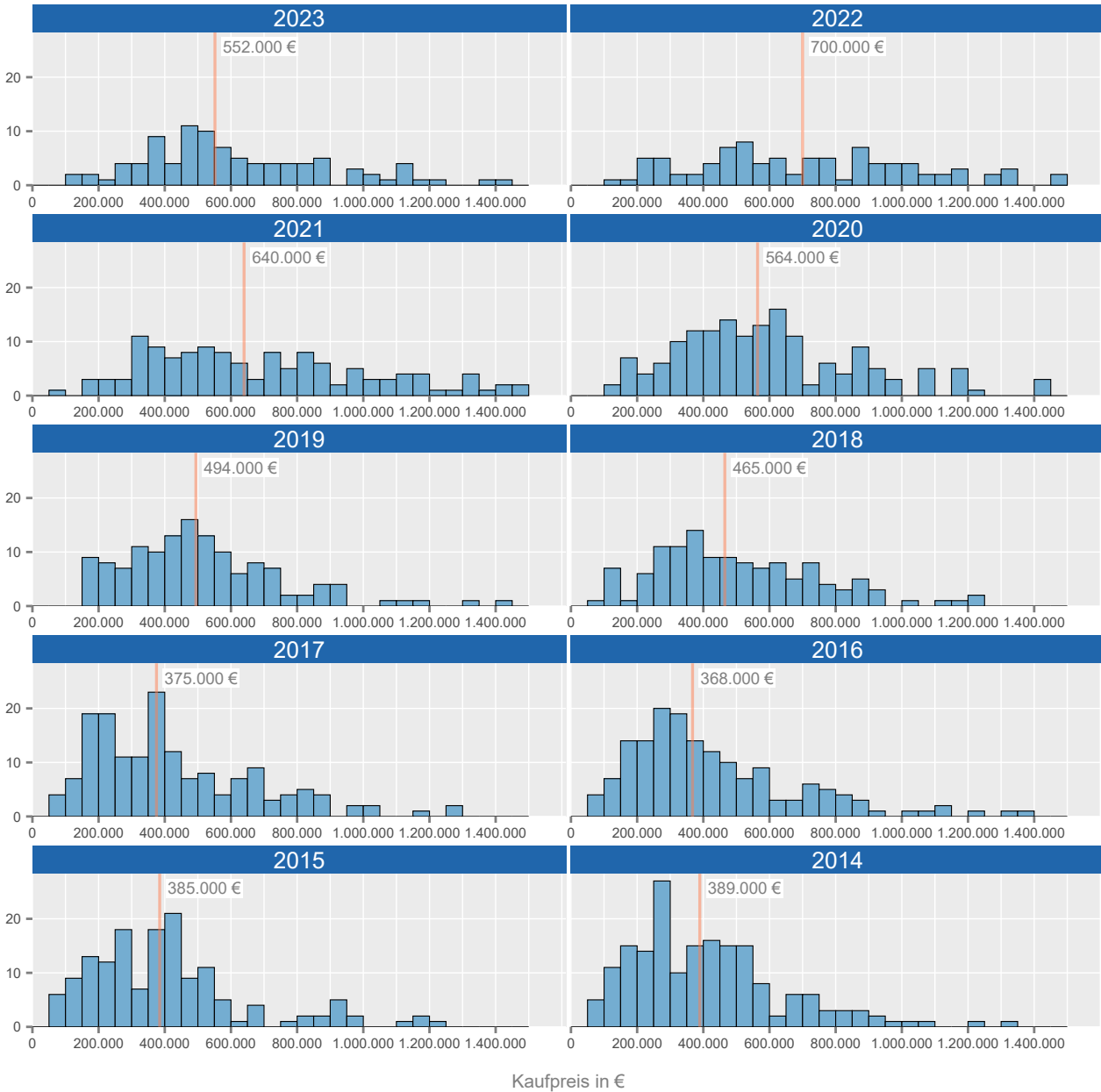


Abbildung 5.2: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen

### 5.1.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Weiterverkauf)

Die Abbildung 5.3 zeigt die Anzahl der Kauffälle von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (Weiterverkauf) im Preisbereich von 50.000 € bis 1 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.

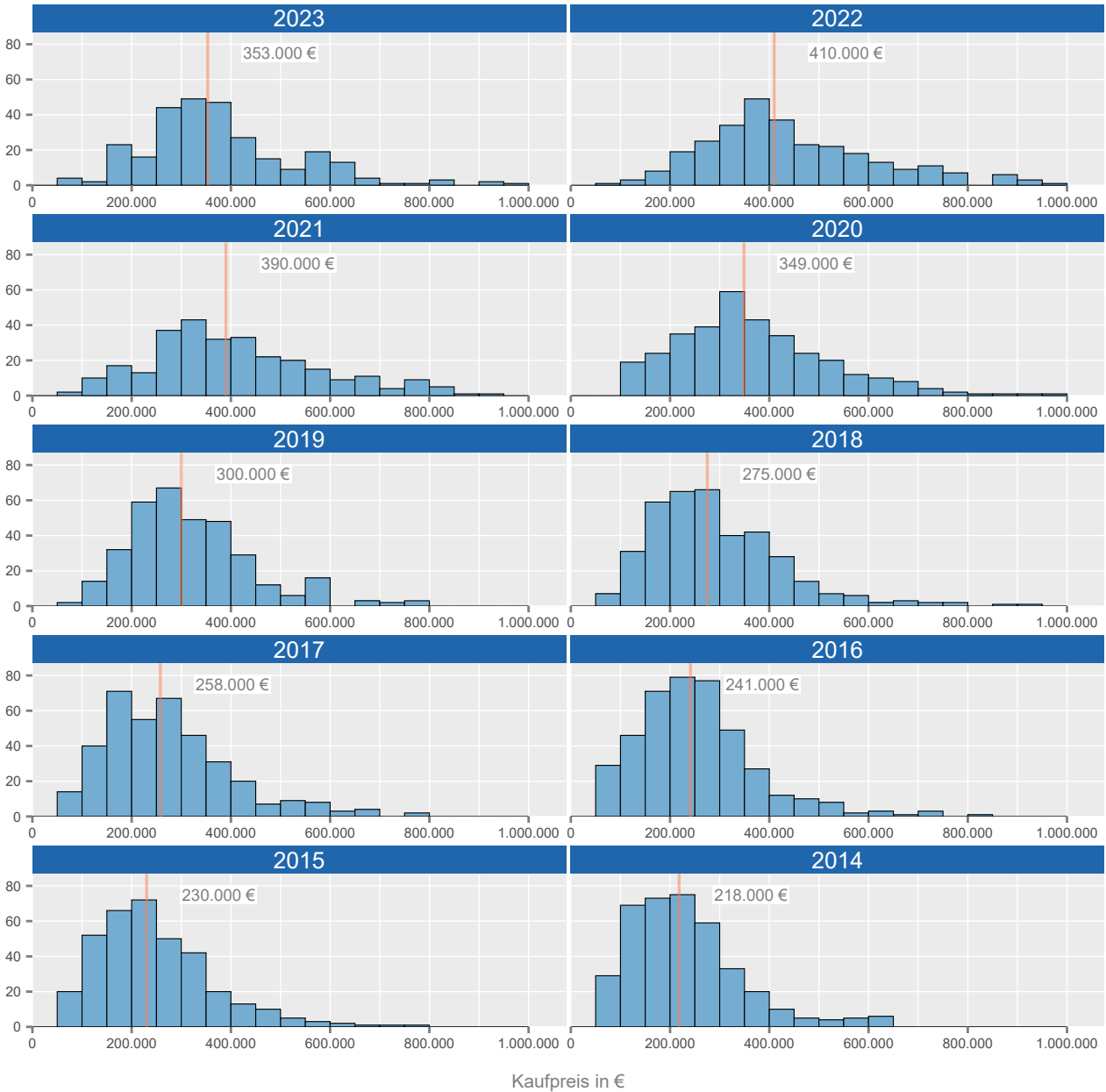


Abbildung 5.3: Anzahl Kauffälle Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nach Kaufpreisgruppen

### 5.1.1.4 Reihemittelhäuser (Weiterverkauf)

Die Abbildung 5.4 zeigt die Anzahl der Kauffälle von Reihemittelhäusern (Weiterverkauf) im Preisbereich von 50.000 € bis 1 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.

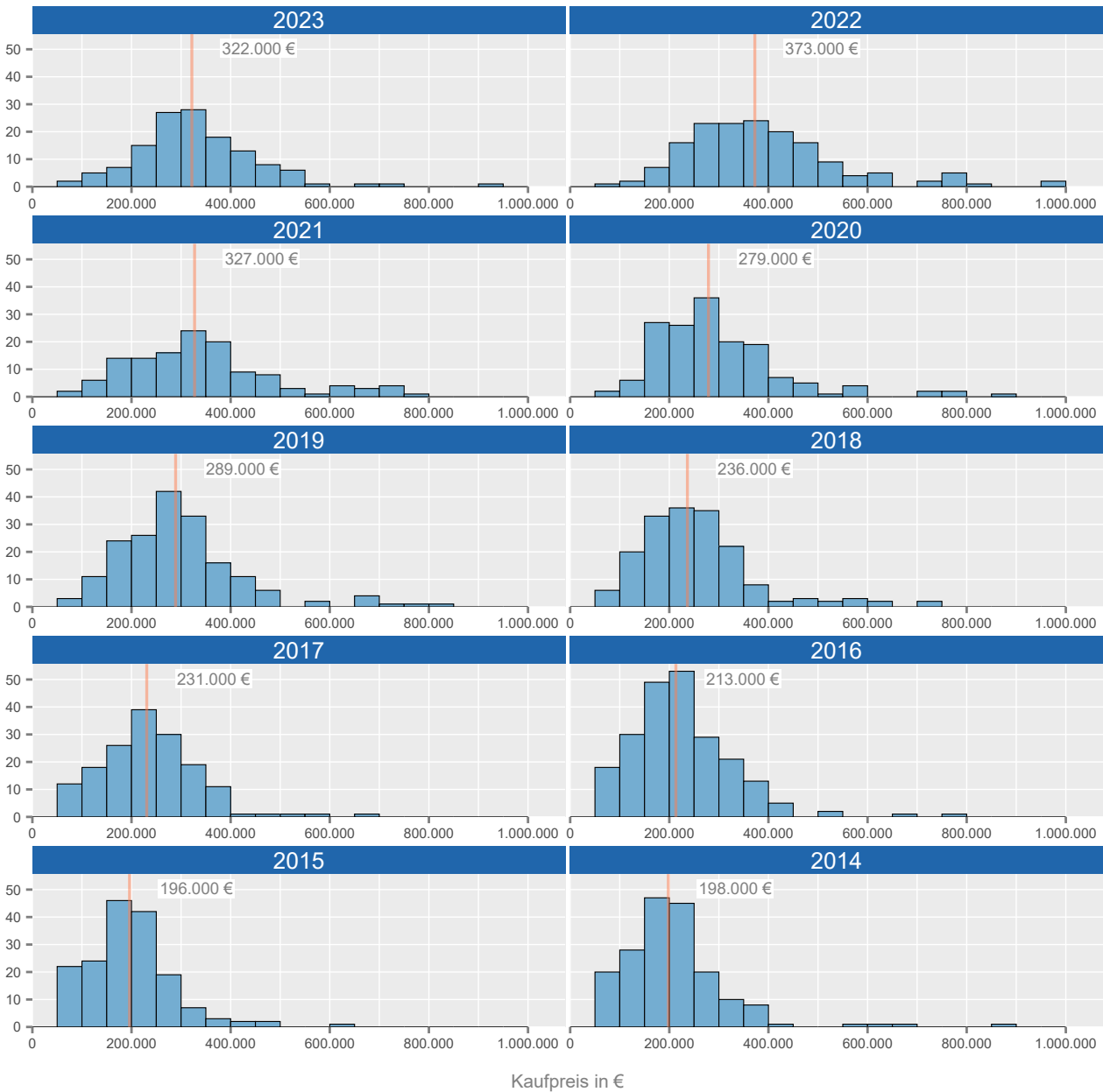


Abbildung 5.4: Anzahl Kauffälle Reihemittelhäuser nach Kaufpreisgruppen

### 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 5.1 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](http://www.boris.nrw.de) unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“).

