



## Grundstücksmarktbericht **2026** für die Stadt Essen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Essen

# Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Essen

Essen, im März 2026

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Essen  
gemäß Beschluss vom 11.03.2026

Auswertestand Kaufpreissammlung: 25.02.2026  
Redaktioneller Stand: 27.03.2026

**Geschäftsstelle**

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

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden.

**Bildnachweis**

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

**Lizenz**

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>11</b>
1.1 Vorbemerkungen	11
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	12
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	13
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>14</b>
2.1 Generelle Marktentwicklung	14
2.2 Kaufverträge / Kauffälle	15
2.2.1 Entwicklung Anzahl Kauffälle	15
2.2.2 Marktanteile und räumliche Verteilung	18
2.2.3 Herkunft Erwerber	20
2.3 Zwangsversteigerungen	23
<b>3 Umsätze</b>	<b>24</b>
3.1 Gesamtumsatz	24
3.2 Umsätze unbebaute Grundstücke	26
3.2.1 Unbebaute Baugrundstücke	26
3.2.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	27
3.3 Umsätze bebaute Grundstücke	28
3.4 Wohnungseigentum	29
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>30</b>
4.1 Bodenrichtwerte	30
4.1.1 Allgemeine Erläuterungen	30
4.1.2 Bodenrichtwerte 2026 in der Stadt Essen	31
4.1.3 Bodenrichtwertniveau Wohnbauland	33
4.1.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	34
4.1.5 Bodenrichtwerte Innenstadt	35
4.2 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten	35
4.2.1 Außeragrarisch genutzte Freiflächen	35
4.2.2 Unselbständige Teilflächen (Arrondierungen)	36
4.2.2.1 Arrondierungen zu bebauten Grundstücken	36
4.3 Indexreihe Wohnbauland	37
<b>5 Bebaute Grundstücke</b>	<b>38</b>
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1 Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen	38
5.1.1.1 Neubau (Bauträger)	38
5.1.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf)	39
5.1.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Weiterverkauf)	40
5.1.1.4 Reihenmittelhäuser (Weiterverkauf)	41
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
5.1.5	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhäuser	51
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	52
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	52
5.2.1.1	Dreifamilienhäuser	52
5.2.1.2	Mehrfamilienhäuser	53
5.2.1.3	Gemischt genutzte Gebäude	54
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	55
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	55
5.3.1.1	Büro / Handel	55
5.3.1.2	Gewerbe	56
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>57</b>
6.1	Wohnungseigentum	57
6.1.1	Erstverkäufe	57
6.1.2	Weiterverkäufe	59
6.1.3	Indexreihe Wohnungseigentum	60
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	61
6.1.4.1	Wohnungseigentum unvermietet	61
6.1.4.2	Wohnungseigentum vermietet	63
6.1.5	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten Eigentumswohnungen	65
6.2	Teileigentum	66
6.2.1	Tiefgaragenstellplätze, Garagen und Stellplätze	66
<b>7</b>	<b>Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke</b>	<b>67</b>
7.1	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbauerechte	67
<b>8</b>	<b>Immobilienrichtwerte</b>	<b>68</b>
<b>9</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>69</b>
9.1	Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)	69
9.2	Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)	72
9.3	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	74
<b>10</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>76</b>
10.1	Mieten für Garagen und Stellplätze	76
<b>11</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>77</b>
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 11.03.2026)	77
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	78
11.3	Produkte und Gebühren des Gutachterausschusses	78

