



Grundstücksmarktbericht **2022** für die Stadt Essen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Essen

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Essen

Essen, im März 2022

Herausgeber

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

Auswertestand Kaufpreissammlung: 22.03.2022
Redaktioneller Stand: 04.07.2022

Geschäftsstelle

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

Gebühr

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

Bildnachweis

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

Lizenz

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

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
1.1 Vorbemerkungen	1
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	2
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	3
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	4
2.1 Generelle Marktentwicklung	4
2.2 Kaufverträge / Kauffälle	5
2.2.1 Entwicklung Anzahl Kauffälle	5
2.2.2 Marktanteile und räumliche Verteilung	8
2.2.3 Herkunft Erwerber	10
2.3 Zwangsversteigerungen	13
3 Umsätze	14
3.1 Gesamtumsatz	14
3.2 Unbebaute Baugrundstücke	16
3.3 Bebaute Grundstücke	17
3.4 Wohnungseigentum	18
4 Unbebaute Grundstücke	19
4.1 Bodenrichtwerte	19
4.1.1 Allgemeine Erläuterungen	19
4.1.2 Bodenrichtwerte 2022 in der Stadt Essen	20
4.1.3 Bodenrichtwertniveau Wohnbauland	22
4.1.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	23
4.2 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten	24
4.2.1 Sonstiges Nichtbauland	24
4.2.1.1 Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück	24
4.2.1.2 Außeragrarisch genutzte Freiflächen	25
4.3 Indexreihe Wohnbauland	26
5 Bebaute Grundstücke	27
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	27
5.1.1 Durchschnittspreise in den Stadtteilen	29
5.1.2 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser	42
5.1.3 Sachwertfaktoren	43
5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	44
5.1.3.2 Reihenmittelhäuser	45
5.1.4 Liegenschaftszinssätze	47
5.1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	47
5.1.4.2 Reihenmittelhäuser	49
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	51
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	51
5.2.1.1 Dreifamilienhäuser	51
5.2.1.2 Mietwohnhäuser	52
5.2.1.3 Gemischt genutzte Gebäude	53

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

Abbildungsverzeichnis

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

Tabellenverzeichnis

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

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

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

Boxplots:

In diesem Grundstücksmarktbericht werden an verschiedenen Stellen sogenannte Boxplots dargestellt. Anhand eines Boxplots kann sowohl die Verteilung einer Variablen, als auch deren zentrale Tendenz veranschaulicht werden. Wie der Name sagt, sind Boxplots durch eine Box gekennzeichnet. Diese Box beinhaltet die mittleren 50 % der Daten. Das untere Ende der Box repräsentiert das 1. Quartil, unterhalb dessen 25 % der Werte liegen, das obere Ende der Box repräsentiert das 3. Quartil, oberhalb dessen 25 % der Werte liegen. Innerhalb der Box ist außerdem der Median der Variablen durch einen Strich, der die Box in zwei Hälften teilt, gekennzeichnet. Der Definition entsprechend teilt der Median die gesamte Stichprobe in zwei gleich große Hälften, sodass unterhalb als auch oberhalb des Medians jeweils 50 % der Werte liegen. Zusätzlich sind die einzelnen Kauffälle als Punkte in der Grafik dargestellt. Um Überlagerungen in der Darstellung von mehrfach vorkommenden Werten in den zugrundeliegenden Daten zu vermeiden, sind kleine Zufallsschwankungen um die Werte von x erzeugt worden, so dass Punkte mit denselben Koordinaten leicht versetzt dargestellt sind. So sind auch Häufungen an einer Koordinate oder nahe beieinander liegenden Koordinaten erkennbar. Unterstützt wird dies durch die transparente Darstellung der Punkte.

Sparklines:

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Vorbemerkungen

Die Gutachterausschüsse haben den gesetzlichen Auftrag, den Grundstücksmarkt in ihrem Zuständigkeitsbereich transparent zu machen. Hierzu sind ihnen durch das Baugesetzbuch weitreichende Befugnisse eingeräumt. So erhalten sie beispielsweise zur Führung der Kaufpreissammlung eine Abschrift jedes Kaufvertrags, der über Immobilien in dem Zuständigkeitsbereich abgeschlossen wird. Hierdurch können sie den örtlichen Immobilienmarkt tiefgreifend analysieren. Im Gegensatz zu jeder anderen Stelle steht dem Gutachterausschuss das gesamte Datenmaterial des Marktes und nicht nur eine kleine Stichprobe zur Verfügung.

Weite Teile der Öffentlichkeit verfolgen das Geschehen auf dem Immobilienmarkt mit großem Interesse, denn diese Marktverhältnisse und ihre zeitliche Entwicklung spiegeln einen wesentlichen Ausschnitt aus dem vielfältigen Erscheinungsbild der Großstadt Essen wider. Die jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktberichte sind als Marktorientierung konzipiert. Entsprechend dem Willen des Gesetzgebers sollen sie den Markt für Sachkundige, aber auch für Nichtfachleute transparent machen. Für Sachverständige, die Wohnungswirtschaft, Banken, Versicherungen, Gewerbe und Industrie sowie die öffentliche Hand mit ihren unterschiedlichen Aufgabenbereichen sind diese Rahmendaten von großer Bedeutung. Nicht zuletzt soll der Bericht auch politischen Mandatsträgern als Entscheidungshilfe dienen. Wertermittlungssachverständige können nur mit den enthaltenen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten fachlich fundierte Gutachten erstellen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht stellt den Essener Immobilienmarkt in generalisierter Form dar. Die hierin enthaltenen Umsätze, Preisentwicklungen und Preisspiegel wurden nach Auswertung der Kaufpreissammlung aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen ermittelt. Da sie den Markt in generalisierender Weise beschreiben, sind sie für die Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet; sie ersetzen insbesondere nicht die sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes.

Alle Informationen dieses Grundstücksmarktberichts wurden mit größter Sorgfalt recherchiert. Sie beziehen sich grundsätzlich auf Daten aus übersandten bzw. ausgewerteten Kaufverträgen.

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

1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen wurden ab 1961 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und später auch bei den großen kreisangehörigen Städten eingerichtet.

Gesetzliche Grundlagen sind heute das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) sowie die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV.NRW. S. 1137), in der jeweils geltenden Fassung.

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

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und die Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung der Immobilienrichtwerte
- Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Jährliche Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes

Antragsberechtigt für Gutachten sind auf Grund der oben genannten Rechtsgrundlagen Eigentümer oder ihnen gleichstehende Berechtigte, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden sowie Gerichte und Justizbehörden. Pflichtteilsberechtigte sind antragsberechtigt, soweit für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks von Bedeutung ist. Gutachten über den Mietwert von Wohnungen, Büro- oder Geschäftsräumen können neben dem Vermieter auch Mieter beantragen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen gemäß § 7 GrundWertVO NRW jeweils für die Dauer von fünf Jahren. Der Ausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachterinnen und Gutachtern sowie Vertreterinnen und Vertretern der beiden Essener Finanzämter. Die Vertreter/-innen der Finanzämter werden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten hinzugezogen. Dem Gutachterausschuss gehören in Essen u.a. Geodäten, Architekten, Wohnungswirtschaftler, Juristen und Immobilienmakler an. In Spezialfällen können weitere Sachverständige hinzu gezogen werden. Die interdisziplinäre Zusammensetzung des Ausschusses garantiert Marktnähe und fachliche Unabhängigkeit. Eine Auflistung der bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses zum 24.03.2022 ist der Seite 92 dieses Berichts zu entnehmen.

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

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

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

1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Generelle Marktentwicklung

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2021 wurden 4.166 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Die Anzahl der Kauffälle liegt damit weiterhin auf hohem Niveau. Gegenüber dem Vorjahr wurden jedoch ca. 6 % weniger Transaktionen getätigt. Auf dem Essener Grundstücksmarkt wurden Immobilien im Gesamtwert von 2,02 Milliarden Euro umgesetzt. Zum zweiten Mal nach 2018 wurde damit die 2 Milliarden Euro Grenze überschritten.

Unbebaute Grundstücke / Bodenrichtwerte

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

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

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von gut 14 %. Der mittlere Kaufpreis in diesem Teilmarkt liegt bei knapp 400.000 Euro. Eine Häufung der Kaufpreise liegt im Preisbereich von 250.000 bis 450.000 Euro vor. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser hängen unter anderem stark von der Lage innerhalb des Stadtgebietes ab.

Wohnungseigentum

Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre in der Kategorie „Weiterverkäufe“ hat in 2021 noch einmal an Dynamik gewonnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist in diesem Marktsegment eine Preissteigerung von ca. 20 % zu verzeichnen. Für neu errichtete Eigentumswohnungen zahlten die Käufer durchschnittlich 4.090 Euro/m² Wohnfläche und damit gut 9 % mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der verkauften neu errichteten Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 40 % zurückgegangen. Wurden in 2020 noch 268 Wohnungen verkauft so waren es in 2021 nur noch 159.

2.2 Kaufverträge / Kauffälle

2.2.1 Entwicklung Anzahl Kauffälle

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

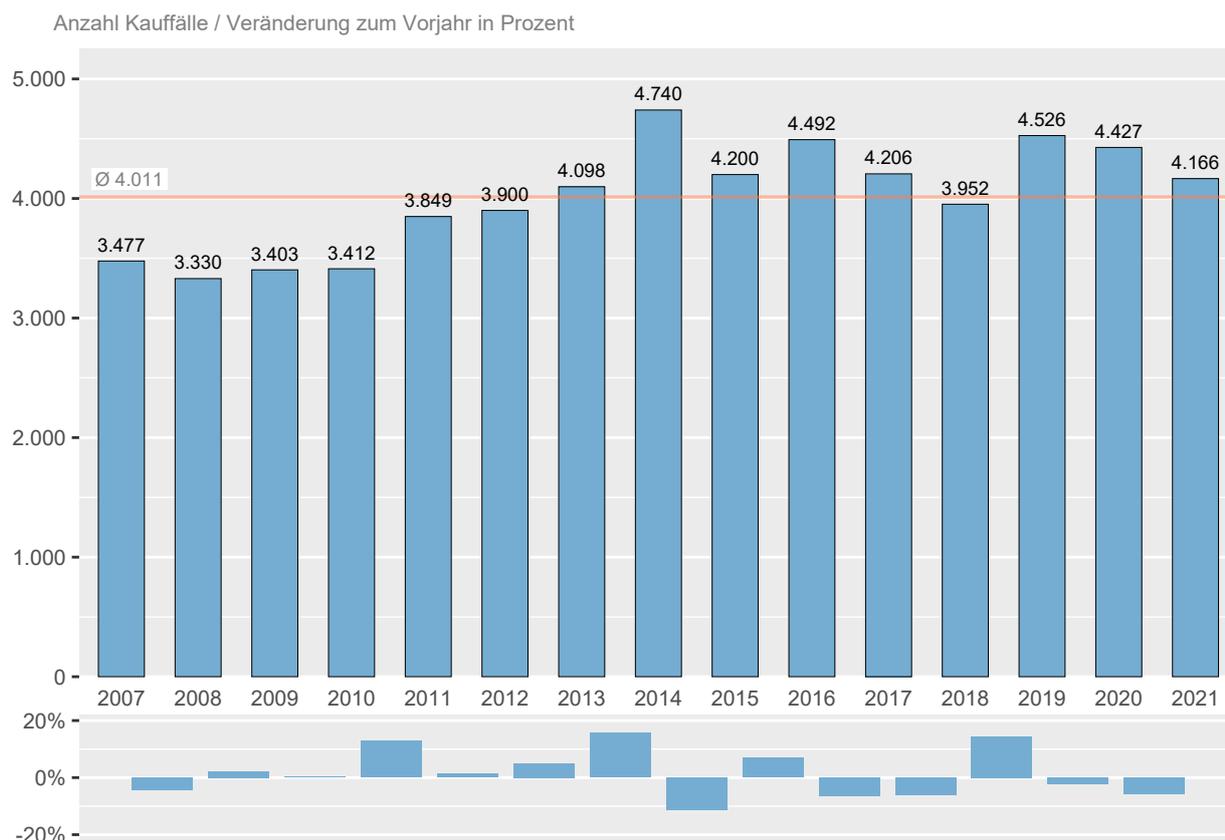


Abbildung 2.1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 2007

In Abbildung 2.2 auf der folgenden Seite ist die Anzahl der Kauffälle der letzten 15 Jahre nach dem Monat der Beurkundung dargestellt. Unterschiedliche Gesetzesänderungen führten in der Vergangenheit dazu, dass im Vormonat der Änderungen vermehrt Kaufverträge abgeschlossen wurden und im Folgemonat die Anzahl der Kauffälle stark rückläufig war. In 2011 und 2014 sind die erhöhten Umsatzzahlen im September bzw. Dezember auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. Zum 01.10.2011 wurde die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen von 3,5 % auf 5,0 % und zum 01.01.2015 auf 6,5 % angehoben. Die überdurchschnittliche Anzahl von Kauffällen im Monat März 2021 ist auf den Entfall des Baukindergeldes zurückzuführen. Für der Erhalt der Förderung galt eine Frist bis zum 31.03.2021, bis zu der der Kaufvertrag beurkundet sein musste.

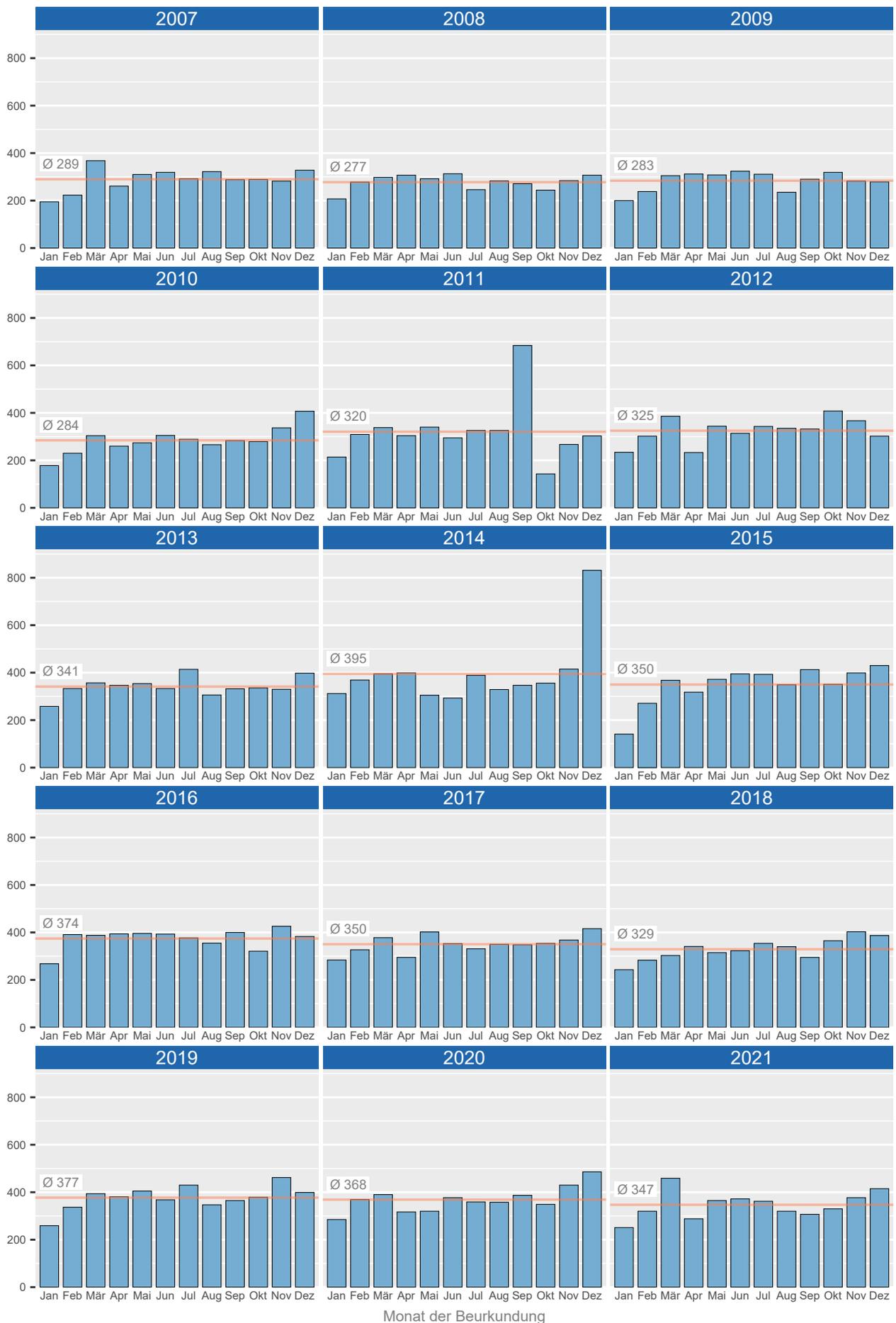


Abbildung 2.2: Anzahl der Kauffälle nach Jahr und Monat der Beurkundung

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

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

Tabelle 2.1: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

2.2.2 Marktanteile und räumliche Verteilung

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

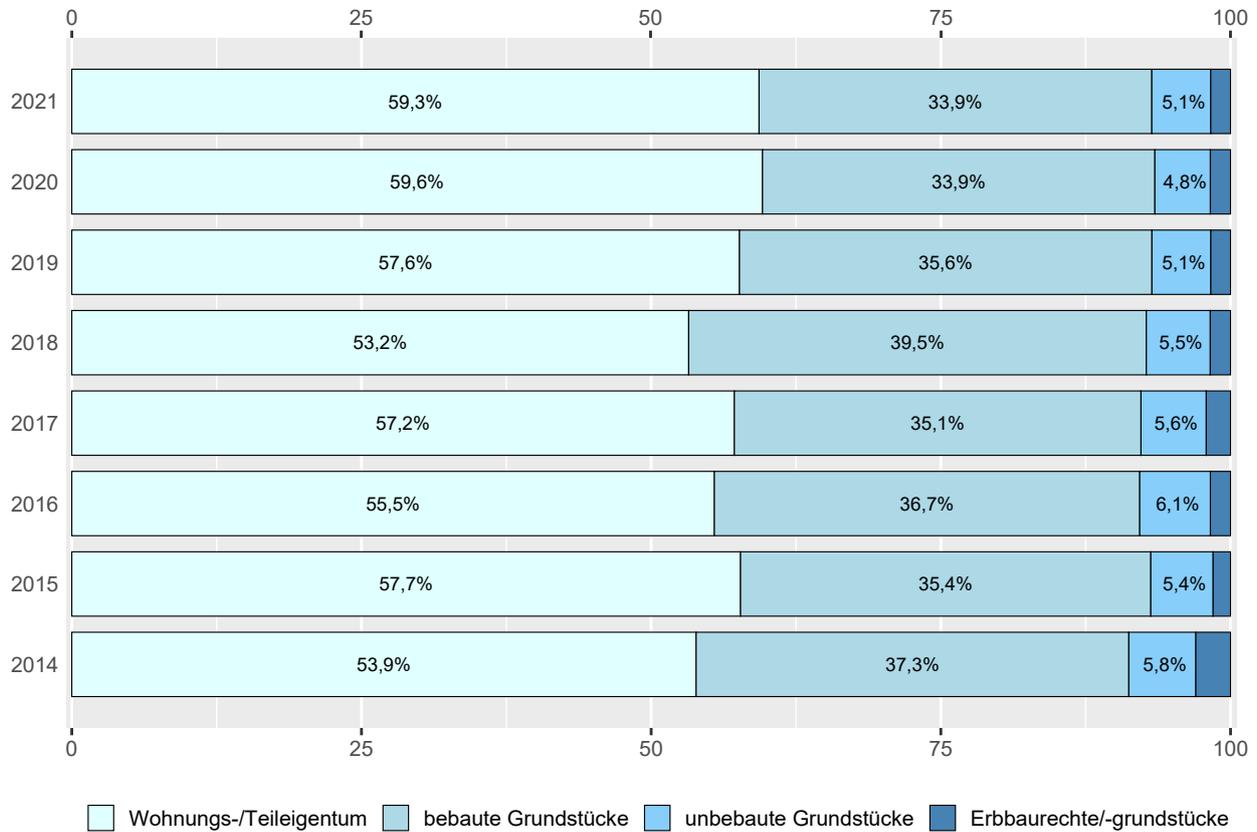


Abbildung 2.3: Marktanteile der Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle

In Abbildung 2.4 ist die Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet für die Teilmärkte "unbebaute Grundstücke", "bebaute Grundstücke" und "Wohnungseigentum" je Jahr für die letzten drei Jahre abgebildet. Die einzelnen Kauffälle sind in der Übersichtskarte als transparente Punkte dargestellt. Liegen mehrere Kauffälle übereinander oder dicht nebeneinander so wird dieser Bereich dunkler angezeigt.

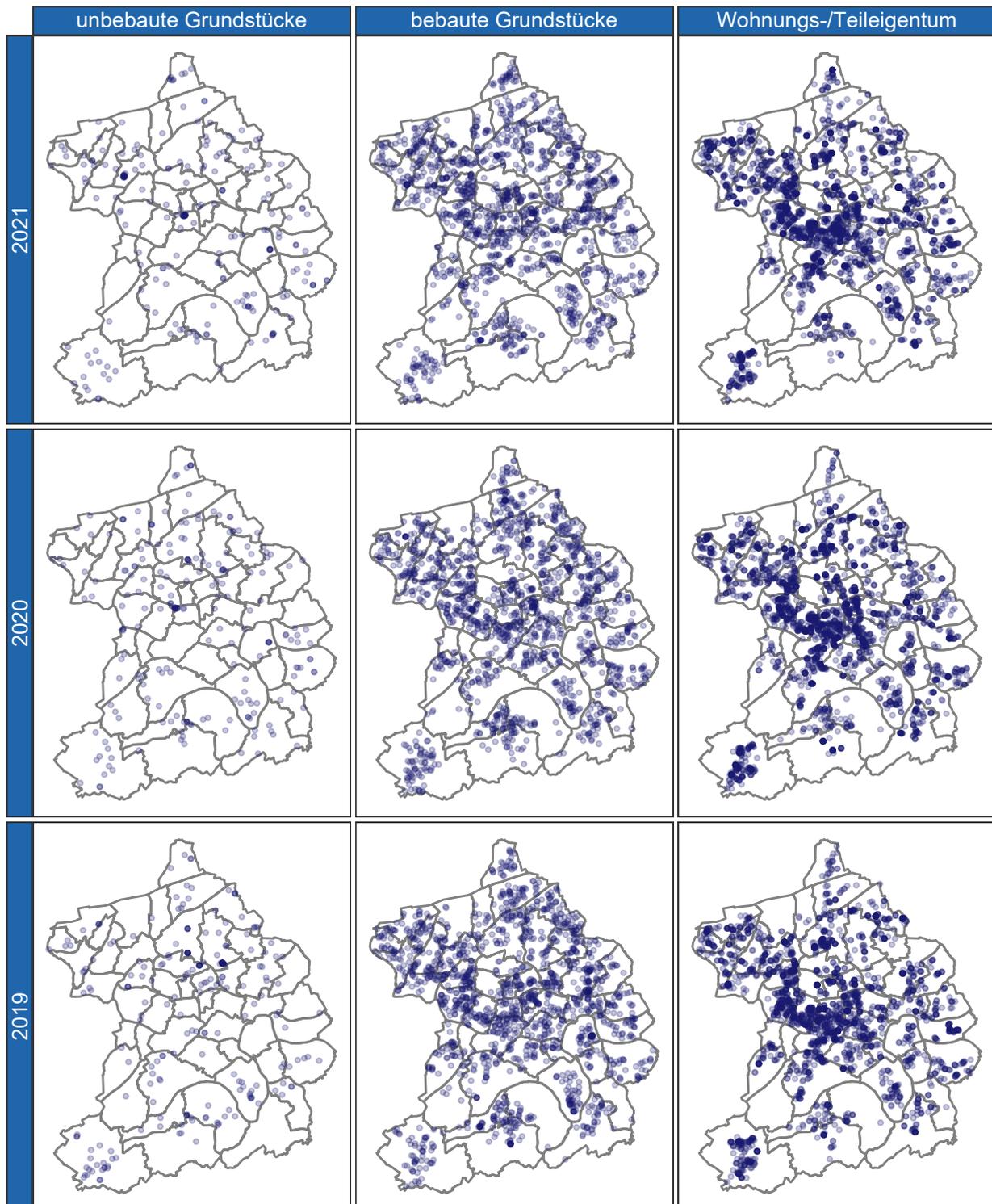
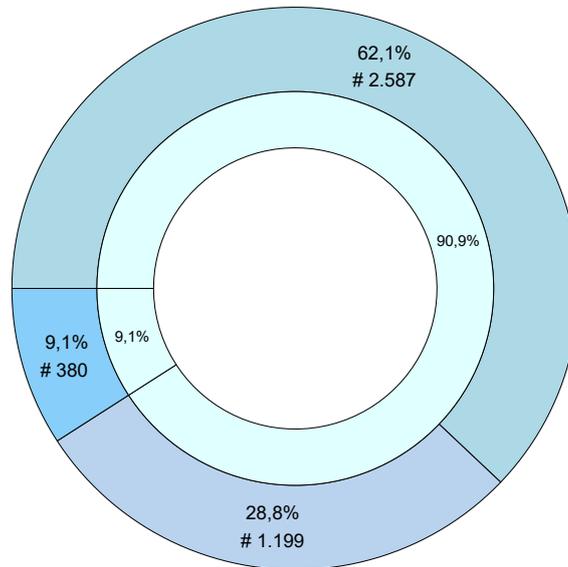