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	109	2012	107	2019	146
2006	109	2013	110	2020	159
2007	111	2014	111	2021	182
2008	102	2015	113	2022	201
2009	101	2016	115	2023	179
<b>2010</b>	<b>100</b>	2017	120		
2011	101	2018	129		

Tabelle 5.1: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

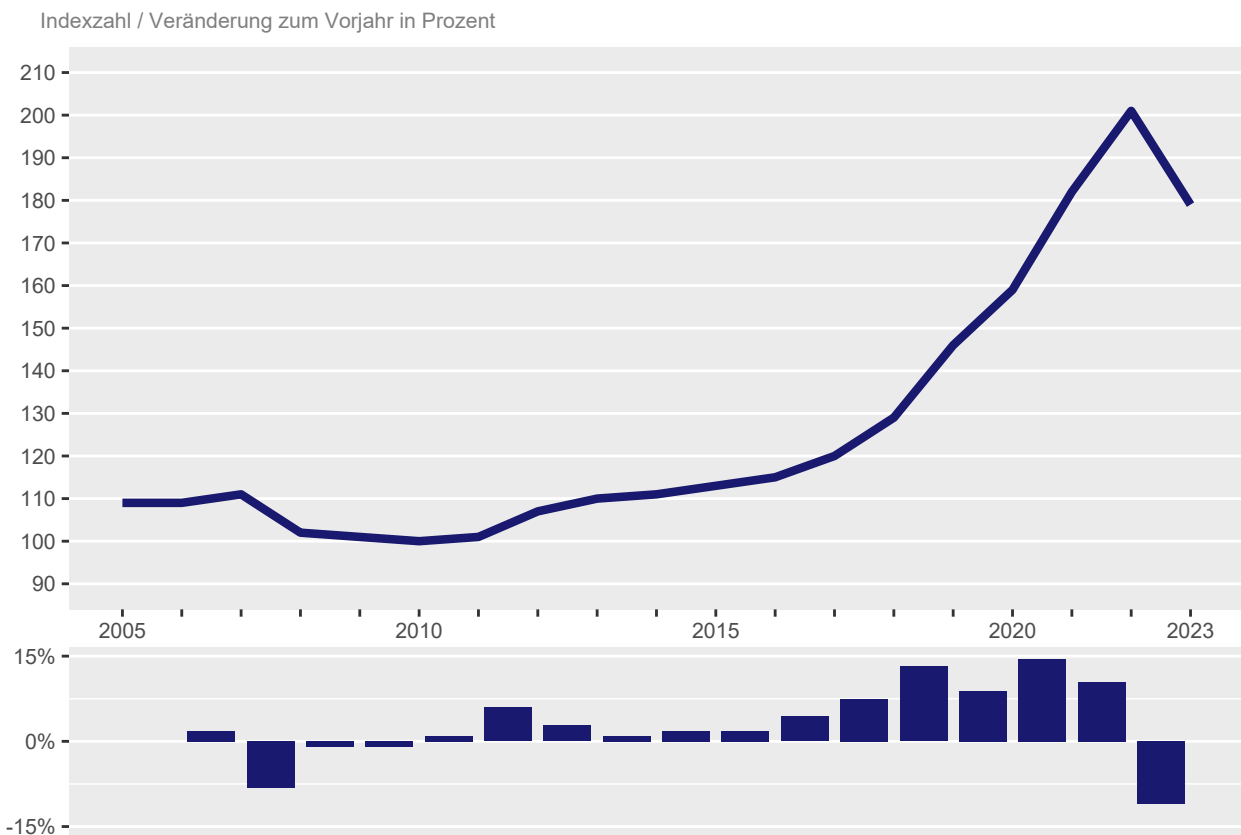


Abbildung 5.5: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

### 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 9 (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 5.6) 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 2022 und 2023. Hieraus ergeben sich Sachwertfaktoren für die folgenden zwei Gruppen:

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

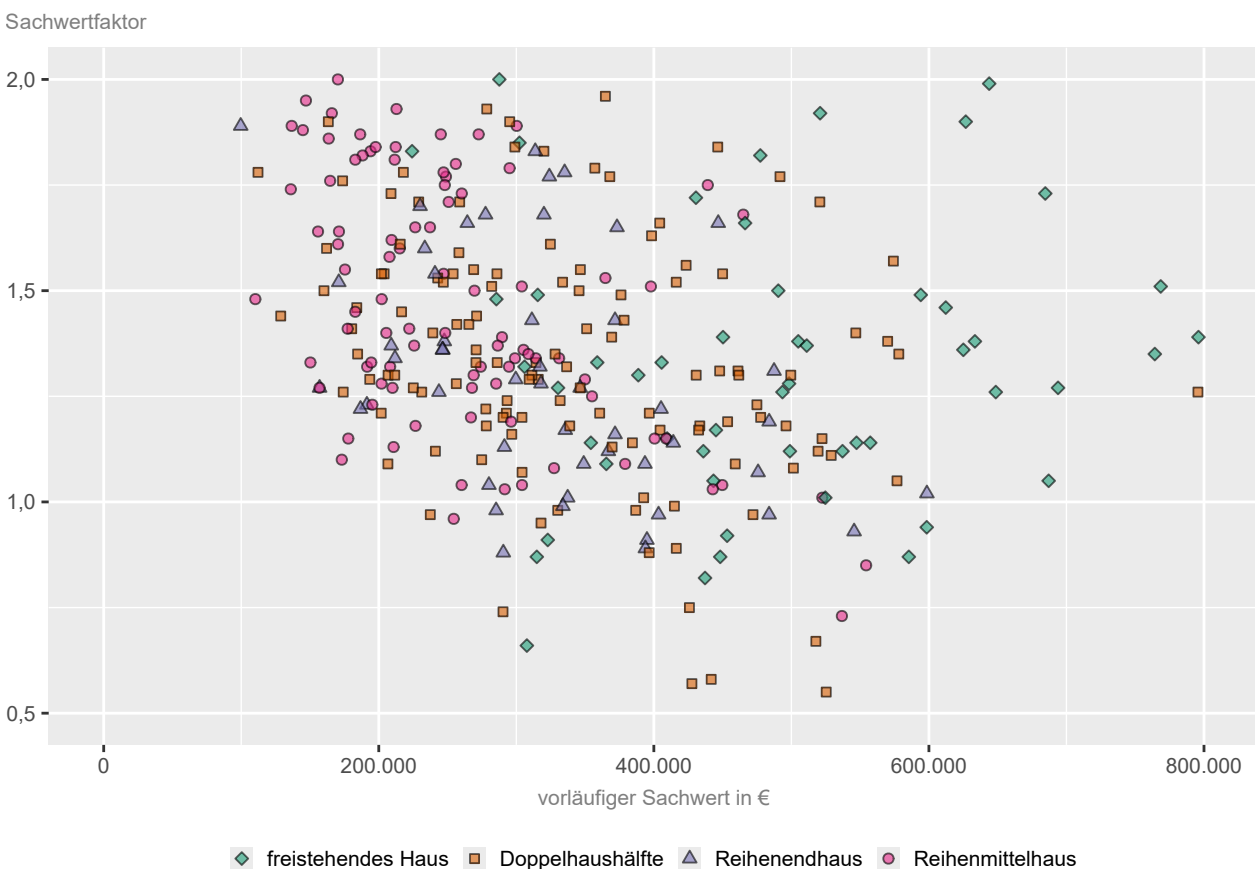


Abbildung 5.6: Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp



### 5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,35**. Die Tabelle 5.2 und die Abbildung 5.7 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,35</b>	<b>0,27</b>	<b>1,31</b>	<b>0,75</b>	<b>1,93</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	16	33	12	73
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	3.343	1.074	3.204	1.186	7.403
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	142	39	138	64	322
Vorläufiger Sachwert [€]	357.351	125.609	335.601	99.614	795.611
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,6	1,6	4,7
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	418	146	395	185	786
Bodenwert [€]	161.178	81.929	139.880	37.000	442.890

Tabelle 5.2: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

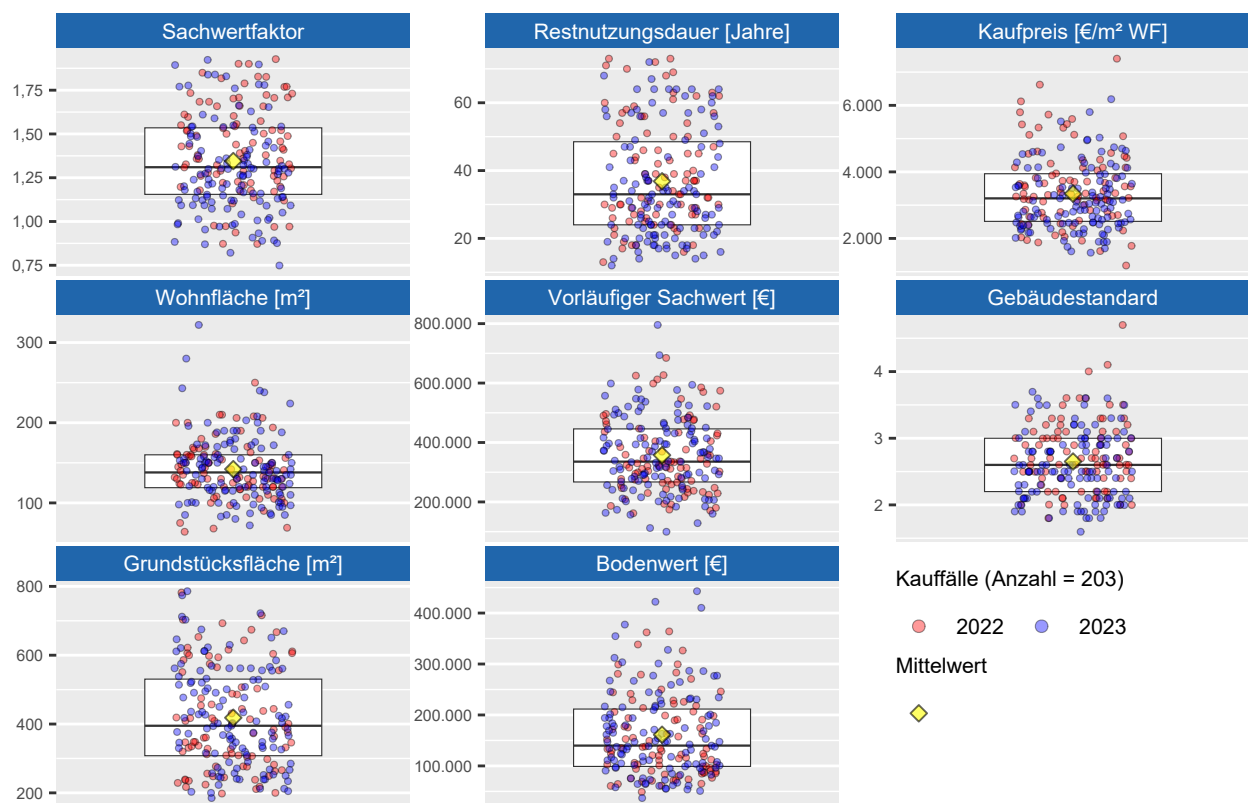


Abbildung 5.7: Boxplots SWF und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

### 5.1.3.2 Reihemittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Reihemittelhäuser 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
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,48</b>	<b>0,28</b>	<b>1,45</b>	<b>0,96</b>	<b>2,00</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	13	41	14	72
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	3.002	734	2.952	1.316	5.897
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	121	26	120	68	200
Vorläufiger Sachwert [€]	251.706	83.595	245.078	110.243	522.480
Gebäudestandard	2,6	0,4	2,6	1,8	3,6
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	220	67	206	95	405
Bodenwert [€]	77.041	40.375	66.600	19.475	240.900

Tabelle 5.3: Sachwertfaktor - Reihemittelhäuser

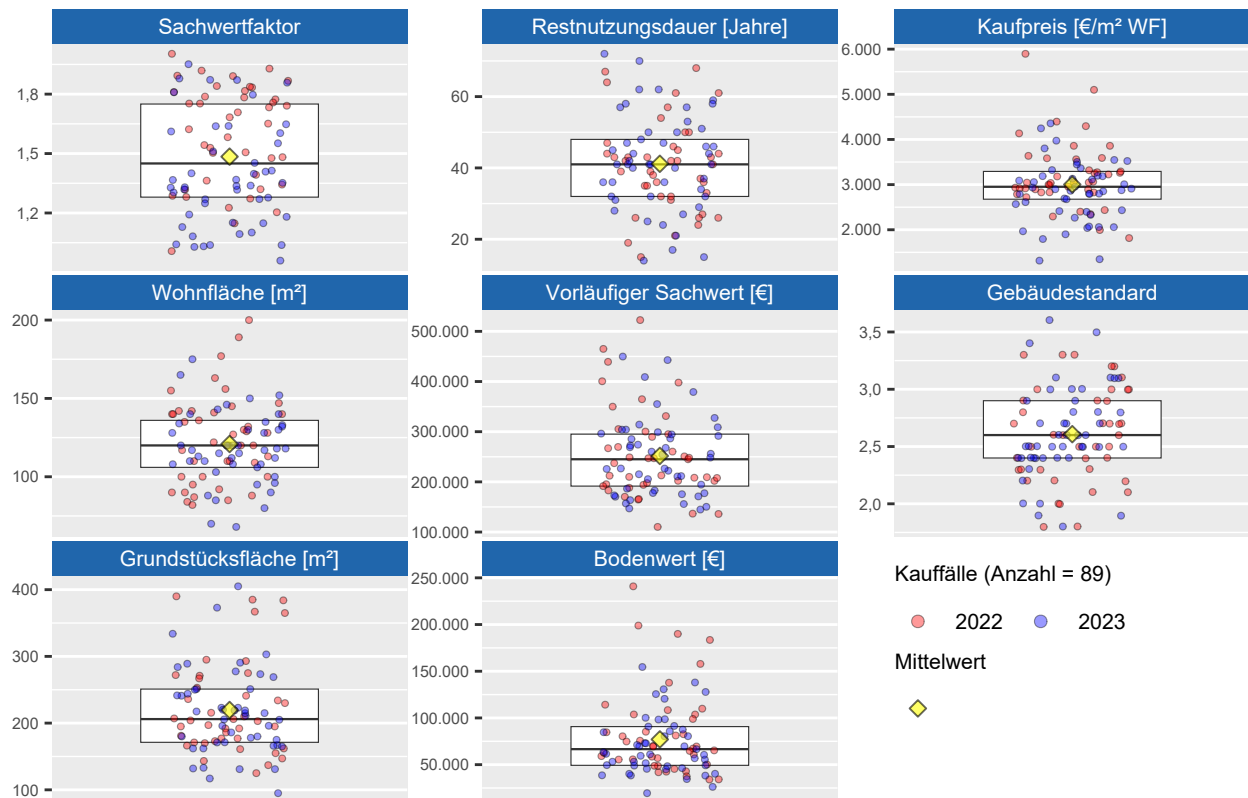


Abbildung 5.8: Boxplots SWF und Kenngrößen - Reihemittelhäuser

Abbildung 5.9 zeigt die räumliche Verteilung der Stichproben nach Gebäudeart. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Größe des Punktes repräsentiert.