# Abbildungsverzeichnis

2.1	Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 2011	15
2.2	Anzahl der Kauffälle nach Jahr und Monat der Beurkundung	16
2.3	Marktanteile der Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle	18
2.4	Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Teilmärkten	19
2.5	Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer	20
2.6	Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - NRW (ohne Essen)	21
2.7	Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Wohn-/Firmensitz Käufer	21
2.8	Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - Bundesländer (ohne NRW) und Ausland	22
2.9	Anzahl der Zuschlagsbeschlüsse	23
3.1	Gesamtumsatz in Millionen Euro	24
3.2	Anteil Kaufpreise ab 2 Millionen Euro am Gesamtumsatz	24
3.3	Marktanteile der Teilmärkte nach Geldumsatz	25
4.1	Lage der Bodenrichtwertzonen nach Nutzungsart	32
4.2	Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2026	33
4.3	Indexreihe für Wohnbaulandpreise	37
5.1	Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen - Neubau	38
5.2	Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen - Weiterverkauf	39
5.3	Anzahl Kauffälle Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nach Kaufpreisgruppen	40
5.4	Anzahl Kauffälle Reihenmittelhäuser nach Kaufpreisgruppen	41
5.5	Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe	42
5.6	Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp	43
5.7	Boxplots SWF und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	44
5.8	Boxplots SWF und Kenngrößen - Reihenmittelhäuser	45
5.9	Verteilung der Stichprobe (Sachwertfaktoren) - Ein- und Zweifamilienhäuser	46
5.10	Boxplots LZ und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	47
5.11	Verteilung der Stichprobe (LZ) - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	48
5.12	Boxplots LZ und Kenngrößen - Reihenmittelhäuser	49
5.13	Verteilung der Stichprobe (LZ) - Reihenmittelhäuser	50
5.14	Boxplots LZ und Kenngrößen - Dreifamilienhäuser	52
5.15	Boxplots LZ und Kenngrößen - Mehrfamilienhäuser	53
5.16	Boxplots LZ und Kenngrößen - gemischt genutzte Gebäude	54
5.17	Boxplots LZ und Kenngrößen - Büro / Handel	55
5.18	Boxplots LZ und Kenngrößen - Gewerbe	56
6.1	Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen	57
6.2	Boxplot des Kaufpreises je m <sup>2</sup> Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum	58
6.3	Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen	59
6.4	Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe	60
6.5	Boxplots LZ und Kenngrößen - Wohnungseigentum unvermietet	61
6.6	Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - unvermietet	62
6.7	Boxplots LZ - Wohnungseigentum vermietet	63
6.8	Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - vermietet	64
6.9	Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze	66
8.1	Lage der Immobilienrichtwertzonen 2026	68

## Tabellenverzeichnis

2.1	Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten	17
2.2	Anzahl der Zuschlagsbeschlüsse nach Teilmärkten	23
3.1	Gesamtumsatz in Millionen Euro, nach Teilmärkten	25
3.2	Umsatz Bauland	26
3.3	Umsatz Land- und Forstwirtschaft	27
3.4	Umsatz bebaute Grundstücke	28
3.5	Umsatz Wohnungseigentum	29
4.1	Höchste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet	31
4.2	Niedrigste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet	31
4.3	Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke - erschließungsbeitragsfrei	34
4.4	Kaufpreise für außeragrarisch genutzte Freiflächen	35
4.5	Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück	36
4.6	Indexreihe für Wohnbaulandpreise	37
5.1	Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe	42
5.2	Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	44
5.3	Sachwertfaktor - Reihenmittelhäuser	45
5.4	Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser	47
5.5	Liegenschaftszinssatz - Reihenmittelhäuser	49
5.6	Umrechnungskoeffizienten Wohnlage - Ein- und Zweifamilienhäuser	51
5.7	Liegenschaftszinssatz - Dreifamilienhäuser	52
5.8	Liegenschaftszinssatz - Mehrfamilienhäuser	53
5.9	Liegenschaftszinssatz - gemischt genutzte Gebäude	54
5.10	Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel	55
5.11	Liegenschaftszinssatz - Gewerbe	56
6.1	Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe	60
6.2	Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet	61
6.3	Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet	63
6.4	Wohnlage - Umrechnungskoeffizienten - Eigentumswohnungen	65
6.5	Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze	66
10.1	Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze	76

# Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

---

<b>Abkürzung / verwendete Zeichen</b>	<b>Bedeutung</b>
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
LZ	Liegenschaftszinssatz
Mio.	Million
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
NUF	Nutzungsfläche
StAbw	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
SWF	Sachwertfaktor
WF	Wohnfläche
—	keine oder keine ausreichende Anzahl (ausgewerteter) Kaufpreise vorhanden
<, ≤, =, ≥, >	kleiner als, kleiner als oder gleich, gleich, größer als oder gleich, größer als
#	Anzahl
Ø	Durchschnitt

---

## Boxplots:

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

## Sparklines:

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



# 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 für 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 (§ 10 ImmoWertV). Die Modellbeschreibungen sind dem Kapitel 9 zu entnehmen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Modelle nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können. Im Einzelfall bleiben Beurteilungsspielräume, die es sachverständig auszufüllen gilt. So sind z.B. die Liegenschaftszinssätze bei größeren Abweichungen vom Durchschnittsobjekt ggf. sachverständig anzupassen. Die bei den jeweiligen Liegenschaftszinssätzen dargestellten Kenngrößen zu den bei der Auswertung vorhandenen Durchschnittsgrößen von Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Kaufpreis etc. können dazu eine Hilfestellung geben.

## 1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

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

Antragsberechtigt für Gutachten sind auf Grund der oben genannten Rechtsgrundlagen Eigentümer oder ihnen gleichstehende Berechtigte, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden sowie Gerichte und Justizbehörden. Pflichtteilsberechtigte sind antragsberechtigt, soweit für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks von Bedeutung ist.