Abbildung 2.4: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Teilmärkten

2.2.3 Herkunft Erwerber

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



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

Abbildung 2.5: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer

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

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

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

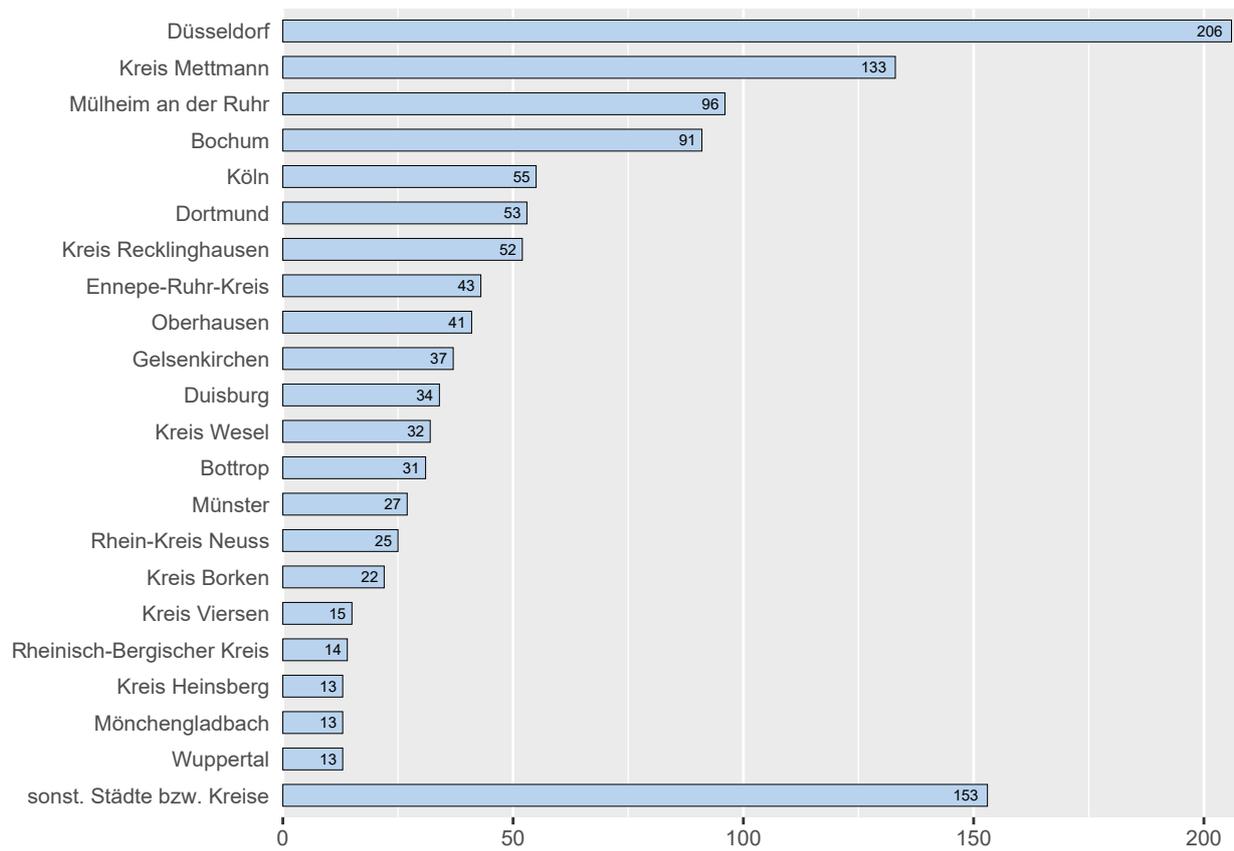


Abbildung 2.6: Anzahl Käuffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - kreisfreie Städte und Kreise NRW (ohne Essen)

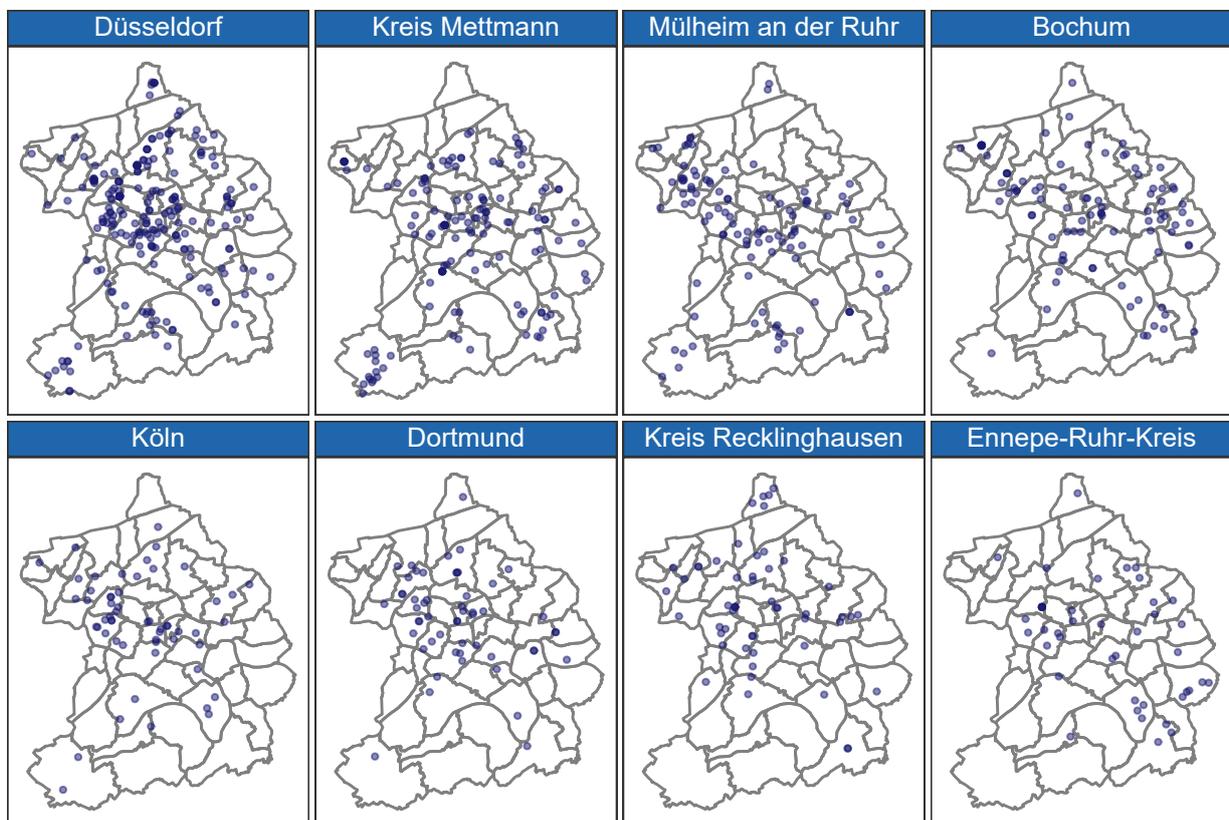


Abbildung 2.7: Verteilung der Käuffälle im Stadtgebiet, nach Wohn-/Firmensitz Käufer

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

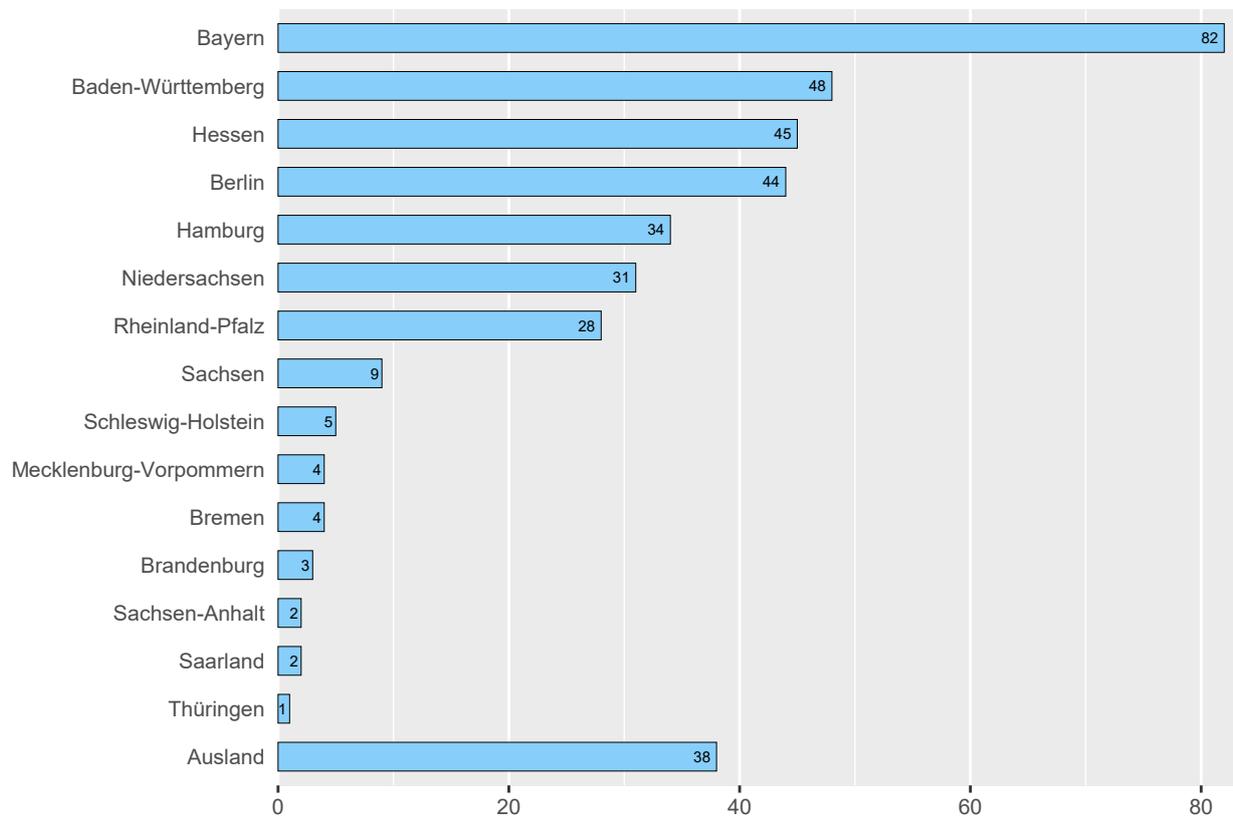


Abbildung 2.8: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - Bundesländer (ohne NRW) und Ausland

2.3 Zwangsversteigerungen

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

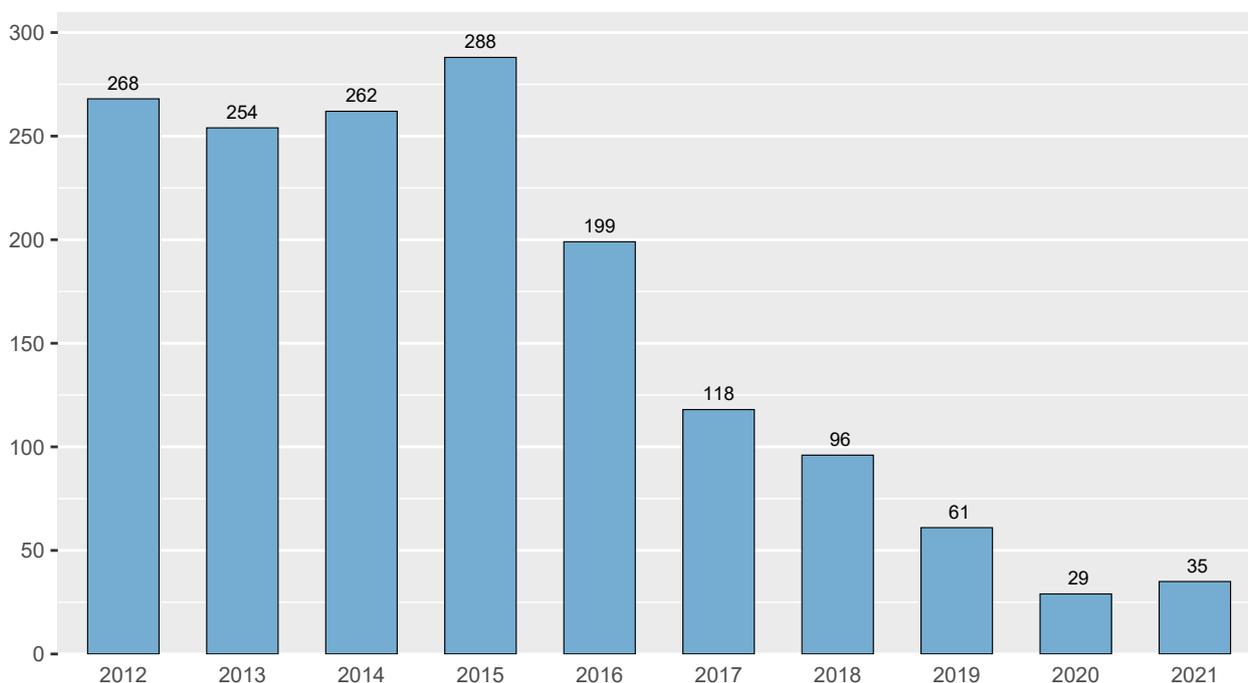


Abbildung 2.9: Anzahl der Zwangsversteigerungen

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

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

Tabelle 2.2: Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

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

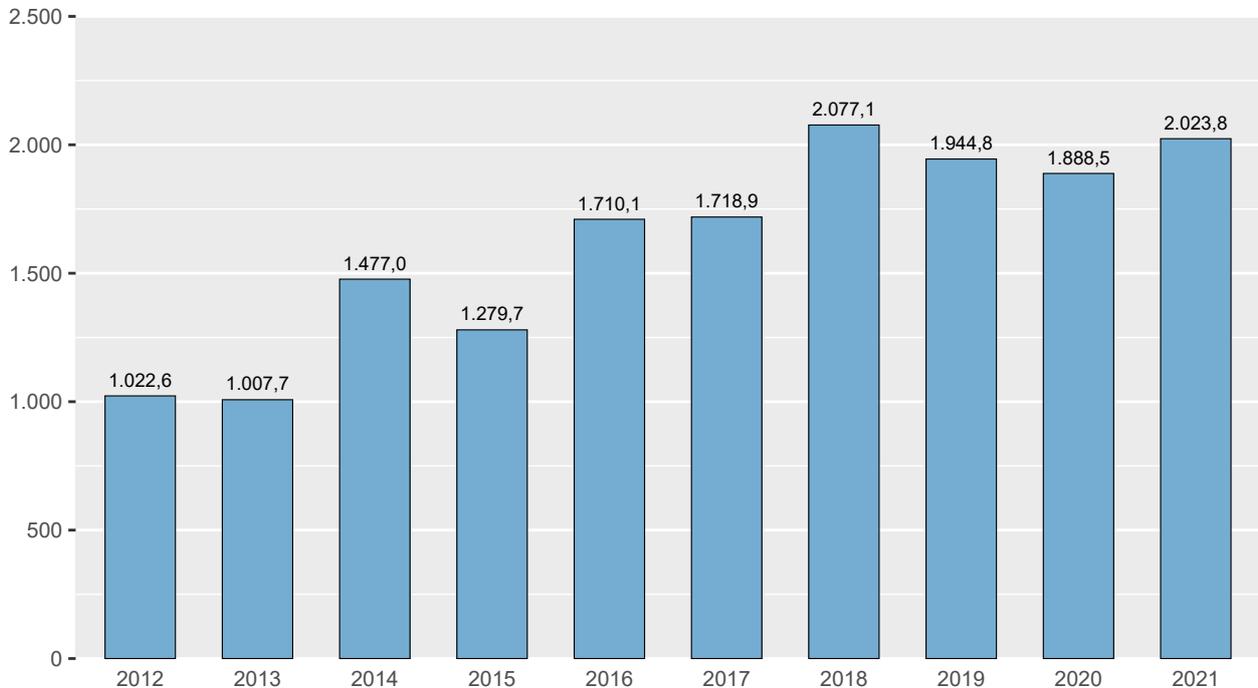


Abbildung 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro

Abbildung 3.2 veranschaulicht die Verteilung der Kaufpreise in den letzten drei Jahren anhand der sogenannten Lorenzkurve. Die Darstellung zeigt auf der X-Achse die aufsummierten Anteile der Kaufverträge. Auf der Y-Achse werden die aufsummierten Anteile der aufsteigend sortierten Kaufpreise dargestellt. Je ungleicher die Verteilung, desto stärker weicht die Lorenzkurve von der diagonalen Linie ab. Die Fläche zwischen der geraden Linie und der Kurve der tatsächlichen Verteilung drückt die Stärke der Ungleichheit aus. So kann der Grafik zum Beispiel entnommen werden, dass in 2019 die höchsten 10 % der Kaufpreise für ca. 60 % des Gesamtumsatzes verantwortlich sind. In 2021 machen 80 % der niedrigsten Kaufpreise ca. 30 % des Gesamtumsatzes aus.

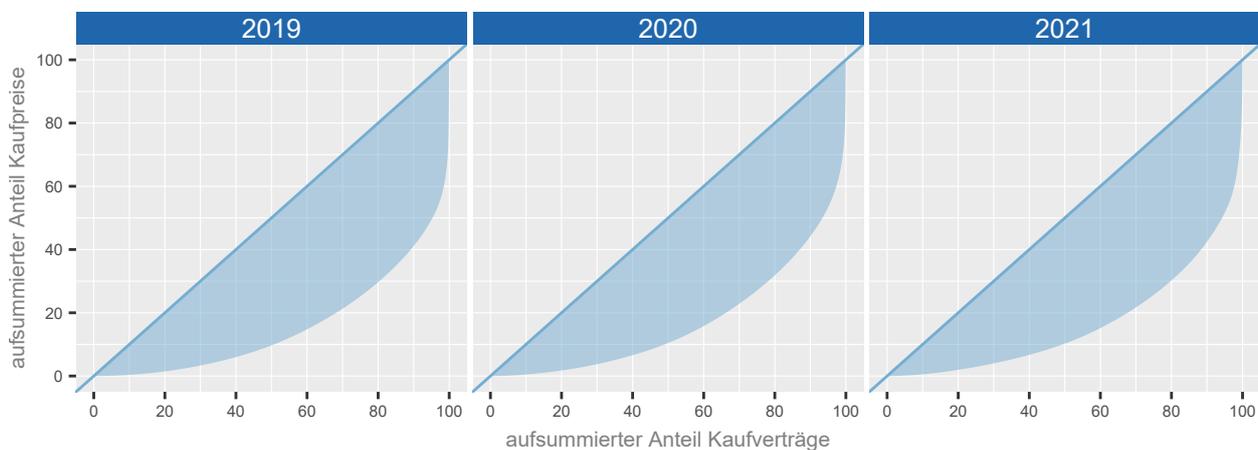


Abbildung 3.2: Verteilung der Kaufpreise (Lorenzkurve)

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

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

Tabelle 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro, nach Teilmärkten

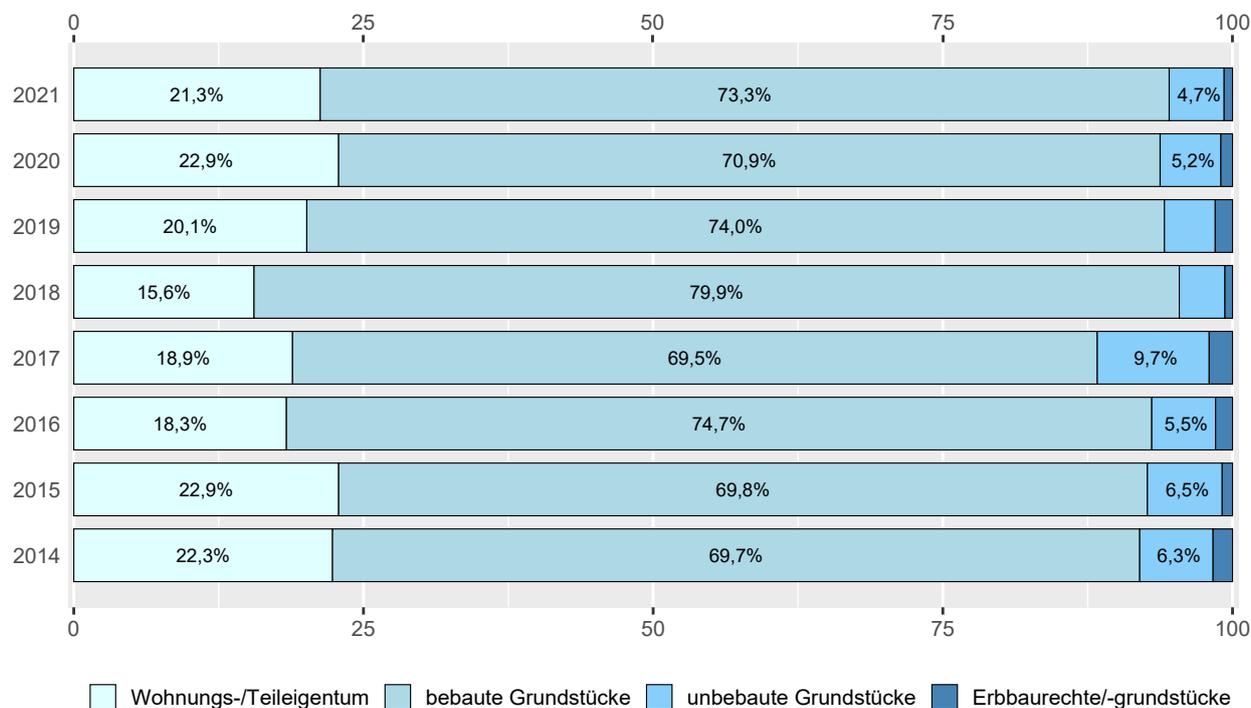


Abbildung 3.3: Marktanteile der Teilmärkte nach Geldumsatz

3.2 Unbebaute Baugrundstücke

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

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

Tabelle 3.2: Umsatz Bauland

Auf unbebauten Grundstücken für die individuelle Bauweise können Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden. In den angegebenen Zahlen sind auch größere, für eine derartige Bebauung vorgesehene Flächen enthalten, die an Bauträger veräußert wurden. Auf den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau wird überwiegend Wohnungseigentum errichtet. Insbesondere in guten Wohnlagen ist zu beobachten, dass auch großzügige Einfamilienhäuser weit vor Ablauf ihrer Gesamtnutzungsdauer abgebrochen

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

3.3 Bebaute Grundstücke

Tabelle 3.3 gliedert die Umsätze der veräußerten bebauten Immobilien nach Kauffällen, Grundstücksflächen sowie Geldumsätzen im mehrjährigen Vergleich auf. In der letzten Spalte der Tabelle ist die jeweilige Datenreihe als Sparkline dargestellt.

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

Tabelle 3.3: Umsatz bebaute Grundstücke

3.4 Wohnungseigentum

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

- Erstverkäufe/Bauvorhaben: mit der Zweckbestimmung „Wohnungseigentum“ errichtet und erstmalig im Verkauf.
- Weiterverkäufe: zum wiederholten Male veräußert (sogenannte gebrauchte Immobilien).
- Umwandlungen: entstanden aus ursprünglich als Mietwohnung errichteten Objekten. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Wohnhaus vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist. „Umwandlungen“ zählen ausschließlich im Jahr des erstmaligen Verkaufs; in der Folge werden diese Objekte als Weiterverkäufe behandelt.

Tabelle 3.4 gliedert die Umsätze des veräußerten Wohnungseigentums nach Kauffällen sowie Geldumsätzen auf und zeigt die jeweiligen Entwicklungen gegenüber den Vorjahren. In der letzten Spalte der Tabelle ist die jeweilige Datenreihe als Sparkline dargestellt.

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

Tabelle 3.4: Umsatz Wohnungseigentum

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Bodenrichtwerte

4.1.1 Allgemeine Erläuterungen

Bezogen auf den 1. Januar eines jeden Jahres ermitteln die nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse auf der Grundlage ihrer Kaufpreissammlungen Bodenrichtwerte. Gesetzliche Grundlage ist § 196 BauGB in Verbindung mit der GrundWertVO NRW.

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

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

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

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

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind in BORIS.NRW verfügbar. BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen. In dieses Informationssystem überträgt auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen die von ihm abgeleiteten Daten. Die Bodenrichtwerte in Essen und die dazugehörigen örtlichen Fachinformationen sind in der PDF-Version des Grundstücksmarktberichtes unter dem folgenden Link erreichbar: www.boris.nrw.de

4.1.2 Bodenrichtwerte 2022 in der Stadt Essen

Der Gutachterausschuss in der Stadt Essen hat zonale Bodenrichtwerte abgeleitet für folgende Nutzungsarten:

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

In Abbildung 4.1 ist die Lage der Bodenrichtwertzonen für jede Nutzungsartgruppe einzeln dargestellt mit Ausnahme der Kerngebiete. Die dargestellten Gruppen entsprechen den in BORIS.NRW verfügbaren Bodenrichtwertebenen. In der Gruppe der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind unter anderem auch die Bodenrichtwertzonen für Parks, Friedhöfe und Dauerkleingärten enthalten.