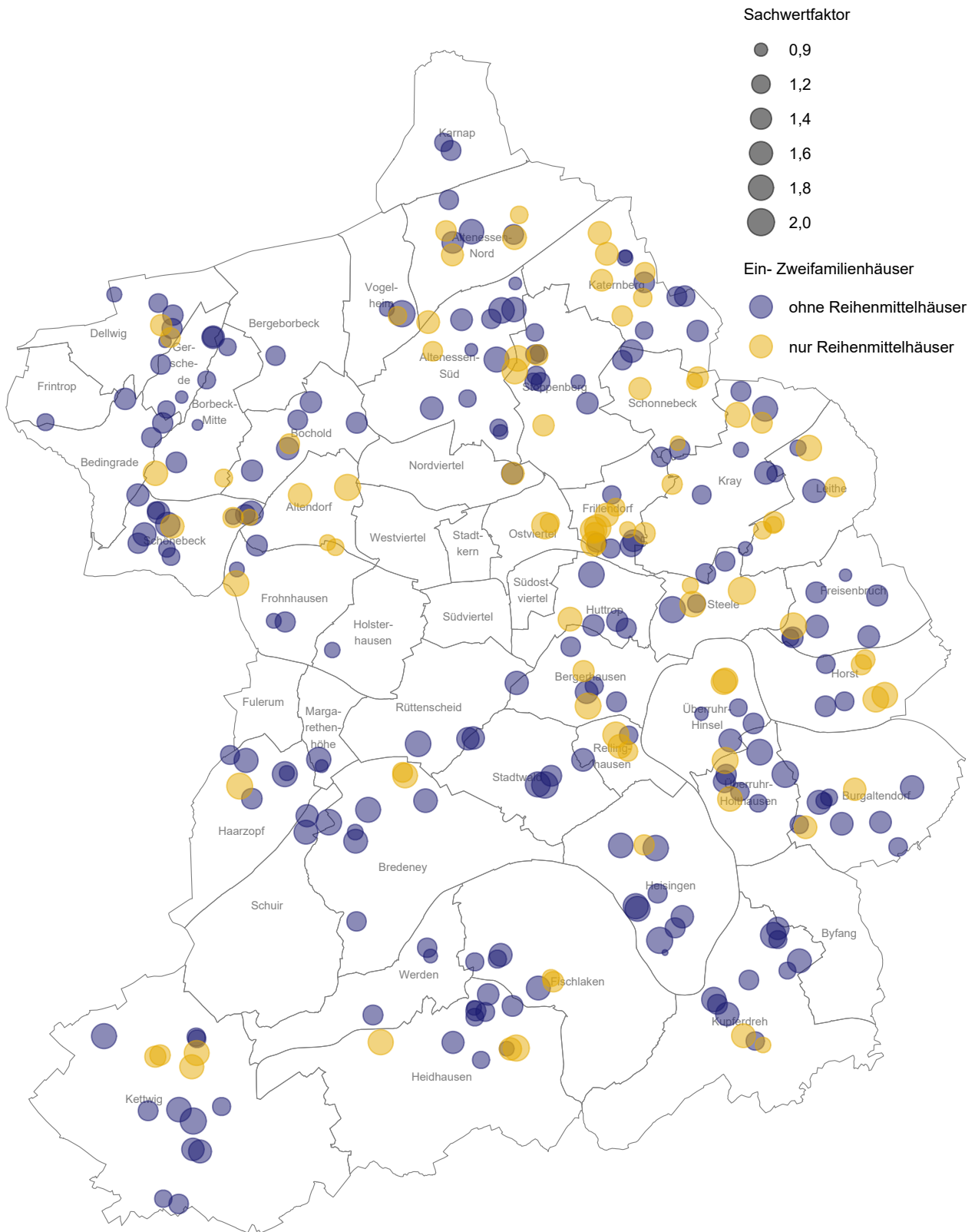


Abbildung 5.9: Verteilung der Stichprobe (Sachwertfaktoren) - Ein- und Zweifamilienhäuser

### 5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze als Kapitalisierungszinssätze definiert, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Modellbeschreibung und -parameter sind in Kapitel 9 (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 5.4 und die Abbildung 5.10 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>3,3</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	15	35	20	75
Bewirtschaftungskosten [%]	17,7	3,0	18,0	11,0	28,0
Rohertragsvervielfältiger	35,6	9,6	34,7	19,0	67,5
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	8,36	1,37	8,17	5,16	13,00
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	3.555	1.185	3.377	1.612	7.403
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	149	44	142	64	323

Tabelle 5.4: Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

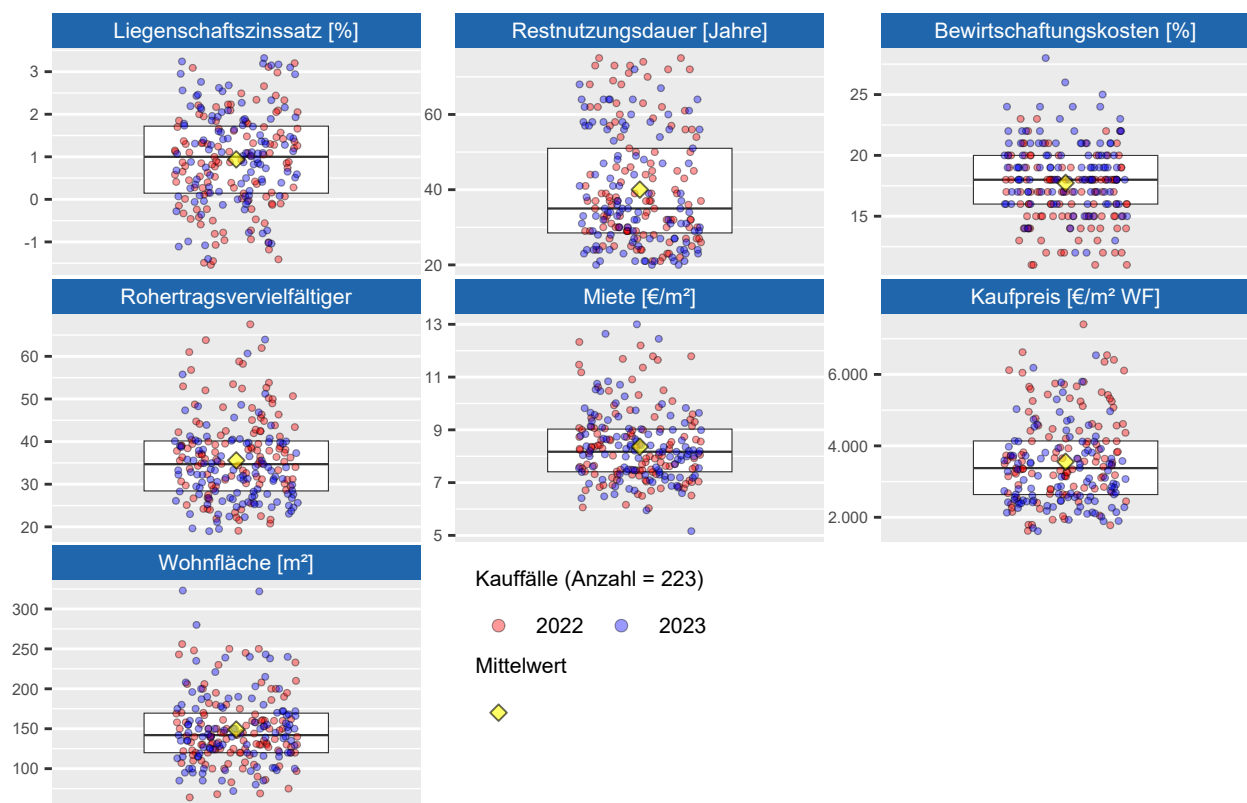


Abbildung 5.10: Boxplots LZ und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Abbildung 5.11 zeigt die räumliche Verteilung der Stichprobe. Der absolute Betrag des Liegenschaftszinssatzes wird durch die Größe des Punktes repräsentiert. Positive Liegenschaftszinssätze werden als blaue, negative als rote Punkte dargestellt.

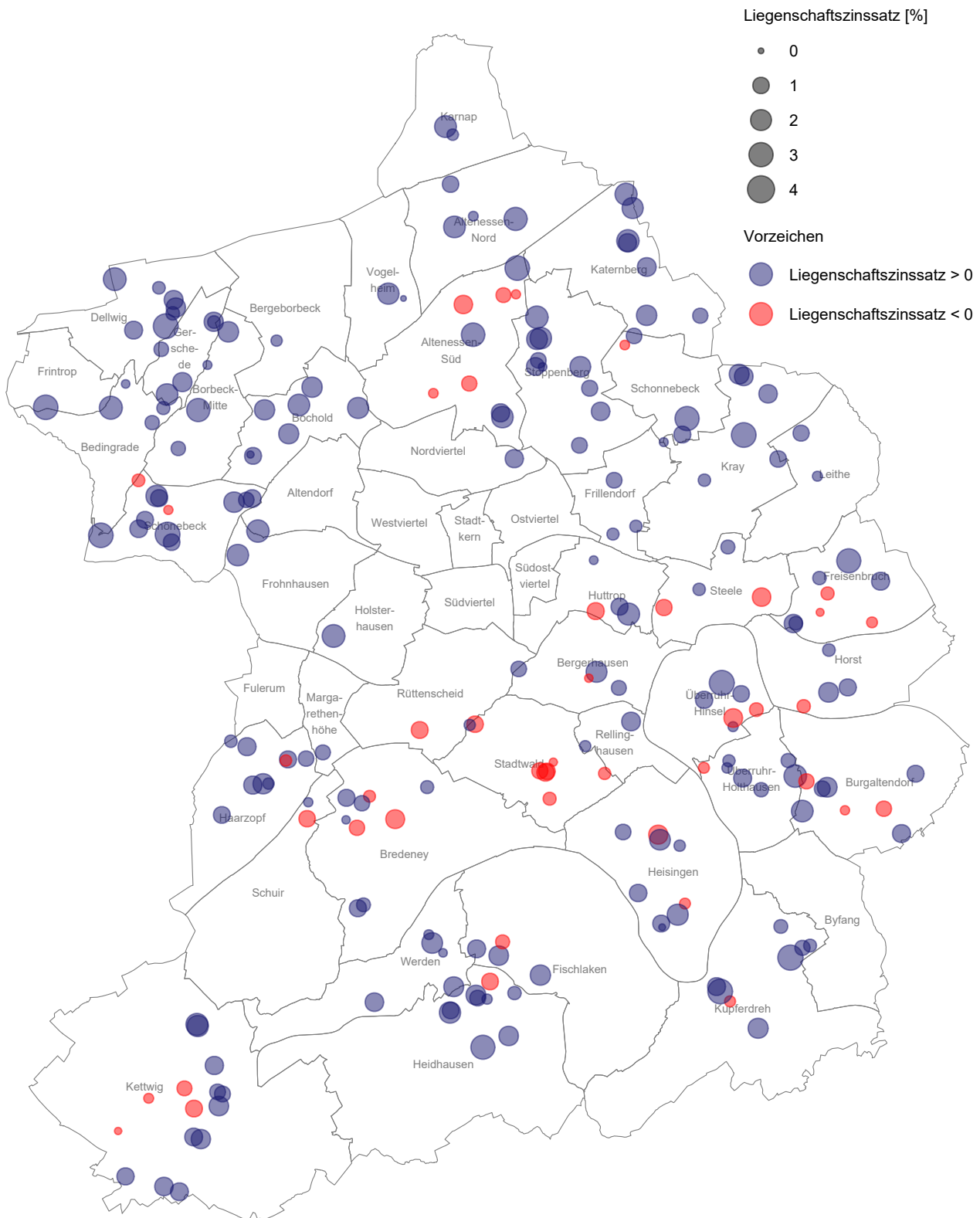


Abbildung 5.11: Verteilung der Stichprobe (LZ) - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

### 5.1.4.2 Reihemittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Reihemittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **0,8 %**. Die Tabelle 5.5 und die Abbildung 5.12 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>0,8</b>	<b>1,2</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,8</b>	<b>3,4</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	12	41	21	72
Bewirtschaftungskosten [%]	18,2	2,4	18,0	9,0	24,0
Rohertragsvervielfältiger	32,6	6,7	31,8	19,7	53,3
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	8,17	0,99	8,14	5,82	12,10
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	3.170	785	3.036	1.795	5.897
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	119	26	118	68	200

Tabelle 5.5: Liegenschaftszinssatz - Reihemittelhäuser



Abbildung 5.12: Boxplots LZ und Kenngrößen - Reihemittelhäuser

Abbildung 5.13 zeigt die räumliche Verteilung der Stichprobe. Der absolute Betrag des Liegenschaftszinssatzes wird durch die Größe des Punktes repräsentiert. Positive Liegenschaftszinssätze werden als blaue, negative als rote Punkte dargestellt.