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen gemäß § 7 GrundWertVO NRW jeweils für die Dauer von fünf Jahren. Der Ausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachterinnen und Gutachtern sowie Vertreterinnen und Vertretern der beiden Essener Finanzämter. Die Vertreter/-innen der Finanzämter werden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten hinzugezogen. Dem Gutachterausschuss gehören in Essen u.a. Geodäten, Architekten, Wohnungswirtschaftler, Juristen und Immobilienmakler an. In Spezialfällen können weitere Sachverständige hinzu gezogen werden. Die interdisziplinäre Zusammensetzung des Ausschusses garantiert Marktnähe und fachliche Unabhängigkeit. Eine Auflistung der bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses zum 11.03.2026 ist der Seite 77 dieses Berichts zu entnehmen.

Bei der Erstattung seiner Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einem seiner stellvertretenden Mitglieder und mindestens zwei zusätzlichen Mitgliedern tätig.

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

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

### **1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle**

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

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

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

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### 2.1 Generelle Marktentwicklung

#### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2025 wurden 4.336 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Die Anzahl der Transaktionen sind damit im zweiten Jahr in Folge im zweistelligen Prozentbereich gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr wurden in 2025 13,2 % mehr Transaktionen getätigt. Die Anzahl der Kauffälle liegt nahezu wieder auf dem hohen Stand der Jahre 2019 und 2020. Der Anstieg verteilt sich auf fast alle Grundstücksteilmärkte, wobei die Steigerung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (Bestandsimmobilien) mit 17,2 % besonders deutlich ausfällt.

Auf dem Essener Grundstücksmarkt wurden Immobilien im Gesamtwert von 1,69 Milliarden Euro umgesetzt, rd. 340 Millionen Euro mehr als 2024. Die Umsätze von Büro- bzw. Handelsimmobilien konnten sich etwas gegenüber den Zahlen aus 2023 und 2024 erholen. Hier wurden 189 Millionen Euro erzielt. Dies sind jedoch ca. 78 % weniger gegenüber dem Höchststand im Jahr 2018.

#### Unbebaute Grundstücke / Bodenrichtwerte

Der Markt für unbebaute Grundstücke ist weiter auf historisch niedrigem Niveau. Wurden von 2014 bis 2018 noch jährlich über 100 Baugrundstücke gehandelt, so waren es in 2025 nur 64. Davon entfielen 56 Kauffälle auf Wohnbaugrundstücke und 8 Kauffälle auf Gewerbegrundstücke. Die Preise für Wohnbauland sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,0 % gestiegen.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland wurden gegenüber dem Vorjahr überwiegend um 5 bis 20 €/m<sup>2</sup> angehoben. Die Richtwerte für die Hauptgeschäftslagen in der Essener Innenstadt wurden wegen der in den letzten Jahren stark rückläufigen Mietentwicklung um ca. 30 % gegenüber dem Vorjahr gesenkt. Siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 4.1.5.

Die Bodenrichtwerte 2026 sind im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

#### Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisanstieg von 1,1 %. Somit erholen sich die Preise in diesem Marktsegment nach dem Rücksetzer in 2023 weiter und liegen nun leicht über dem Niveau von 2021. Der mittlere Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 600.000 Euro. Reihenendhäuser und Doppelhaushälften wurden im Mittel für rund 385.000 Euro und Reihenmittelhäuser für 340.000 Euro gehandelt.

#### Wohnungseigentum

Die Preise für Eigentumswohnungen in der Kategorie „Weiterverkäufe“ sind nach zwei Jahren mit Preisrückgängen erstmalig wieder gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Preisanstieg von 8,2 % zu verzeichnen. Zum Höchststand aus dem Jahr 2022 fehlen nur noch 4,5 %.

Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen hat sich von dem niedrigen Stand der Jahre 2023 und 2024 mehr als verdoppelt. In 2025 wurden 140 neu gebaute Eigentumswohnungen verkauft. Erstmals seit 2021 wurde die Marke von 100 Kauffällen wieder überschritten. Die gehandelten Neubauwohnungen haben überwiegend gehobene Ausstattung und liegen meist in sehr guten Lagen. Die Käufer zahlten in 2025 durchschnittlich 5.350 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit 3,9 % mehr als im Vorjahr. Der mittlere Kaufpreis für eine Neubauwohnung liegt bei 494.000 Euro.

## 2.2 Kaufverträge / Kauffälle

### 2.2.1 Entwicklung Anzahl Kauffälle

Im Jahr 2025 sind 3.911 Kaufverträge bzw. Zwangsversteigerungsbeschlüsse beim Gutachterausschuss eingegangen. In diesen Kaufverträgen wurden insgesamt 4.336 Kauffälle beurkundet. Bei 93 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 4.109 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.