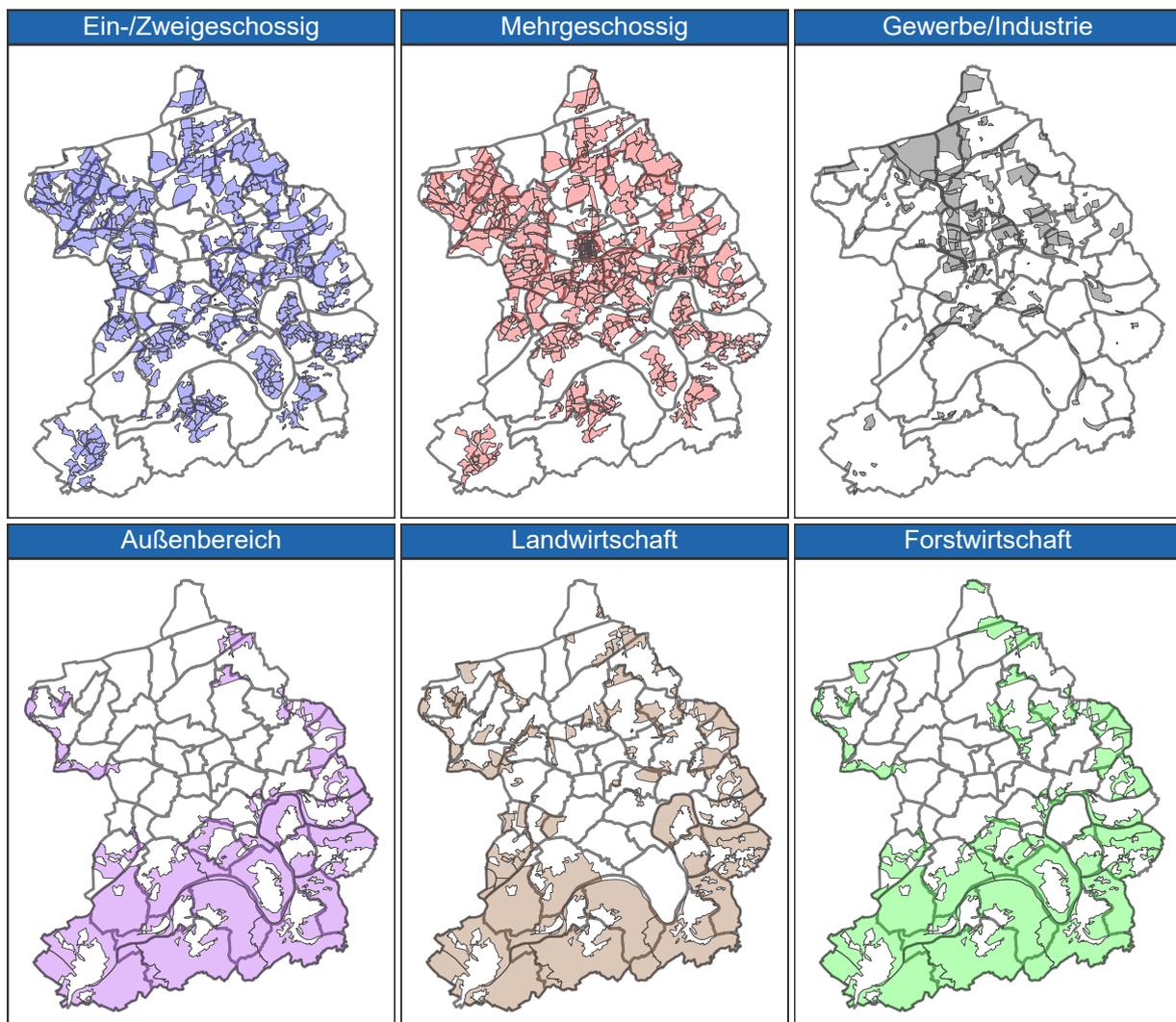


Abbildung 4.1: Lage der Bodenrichtwertzonen nach Nutzungsart

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

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

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

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

Tabelle 4.1: Höchste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet

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

Tabelle 4.2: Niedrigste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet

4.1.3 Bodenrichtwertniveau Wohnbauland

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

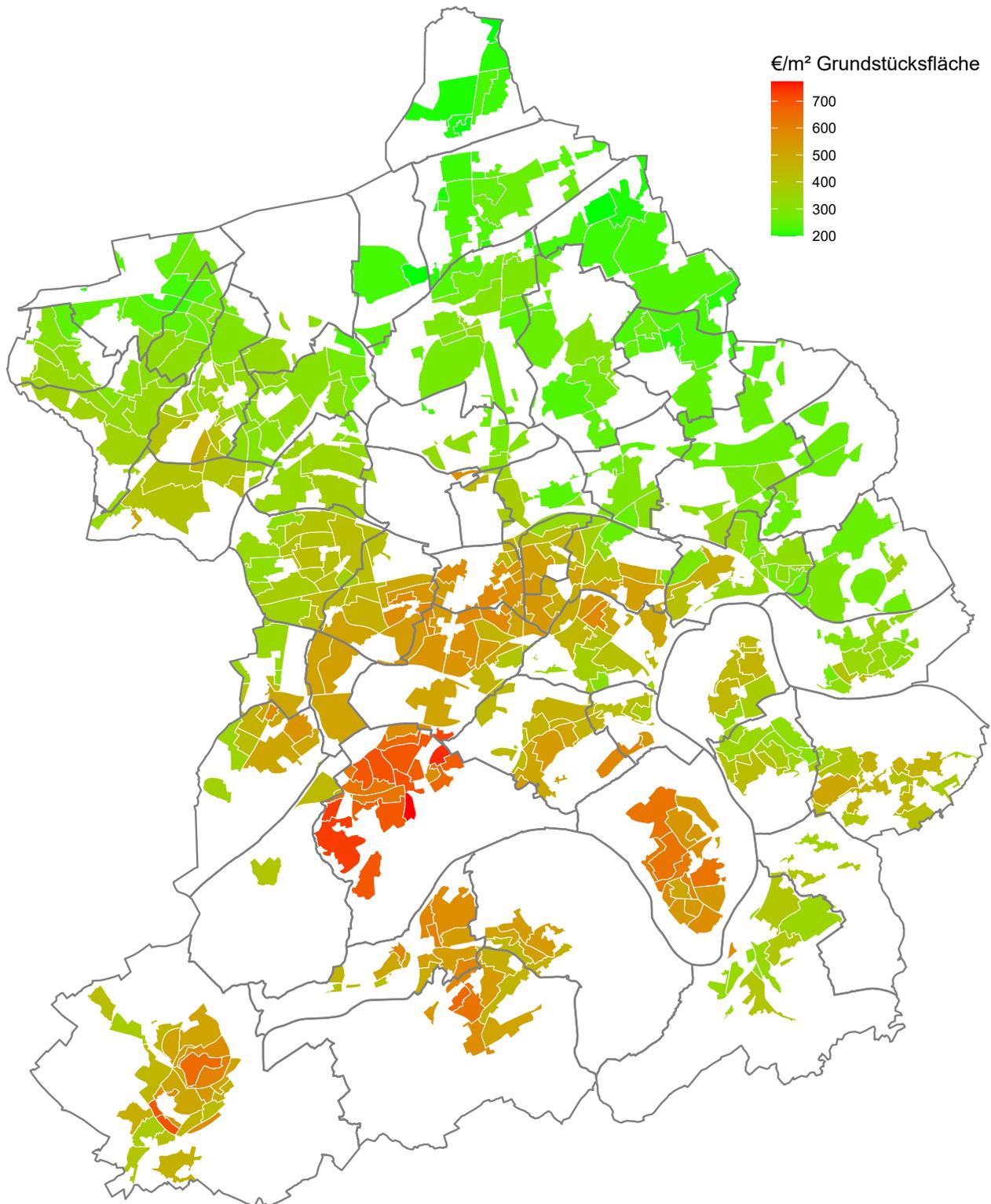


Abbildung 4.2: Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2022

4.1.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 17.02.2022 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte (Tabelle 4.3) erstellt und beschlossen. Die Werte sind in der Regel für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2022 ermittelt und in €/m² angegeben. Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Baureife Grundstücke - Individueller Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	630	400	225
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	500	340	250
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	530	290	200
Baureife Grundstücke - Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen erschließungsbeitragsfrei	550	420	250
Baureife Grundstücke - Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	110	90	65

Tabelle 4.3: Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke

4.2 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten

4.2.1 Sonstiges Nichtbauland

4.2.1.1 Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück

Für die Auswertung der „Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück“ sind Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2021 verwendet worden. Dabei handelt es sich um Zukäufe überwiegend aus dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine Abhängigkeit von der Tiefe des bereits vorhandenen Grundstücks aufweisen.

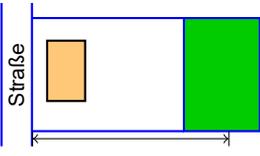
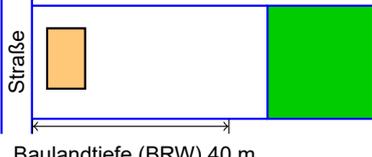
Flächenart	Anzahl	Wertansatz in % des Bodenwertes			Fläche der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	32	28	4	80	215	40	860
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	30	17	6	61	240	50	720
 Straße Baulandtiefe (BRW) 40 m	29	10	2	45	526	43	930

Tabelle 4.4: Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück

4.2.1.2 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 2012 bis 2021 verwendet worden.

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

Tabelle 4.5: Kaufpreise für 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 unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“).

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

Tabelle 4.6: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

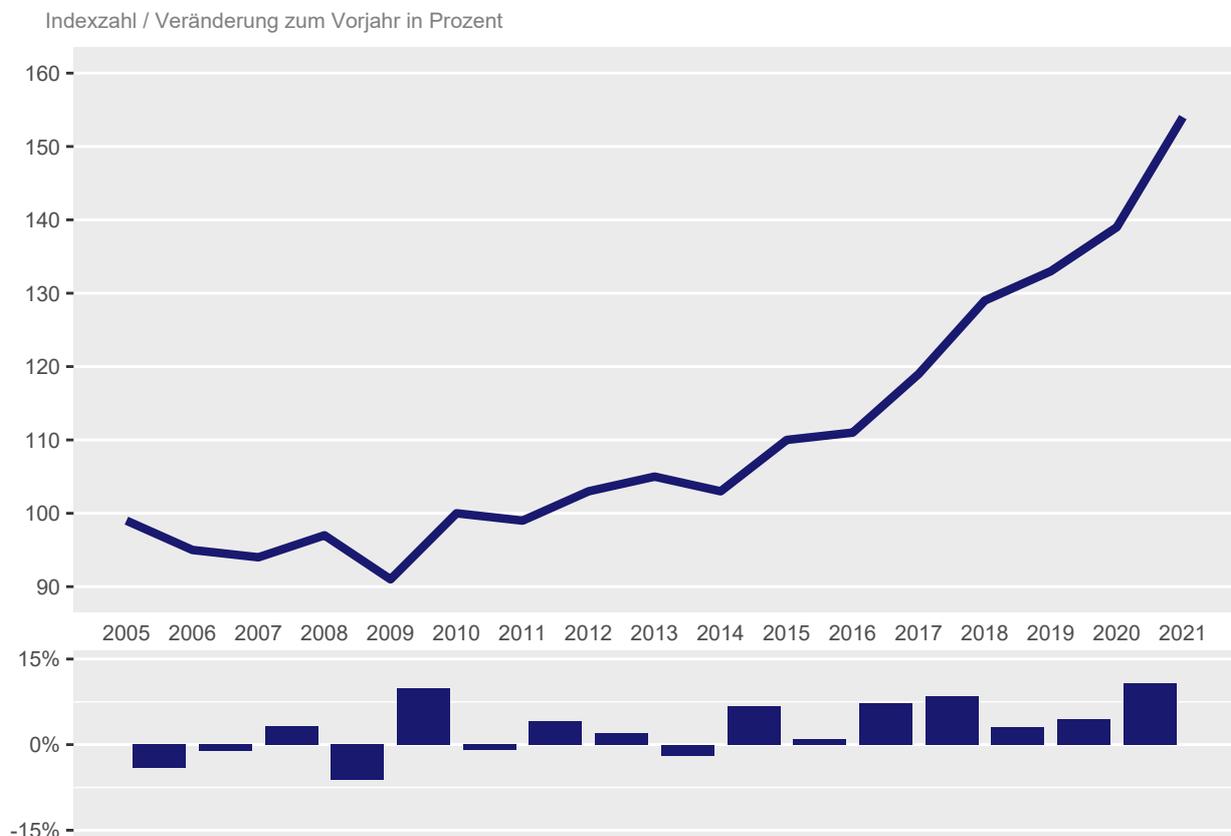


Abbildung 4.3: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

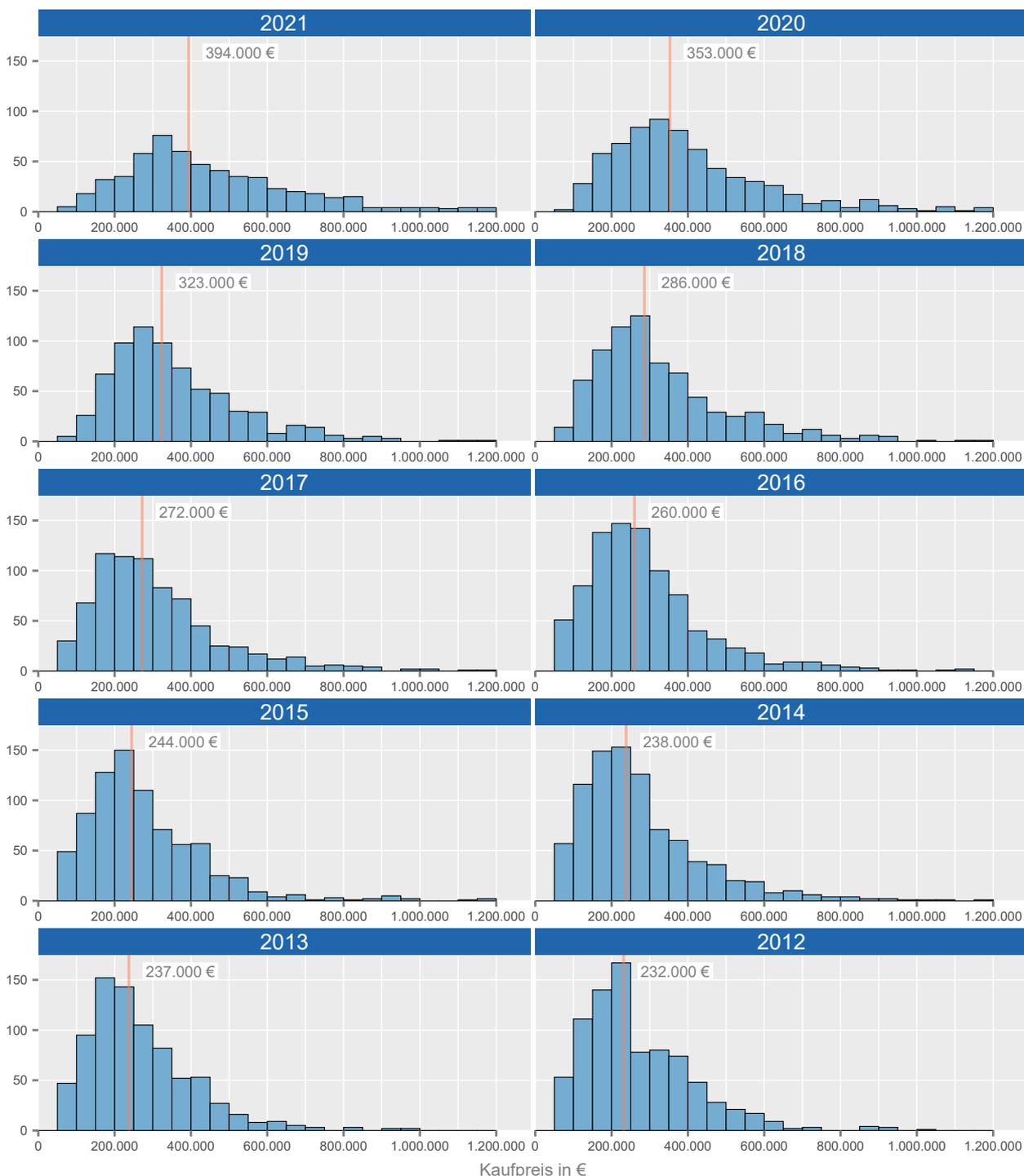


Abbildung 5.1: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen

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

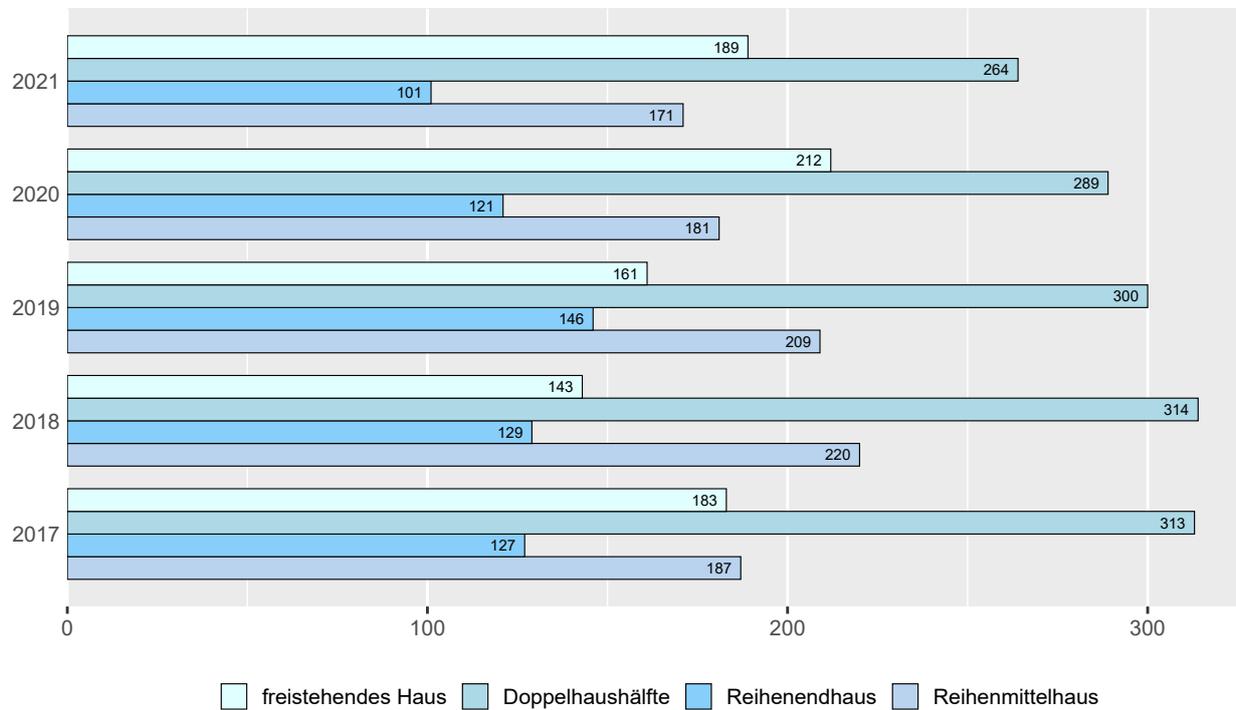


Abbildung 5.2: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp

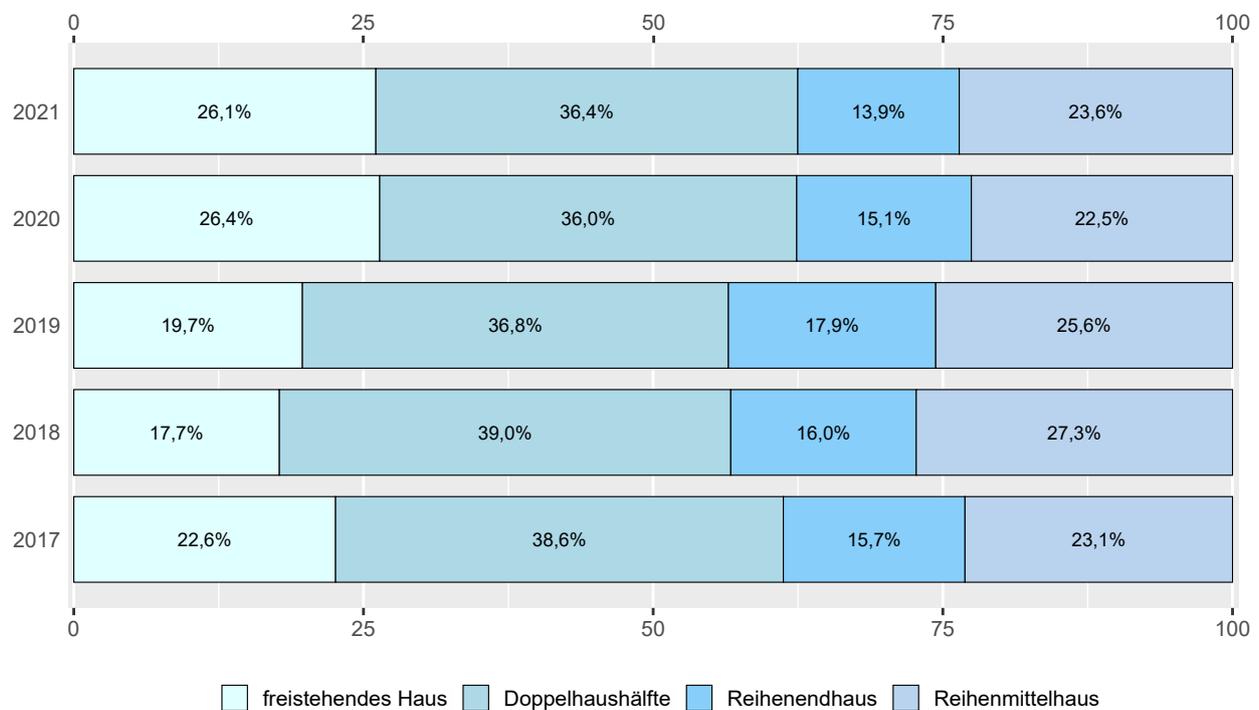


Abbildung 5.3: Marktanteile der Gebäudetypen - Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anzahl der Kauffälle

5.1.1 Durchschnittspreise in den Stadtteilen

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

Die durchschnittlichen, auf den m² Wohnfläche (WF) bezogenen Kaufpreise aus den letzten 3 Jahren für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen sind in *Abbildung 5.4* dargestellt. Hierbei handelt es sich in erster Linie um sogenannte Bauträgerobjekte, d.h. Immobilien, die von einem Bauträger schlüsselfertig errichtet und veräußert wurden. Eigenleistungen des Käufers wurden soweit bekannt hinzugerechnet.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt *Abbildung 5.5* die entsprechenden Kaufpreise in den Stadtteilen. Die Gebäude stammen aus den in *Tabelle 5.1* enthaltenen Baujahrsgruppen 1975 bis 1994 und 1995 bis 2018. In diese Gruppe werden auch ältere Gebäude nach einer aufgrund von Modernisierungen eingetretenen fiktiven Verjüngung der Gebäudesubstanz eingeordnet. In die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

Tabelle 5.1 enthält nach Stadtteilen und Baujahrsgruppen gegliedert auf den m² Wohnfläche bezogene Durchschnittspreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Die Werte enthalten die auf das Gebäude und das Grundstück entfallenden Preisanteile. Nicht enthalten sind Garagen, Stellplätze oder Zubehör.

In den Tabellen bedeuten:

Anzahl	Anzahl der der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle. Innerhalb des Stadtteils können mehr Objekte veräußert worden sein, als in der Tabelle angegeben sind, da nicht alle Kauffälle ausgewertet wurden bzw. auswertbar waren.
Median	Der Median oder Zentralwert einer Datenreihe ist die Zahl, die an der mittleren Stelle steht, wenn man die Einzelwerte der Datenreihe nach Größe sortiert. Jeweils die Hälfte der Einzelwerte ist größer oder gleich bzw. kleiner oder gleich dem Median. Anders als der arithmetische Mittelwert ist der Median erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.
WF	Wohnfläche in m ²
Gfl	Grundstücksfläche in m ²
Min	auf Plausibilität überprüfter Minimalwert
Max	auf Plausibilität überprüfter Maximalwert
StAbw	Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts. Die Größe erlaubt eine Einschätzung der Aussagefähigkeit des Durchschnittswerts.
Baujahr	tatsächliches oder nach Modernisierung fiktives Baujahr des Gebäudes. Erfahrungsgemäß werden Immobilien frühestens ca. 2 – 3 Jahre nach ihrer Errichtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiter verkauft, so dass das Baujahr der jüngsten Gebäude außer bei Erstverkäufen mindestens etwa 2 Jahre vor dem Auswertungszeitpunkt liegt.

Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Verkehrswertermittlung nicht geeignet.