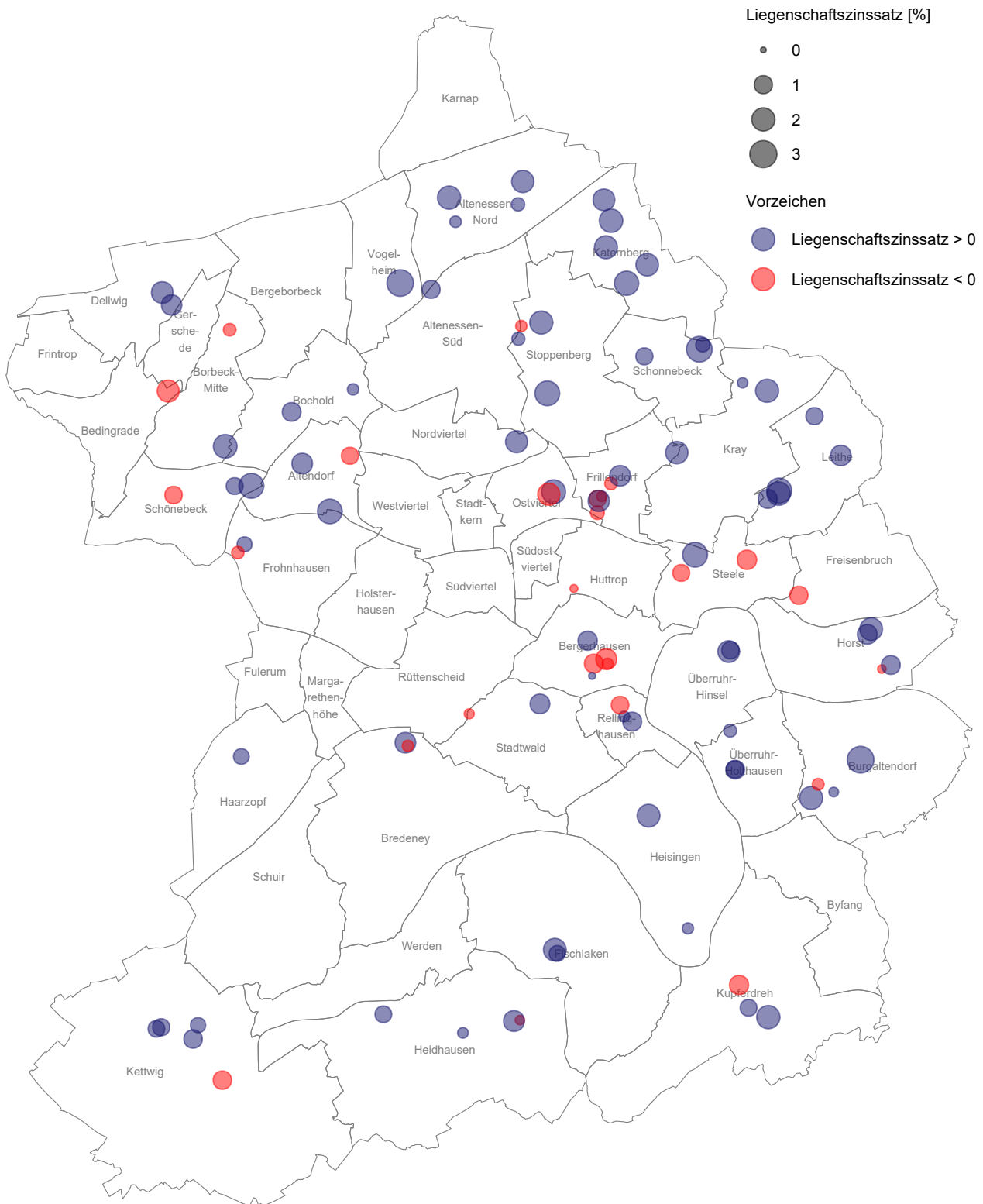


Abbildung 5.13: Verteilung der Stichprobe (LZ) - Reihenmittelhäuser

### 5.1.5 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Preis eines Ein- und Zweifamilienhauses wird durch verschiedene Merkmale z. B. Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche beeinflusst. Der Gutachterausschuss hat die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2014 bis 2023 im Rahmen der Ermittlung der Immobilienrichtwerte 2024 untersucht und Umrechnungskoeffizienten (UK) getrennt für die folgende Teilmärkte beschlossen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihen- und Doppelhäuser

Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Details hierzu sind dem Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zu entnehmen, vgl. [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Umrechnungskoeffizienten 2024 sind den Örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten 2024 zu entnehmen, die in BORIS.NRW veröffentlicht sind ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Für das Merkmal Kaufzeitpunkt kann die Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Unterkapitel 5.1.2) verwendet werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Auskunft aus der Kaufpreissammlung auf Kaufpreise aus vergleichbarer Wohnlage bezieht. Sollte im Einzelfall dennoch eine Anpassung aufgrund unterschiedlicher Wohnlage erforderlich sein, so können die in Tabelle 5.6 angegebenen Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden. Bei zu bewertenden Objekten aus sehr guten Wohnlagen, sollten nur Kaufpreise aus gleichwertiger Wohnlage für das Vergleichsverfahren verwendet werden. Dementsprechend wird kein Umrechnungskoeffizient für die Wohnlage „sehr gut“ ausgewiesen.

Wohnlage	UK
einfach	0,70
einfach - mittel	0,85
mittel	1,00
gut	1,25

Tabelle 5.6: Umrechnungskoeffizienten Wohnlage - Ein- und Zweifamilienhäuser



## 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 **1,6 %**. Die Tabelle 5.7 und die Abbildung 5.14 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>4,4</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	11	29	20	64
Bewirtschaftungskosten [%]	21,8	3,4	21,0	15,0	29,0
Rohertragsvervielfältiger	25,2	9,2	22,7	12,4	59,8
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,55	0,88	7,33	5,65	9,64
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	2.312	937	2.071	841	5.139
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	261	64	270	139	435

Tabelle 5.7: Liegenschaftszinssatz - Dreifamilienhäuser

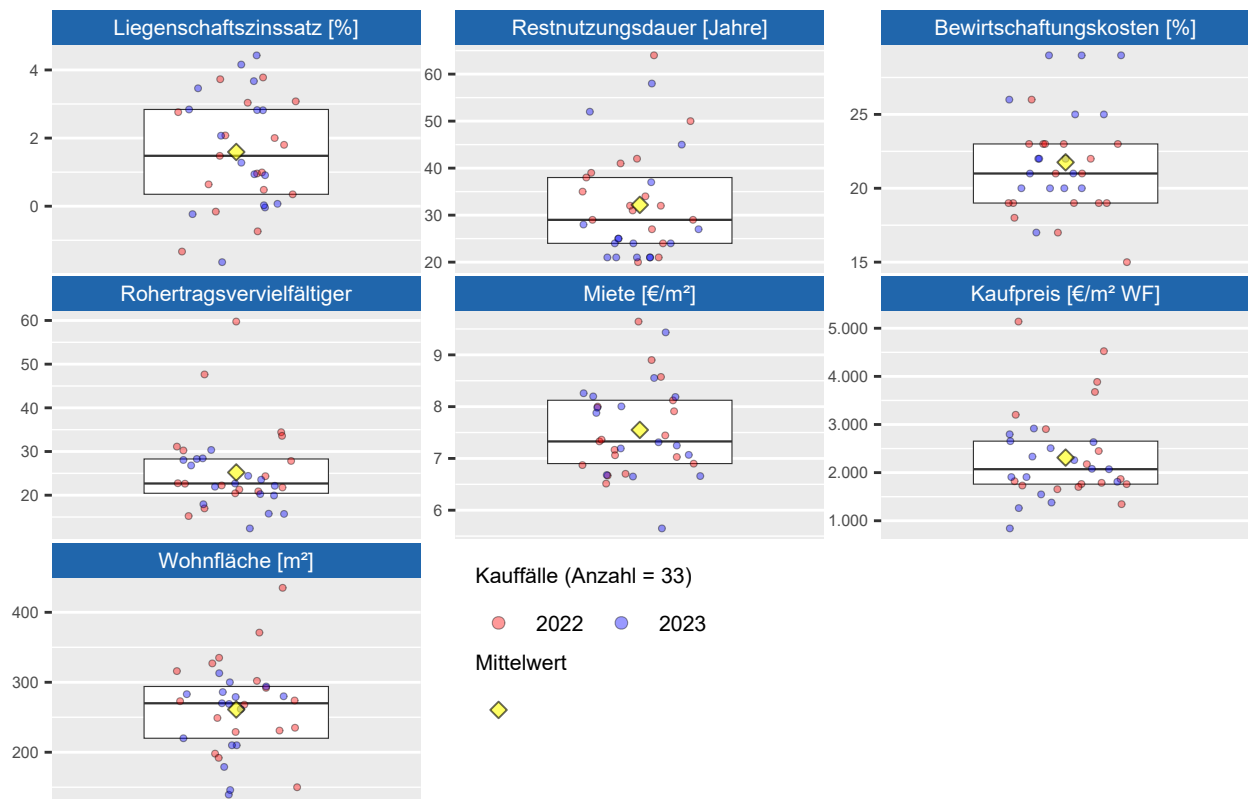


Abbildung 5.14: Boxplots LZ und Kenngrößen - Dreifamilienhäuser

### 5.2.1.2 Mietwohnhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Mietwohnhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **2,6 %**. Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für Mietwohnhäuser mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil am Rohertrag. Die Tabelle 5.8 und die Abbildung 5.15 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>2,6</b>	<b>1,8</b>	<b>2,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>6,7</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	9	29	20	58
Bewirtschaftungskosten [%]	24,4	3,1	25,0	17,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	18,6	5,1	17,6	9,3	34,8
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,91	0,79	6,84	5,28	9,40
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF/NUF]	1.550	521	1.447	656	3.518
Wohn-/Nutzungsfläche [m <sup>2</sup> ]	457	237	388	167	1.639