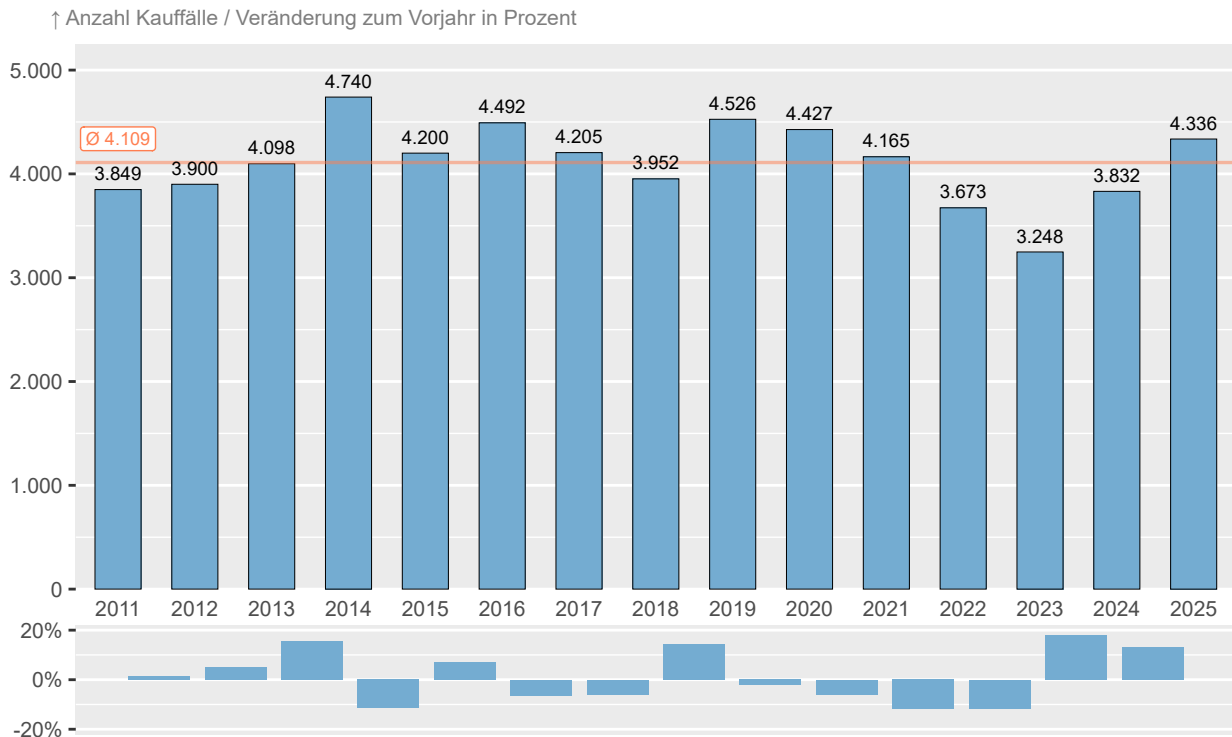


Abbildung 2.1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle seit 2011

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.