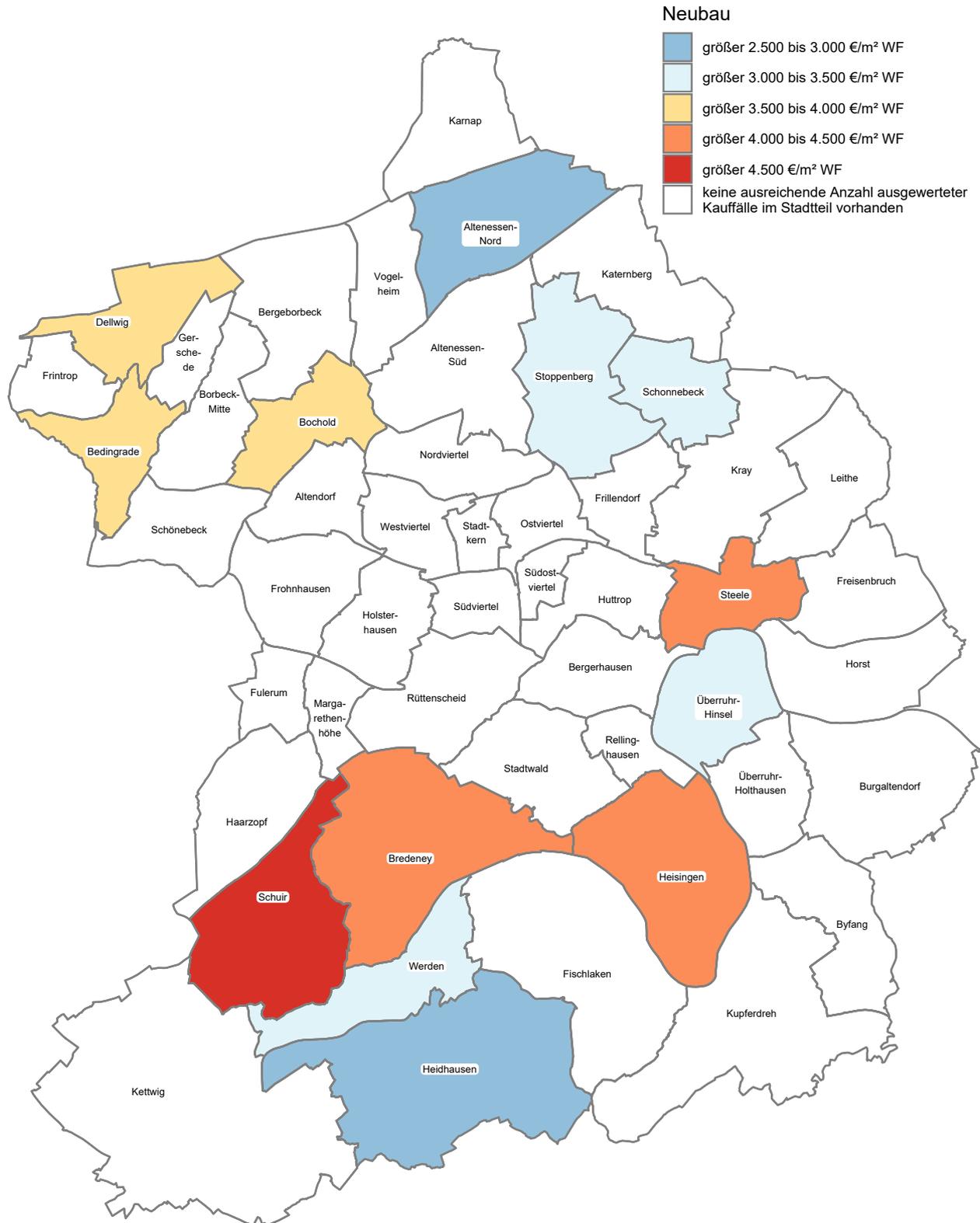


Abbildung 5.4: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäusern

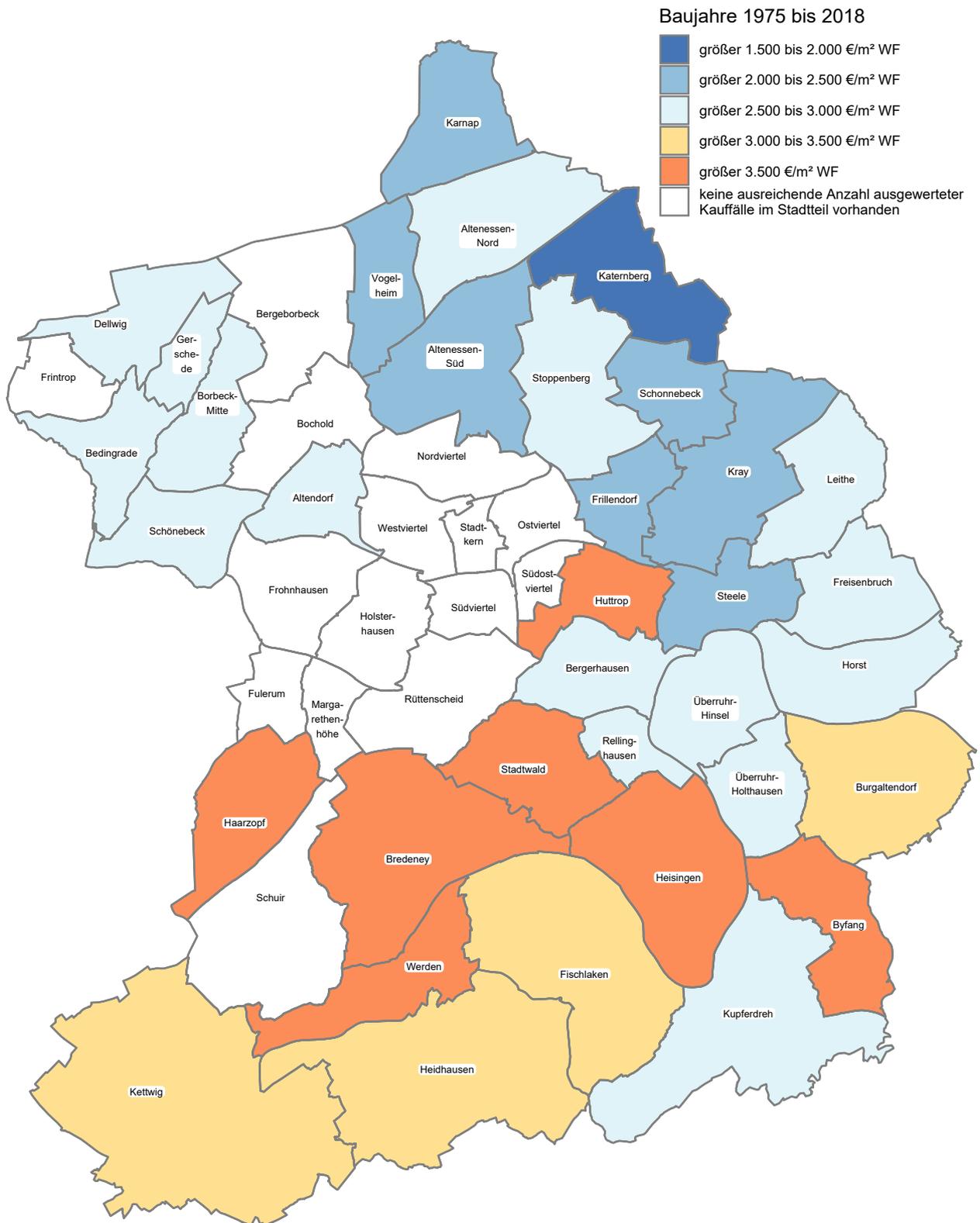


Abbildung 5.5: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser

Altendorf - Bergeborbeck

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

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

Bergerhausen - Burgaltendorf

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018
Bergerhausen					
Anzahl	—	12	4	5	—
Median-KP [€/m²WF]	—	2.904	3.327	2.365	—
Max-KP [€/m²WF]	—	5.733	3.976	4.211	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.077	1.881	1.933	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.210	962	1.107	—
Median-WF [m²]	—	168	150	178	—
Median-Gfl [m²]	—	566	508	228	—
Median-Baujahr	—	1962	1984	2004	—
Bochold					
Anzahl	—	7	≤ 3	—	5
Median-KP [€/m²WF]	—	2.134	2.432	—	3.658
Max-KP [€/m²WF]	—	3.125	—	—	3.684
Min-KP [€/m²WF]	—	1.000	—	—	1.872
StAbw-KP [€/m²WF]	—	690	—	—	793
Median-WF [m²]	—	100	120	—	152
Median-Gfl [m²]	—	207	342	—	249
Median-Baujahr	—	1963	1991	—	2021
Borbeck-Mitte					
Anzahl	≤ 3	8	—	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	2.274	1.962	—	2.946	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.350	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.623	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	260	—	—	—
Median-WF [m²]	160	162	—	120	—
Median-Gfl [m²]	812	492	—	137	—
Median-Baujahr	1941	1961	—	2002	—
Bredeneu					
Anzahl	≤ 3	8	13	11	4
Median-KP [€/m²WF]	3.156	3.536	4.329	5.752	4.348
Max-KP [€/m²WF]	—	6.464	6.904	7.964	4.488
Min-KP [€/m²WF]	—	1.543	2.826	3.875	4.197
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.835	1.297	1.383	150
Median-WF [m²]	157	245	230	315	170
Median-Gfl [m²]	346	906	955	834	333
Median-Baujahr	1940	1966	1982	2005	2019
Burgaltendorf					
Anzahl	—	20	11	7	≤ 3
Median-KP [€/m²WF]	—	2.862	2.667	3.282	2.468
Max-KP [€/m²WF]	—	4.459	4.393	5.086	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.403	2.356	3.056	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	812	789	709	—
Median-WF [m²]	—	138	180	146	235
Median-Gfl [m²]	—	641	607	440	311
Median-Baujahr	—	1970	1981	2009	2019

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

Byfang - Frillendorf

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

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

Frintrop - Haarzopf

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Frintrop						
Anzahl	—	5	≤ 3	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	1.515	1.244	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.243	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	936	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	969	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	130	200	—	—	—
Median-Gfl [m²]	—	600	405	—	—	—
Median-Baujahr	—	1964	1976	—	—	—
Frohnhausen						
Anzahl	—	≤ 3	≤ 3	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	2.674	3.042	2.573	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	134	120	127	—	—
Median-Gfl [m²]	—	400	232	172	—	—
Median-Baujahr	—	1961	1986	2014	—	—
Fulerum						
Anzahl	≤ 3	5	—	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	2.495	2.270	—	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.889	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.400	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	957	—	—	—	—
Median-WF [m²]	182	150	—	—	—	—
Median-Gfl [m²]	528	460	—	—	—	—
Median-Baujahr	1934	1955	—	—	—	—
Gerschede						
Anzahl	≤ 3	5	4	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	2.684	2.565	2.526	2.688	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.356	2.691	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.127	2.356	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	499	137	—	—	—
Median-WF [m²]	98	125	130	175	—	—
Median-Gfl [m²]	614	588	225	370	—	—
Median-Baujahr	1933	1953	1982	1996	—	—
Haarzopf						
Anzahl	≤ 3	11	9	6	—	—
Median-KP [€/m²WF]	4.378	2.537	3.100	3.829	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	4.325	4.133	4.094	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.500	1.899	2.672	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	752	673	531	—	—
Median-WF [m²]	100	150	155	137	—	—
Median-Gfl [m²]	615	511	455	198	—	—
Median-Baujahr	1934	1959	1981	2006	—	—

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

Heidhausen - Huttrop

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Heidhausen						
Anzahl	—	11	14	4	9	
Median-KP [€/m²WF]	—	3.804	3.040	4.311	2.837	
Max-KP [€/m²WF]	—	7.734	7.309	5.241	3.337	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.251	2.083	3.568	2.274	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	1.716	1.327	759	302	
Median-WF [m²]	—	150	175	172	160	
Median-Gfl [m²]	—	656	418	418	236	
Median-Baujahr	—	1965	1984	1998	2019	
Heisingen						
Anzahl	—	19	26	15	6	
Median-KP [€/m²WF]	—	3.326	3.404	4.230	4.381	
Max-KP [€/m²WF]	—	5.137	4.648	5.753	4.666	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.032	2.274	3.243	3.796	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	944	654	652	375	
Median-WF [m²]	—	172	186	163	143	
Median-Gfl [m²]	—	446	454	291	261	
Median-Baujahr	—	1960	1983	2008	2019	
Holsterhausen						
Anzahl	—	4	—	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	4.280	—	4.797	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	4.661	—	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.469	—	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	986	—	—	—	
Median-WF [m²]	—	152	—	370	—	
Median-Gfl [m²]	—	514	—	993	—	
Median-Baujahr	—	1962	—	2005	—	
Horst						
Anzahl	≤ 3	5	17	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	2.925	2.805	2.609	2.998	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	2.921	3.779	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.362	1.652	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	231	603	—	—	
Median-WF [m²]	120	95	120	127	—	
Median-Gfl [m²]	682	341	218	344	—	
Median-Baujahr	1933	1972	1989	1996	—	
Huttrop						
Anzahl	≤ 3	13	5	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	3.833	2.385	3.623	3.677	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	4.390	4.045	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.824	2.334	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	794	652	—	—	
Median-WF [m²]	191	131	152	130	—	
Median-Gfl [m²]	430	416	325	415	—	
Median-Baujahr	1932	1962	1979	1996	—	

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

Karnap - Kupferdreh

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Karnap						
Anzahl	≤ 3	≤ 3	7	4	—	
Median-KP [€/m²WF]	2.100	2.075	2.443	2.563	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	—	3.598	3.843	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.477	934	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	670	1.205	—	
Median-WF [m²]	94	83	120	112	—	
Median-Gfl [m²]	484	350	301	241	—	
Median-Baujahr	1922	1965	1983	2000	—	
Katernberg						
Anzahl	≤ 3	11	9	9	≤ 3	
Median-KP [€/m²WF]	1.189	2.247	1.738	2.090	2.098	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.037	2.376	2.718	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.292	1.331	1.158	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	533	319	508	—	
Median-WF [m²]	172	105	125	131	135	
Median-Gfl [m²]	344	540	226	237	204	
Median-Baujahr	1914	1957	1987	2002	2019	
Kettwig						
Anzahl	4	22	25	8	—	
Median-KP [€/m²WF]	3.344	3.494	3.236	3.735	—	
Max-KP [€/m²WF]	5.249	5.531	4.781	4.342	—	
Min-KP [€/m²WF]	2.783	1.734	1.272	3.047	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	1.134	1.136	888	493	—	
Median-WF [m²]	79	156	170	172	—	
Median-Gfl [m²]	330	786	430	382	—	
Median-Baujahr	1906	1967	1980	2004	—	
Kray						
Anzahl	6	10	11	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	2.038	2.278	2.408	2.480	—	
Max-KP [€/m²WF]	3.953	3.442	3.556	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	1.545	1.270	1.583	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	923	688	590	—	—	
Median-WF [m²]	82	106	115	145	—	
Median-Gfl [m²]	260	432	236	205	—	
Median-Baujahr	1922	1964	1981	2001	—	
Kupferdreh						
Anzahl	≤ 3	13	17	9	—	
Median-KP [€/m²WF]	2.162	2.283	2.679	4.045	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.182	4.321	6.082	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	1.134	1.490	1.532	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	585	681	1.348	—	
Median-WF [m²]	80	120	132	146	—	
Median-Gfl [m²]	393	378	382	278	—	
Median-Baujahr	1922	1965	1982	2007	—	

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

Leithe - Rellinghausen

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Leithe						
Anzahl	≤ 3	7	4	5	—	—
Median-KP [€/m²WF]	1.868	1.853	2.424	2.984	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.481	2.882	3.119	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.547	1.648	1.895	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	372	612	518	—	—
Median-WF [m²]	114	114	118	126	—	—
Median-Gfl [m²]	314	443	523	301	—	—
Median-Baujahr	1920	1968	1986	2005	—	—
Margarethenhöhe						
Anzahl	—	—	≤ 3	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	—	3.226	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	—	93	—	—	—
Median-Gfl [m²]	—	—	178	—	—	—
Median-Baujahr	—	—	1991	—	—	—
Nordviertel						
Anzahl	—	—	—	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	—	—	2.033	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	—	—	126	—	—
Median-Gfl [m²]	—	—	—	120	—	—
Median-Baujahr	—	—	—	2003	—	—
Ostviertel						
Anzahl	≤ 3	—	—	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	1.067	—	—	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	100	—	—	—	—	—
Median-Gfl [m²]	95	—	—	—	—	—
Median-Baujahr	1940	—	—	—	—	—
Rellinghausen						
Anzahl	≤ 3	6	≤ 3	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	2.407	3.078	2.278	3.422	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	4.108	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.222	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	710	—	—	—	—
Median-WF [m²]	89	154	185	164	—	—
Median-Gfl [m²]	189	276	472	250	—	—
Median-Baujahr	1922	1964	1980	2007	—	—

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

Rüttenscheid - Stadtkern

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018
Rüttenscheid					
Anzahl	≤ 3	6	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]	2.518	3.146	3.852	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.215	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	2.607	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	242	—	—	—
Median-WF [m²]	232	188	165	—	—
Median-Gfl [m²]	308	424	129	—	—
Median-Baujahr	1910	1967	1990	—	—
Schönebeck					
Anzahl	≤ 3	6	12	6	—
Median-KP [€/m²WF]	2.723	3.116	2.478	3.776	—
Max-KP [€/m²WF]	—	3.481	3.890	5.004	—
Min-KP [€/m²WF]	—	1.922	1.958	2.859	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	631	515	838	—
Median-WF [m²]	136	126	128	137	—
Median-Gfl [m²]	742	488	296	344	—
Median-Baujahr	1914	1968	1986	2005	—
Schonneck					
Anzahl	—	10	12	≤ 3	5
Median-KP [€/m²WF]	—	2.152	2.482	2.718	3.411
Max-KP [€/m²WF]	—	3.753	4.259	—	3.475
Min-KP [€/m²WF]	—	965	1.400	—	3.262
StAbw-KP [€/m²WF]	—	693	714	—	84
Median-WF [m²]	—	107	114	114	141
Median-Gfl [m²]	—	418	238	274	175
Median-Baujahr	—	1956	1986	2000	2021
Schuir					
Anzahl	—	≤ 3	≤ 3	—	4
Median-KP [€/m²WF]	—	2.949	5.664	—	5.616
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	6.702
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	5.301
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	640
Median-WF [m²]	—	130	280	—	122
Median-Gfl [m²]	—	679	1.514	—	278
Median-Baujahr	—	1963	1992	—	2021
Stadtkern					
Anzahl	—	—	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
Median-WF [m²]	—	—	—	—	—
Median-Gfl [m²]	—	—	—	—	—
Median-Baujahr	—	—	—	—	—

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

Stadtwald - Südviertel

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Stadtwald						
Anzahl		5	10	7	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]		3.905	3.082	2.839	4.518	—
Max-KP [€/m²WF]		5.704	3.559	5.419	—	—
Min-KP [€/m²WF]		3.231	2.393	2.130	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		996	389	1.184	—	—
Median-WF [m²]		80	120	180	219	—
Median-Gfl [m²]		216	248	331	557	—
Median-Baujahr		1937	1954	1979	2007	—
Steele						
Anzahl		5	11	≤ 3	≤ 3	5
Median-KP [€/m²WF]		1.708	2.350	1.804	3.015	4.104
Max-KP [€/m²WF]		1.864	3.644	—	—	4.207
Min-KP [€/m²WF]		1.395	1.054	—	—	3.828
StAbw-KP [€/m²WF]		177	761	—	—	141
Median-WF [m²]		180	150	140	130	135
Median-Gfl [m²]		189	342	395	261	158
Median-Baujahr		1923	1956	1986	2004	2021
Stoppenberg						
Anzahl		—	4	11	16	7
Median-KP [€/m²WF]		—	2.036	2.651	2.571	3.007
Max-KP [€/m²WF]		—	3.556	3.813	4.479	3.315
Min-KP [€/m²WF]		—	1.474	1.682	1.745	2.854
StAbw-KP [€/m²WF]		—	927	617	642	159
Median-WF [m²]		—	117	134	131	136
Median-Gfl [m²]		—	421	350	228	476
Median-Baujahr		—	1963	1984	2001	2020
Südostviertel						
Anzahl		—	≤ 3	≤ 3	—	—
Median-KP [€/m²WF]		—	3.394	1.996	—	—
Max-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
Median-WF [m²]		—	350	233	—	—
Median-Gfl [m²]		—	651	304	—	—
Median-Baujahr		—	1966	1983	—	—
Südviertel						
Anzahl		—	≤ 3	—	—	—
Median-KP [€/m²WF]		—	2.882	—	—	—
Max-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
Min-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]		—	—	—	—	—
Median-WF [m²]		—	170	—	—	—
Median-Gfl [m²]		—	314	—	—	—
Median-Baujahr		—	1966	—	—	—

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

Überruhr-Hinsel - Westviertel

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Überruhr-Hinsel						
Anzahl	—	21	6	≤ 3	18	
Median-KP [€/m²WF]	—	2.330	2.080	3.286	3.470	
Max-KP [€/m²WF]	—	4.145	3.722	—	3.780	
Min-KP [€/m²WF]	—	931	1.130	—	3.098	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	793	1.074	—	179	
Median-WF [m²]	—	120	122	126	147	
Median-Gfl [m²]	—	442	356	235	248	
Median-Baujahr	—	1965	1978	2010	2019	
Überruhr-Holthausen						
Anzahl	—	7	9	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	2.858	2.785	4.102	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	3.667	4.065	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.166	1.773	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	544	677	—	—	
Median-WF [m²]	—	130	160	140	—	
Median-Gfl [m²]	—	442	468	463	—	
Median-Baujahr	—	1963	1979	2012	—	
Vogelheim						
Anzahl	—	≤ 3	8	≤ 3	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	1.798	2.339	2.852	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	—	2.664	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.688	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	329	—	—	
Median-WF [m²]	—	138	121	131	—	
Median-Gfl [m²]	—	299	244	230	—	
Median-Baujahr	—	1968	1986	2006	—	
Werden						
Anzahl	≤ 3	5	5	≤ 3	10	
Median-KP [€/m²WF]	2.994	3.546	3.556	3.248	3.432	
Max-KP [€/m²WF]	—	4.513	4.260	—	4.499	
Min-KP [€/m²WF]	—	2.202	2.562	—	3.155	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	922	684	—	439	
Median-WF [m²]	148	112	130	200	151	
Median-Gfl [m²]	241	450	227	334	162	
Median-Baujahr	1920	1973	1978	2004	2019	
Westviertel						
Anzahl	—	—	—	—	—	
Median-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—	
Median-WF [m²]	—	—	—	—	—	
Median-Gfl [m²]	—	—	—	—	—	
Median-Baujahr	—	—	—	—	—	

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

5.1.2 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser

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

In der Tabelle 5.2 ist die Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100. Sie ist für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexzahlen sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig. Die Ermittlung der Indexreihe orientiert sich am Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 07/2016 (www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“).

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

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

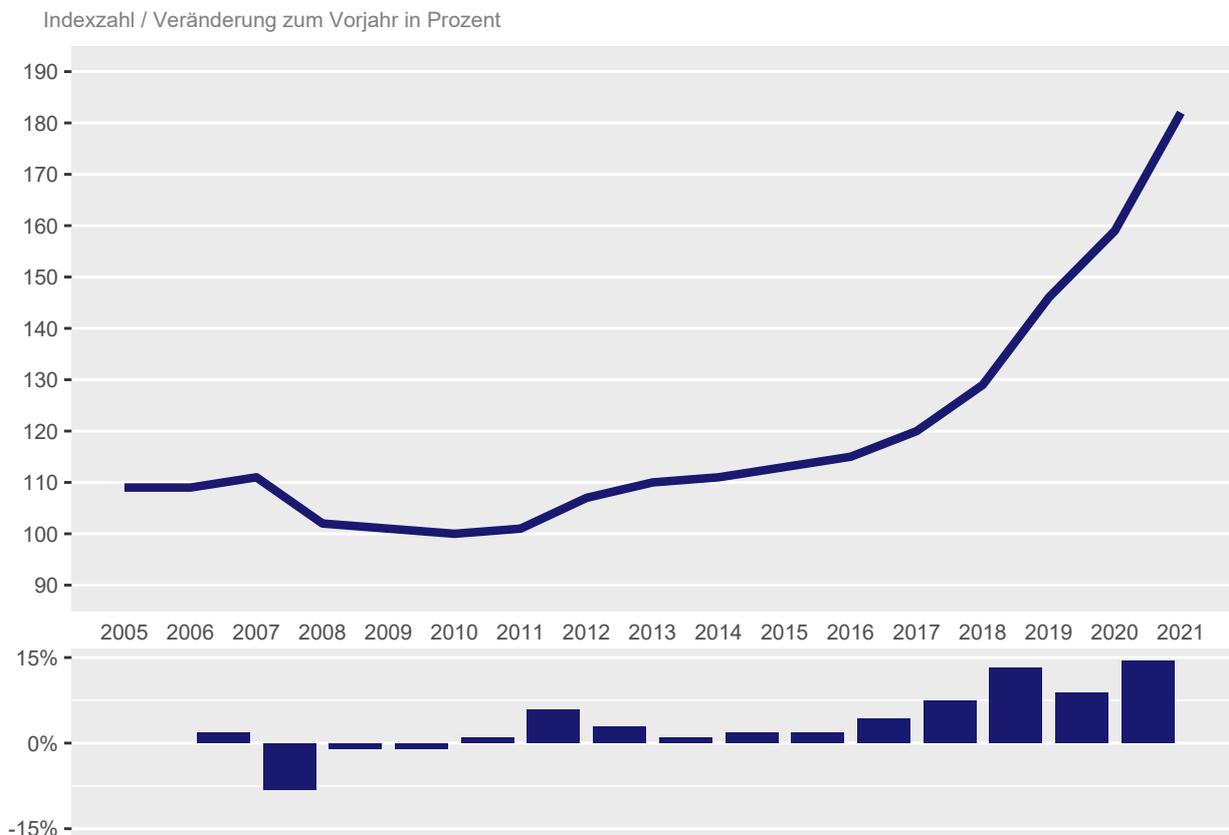


Abbildung 5.6: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

5.1.3 Sachwertfaktoren

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

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachkalkulationen mittels Sachwertverfahren festgestellt. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde weitgehend das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 07/2017, zugrunde gelegt, vgl. www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“. In Kapitel 8 (Modellbeschreibung) sind die Modellparameter und ggf. Abweichungen zum Standardmodell beschrieben. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die angegebenen Modellparameter zu beachten. Die Sachwertfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Gebäudestandard, Grundstücksfläche, Bodenwert). Ein signifikanter Einfluss dieser Größen auf den Sachwertfaktor konnte nicht ermittelt werden. Anschließend wurde eine Unterteilung des Datenmaterials (Abbildung 5.7) nach Gebäudetyp mittels statistischer Methoden untersucht. Die im Rahmen dieser Untersuchung entstandene Gruppierung wurde als Grundlage für die Mittelbildung der Sachwertfaktoren benutzt. Das zugrunde liegende Datenmaterial entstammt den Jahren 2020 und 2021. Hieraus ergeben sich Sachwertfaktoren für die folgenden zwei Gruppen:

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

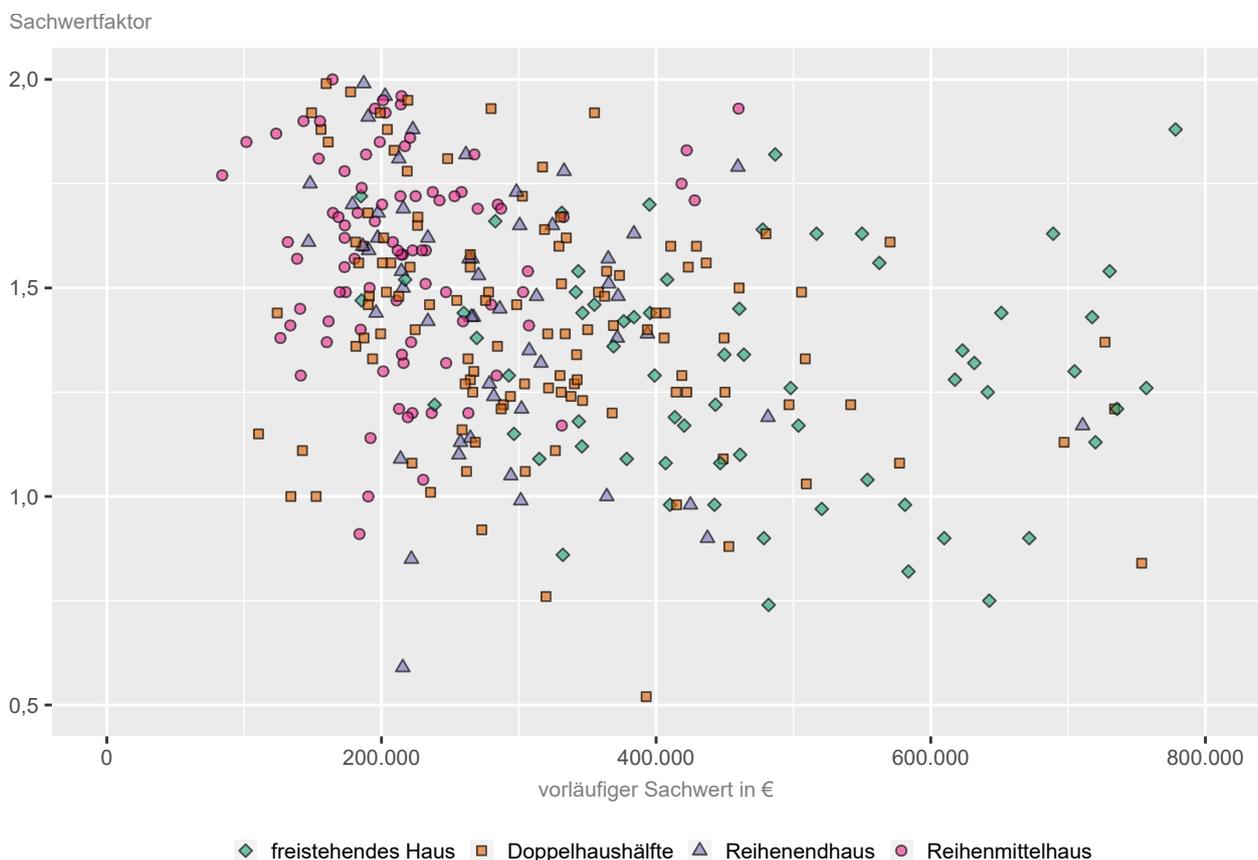


Abbildung 5.7: Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp

5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

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

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

Tabelle 5.3: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

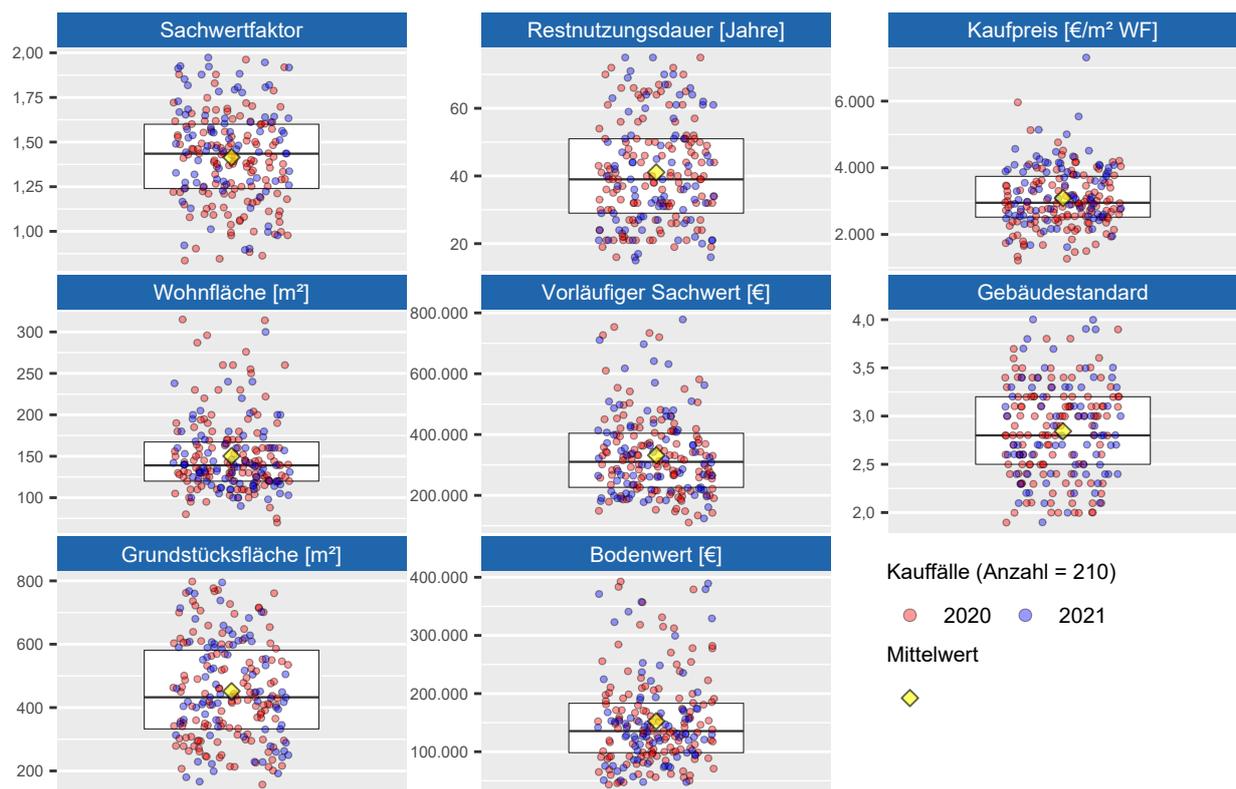


Abbildung 5.8: Boxplots SWF und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

5.1.3.2 Reihemittelhäuser

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

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

Tabelle 5.4: Sachwertfaktor - Reihemittelhäuser

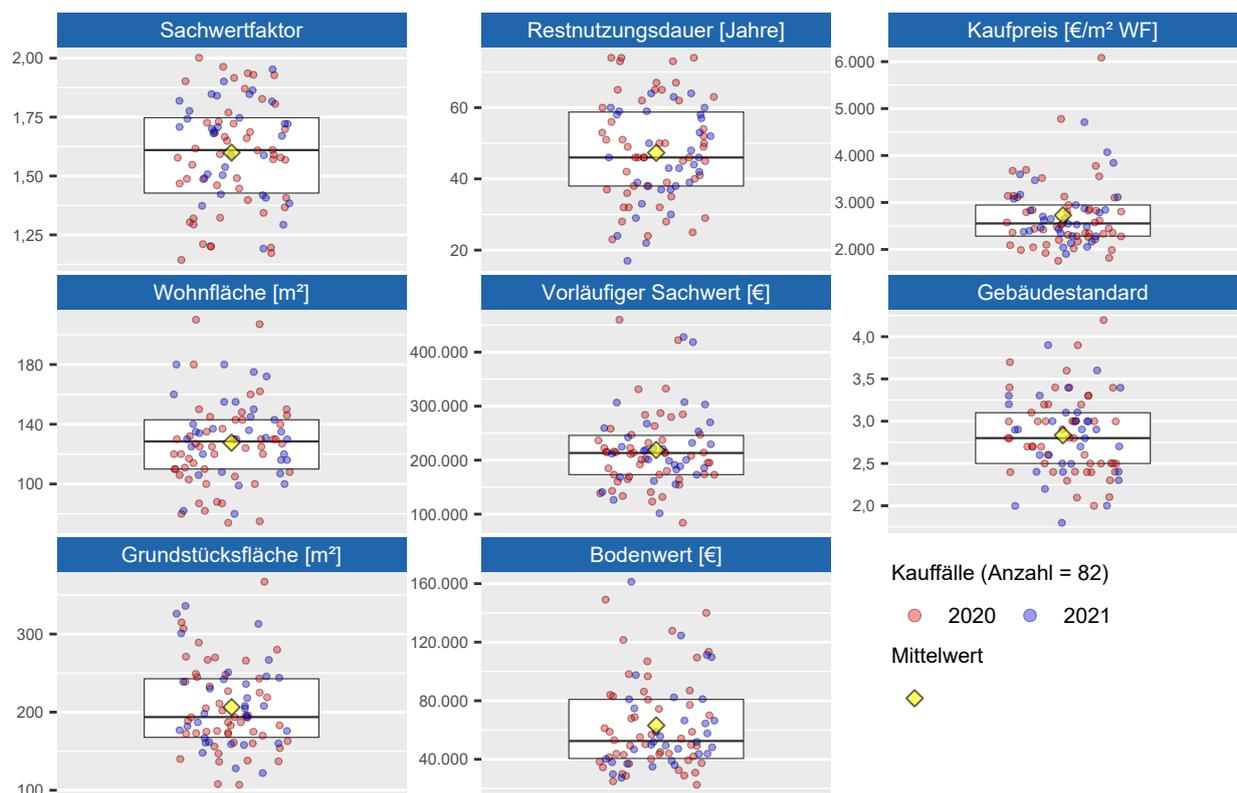


Abbildung 5.9: Boxplots SWF und Kenngrößen - Reihemittelhäuser

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

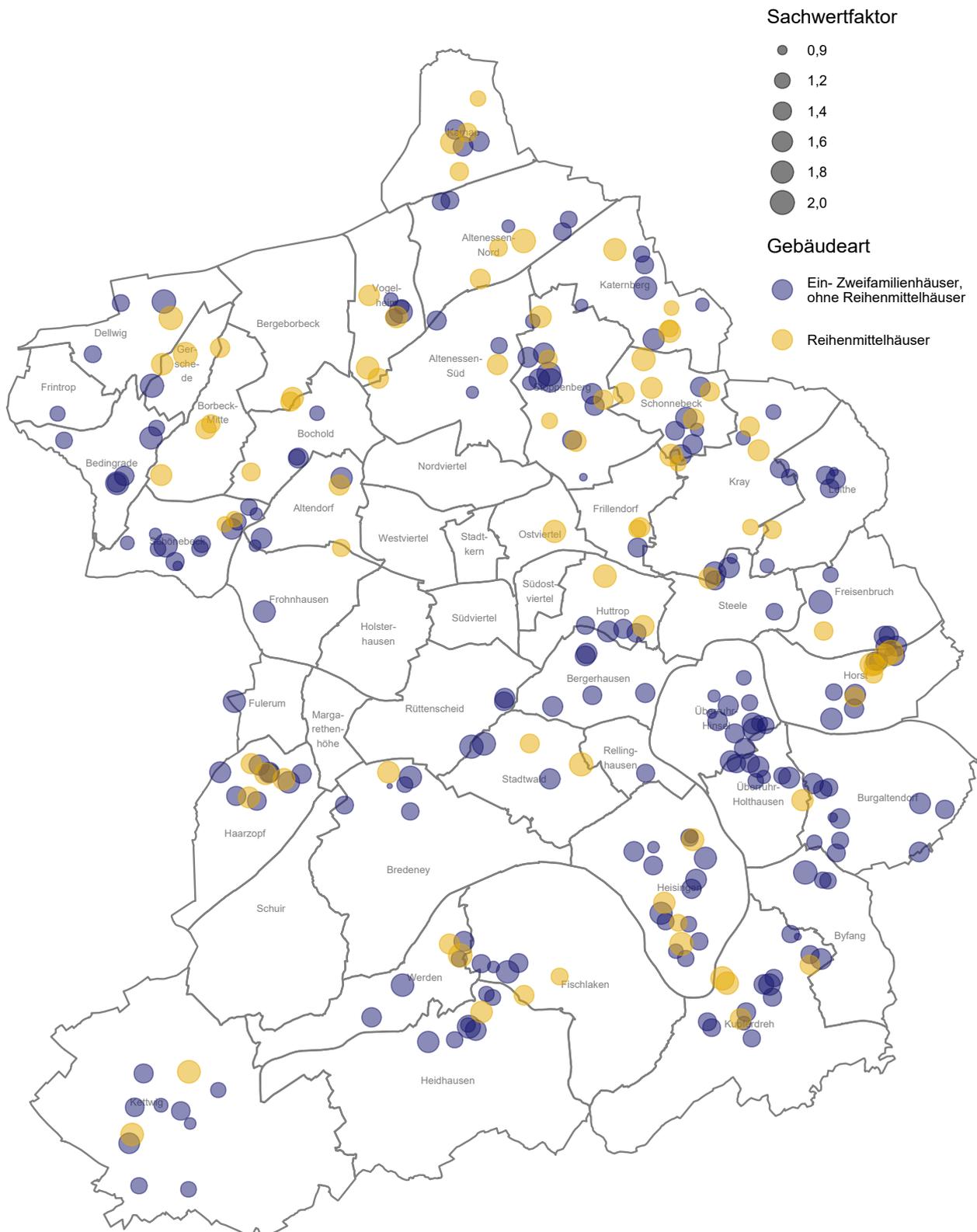


Abbildung 5.10: Verteilung der Stichprobe (Sachwertfaktoren) - Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze als Kapitalisierungszinssätze definiert, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Modellbeschreibung und -parameter sind in Kapitel 8 (Modellbeschreibung) erläutert.

5.1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,5 %**. Die Tabelle 5.5 und die Abbildung 5.11 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

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

Tabelle 5.5: Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

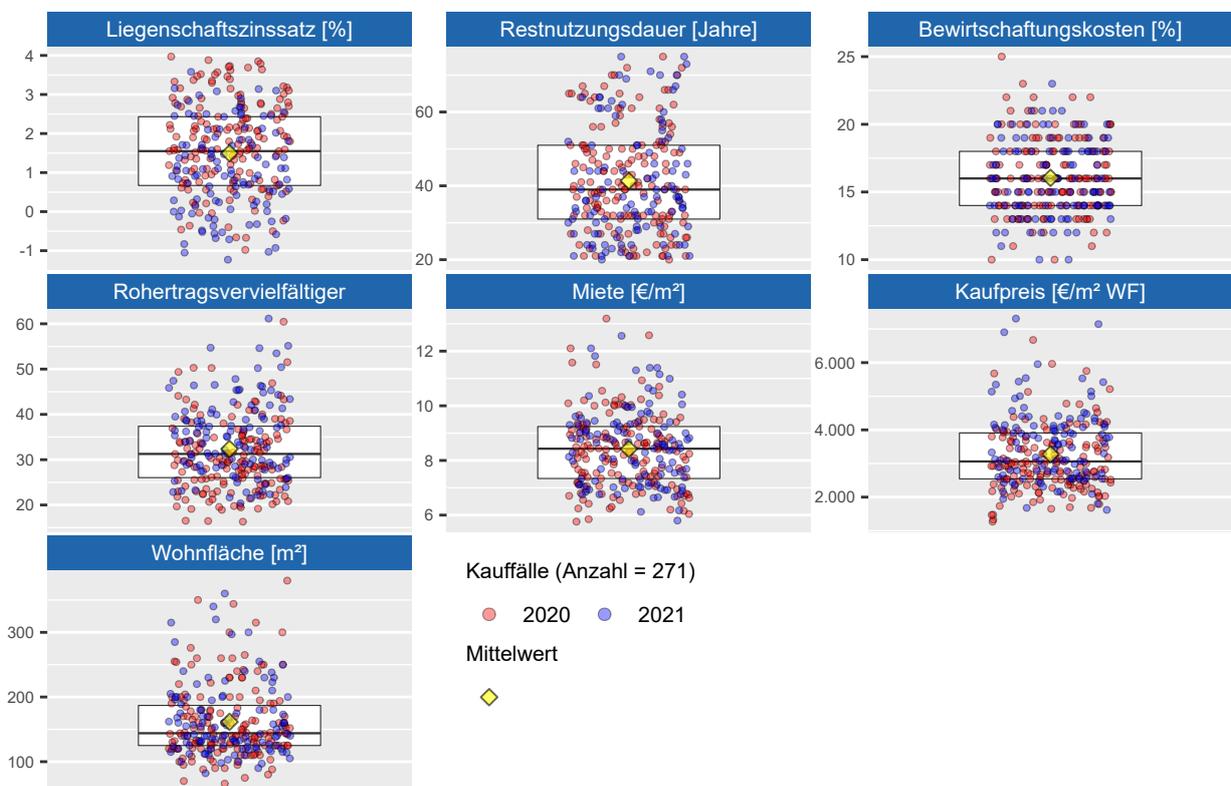


Abbildung 5.11: Boxplots LZ und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

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

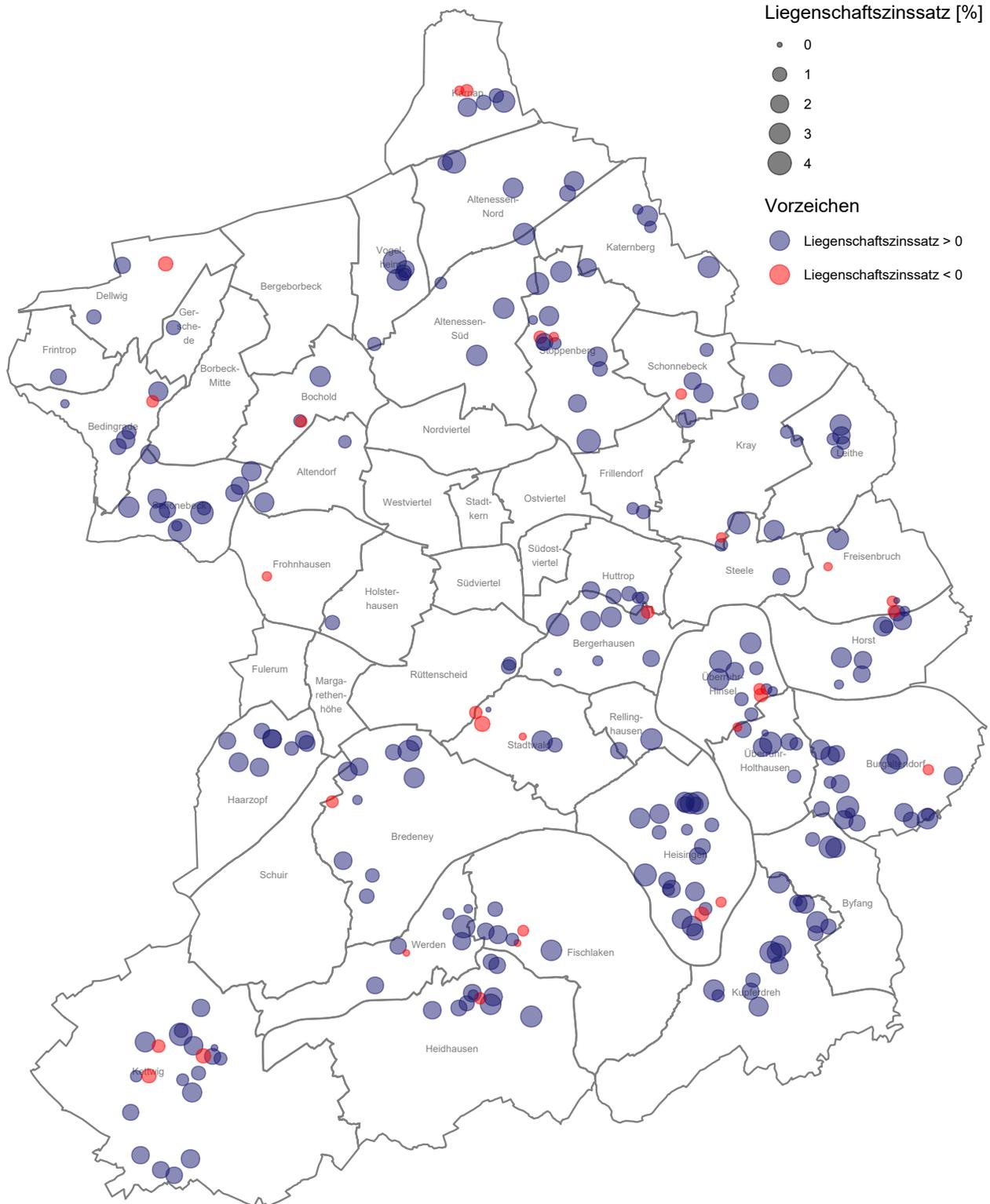


Abbildung 5.12: Verteilung der Stichprobe (LZ) - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

5.1.4.2 Reihemittelhäuser

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

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

Tabelle 5.6: Liegenschaftszinssatz - Reihemittelhäuser

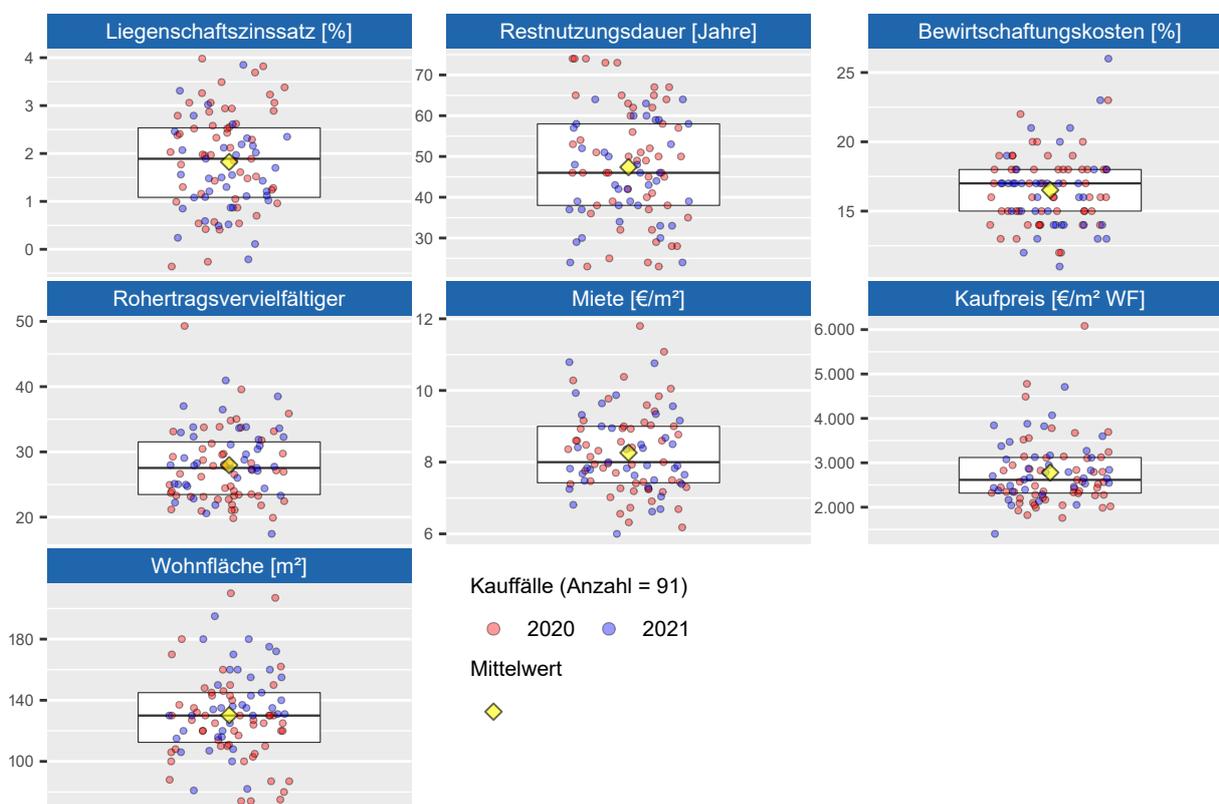


Abbildung 5.13: Boxplots LZ und Kenngrößen - Reihemittelhäuser

Abbildung 5.14 zeigt die räumliche Verteilung der Stichprobe. Der absolute Betrag des Liegenschaftszinssatzes wird durch die Größe des Punktes repräsentiert. Positive Liegenschaftszinssätze werden als blaue Punkte dargestellt, negative als rote Punkte dargestellt.

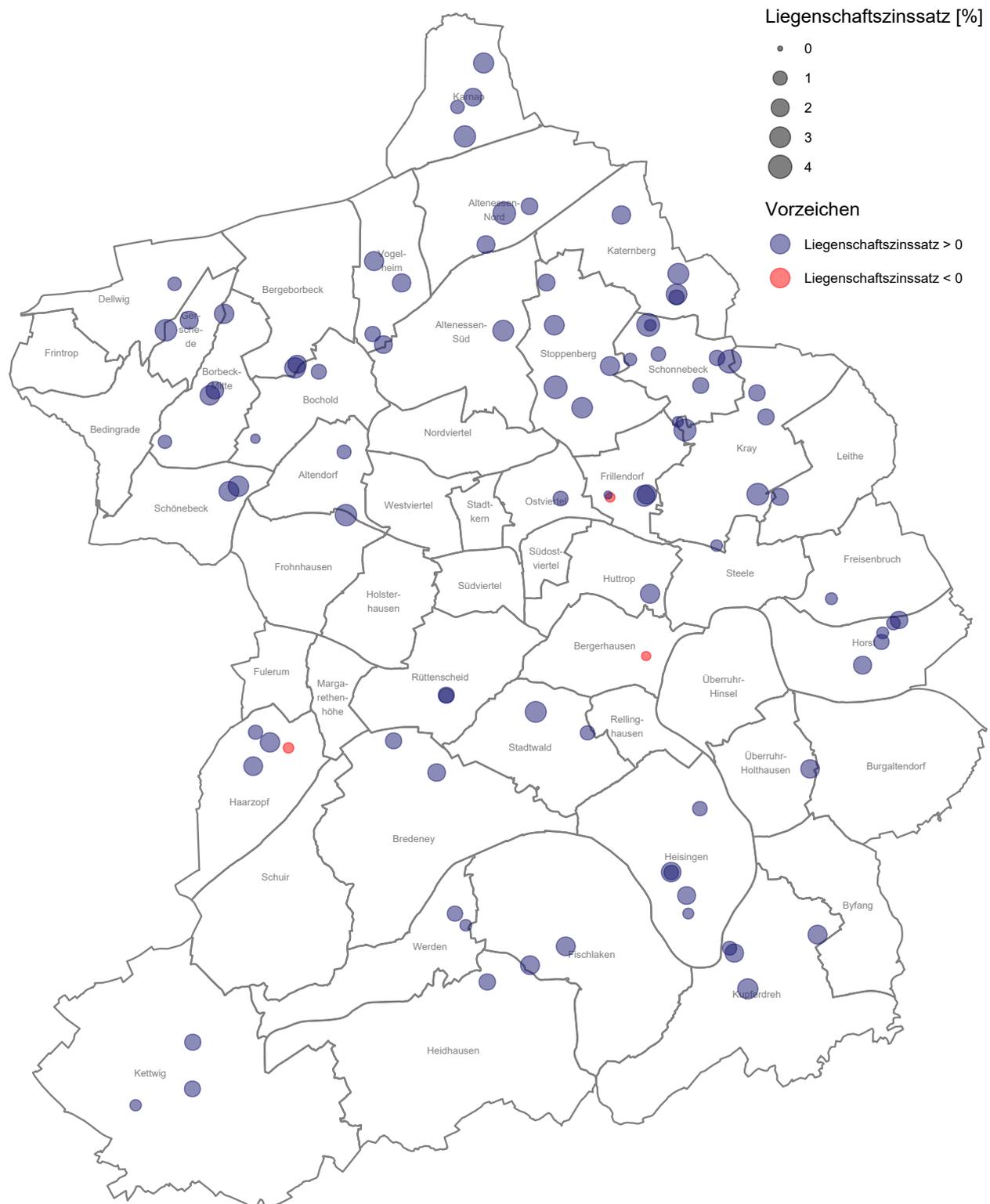


Abbildung 5.14: Verteilung der Stichprobe (LZ) - Reihenmittelhäuser

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Zur Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe allgemeine Erläuterungen in Unterkapitel 5.1.4.