Tabelle 5.8: Liegenschaftszinssatz - Mietwohnhäuser

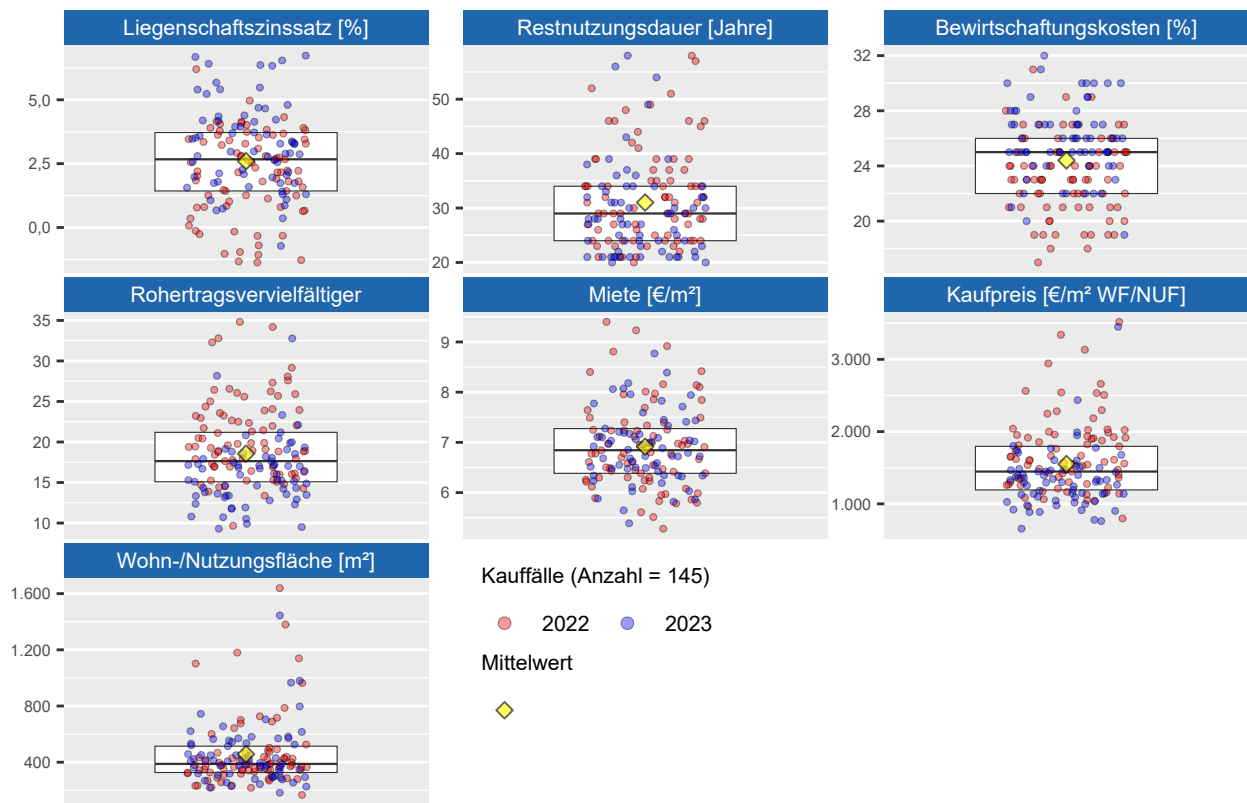


Abbildung 5.15: Boxplots LZ und Kenngrößen - Mietwohnhäuser

### 5.2.1.3 Gemischt genutzte Gebäude

Der Gutachterausschuss hat für gemischt genutzte Gebäude den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **3,7 %**. Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 %. Die Tabelle 5.9 und die Abbildung 5.16 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>3,7</b>	<b>1,2</b>	<b>3,8</b>	<b>1,3</b>	<b>6,2</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	9	28	20	54
Bewirtschaftungskosten [%]	23,4	2,9	24,0	17,0	28,0
Rohertragsvervielfältiger	15,3	2,8	14,9	9,7	19,9
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,37	1,39	7,04	5,39	11,22
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF/NUF]	1.373	444	1.259	798	2.456
Wohn-/Nutzungsfläche [m <sup>2</sup> ]	630	572	480	221	3.274

Tabelle 5.9: Liegenschaftszinssatz - gemischt genutzte Gebäude

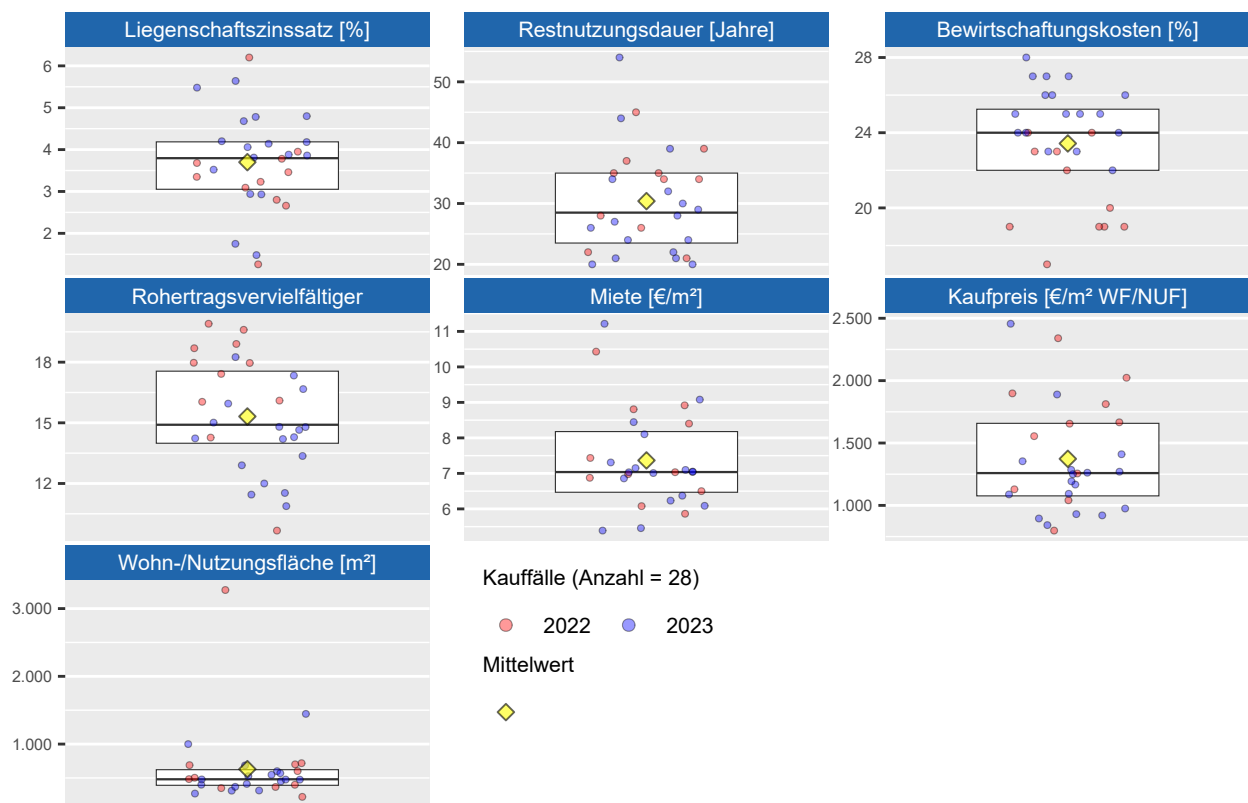


Abbildung 5.16: Boxplots LZ und Kenngrößen - gemischt genutzte Gebäude

## 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 **3,5 %**. Die Tabelle 5.10 und die Abbildung 5.17 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>3,5</b>	<b>1,4</b>	<b>3,7</b>	<b>0,1</b>	<b>5,6</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	8	34	24	54
Bewirtschaftungskosten [%]	15,8	2,7	16,0	11,0	21,0
Rohertragsvervielfältiger	17,9	2,9	17,7	13,3	24,6
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	10,75	3,42	10,37	3,97	15,61
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> NUF]	2.282	729	2.320	769	3.319
Nutzungsfläche [m <sup>2</sup> ]	3.538	3.620	1.934	745	14.330

Tabelle 5.10: Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel

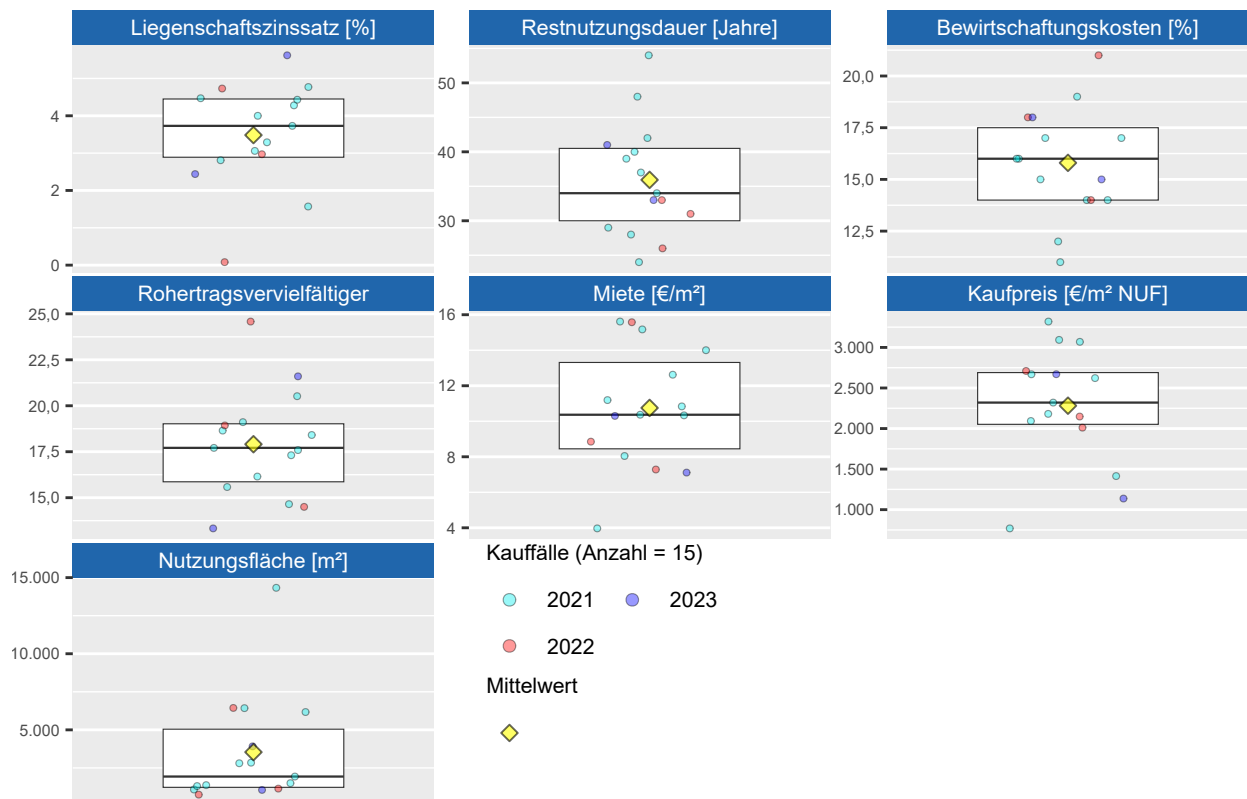


Abbildung 5.17: Boxplots LZ und Kenngrößen - Büro / Handel

### 5.3.1.2 Gewerbe

Der Gutachterausschuss hat für Gewerbe den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **5,4 %**. Die Tabelle 5.11 und die Abbildung 5.18 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>5,4</b>	<b>2,3</b>	<b>5,3</b>	<b>0,7</b>	<b>9,2</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	10	30	12	45
Bewirtschaftungskosten [%]	16,1	4,7	16,0	7,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	13,6	4,3	13,2	7,6	25,1
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,60	2,20	5,20	2,76	10,58
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> NUF]	894	385	792	277	1.656
Nutzungsfläche [m <sup>2</sup> ]	2.110	2.073	1.476	359	7.810

Tabelle 5.11: Liegenschaftszinssatz - Gewerbe



Abbildung 5.18: Boxplots LZ und Kenngrößen - Gewerbe

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Erstverkäufe

Die Abbildung 6.1 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.

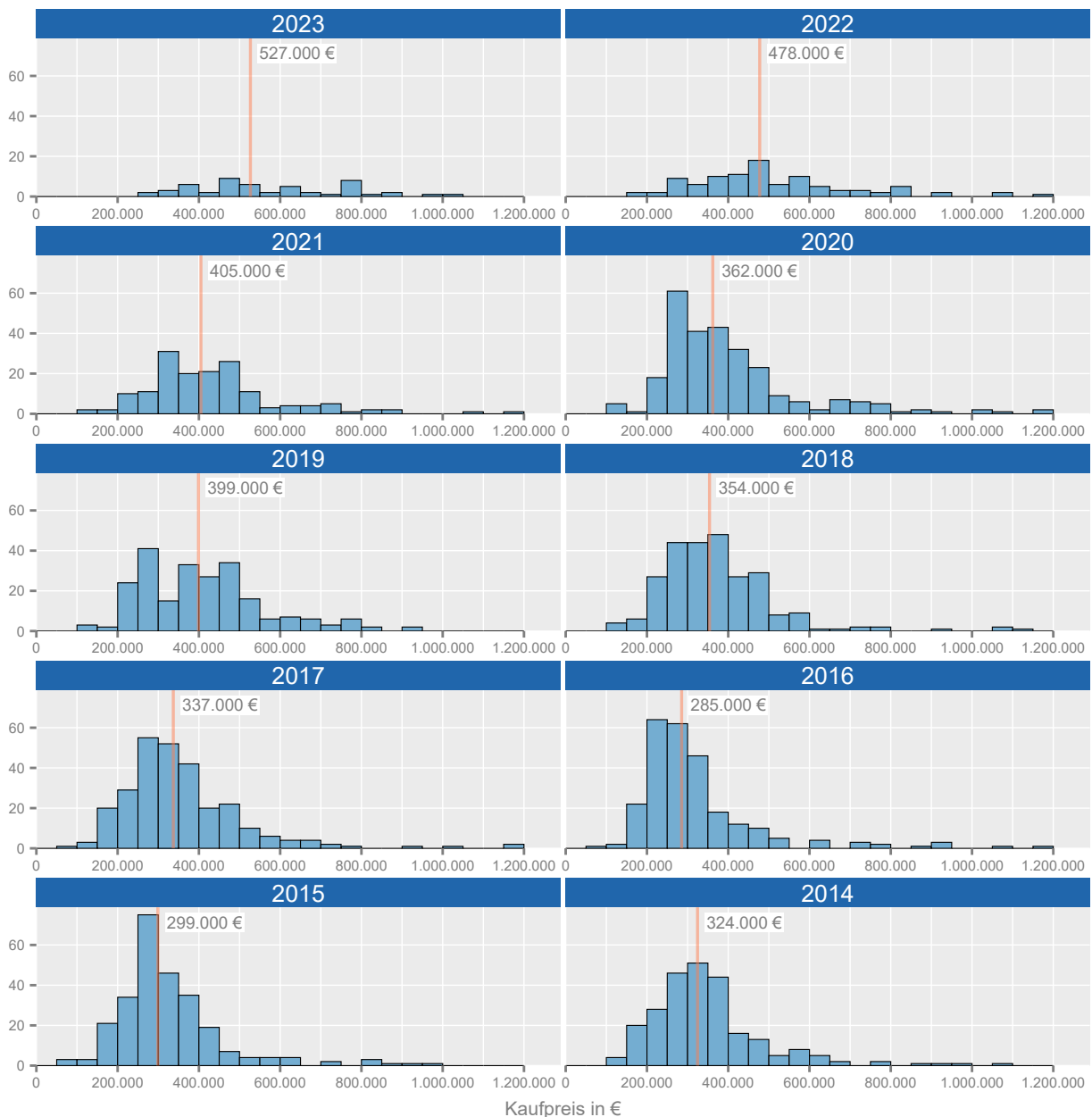


Abbildung 6.1: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen

Abbildung 6.2 zeigt anhand von Boxplots, wie sich der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF) bei neu errichtetem Wohnungseigentum in den letzten 10 Jahren entwickelt hat.