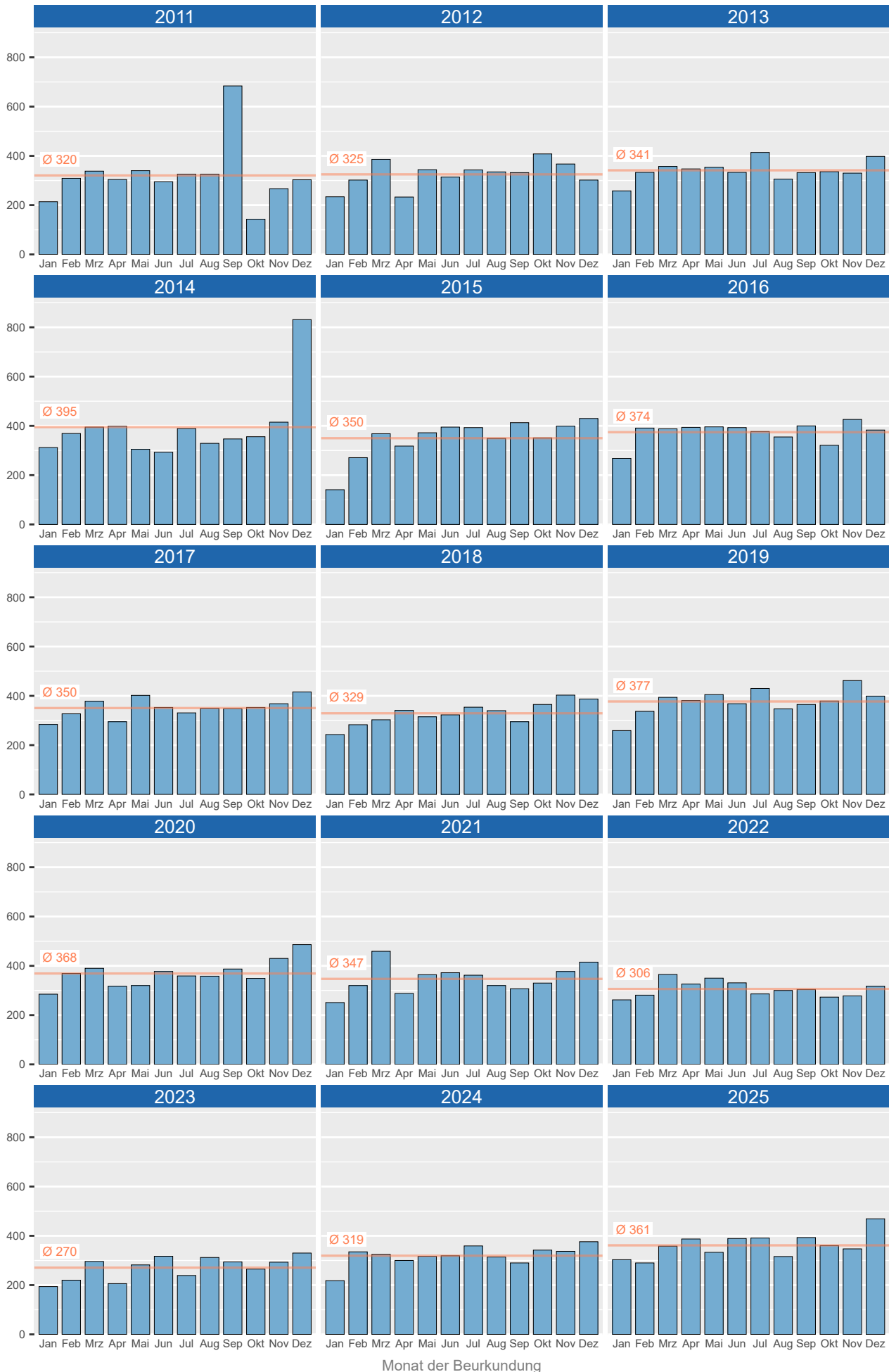


Abbildung 2.2: Anzahl der Kauffälle nach Jahr und Monat der Beurkundung

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. Die horizontale Linie stellt den Mittelwert der jeweiligen Zeitreihe dar.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2018 - 2025
<b>unbebaute Grundstücke</b>									
unbebaute Baugrundstücke	109	124	106	104	74	47	47	67	
werdendes Bauland	8	2	7	20	3	1	0	1	
Land- und Forstwirtschaft	45	50	43	34	28	17	18	15	
Arrondierungsflächen	45	43	38	47	30	35	24	22	
sonstige Flächen	11	11	18	7	11	26	20	33	
	<b>218</b>	<b>230</b>	<b>212</b>	<b>212</b>	<b>146</b>	<b>126</b>	<b>109</b>	<b>138</b>	
<b>bebaute Grundstücke</b>									
	<b>1.561</b>	<b>1.611</b>	<b>1.499</b>	<b>1.411</b>	<b>1.292</b>	<b>1.208</b>	<b>1.372</b>	<b>1.545</b>	
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>									
Wohnungseigentum	1.987	2.455	2.496	2.367	2.061	1.739	2.107	2.381	
Teileigentum	117	153	143	104	105	116	187	209	
	<b>2.104</b>	<b>2.608</b>	<b>2.639</b>	<b>2.471</b>	<b>2.166</b>	<b>1.855</b>	<b>2.294</b>	<b>2.590</b>	
<b>Erbbaurechte/-grundstücke</b>									
Erbbaurecht	30	34	31	26	24	18	22	27	
Wohnungserbbaurecht	22	17	28	29	32	24	25	27	
Teileigentumserbbaurecht	2	3	4	5	3	13	3	3	
Erbbaugrundstücke	15	23	14	11	10	4	7	6	
	<b>69</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>59</b>	<b>57</b>	<b>63</b>	
<b>Gesamtanzahl</b>									
	<b>3.952</b>	<b>4.526</b>	<b>4.427</b>	<b>4.165</b>	<b>3.673</b>	<b>3.248</b>	<b>3.832</b>	<b>4.336</b>	