5.2.1.1 Dreifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Dreifamilienhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,9%**. Die Tabelle 5.7 und die Abbildung 5.15 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

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

Tabelle 5.7: Liegenschaftszinssatz - Dreifamilienhäuser

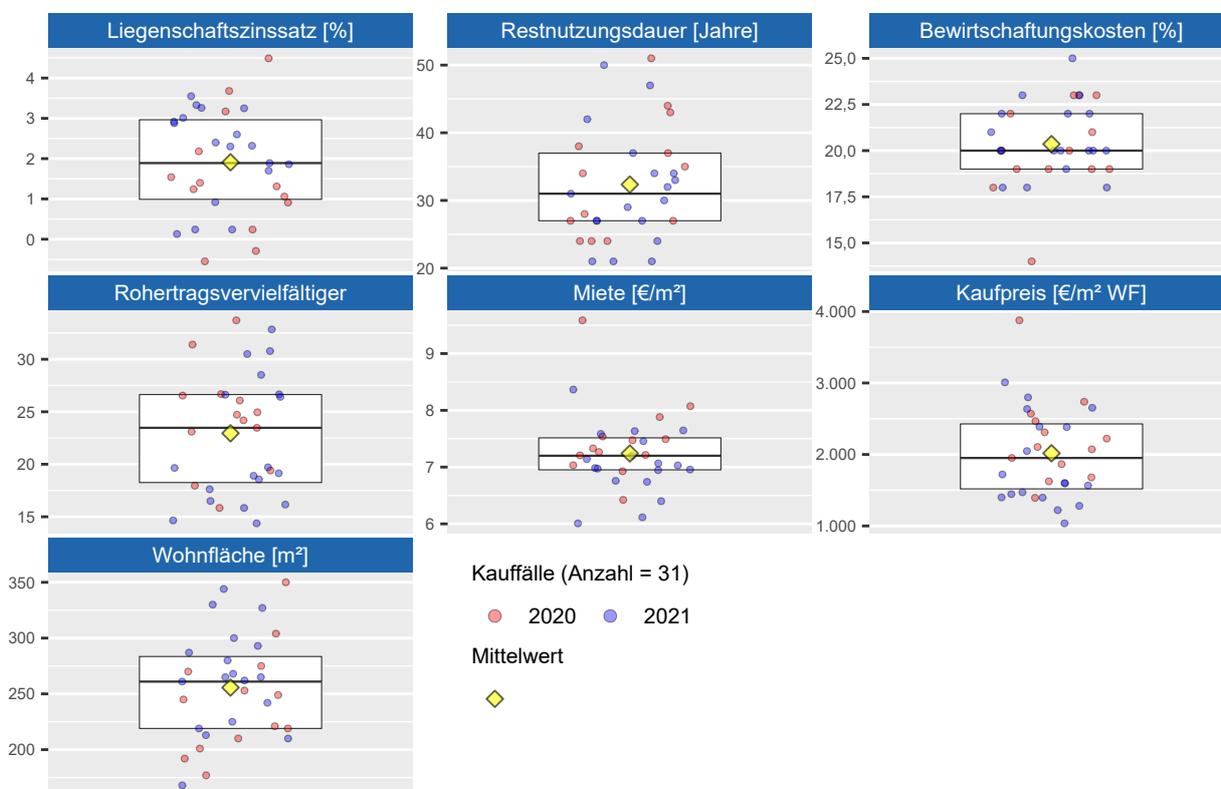


Abbildung 5.15: Boxplots LZ und Kenngrößen - Dreifamilienhäuser

5.2.1.2 Mietwohnhäuser

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

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

Tabelle 5.8: Liegenschaftszinssatz - Mietwohnhäuser

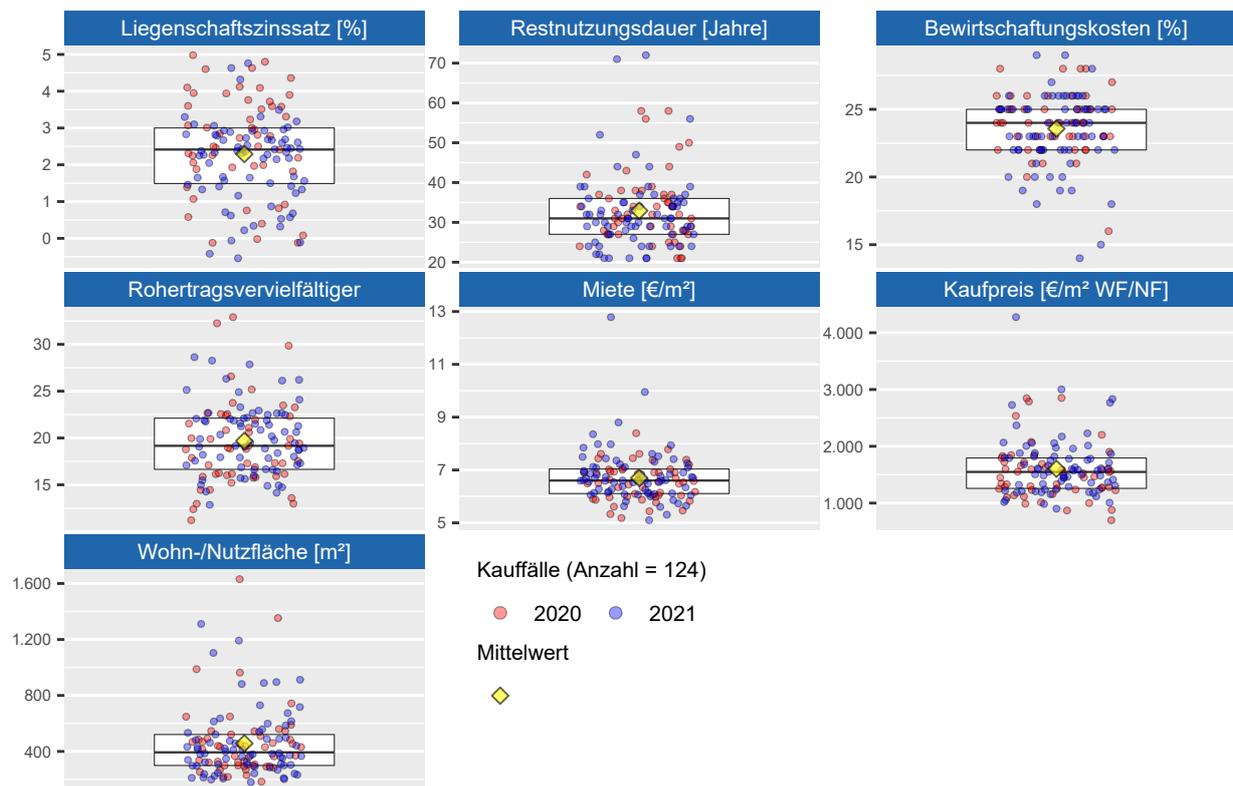


Abbildung 5.16: Boxplots LZ und Kenngrößen - Mietwohnhäuser

5.2.1.3 Gemischt genutzte Gebäude

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

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

Tabelle 5.9: Liegenschaftszinssatz - gemischt genutzte Gebäude

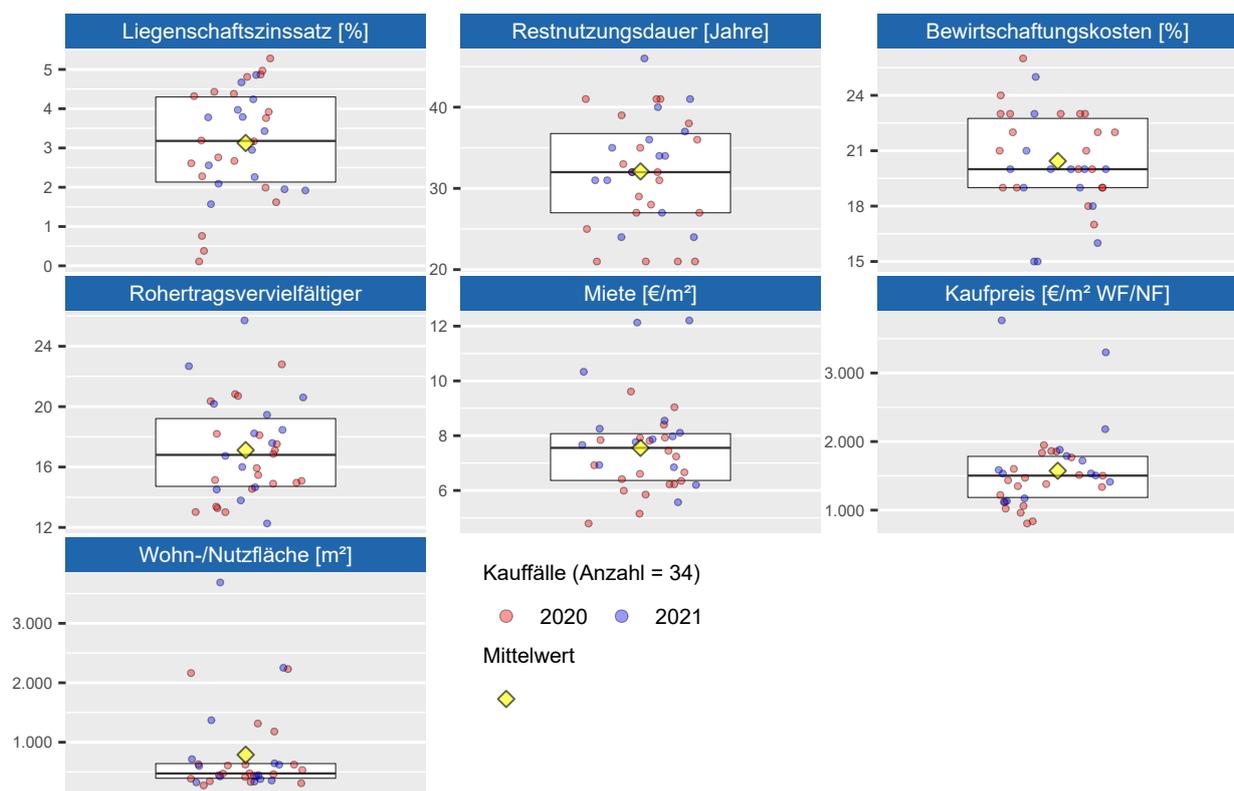


Abbildung 5.17: Boxplots LZ und Kenngrößen - gemischt genutzte Gebäude

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Zur Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe allgemeine Erläuterungen in Unterkapitel 5.1.4.

5.3.1.1 Büro / Handel

Der Gutachterausschuss hat für Büro und Handel den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **3,8%**. Die Tabelle 5.10 und die Abbildung 5.18 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

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

Tabelle 5.10: Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel

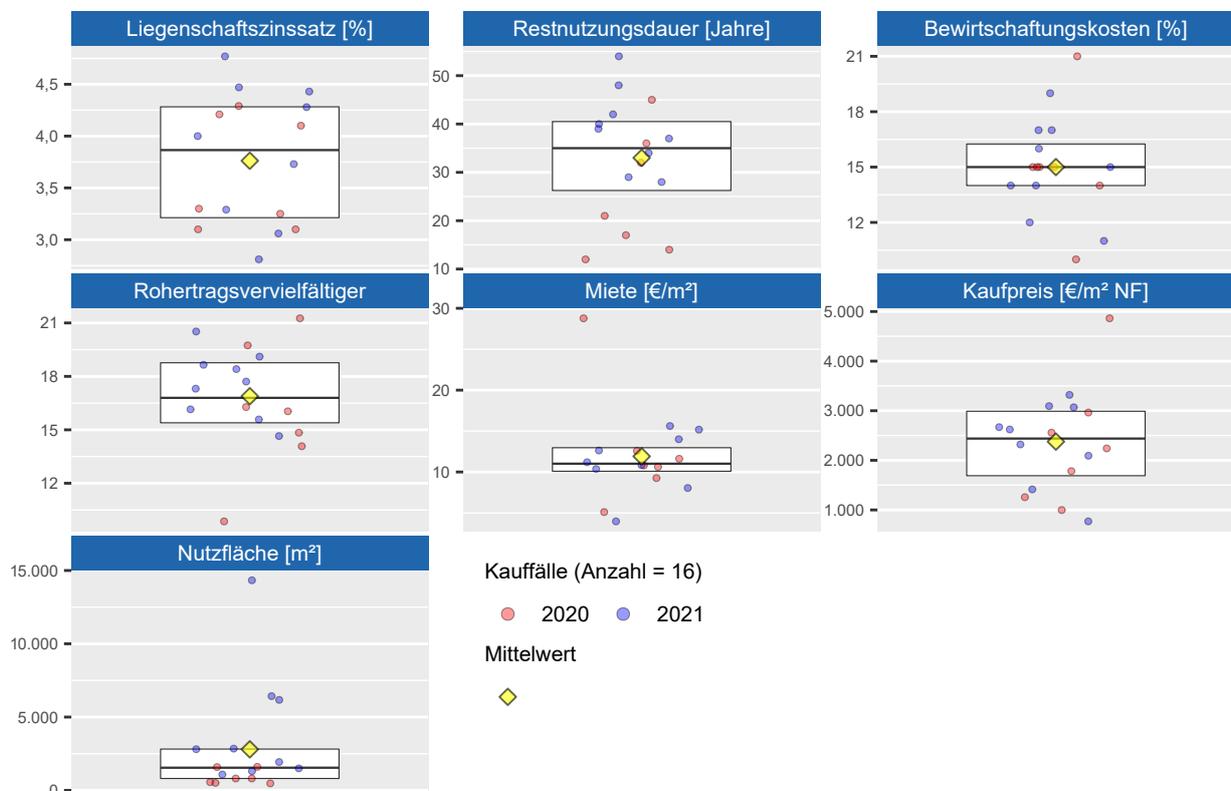


Abbildung 5.18: Boxplots LZ und Kenngrößen - Büro / Handel

5.3.1.2 Gewerbe

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

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

Tabelle 5.11: Liegenschaftszinssatz - Gewerbe

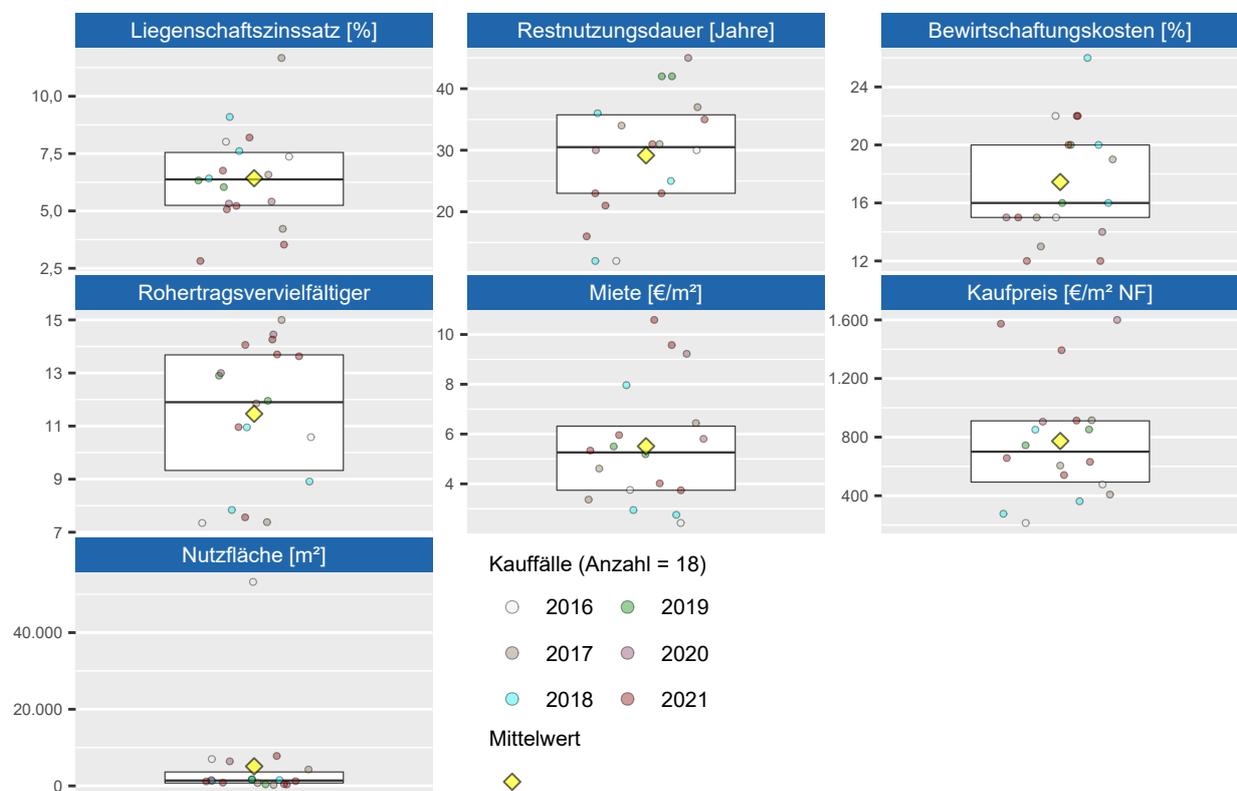


Abbildung 5.19: Boxplots LZ und Kenngrößen - Gewerbe

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Weiterverkäufe

Die Abbildung 6.1 zeigt die Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe im Preisbereich von 25.000 bis 600.000 € in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 25.000 €. Die vertikale Linie in den Balkendiagrammen gibt den Mittelwert (Median) im dargestellten Kaufpreisbereich im jeweiligen Jahr an.

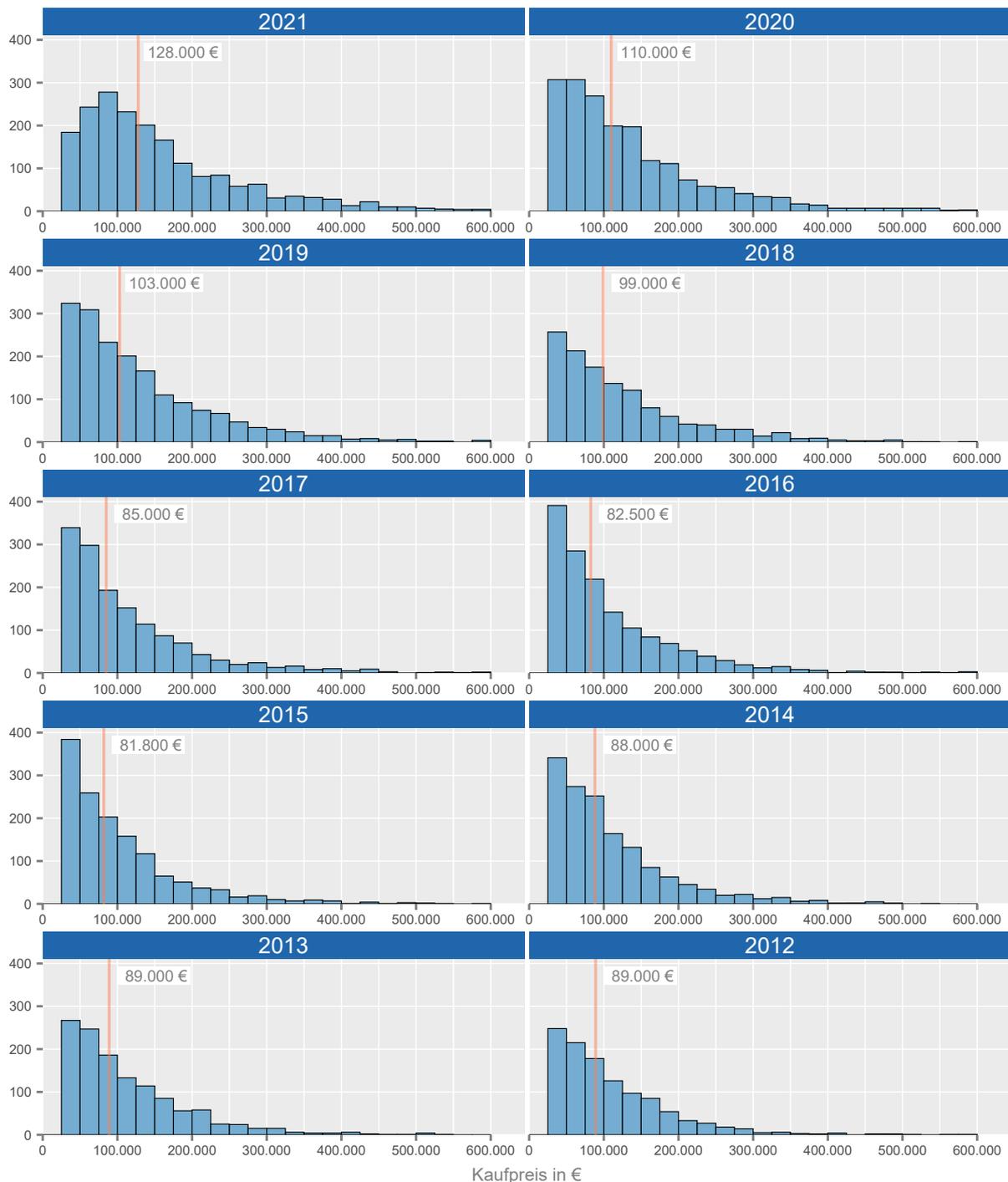


Abbildung 6.1: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen

6.1.2 Erstverkäufe

Die Abbildung 6.2 zeigt die Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum - Neubau in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 50.000 €. Die vertikale Linie in den Balkendiagrammen gibt den Mittelwert (Median) im dargestellten Kaufpreisbereich im jeweiligen Jahr an.

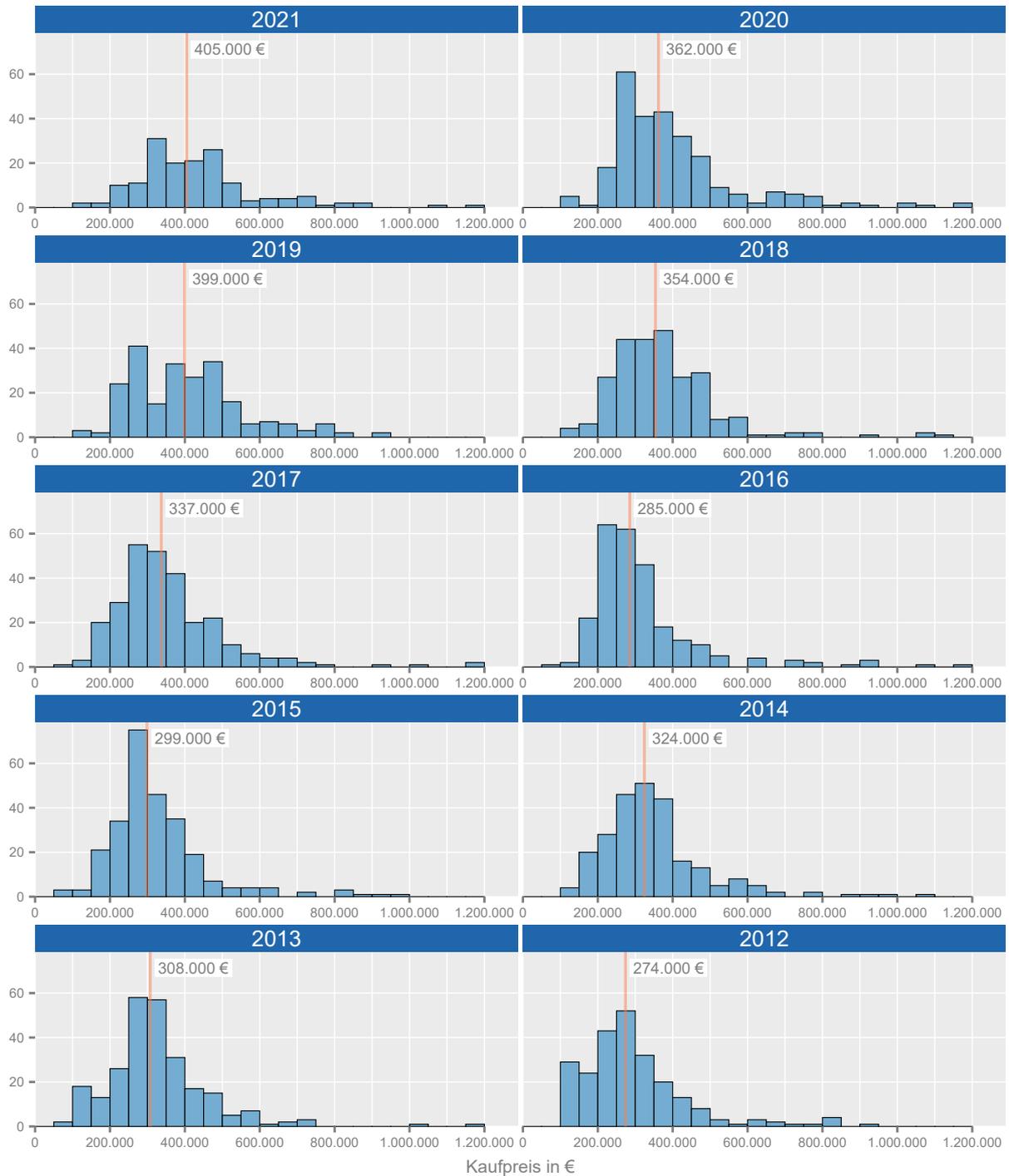


Abbildung 6.2: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen

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

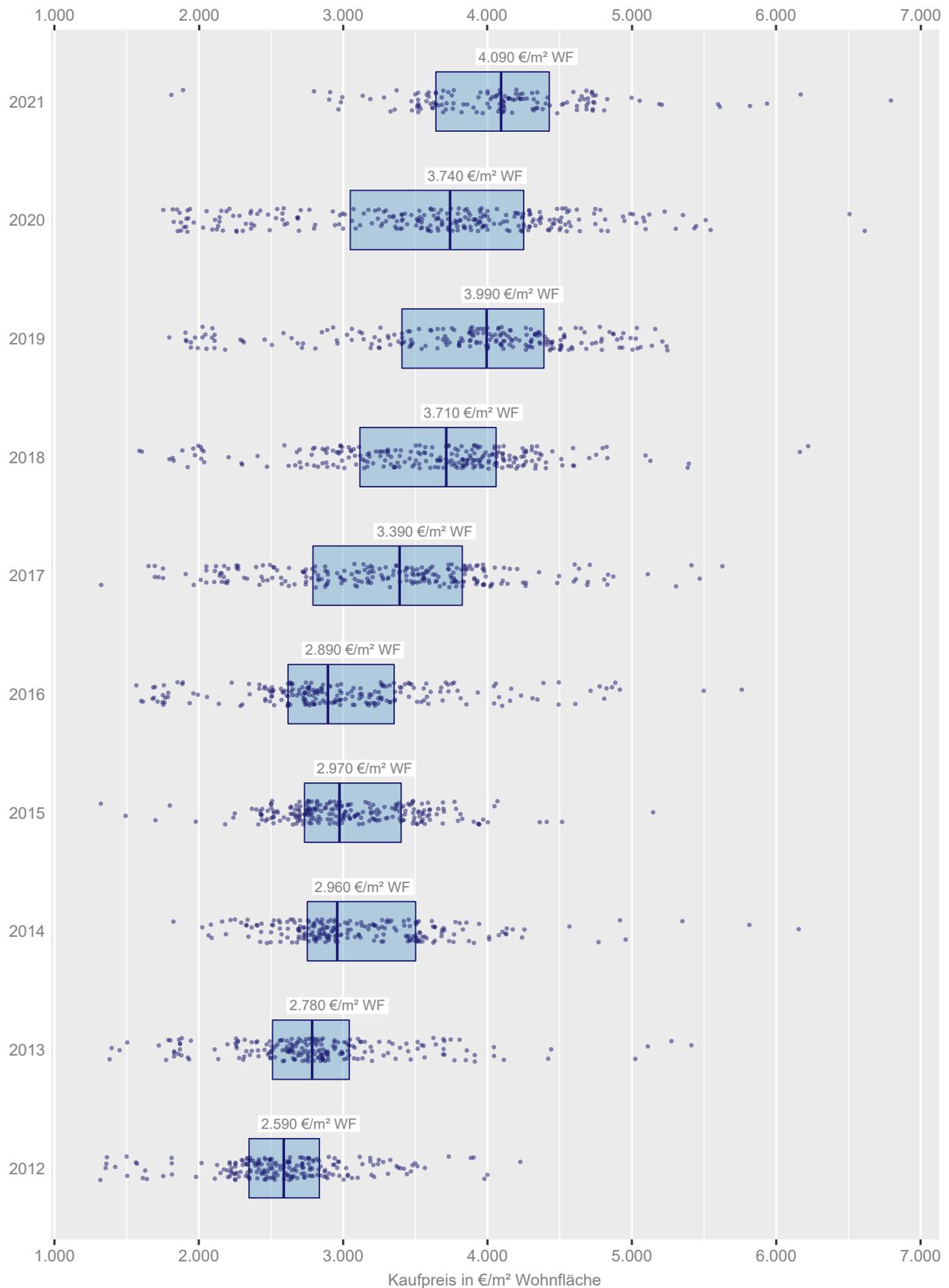


Abbildung 6.3: Boxplot des Kaufpreises je m² Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

6.1.3 Durchschnittspreise in den Stadtteilen

Die durchschnittlichen, auf den m² Wohnfläche bezogenen Kaufpreise (ohne Garagen, Stellplätze pp.) aus den letzten 3 Jahren für neu errichtetes Wohnungseigentum in den Stadtteilen sind in Abbildung 6.4 dargestellt.