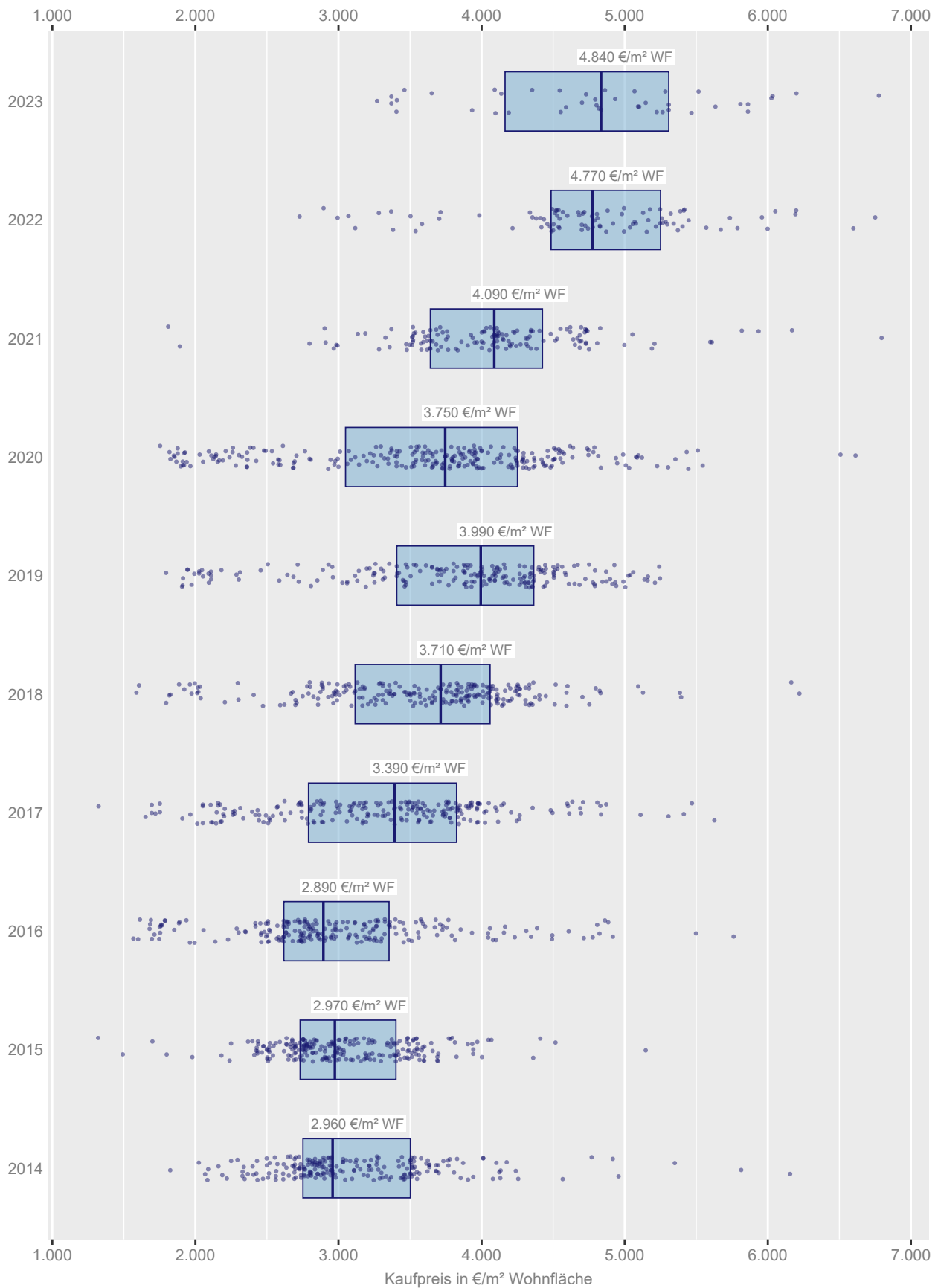


Abbildung 6.2: Boxplot des Kaufpreises je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

### 6.1.2 Weiterverkäufe

Die Abbildung 6.3 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.

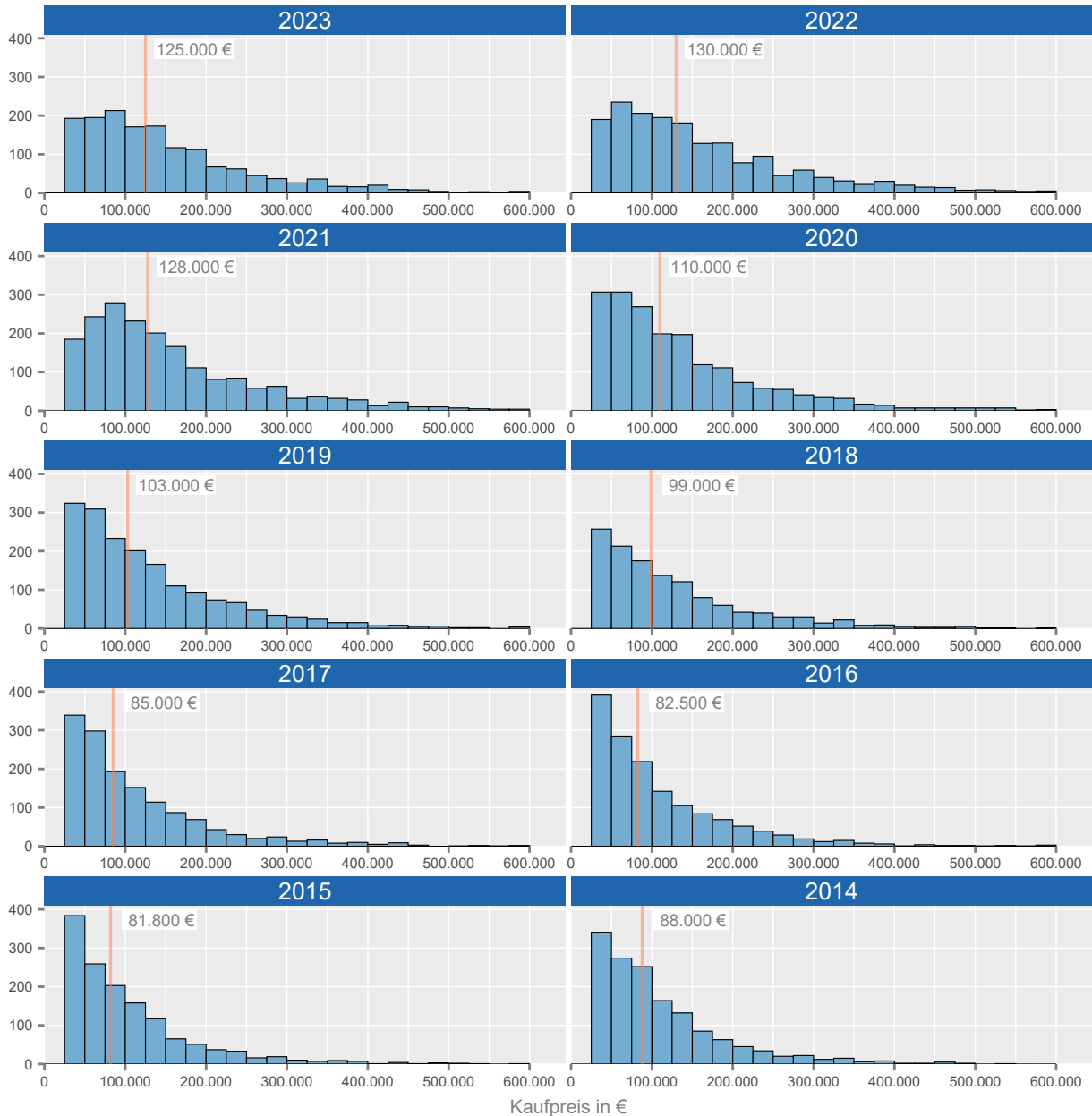


Abbildung 6.3: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen



### 6.1.3 Indexreihe Wohnungseigentum

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

In der Tabelle 6.1 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 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](http://www.boris.nrw.de) unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“).

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2012	104	2019	148
2006	106	2013	110	2020	168
2007	105	2014	109	2021	201
2008	99	2015	110	2022	222
2009	99	2016	115	2023	206
<b>2010</b>	<b>100</b>	2017	124		
2011	100	2018	135		

Tabelle 6.1: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

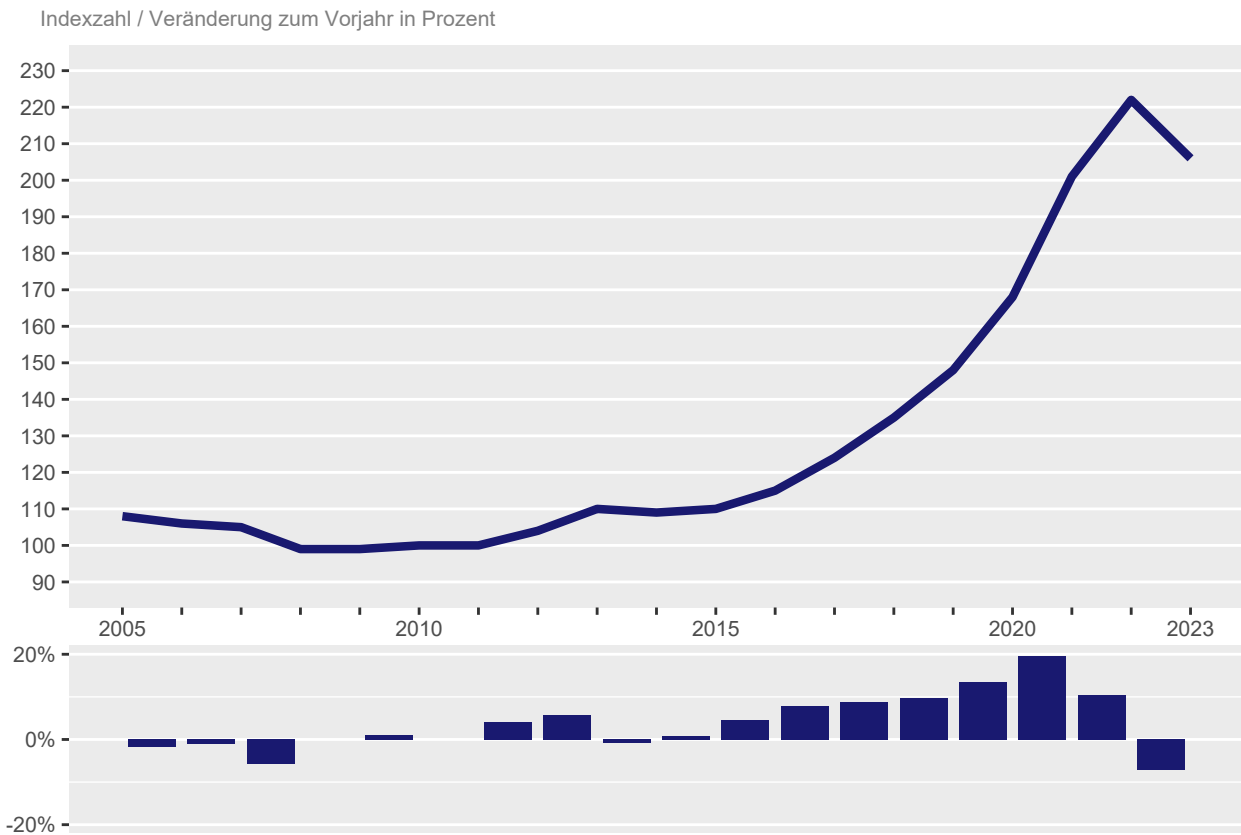


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Zur Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe allgemeine Erläuterungen in Unterkapitel 5.1.4.