Tabelle 2.1: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

## 2.2.2 Marktanteile und räumliche Verteilung

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

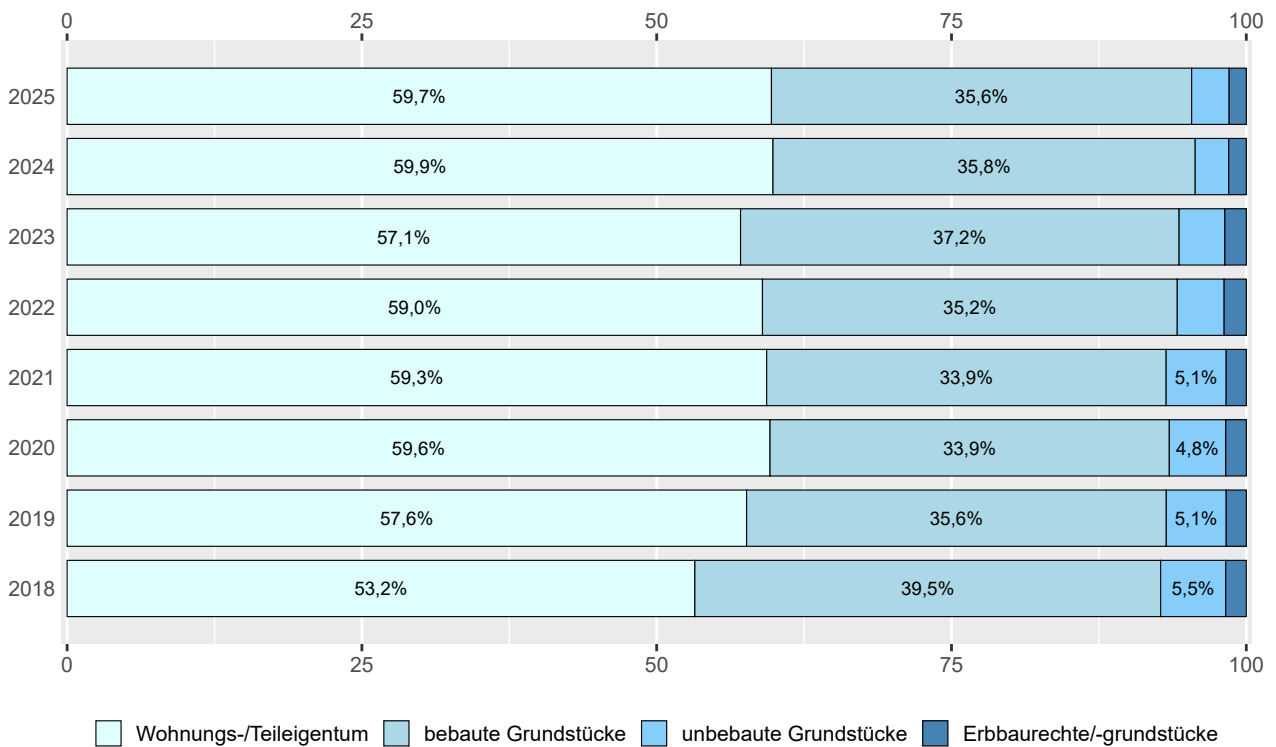


Abbildung 2.3: Marktanteile der Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle

In Abbildung 2.4 ist die Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet in den Jahren 2023 bis 2025 für die folgenden Teilmärkte abgebildet:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

Die einzelnen Kauffälle sind in der Übersichtskarte als transparente Punkte dargestellt. Liegen mehrere Kauffälle übereinander oder dicht nebeneinander so wird dieser Bereich dunkler angezeigt.