Für gebrauchtes Wohnungseigentum zeigt Abbildung 6.5 die entsprechenden Kaufpreise (ohne Garagen, Stellplätze pp.) in den Stadtteilen. Die Wohnungen stammen aus den den in Tabelle 6.1 enthaltenen Baujahrsgruppen 1975 bis 1994 und 1995 bis 2018. In diese Gruppe werden auch ältere Wohnungen nach einer aufgrund von Modernisierungen eingetretenen fiktiven Verjüngung der Gebäudesubstanz eingeordnet. In die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

Tabelle 6.1 enthält nach Stadtteilen und nach Baujahrsgruppen gegliedert Durchschnittspreise für Wohnungseigentum. Die angegebenen Preise beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen ab 40 m² und sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Eine Preisbeeinflussung durch nicht erfasste Eigenleistungen bei Neubau ist weitaus unwahrscheinlicher als bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Garagen, Stellplätze pp. sind in den angegebenen Werten nicht enthalten. In die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

In den Tabellen bedeuten:

Anzahl	Anzahl der der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle. Innerhalb des Stadtteils können mehr Objekte veräußert worden sein, als in der Tabelle angegeben sind, da nicht alle Kauffälle ausgewertet wurden bzw. auswertbar waren.
Median	Der Median oder Zentralwert einer Datenreihe ist die Zahl, die an der mittleren Stelle steht, wenn man die Einzelwerte der Datenreihe nach Größe sortiert. Jeweils die Hälfte der Einzelwerte ist größer oder gleich bzw. kleiner oder gleich dem Median. Anders als der arithmetische Mittelwert ist der Median erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.
WF	Wohnfläche in m ²
Min	auf Plausibilität überprüfter Minimalwert
Max	auf Plausibilität überprüfter Maximalwert
StAbw	Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts. Die Größe erlaubt eine Einschätzung der Aussagefähigkeit des Durchschnittswerts.
Baujahr	tatsächliches oder nach Modernisierung fiktives Baujahr des Gebäudes. Erfahrungsgemäß werden Immobilien frühestens ca. 2 – 3 Jahre nach ihrer Errichtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiter verkauft, so dass das Baujahr der jüngsten Gebäude außer bei Erstverkäufen mindestens etwa 2 Jahre vor dem Auswertungszeitpunkt liegt.

Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Verkehrswertermittlung nicht geeignet.

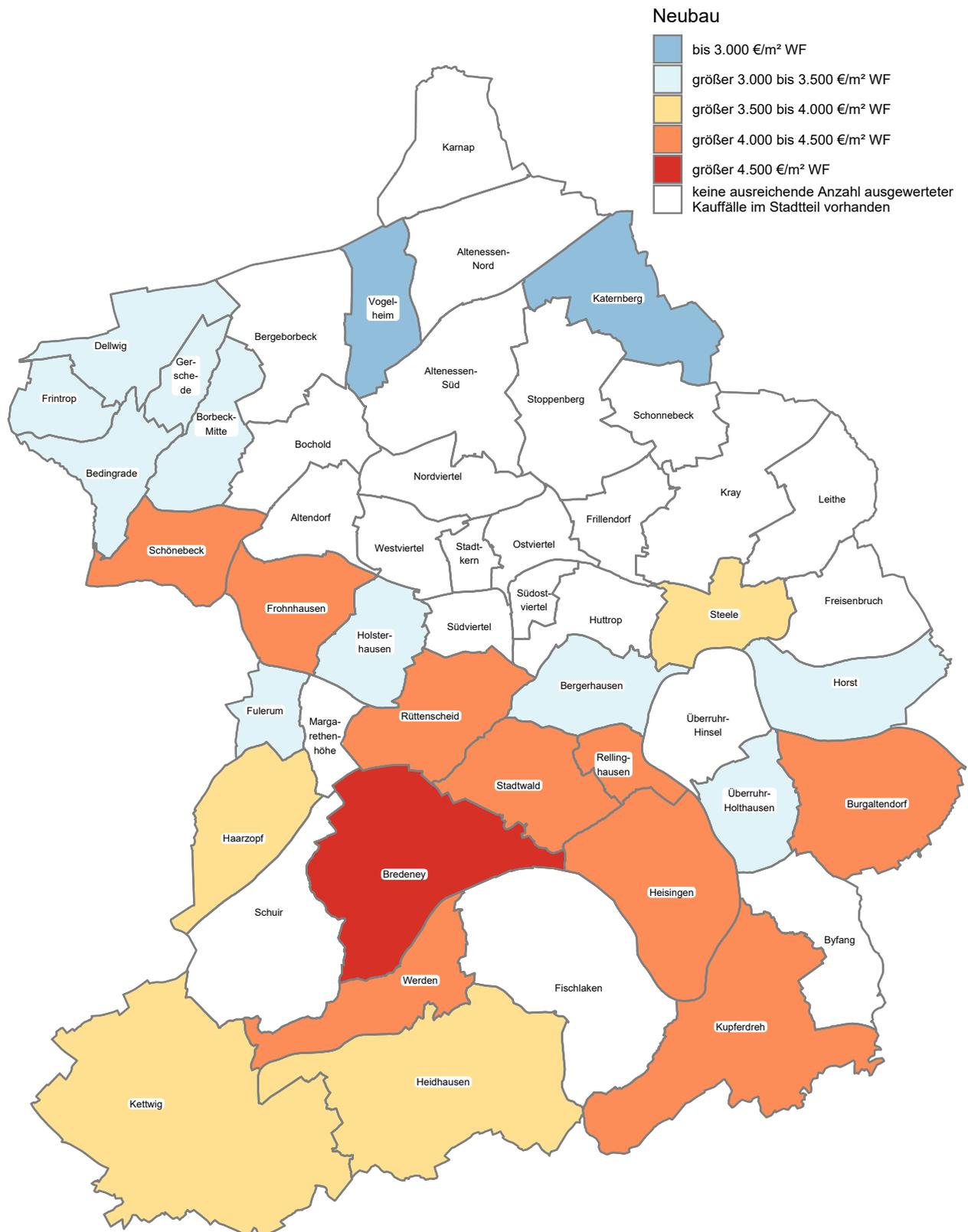


Abbildung 6.4: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für neu errichtetes Wohnungseigentum

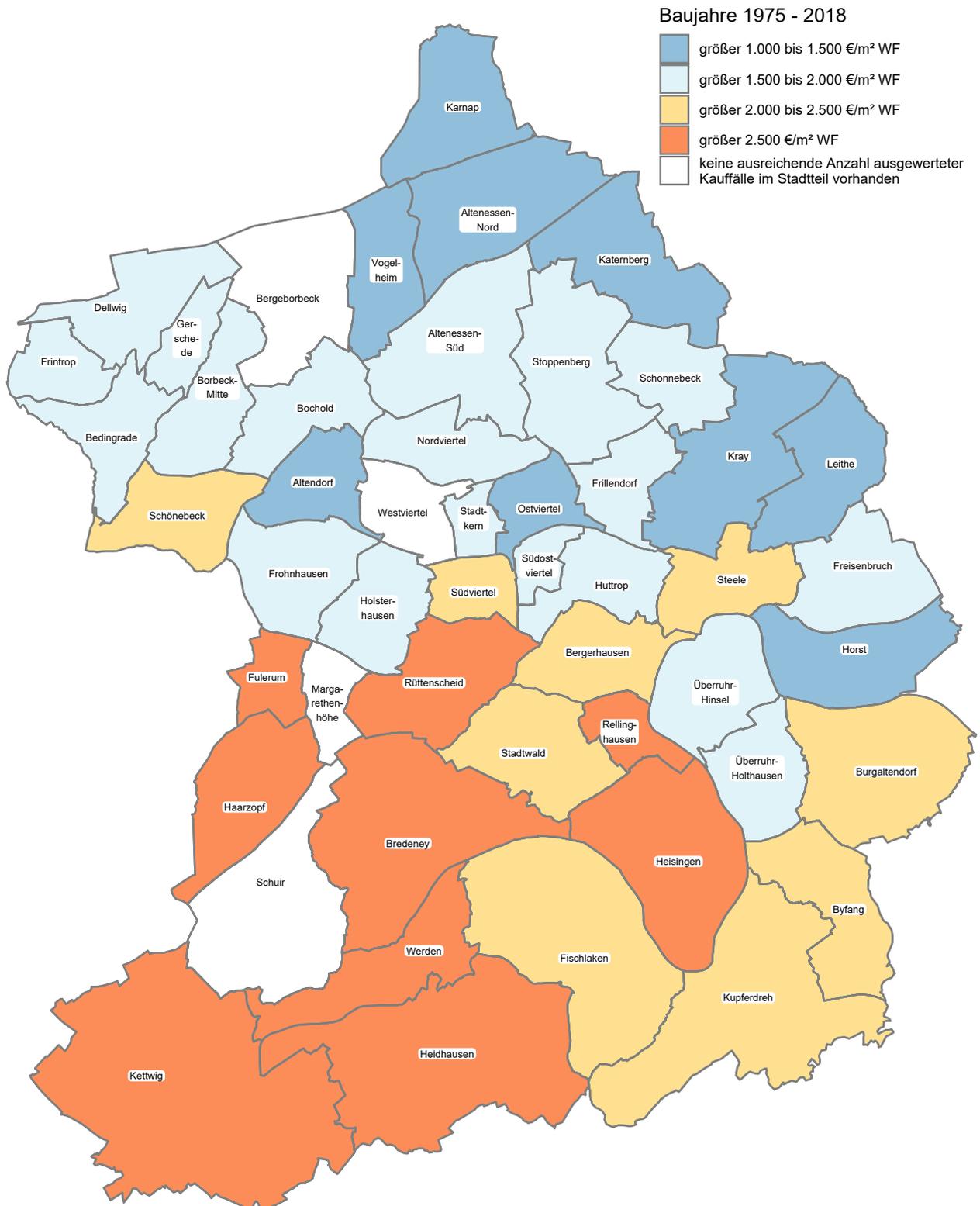


Abbildung 6.5: Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² WF für gebrauchtes Wohnungseigentum

Altendorf - Bergeborbeck

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

Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Bergerhausen - Burgaltendorf

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

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Byfang - Frillendorf

Stadtteil	Kenngroße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	
Byfang						
	Anzahl	—	≤ 3	6	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	2.528	2.365	1.278	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	3.012	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.667	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	434	—	—
	Median-WF [m²]	—	89	77	54	—
	Median-Baujahr	—	1973	1988	1999	—
Dellwig						
	Anzahl	—	10	11	7	6
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.229	1.760	1.550	3.231
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.107	2.720	2.379	3.253
	Min-KP [€/m²WF]	—	787	909	814	3.062
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	388	504	617	90
	Median-WF [m²]	—	64	65	72	90
	Median-Baujahr	—	1968	1982	1996	2020
Fischlaken						
	Anzahl	—	≤ 3	9	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.652	2.370	2.762	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	2.954	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.546	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	509	—	—
	Median-WF [m²]	—	78	102	105	—
	Median-Baujahr	—	1960	1980	1995	—
Freisenbruch						
	Anzahl	—	13	12	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.385	1.761	2.584	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.957	2.489	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	856	868	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	327	479	—	—
	Median-WF [m²]	—	73	68	113	—
	Median-Baujahr	—	1972	1979	2005	—
Frillendorf						
	Anzahl	≤ 3	≤ 3	4	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	1.472	869	1.694	1.528	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	2.361	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.260	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	463	—	—
	Median-WF [m²]	75	72	64	50	—
	Median-Baujahr	1937	1962	1988	1998	—

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Frintrop - Haarzopf

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018
Frintrop					
Anzahl	≤ 3	20	16	5	20
Median-KP [€/m²WF]	2.066	1.088	1.686	3.333	3.160
Max-KP [€/m²WF]	—	2.196	2.437	3.361	3.845
Min-KP [€/m²WF]	—	545	1.063	2.157	1.810
StAbw-KP [€/m²WF]	—	484	486	629	581
Median-WF [m²]	53	66	74	108	82
Median-Baujahr	1927	1964	1980	2017	2020
Frohnhausen					
Anzahl	8	63	31	9	9
Median-KP [€/m²WF]	1.236	1.193	1.544	1.659	4.061
Max-KP [€/m²WF]	1.534	3.256	2.781	2.352	4.173
Min-KP [€/m²WF]	667	489	901	1.506	3.135
StAbw-KP [€/m²WF]	305	500	561	290	322
Median-WF [m²]	68	65	75	84	93
Median-Baujahr	1934	1965	1981	1999	2021
Fulerum					
Anzahl	—	—	—	9	≤ 3
Median-KP [€/m²WF]	—	—	—	3.230	3.142
Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	4.265	—
Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	2.897	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	409	—
Median-WF [m²]	—	—	—	100	95
Median-Baujahr	—	—	—	2009	2019
Gerschede					
Anzahl	≤ 3	9	8	6	≤ 3
Median-KP [€/m²WF]	1.644	1.042	1.678	2.795	3.198
Max-KP [€/m²WF]	—	2.687	1.949	3.246	—
Min-KP [€/m²WF]	—	800	590	1.400	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	593	485	699	—
Median-WF [m²]	76	64	73	44	45
Median-Baujahr	1922	1970	1982	2010	2019
Haarzopf					
Anzahl	—	≤ 3	18	8	15
Median-KP [€/m²WF]	—	1.989	2.424	3.008	3.913
Max-KP [€/m²WF]	—	—	3.374	4.176	5.190
Min-KP [€/m²WF]	—	—	1.536	2.303	2.643
StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	643	544	695
Median-WF [m²]	—	89	95	111	120
Median-Baujahr	—	1970	1984	2010	2019

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Heidhausen - Huttrop

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

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Karnap - Kupferdreh

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018
Karnap					
Anzahl	5	7	5	≤ 3	—
Median-KP [€/m²WF]	562	1.148	1.483	1.276	—
Max-KP [€/m²WF]	712	1.500	2.089	—	—
Min-KP [€/m²WF]	392	980	934	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	116	172	424	—	—
Median-WF [m²]	74	60	75	76	—
Median-Baujahr	1940	1968	1982	1996	—
Katernberg					
Anzahl	≤ 3	9	17	≤ 3	57
Median-KP [€/m²WF]	1.620	1.015	1.267	1.598	2.305
Max-KP [€/m²WF]	—	1.867	2.953	—	2.994
Min-KP [€/m²WF]	—	755	625	—	1.795
StAbw-KP [€/m²WF]	—	394	566	—	310
Median-WF [m²]	71	72	77	83	118
Median-Baujahr	1940	1969	1981	1998	2020
Kettwig					
Anzahl	≤ 3	39	50	21	68
Median-KP [€/m²WF]	2.270	1.730	2.079	3.650	3.996
Max-KP [€/m²WF]	—	2.980	3.705	5.881	5.121
Min-KP [€/m²WF]	—	476	769	2.654	2.239
StAbw-KP [€/m²WF]	—	535	632	842	559
Median-WF [m²]	82	75	79	113	100
Median-Baujahr	1940	1973	1980	2008	2020
Kray					
Anzahl	4	12	9	—	—
Median-KP [€/m²WF]	808	1.339	1.161	—	—
Max-KP [€/m²WF]	1.318	1.861	2.094	—	—
Min-KP [€/m²WF]	549	471	938	—	—
StAbw-KP [€/m²WF]	334	483	482	—	—
Median-WF [m²]	101	71	65	—	—
Median-Baujahr	1940	1966	1979	—	—
Kupferdreh					
Anzahl	—	8	28	4	18
Median-KP [€/m²WF]	—	1.838	1.875	2.928	4.242
Max-KP [€/m²WF]	—	2.358	3.000	3.524	4.619
Min-KP [€/m²WF]	—	1.008	1.000	2.619	2.928
StAbw-KP [€/m²WF]	—	410	544	409	479
Median-WF [m²]	—	71	88	115	102
Median-Baujahr	—	1966	1984	2010	2020

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Leithe - Rellinghausen

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

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Rüttenscheid - Stadtkern

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Rüttenscheid						
	Anzahl	8	88	48	20	124
	Median-KP [€/m²WF]	2.798	2.296	2.731	3.380	4.272
	Max-KP [€/m²WF]	3.926	3.556	4.487	4.821	5.162
	Min-KP [€/m²WF]	561	556	1.313	1.946	3.460
	StAbw-KP [€/m²WF]	1.104	647	759	724	365
	Median-WF [m²]	86	70	85	99	100
	Median-Baujahr	1912	1966	1980	2003	2019
Schönebeck						
	Anzahl	—	15	20	7	10
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.690	2.148	2.639	4.064
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.471	3.284	2.753	4.226
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.319	904	1.806	3.618
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	404	649	340	196
	Median-WF [m²]	—	73	91	81	90
	Median-Baujahr	—	1971	1984	1999	2021
Schonnebeck						
	Anzahl	—	6	7	6	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.454	1.647	1.570	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.623	2.153	2.336	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	944	818	1.256	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	241	472	392	—
	Median-WF [m²]	—	70	72	80	—
	Median-Baujahr	—	1970	1977	1998	—
Schuir						
	Anzahl	—	≤ 3	—	—	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	2.488	—	—	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	—	—	—	—
	Median-WF [m²]	—	80	—	—	—
	Median-Baujahr	—	1974	—	—	—
Stadtkern						
	Anzahl	—	7	4	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.588	1.533	2.939	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.579	1.890	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.214	923	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	448	421	—	—
	Median-WF [m²]	—	56	48	124	—
	Median-Baujahr	—	1961	1987	2012	—

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Stadtwald - Südviertel

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Stadtwald						
	Anzahl	≤ 3	23	24	≤ 3	4
	Median-KP [€/m²WF]	2.029	2.417	2.500	3.040	4.280
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.640	7.774	—	4.583
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.417	1.282	—	3.719
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	541	1.221	—	367
	Median-WF [m²]	69	80	88	90	131
	Median-Baujahr	1939	1961	1980	2008	2019
Steele						
	Anzahl	≤ 3	15	26	8	52
	Median-KP [€/m²WF]	1.540	1.218	1.991	2.368	3.650
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.386	2.931	3.258	4.085
	Min-KP [€/m²WF]	—	833	929	1.490	3.296
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	433	592	603	156
	Median-WF [m²]	88	78	72	89	92
	Median-Baujahr	1910	1968	1979	1999	2020
Stoppenberg						
	Anzahl	—	5	5	4	—
	Median-KP [€/m²WF]	—	1.309	1.500	1.894	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	1.625	1.667	2.222	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	1.190	1.088	1.551	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	194	235	280	—
	Median-WF [m²]	—	72	78	85	—
	Median-Baujahr	—	1960	1980	2002	—
Südostviertel						
	Anzahl	≤ 3	21	10	—	—
	Median-KP [€/m²WF]	616	1.406	1.570	—	—
	Max-KP [€/m²WF]	—	2.529	2.179	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	769	1.159	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	496	298	—	—
	Median-WF [m²]	69	64	62	—	—
	Median-Baujahr	1938	1965	1978	—	—
Südviertel						
	Anzahl	≤ 3	26	16	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.337	2.114	2.153	2.571	4.725
	Max-KP [€/m²WF]	—	3.620	3.047	—	—
	Min-KP [€/m²WF]	—	635	1.534	—	—
	StAbw-KP [€/m²WF]	—	778	455	—	—
	Median-WF [m²]	48	76	76	70	167
	Median-Baujahr	1940	1965	1982	1998	2019

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Überruhr-Hinsel - Westviertel

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

Fortsetzung Tabelle 6.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

6.1.4 Indexreihe Wohnungseigentum

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

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

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

Tabelle 6.2: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

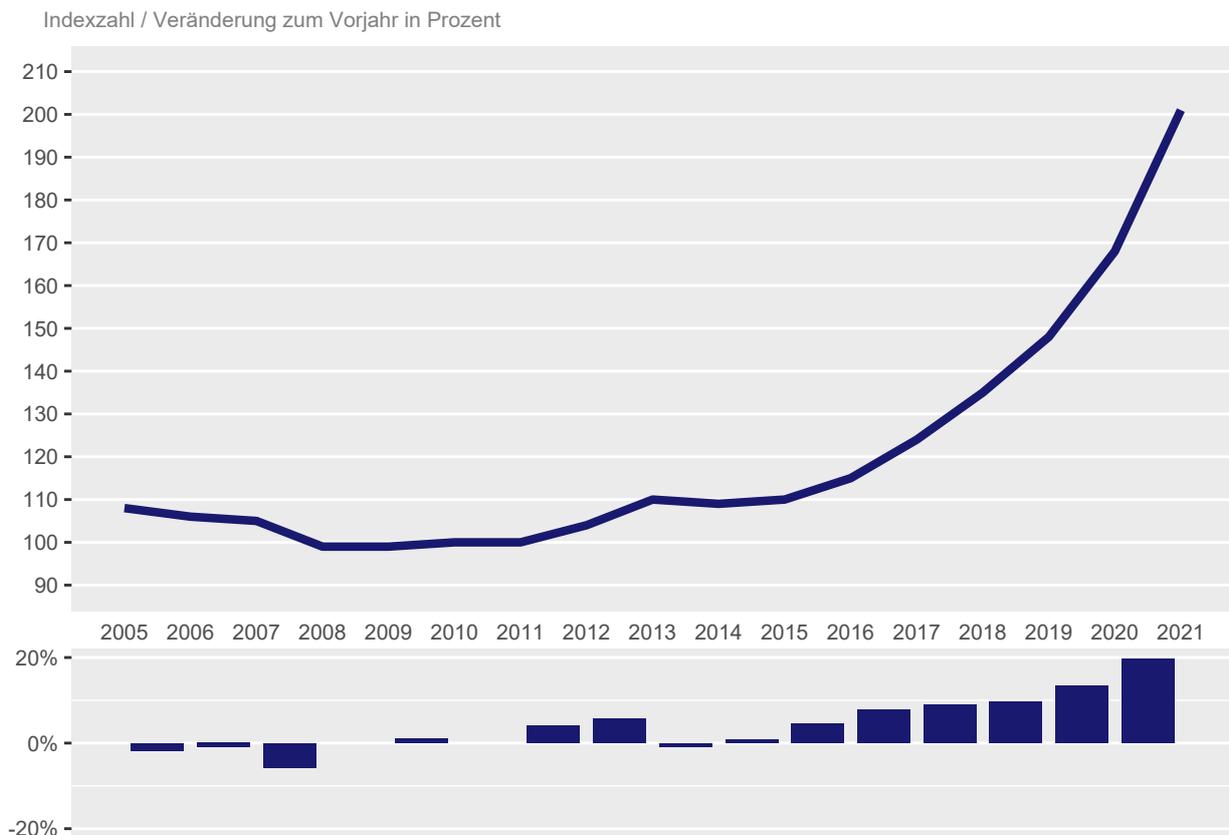


Abbildung 6.6: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

6.1.5 Liegenschaftszinssätze

Zur Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe allgemeine Erläuterungen in Unterkapitel 5.1.4.

6.1.5.1 Wohnungseigentum unvermietet

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum unvermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,8 %**. Die Tabelle 6.3 und die Abbildung 6.7 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz gilt für eine mittlere bis gute Wohnlage im Stadtgebiet. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass zwischen der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und der Wohnlage eine Abhängigkeit besteht. Mäßige Lagen rechtfertigen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten. Zur Wohnlageneinstufung kann z.B. das Lageklassenverzeichnis des Mietspiegels 2020 (siehe Unterkapitel 9.1) herangezogen werden.