#### 6.1.4.1 Wohnungseigentum unvermietet

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum unvermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,7 %**. Die Tabelle 6.2 und die Abbildung 6.5 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 10.1) herangezogen werden.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>-1,8</b>	<b>5,6</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	12	36	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	23,2	4,1	23,0	14,0	35,0
Rohertragsvervielfältiger	24,6	6,7	24,2	10,3	46,2
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,70	1,11	7,47	5,31	11,27
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	2.311	839	2.208	659	5.433
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80	24	77	35	150

Tabelle 6.2: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet

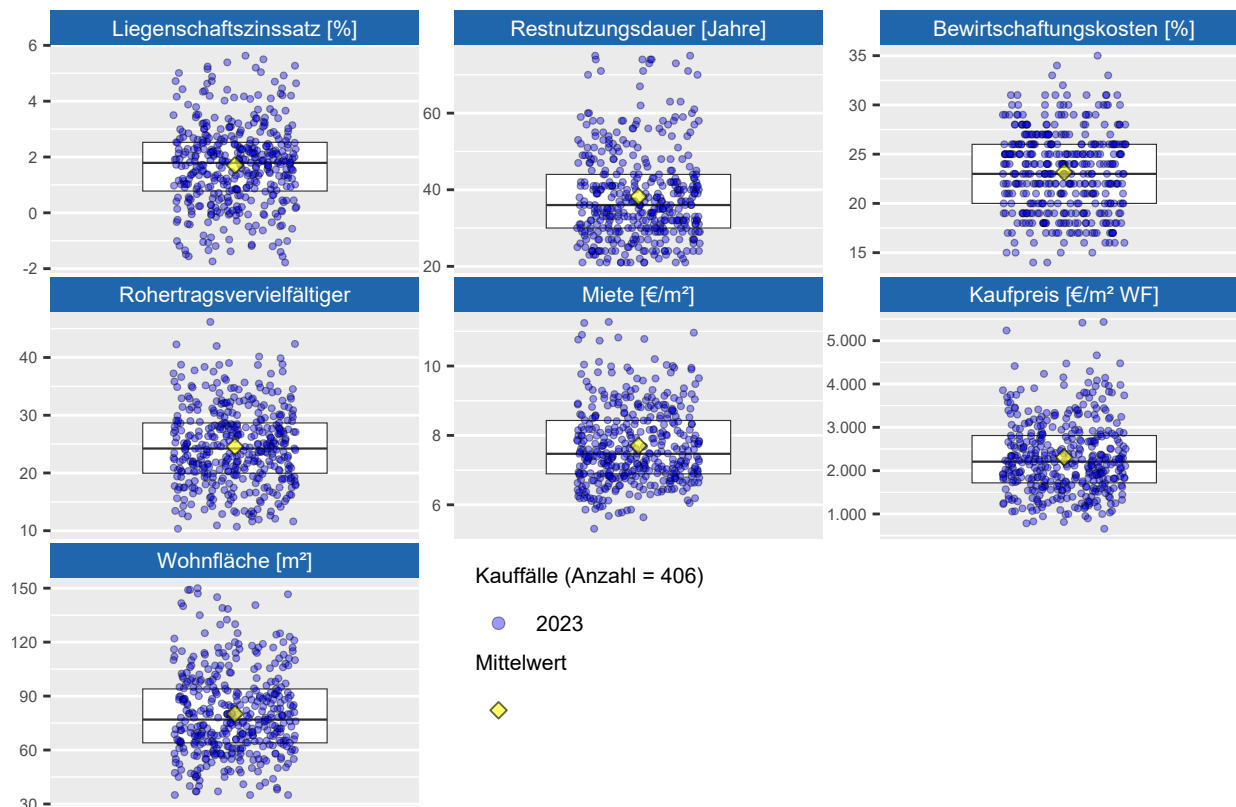


Abbildung 6.5: Boxplots LZ und Kenngrößen - Wohnungseigentum unvermietet

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

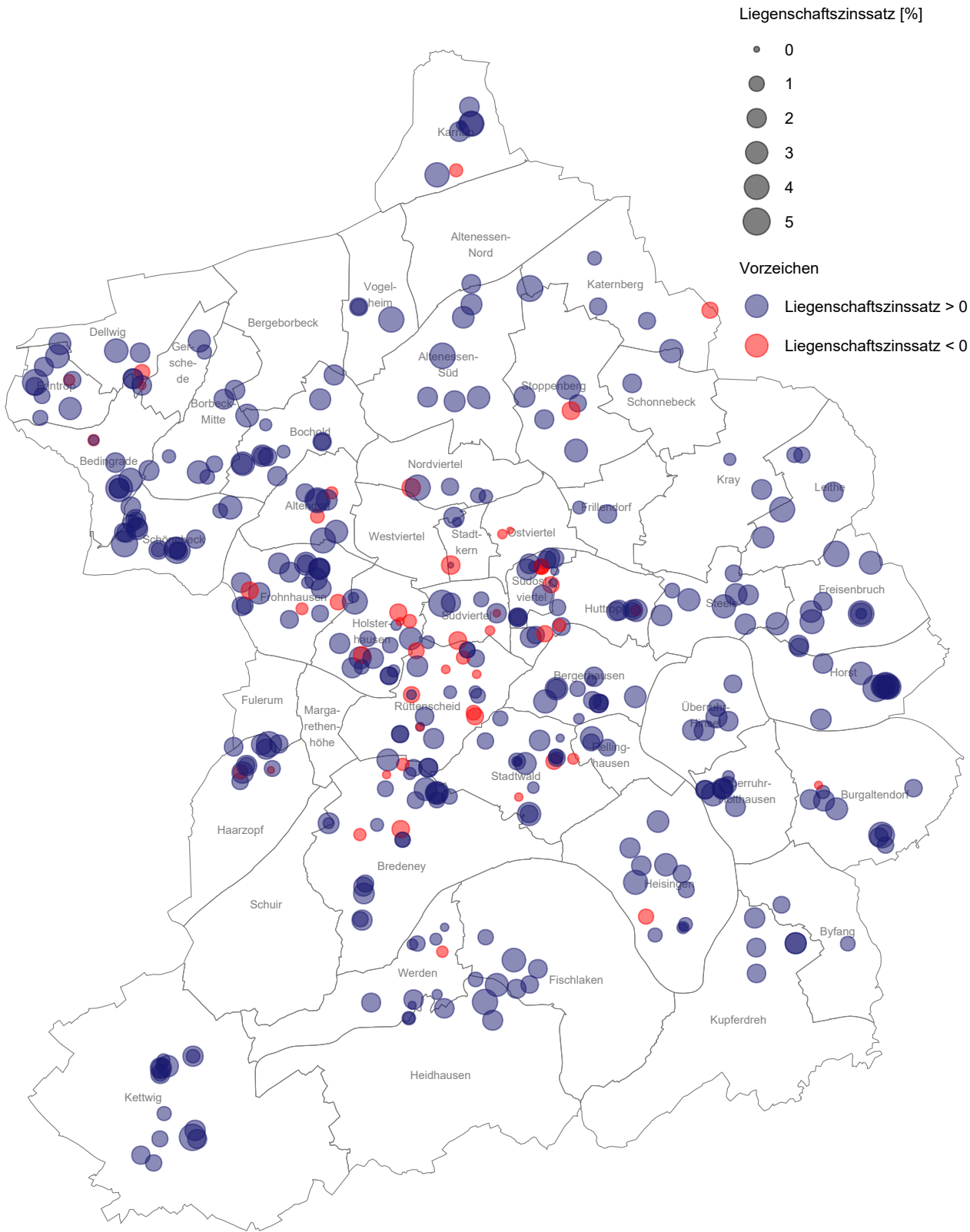


Abbildung 6.6: Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - unvermietet

### 6.1.4.2 Wohnungseigentum vermietet

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum vermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **2,0 %**. Die Tabelle 6.2 und die Abbildung 6.6 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 10.1) herangezogen werden.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>6,1</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	10	32	21	69
Bewirtschaftungskosten [%]	25,2	4,0	25,0	14,0	33,0
Rohertragsvervielfältiger	21,9	6,9	21,0	10,2	47,3
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,36	1,05	7,12	5,69	11,39
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.977	837	1.795	769	5.810
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	69	21	66	35	143