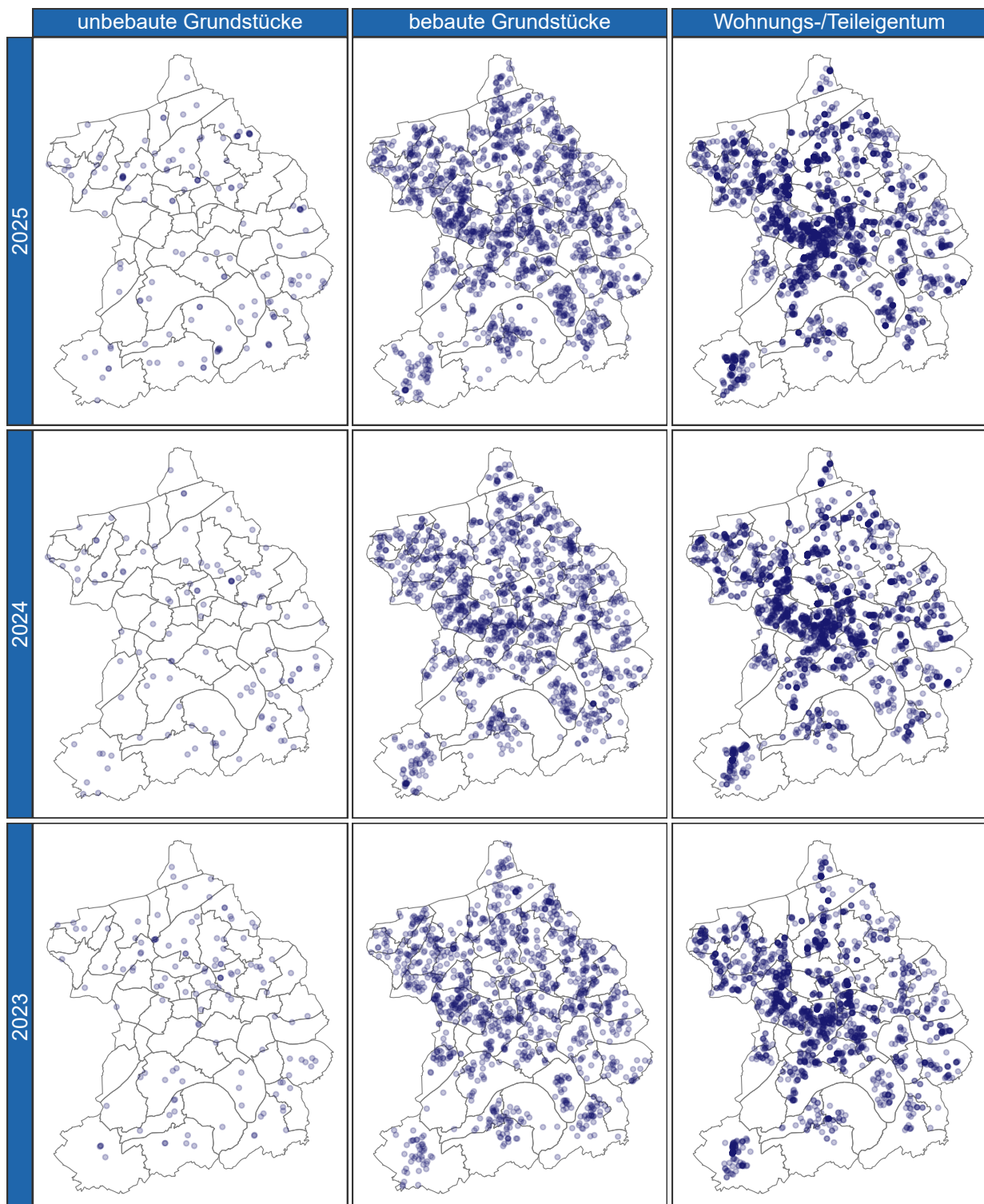


Abbildung 2.4: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Teilmärkten

### 2.2.3 Herkunft Erwerber

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über den Wohn-/Firmensitz der Käufer von Immobilien in Essen im Jahr 2025. 66,5 % der Käufer haben ihren Wohn-/Firmensitz in Essen, 26,8 % kommen aus anderen Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Lediglich 6,7 % der Käufer sind anderen Bundesländern oder dem Ausland zuzuordnen. Die Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf Käufer mit Wohnsitz in Essen, Nordrhein-Westfalen (ohne Essen) und anderen Bundesländern bzw. dem Ausland ist in Abbildung 2.5 dargestellt.