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

Tabelle 6.3: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet

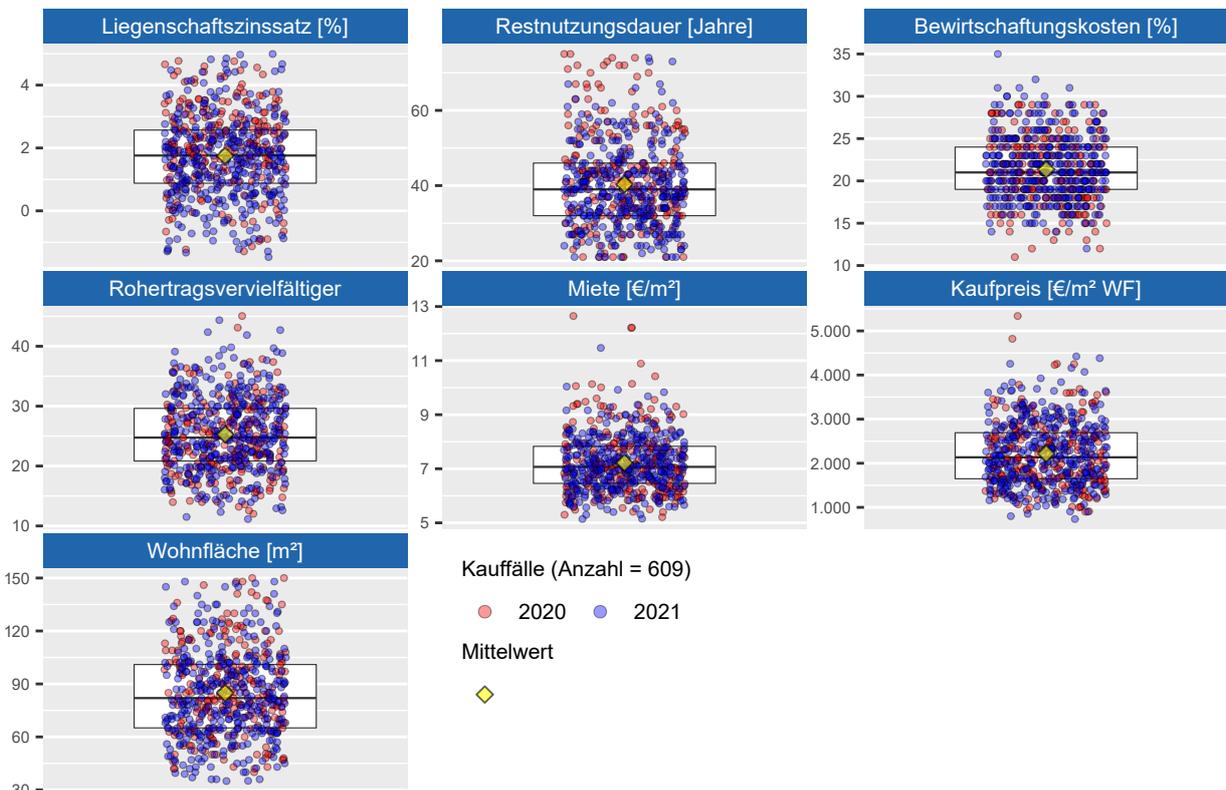


Abbildung 6.7: Boxplots LZ und Kenngrößen - Wohnungseigentum unvermietet

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

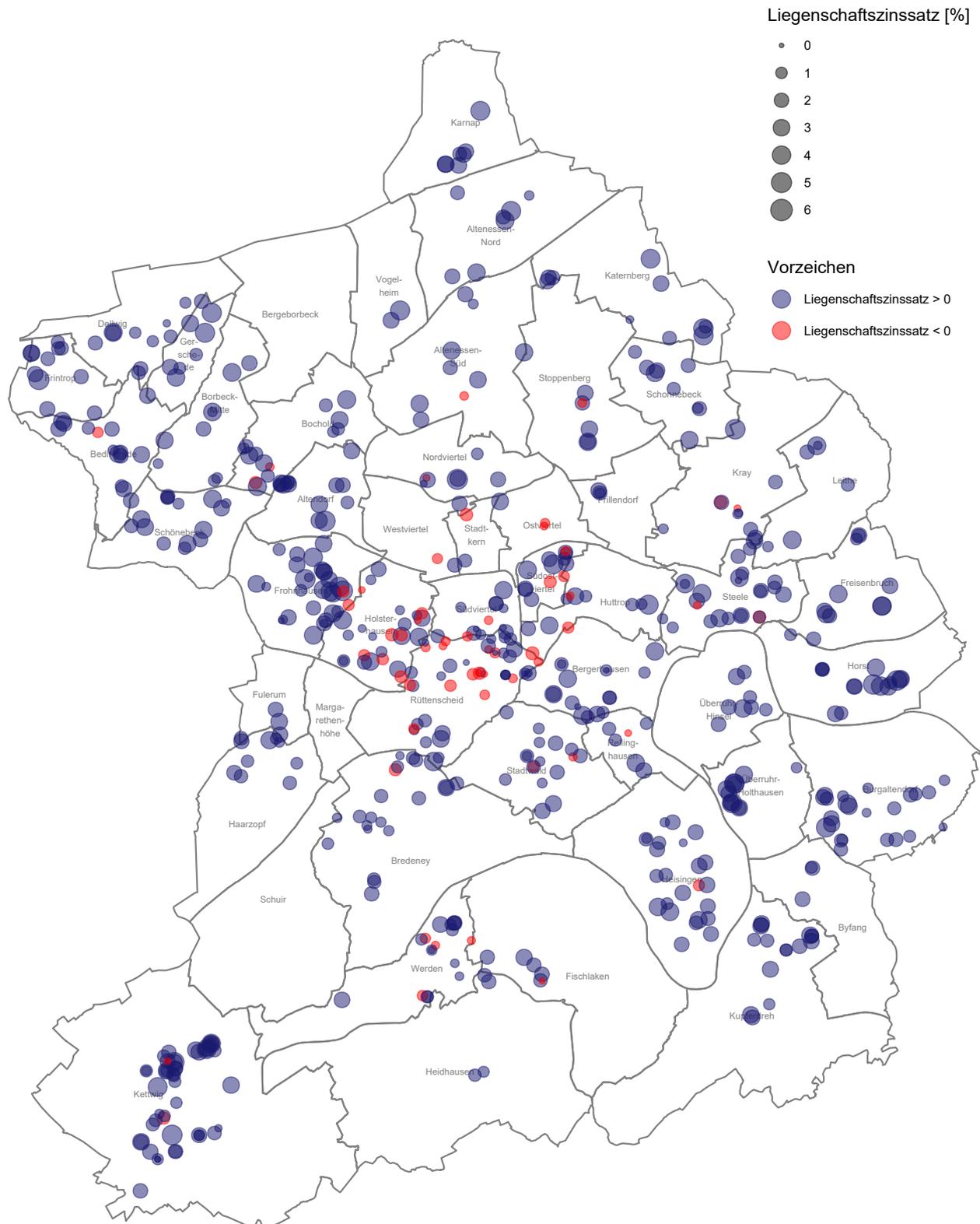


Abbildung 6.8: Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - unvermietet

6.1.5.2 Wohnungseigentum vermietet

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

Der Liegenschaftszinssatz gilt für eine mittlere bis gute Wohnlage im Stadtgebiet. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass zwischen der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und der Wohnlage eine Abhängigkeit besteht. Mäßige Lagen rechtfertigen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten. Zur Wohnlageneinstufung kann z.B. das Lageklassenverzeichnis des Mietspiegels 2020 (siehe Unterkapitel 9.1) herangezogen werden.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,2	1,8	2,3	-2,0	6,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	10	35	21	73
Bewirtschaftungskosten [%]	24,1	3,7	24,0	12,0	35,0
Rohertragsvervielfältiger	21,4	6,6	21,0	9,0	50,7
Miete [€/m²]	6,71	0,93	6,58	4,82	11,60
Kaufpreis [€/m² WF]	1.752	669	1.684	548	4.695
Wohnfläche [m²]	67	20	65	35	142

Tabelle 6.4: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

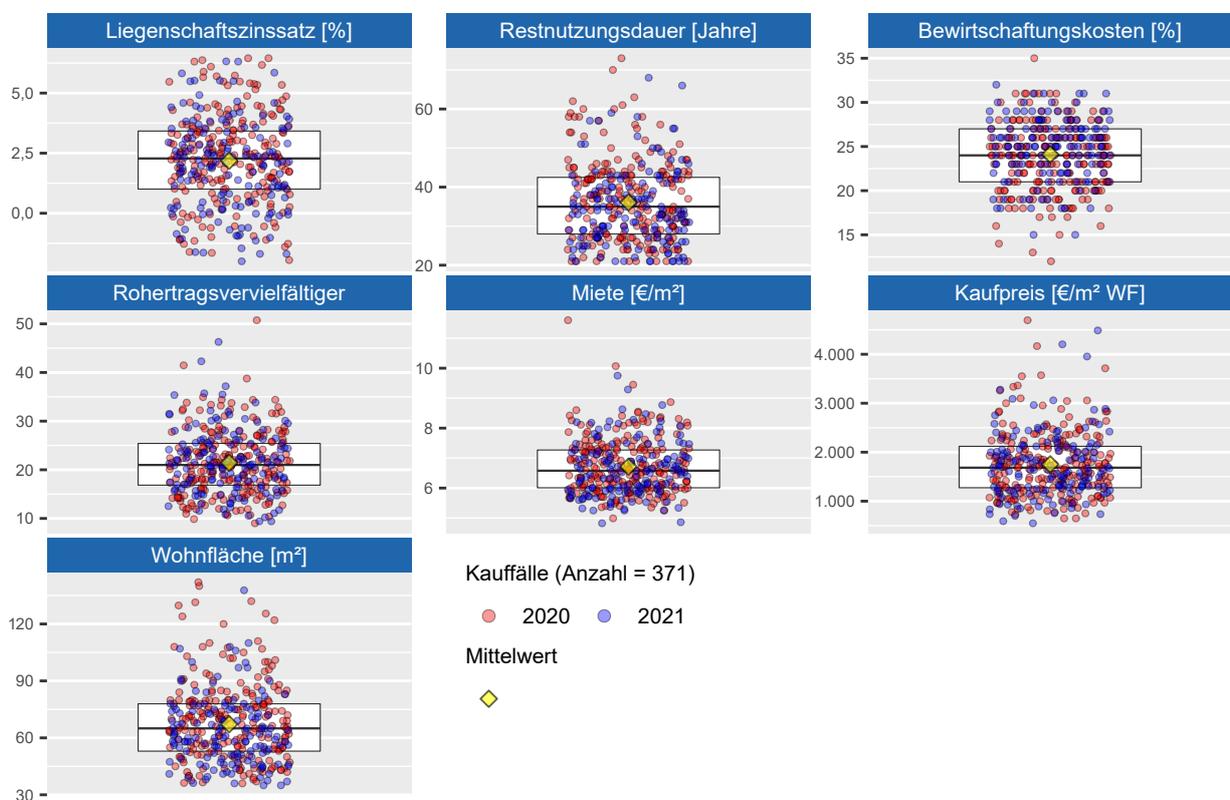


Abbildung 6.9: Boxplots LZ - Wohnungseigentum vermietet

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

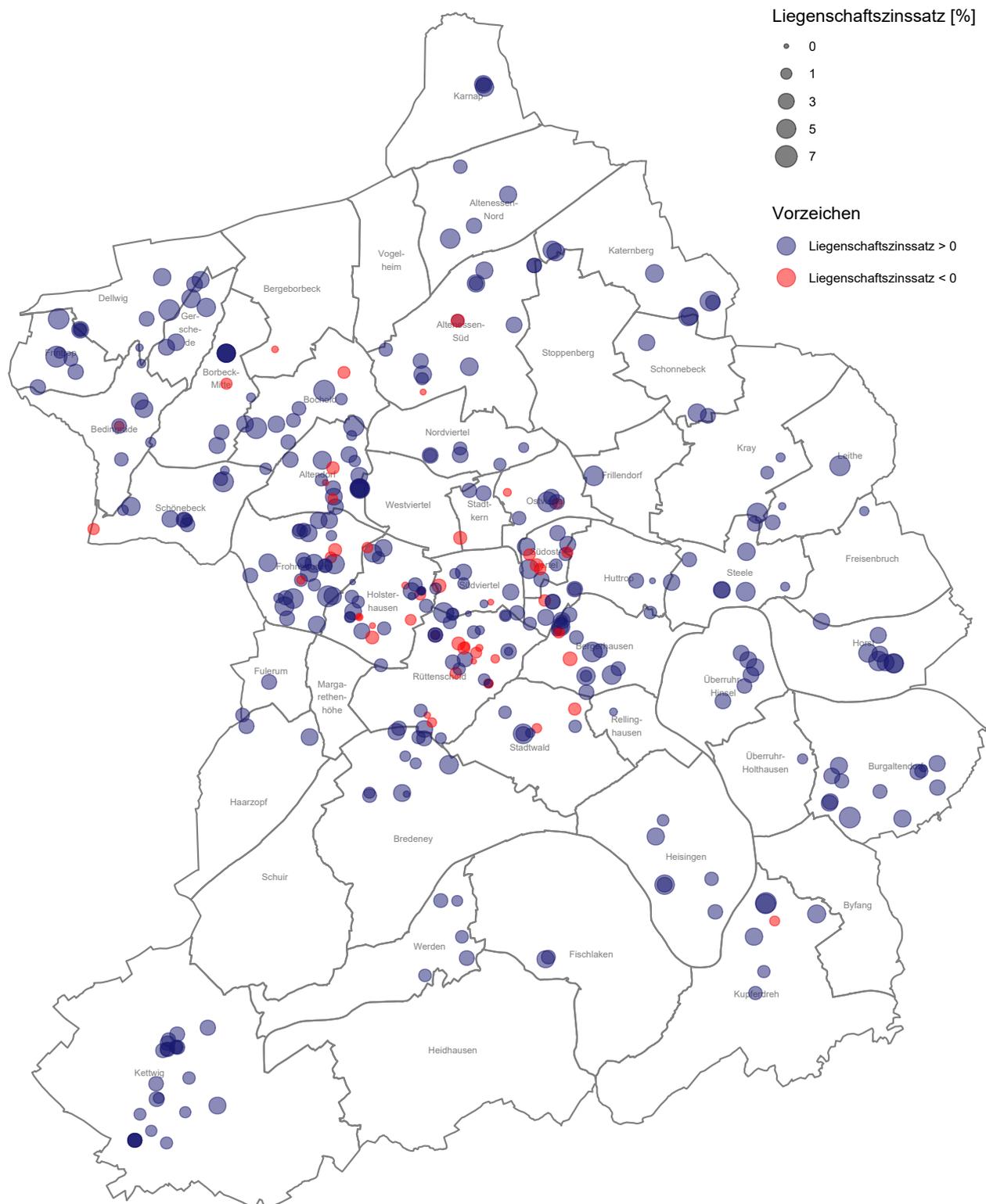


Abbildung 6.10: Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - vermietet

6.2 Teileigentum

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

6.2.1 Tiefgaragenstellplätze, Garagen und Stellplätze

In Tabelle 6.5 sind durchschnittliche Kaufpreise (Median) für Einstellplätze in Tief- oder Sammelgaragen und Garagen in Teileigentum sowie Sondernutzungsrechten an Außenstellplätzen, aufgliedert nach Erstverkauf und Weiterverkauf, angegeben. Die Abbildung 6.11 zeigt anhand von Boxplots die Verteilung der Kaufpreise. Das verwendete Datenmaterial stammt aus den Jahren 2020 und 2021.

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

Tabelle 6.5: Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

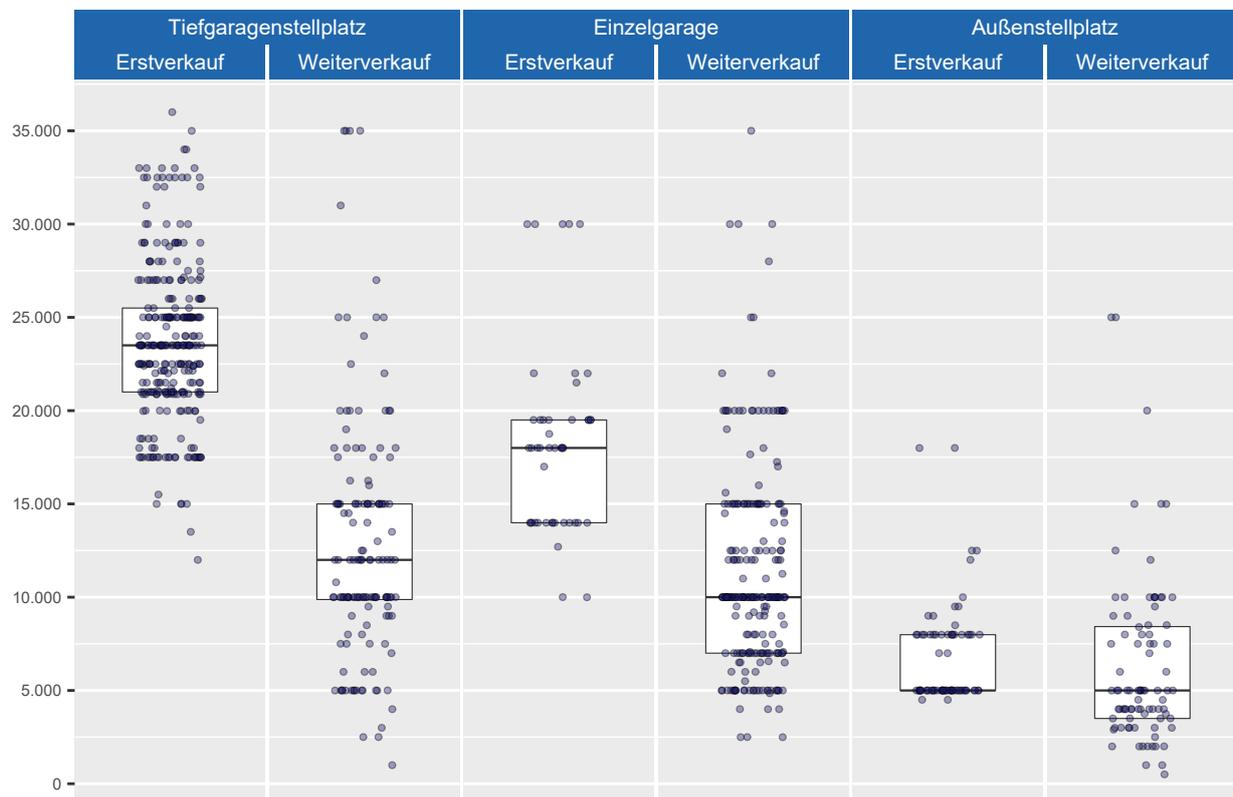


Abbildung 6.11: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

6.3 Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

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

6.3.1 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach §§ 24 - 26 ImmoWertV.

Bei der Ermittlung der Immobilienrichtwerte ist das Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2021, zugrunde zu legen, vgl. www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“.

Die Immobilienrichtwerte werden aus Kaufpreisen von Weiterverkäufen ermittelt. Sie sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts sind über Umrechnungskoeffizienten, die sachverständig auf Basis der Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt wurden, zu berücksichtigen.

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

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

6.3.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Der Preis einer Immobilie wird durch verschiedene Merkmale z. B. Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche beeinflusst. Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreise der Kaufverträge über Wohnungseigentum - Weiterverkauf - aus den Jahren 2012 bis 2021 untersucht und Umrechnungskoeffizienten (UK) beschlossen (siehe Seite 80). Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression. Im Ergebnis zeigte sich ein Einfluss der nachfolgend aufgeführten Merkmale auf den Kaufpreis

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

Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Für das Merkmal Kaufzeitpunkt ist die Indexreihe für Wohnungseigentum (siehe Unterkapitel 6.1.4) zu verwenden. Details hierzu sind dem Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zu entnehmen, vgl. www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

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

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

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

Tabelle 6.6: Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum

Berechnungsbeispiel Vergleichspreis

Merkmal	Ausprägung Kaufpreis	UK_{KP}	Ausprägung Bewertungsobjekt	UK_{OBJ}	UK = UK_{OBJ} / UK_{KP}
Kaufpreis	1.490 €/m ²				
Kaufzeitpunkt / Bewertungsstichtag	2016	115	2018	135	135 / 115 = 1,174
Alter	30	1,078	46	1,022	1,022 / 1,078 = 0,948
Wohnfläche	65 m ²	1,000	128 m ²	1,097	1,097 / 1,000 = 1,097
Anzahl der Wohneinheiten	6	1,000	9	1,000	1,000 / 1,000 = 1,000
Lageklasse	mittel	1,000	mittel	1,000	1,000 / 1,000 = 1,000
Balkon / Terrasse	Balkon vorhanden	1,000	Balkon vorhanden	1,000	1,000 / 1,000 = 1,000
Garage / Stellplatz	ohne Garage / Stellplatz	1,000	Garage vorhanden	1,041	1,041 / 1,000 = 1,041
Mietsituation	unvermietet	1,000	unvermietet	1,000	1,000 / 1,000 = 1,000
Geschosslage	1. OG	1,000	DG	1,000	1,000 / 1,000 = 1,000
Ausstattung	Gebäudestandard- kennzahl 2,40	1,000	Gebäudestandard- kennzahl 3,00	1,298	1,298 / 1,000 = 1,298

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

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

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

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

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte

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

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

Auch Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte wurden im Berichtsjahr 2010 erstmalig untersucht. Aufgrund der geringen Fallzahl (23 Verträge) und einer relativ großen Streuung wurden keine Ergebnisse ausgewiesen. Die Untersuchungen bestätigten abgesehen von der dort dargestellten Differenzierung jedoch die im Marktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2011 Kapitel 9.5.1 getroffenen Feststellungen, so dass die landesweiten Auswertungsergebnisse dieses Berichts auch in Essen angewandt werden können.

Zudem hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen in seinem Marktbericht 2021, Kapitel 3.5.3, die Gutachterausschüsse aufgeführt, die Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht haben. Hilfsweise können die Auswertungen der entsprechenden Gutachterausschüsse herangezogen werden.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Modellbeschreibung und Modellparameter

EINFLUSSGRÖSSEN

Bereinigter, normierter Kaufpreis

DEFINITIONEN UND HINWEISE

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Gemäß § 9 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen.

Die Kaufpreise wurden gemäß § 12 Abs. 3 ImmoWertV bereinigt um:

- Kaufpreisanteile für Inventar nach Angabe der Erwerber
- Typische Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser) und Stellplätze
- Untypische Nebengebäude (z.B. Scheune, Lagerhalle)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B.
 - Baumängel und Bauschäden nach Angabe der Erwerber
 - Rechte, Belastungen: Sofern der Werteeinfluss sicher erfasst werden kann, wird er eliminiert, andernfalls wird der Kaufpreis nicht zur Auswertung herangezogen

Sie werden auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Insbesondere werden abgespalten

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

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertmodell der AGVGA.NRW)
Gebäudestandard	nach Anlage 2 Sachwertmodell der AGVGA.NRW
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)
Korrekturfaktoren	nach Anlage 5 Sachwertmodell der AGVGA.NRW wegen <ul style="list-style-type: none"> • Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses • vorhandenen / fehlenden Dremfels • ausgebauten Spitzbodens • Staffelgeschoss • Geschossen mit Dachschrägen • <u>keine</u> Korrektur wegen Gebäudegröße
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 entsprechend Anlage 8 Sachwertmodell der AGVGA.NRW (nur Grundflächen der Bereiche a und b)
Nicht in der BGF erfasste Bauteile	Wertansatz nach Anlage 7 Sachwertmodell der AGVGA.NRW bzw. sachverständiger Einschätzung
Außenanlagen	prozentualer Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung <ul style="list-style-type: none"> • 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern • 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern • 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ohne Modifizierung nach dem Ausstattungsstandard

Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

8.2 Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt (Stand 06.2016). Der Gutachterausschuss wertet die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an dieses Modell aus. Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen und heruntergeladen werden.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität).

Modellparameter für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze

EINFLUSSGRÖSSEN

DEFINITIONEN UND HINWEISE

Verwendete Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2020 und 2021 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Anzahl der Vergleichspreise

siehe Boxplot des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes

Bereinigter, normierter Kaufpreis

Vor der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen werden die Kaufpreise gemäß § 12 Abs. 3 ImmoWertV bereinigt um

- Kaufpreisanteile für Inventar nach Angabe der Erwerber
- bei Wohnungseigentum und Einfamilienhäusern: Typische Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser) und Stellplätze
- bei Wohnungseigentum und Einfamilienhäusern: Untypische Nebengebäude (z.B. Scheune, Lagerhalle)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B.
 - Baumängel und Bauschäden nach Angabe der Erwerber
 - Rechte, Belastungen: Sofern der Werteeinfluss sicher erfasst werden kann, wird er eliminiert, andernfalls wird der Kaufpreis nicht zur Auswertung herangezogen

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

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

Wohn- und Nutzflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzfläche (NF)

i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)

Rohertrag

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

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.

Gewerbliche Nutzung

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

Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.
Terrassen	Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.
Gesamtnutzungsdauer	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt. <u>Minimale Restnutzungsdauer</u> der ausgewerteten Objekte: Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre
Bodenwert	Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

8.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Anlage 3 ImmoWertV in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21.06.2016 angesetzt.

Die nachstehend angegebenen Daten sind Modellwerte für die Auswertung von Kaufverträgen und die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert. Der Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt ergibt sich durch den mit diesen Bewirtschaftungskosten ermittelten Liegenschaftszinssatz und dem Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen.

Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015=100) angepasst. Maßgeblich für die veröffentlichten Werte ist die für den Oktober des Vorjahres veröffentlichte Indexzahl (hier Okt. 2020: 105,9). Dabei werden die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle gerundet.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten angenommen. Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.

MODELLWERTE FÜR BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Stand: 01.01.2021

1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Verwaltungskosten

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

357 Euro jährlich je Eigentumswohnung

39 Euro jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

II. Instandhaltungskosten

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

88 Euro jährlich je Tiefgaragenstellplatz

69 Euro jährlich je Garage

43 Euro jährlich je Carport

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

III. Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

2. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

I. Verwaltungskosten

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

II. Instandhaltungskosten

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

100 % (= 11,70 Euro)	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
50 % (= 5,85 Euro)	für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
30 % (= 3,50 Euro)	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

III. Mietausfallwagnis

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

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

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

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

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

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

9.2 Mieten für Garagen und Stellplätze

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

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

Tabelle 9.1: Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze

9.3 Gewerbliche Mieten

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 24.03.2022)

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

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Kontaktdaten Geschäftsstelle

Lindenallee 8

45127 Essen

Telefon: 0201 / 88-68505

Telefax: 0201 / 88-9168502

E-Mail: gutachterausschuss@essen.de

Internet: www.gars.nrw/essen

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

- Hinweise zu den Produkten des Gutachterausschusses
- Antragsformulare zur Erstattung von Gutachten und Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen ab 2001

10.3 Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse

Dieser Bericht über den Grundstücksmarkt enthält eine Vielzahl von Informationen für Wertermittlungssachverständige und für interessierte Laien. Weitergehende Produkte des Gutachterausschusses sind unter anderem:

- Gutachten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Gebühren für die Produkte und Dienstleistungen des Gutachterausschusses werden nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 in Verbindung mit dem Kostentarif (VermWertKostT) erhoben.

Antragsformulare sind im Internet erhältlich unter:

www.gars.nrw/essen

Die Anträge enthalten auch jeweils einen Auszug aus der Kostenordnung.

10.3.1 Gutachten

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

10.3.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

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

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

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

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