Tabelle 6.3: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

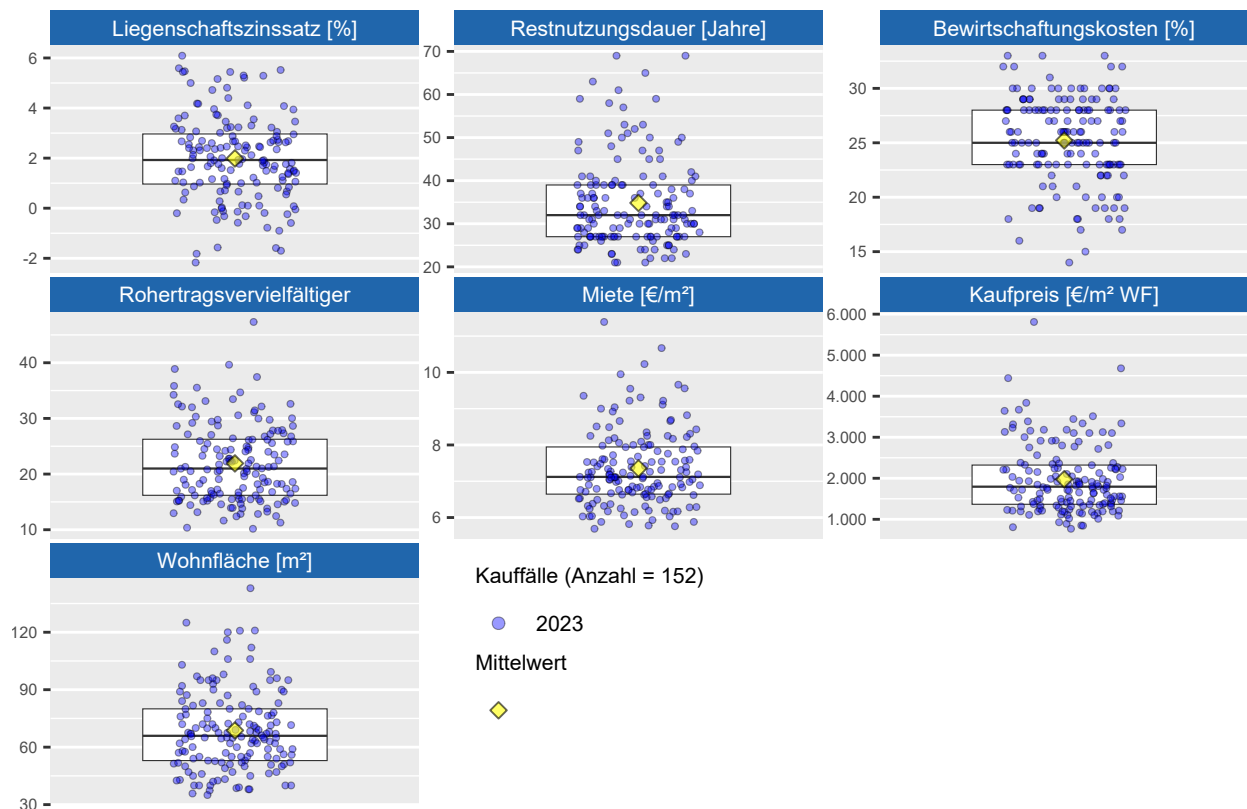


Abbildung 6.7: Boxplots LZ - Wohnungseigentum vermietet

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

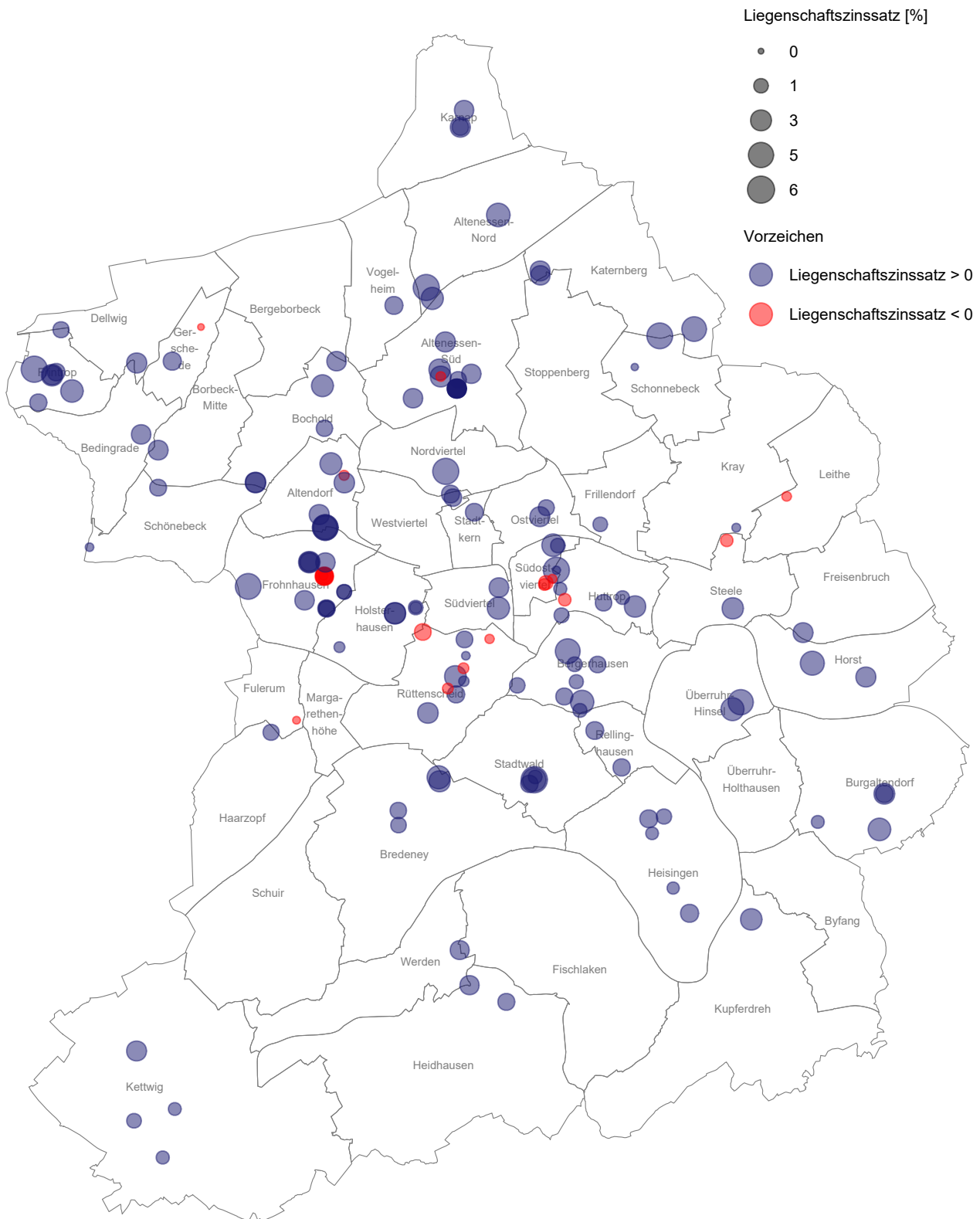


Abbildung 6.8: Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - vermietet

### 6.1.5 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten Eigentumswohnungen

Der Preis einer Eigentumswohnung wird durch verschiedene Merkmale z. B. Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche beeinflusst. Der Gutachterausschuss hat die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung über Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 bis 2023 im Rahmen der Ermittlung der Immobilienrichtwerte 2024 untersucht und Umrechnungskoeffizienten. Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Details hierzu sind dem Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zu entnehmen, vgl. [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Umrechnungskoeffizienten 2024 sind den Örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten 2024 zu entnehmen, die in BORIS.NRW veröffentlicht sind ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Für das Merkmal Kaufzeitpunkt kann die Indexreihe für Eigentumswohnungen (siehe Unterkapitel 6.1.3) verwendet werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Auskunft aus der Kaufpreissammlung auf Kaufpreise aus vergleichbarer Wohnlage bezieht. Sollte im Einzelfall dennoch eine Anpassung aufgrund unterschiedlicher Wohnlage erforderlich sein, so können die in Tabelle 6.4 angegebenen Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Wohnlage	UK
einfach	0,75
einfach - mittel	0,85
mittel	1,00
gut	1,20
sehr gut	1,35

Tabelle 6.4: Wohnlage - Umrechnungskoeffizienten - Eigentumswohnungen

## 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 angegeben. Für Einzelgaragen liegen nur für Weiterverkäufe Datenmaterial vor. Für Außenstellplätze (überwiegend Sondernutzungsrechte) wird auf eine differenzierte Darstellung von Erst- und Weiterverkäufen verzichtet. Die Abbildung 6.9 zeigt anhand von Boxplots die Verteilung der Kaufpreise. Das verwendete Datenmaterial stammt aus den Jahren 2022 und 2023.

	Anzahl	Median [€]
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>		
Erstverkauf	139	25.650
Weiterverkauf	116	15.000
<b>Einzelgaragen</b>		
Weiterverkauf	204	12.250
<b>Außenstellplätze</b>		
Erst- / Weiterverkauf	74	6.900

Tabelle 6.5: Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

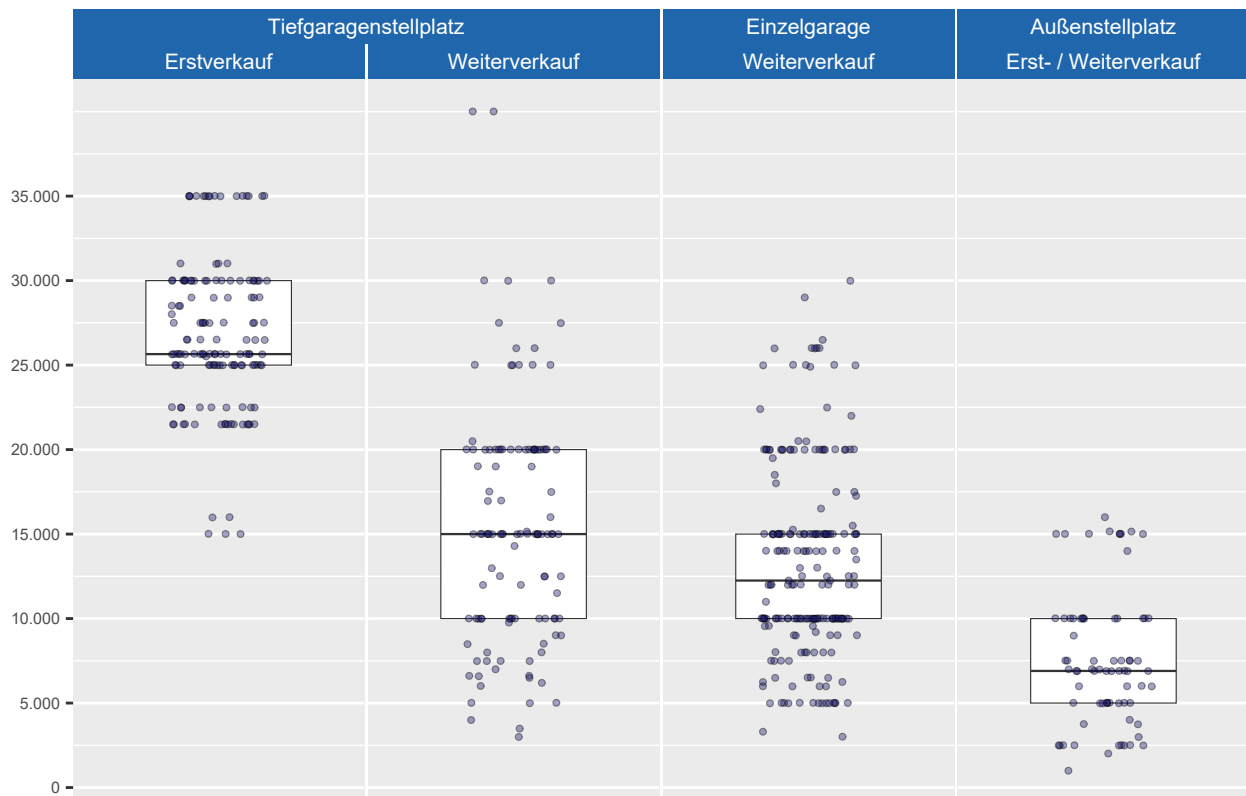


Abbildung 6.9: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

## 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 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](http://www.boris.nrw.de) unter „DATEN Handlungsempfehlungen 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 ermittelt seit 2023 jährlich Immobilienrichtwerte für die Objektgruppe Weiterverkauf bezogen auf den 01. Januar des jeweiligen Jahres für die folgenden Teilmärkte:

- Eigentumswohnungen
- Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
- Reihen- und Doppelhäuser

Die Immobilienrichtwerte werden in [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bereitgestellt. Eine Übersicht über die Lage der Immobilienrichtwertzonen 2024 für die verschiedenen Teilmärkte ist Abbildung 8.1 in dargestellt.

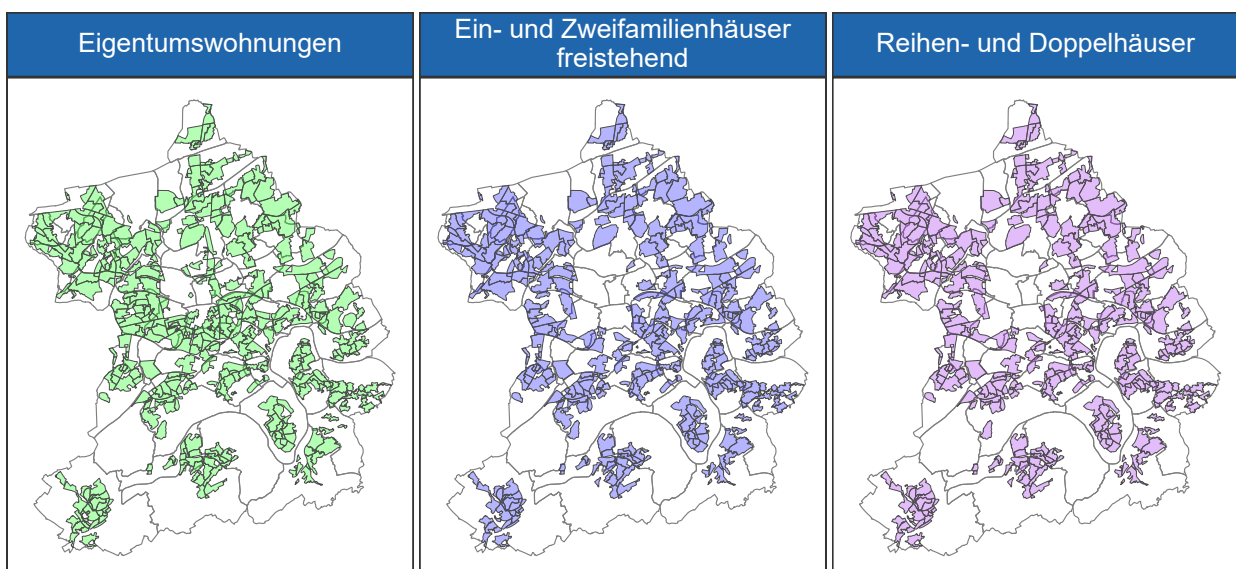


Abbildung 8.1: Lage der Immobilienrichtwertzonen 2024

## 9 Modellbeschreibungen

### 9.1 Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

#### Modellbeschreibung und Modellparameter

##### Verwendete Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2022 und 2023 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
- 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

- Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses
- vorhandenen / fehlenden DREMPELS
- ausgebauten Spitzbodens
- Staffelgeschoss
- Geschossen mit Dachschrägen
- keine 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, Eingangstreppe, Balkone u.a.

### **Außenanlagen**

Prozentualer Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung

- 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.

## 9.2 Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

### Modellparameter für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze

#### Verwendete Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2022 und 2023 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
  - 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 Nutzungsflächenberechnung**

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, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

### Nutzungsfläche (NUF)

i.d.R. ermittelt nach der DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Ausgabe August 2021)

## **Rohertrag**

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

### Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2022 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 9.3) 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.

Minimale Restnutzungsdauer 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“).

## **9.3 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. 2022: 122,2). 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: 01.01.2023**

#### **Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**

##### **Verwaltungskosten**

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

412 Euro jährlich je Eigentumswohnung

45 Euro jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

**Instandhaltungskosten**

13,50 Euro/m<sup>2</sup> jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

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

**Mietausfallwagnis**

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

**Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung****Verwaltungskosten**

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

**Instandhaltungskosten**

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

100 % (= 13,50 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 % (= 6,75 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 % (= 4,05 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.

**Mietausfallwagnis**

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

## 10 Mieten und Pachten

### 10.1 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 und der Mieter 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](http://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.

### 10.2 Mieten für Garagen und Stellplätze

In Tabelle 10.1 sind durchschnittliche Mieten für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragenstellplätze aus der Befragung zum Essener Mietspiegel 2020 aufgeführt.

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

Tabelle 10.1: Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze

### 10.3 Gewerbliche Mieten

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



## 11 Kontakte und Adressen

### 11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 26.03.2024)

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 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) Vogt, Oliver (FA Essen-Süd)
Vertretung der besonderen Mitglieder	Kaldenberg, Ursula (FA Essen-NordOst) Bartos, Kai Uwe (FA Essen-Süd)

## 11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### Kontakt Daten Geschäftsstelle

Lindenallee 8

45127 Essen

Telefon: 0201 / 88-68505

Telefax: 0201 / 88-9168502

E-Mail: [gutachterausschuss@essen.de](mailto:gutachterausschuss@essen.de)

Internet: [www.gars.nrw/essen](http://www.gars.nrw/essen)

Unter [www.gars.nrw/essen](http://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 1991

## 11.3 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](http://www.gars.nrw/essen)

Die Anträge enthalten auch jeweils einen Auszug aus der Kostenordnung.

### 11.3.1 Gutachten

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

### 11.3.2 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