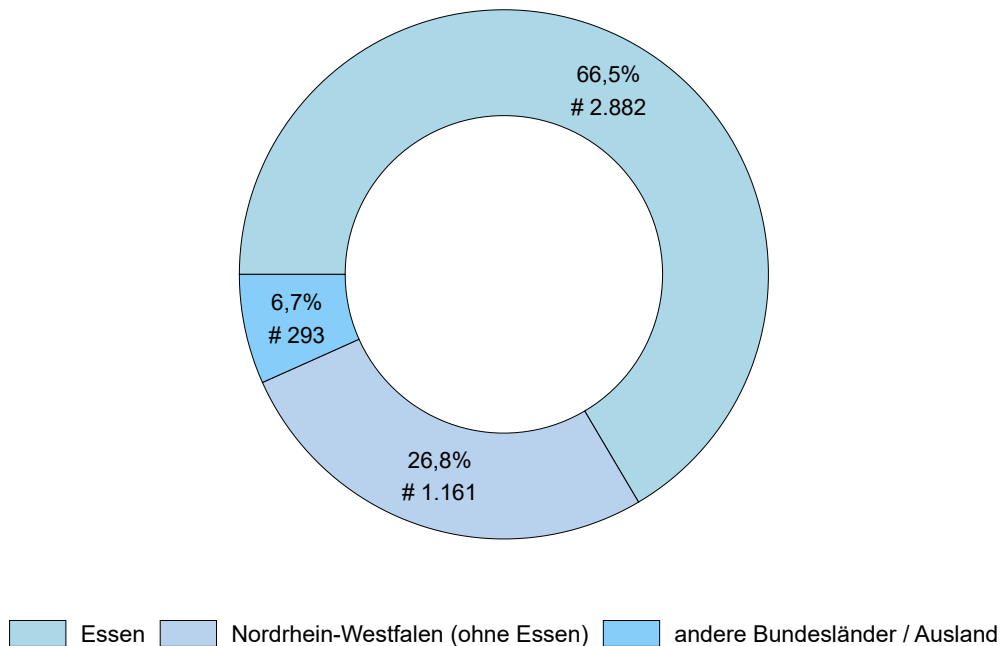


Abbildung 2.5: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer

Die Anzahl der Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz der Käufer aufgeteilt auf kreisfreie Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen ohne die Stadt Essen kann der Abbildung 2.6 entnommen werden. Die meisten Kauffälle sind in 2025 hierbei Käufern mit Wohn-/Firmensitz in den folgenden kreisfreien Städten bzw. Kreisen zuzuordnen:

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

Die räumliche Verteilung der Kauffälle für diese acht kreisfreien Städte bzw. Kreise kann der Abbildung 2.7 entnommen werden. Die einzelnen Kauffälle sind jeweils als transparente Punkte dargestellt. Liegen mehrere Kauffälle übereinander oder dicht nebeneinander so wird dieser Bereich dunkler angezeigt.

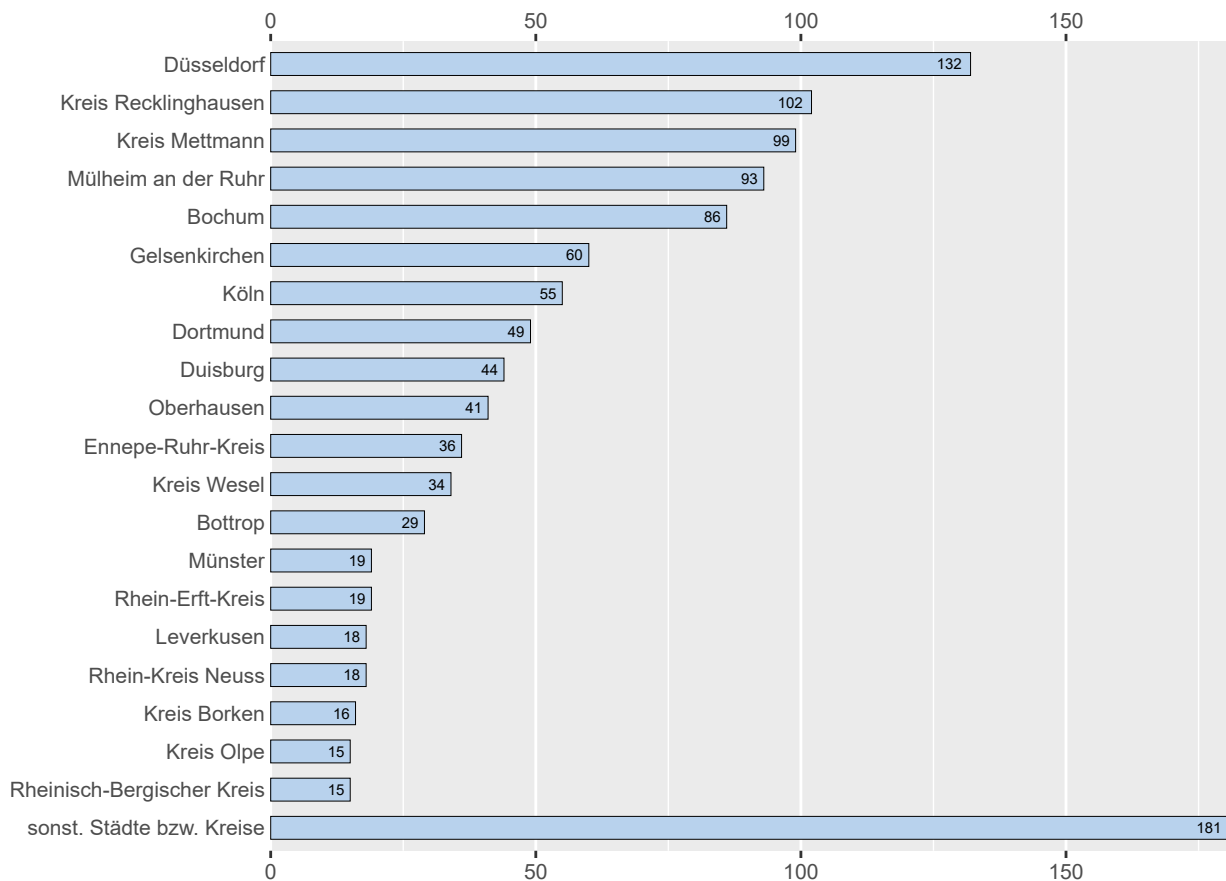


Abbildung 2.6: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - NRW (ohne Essen)

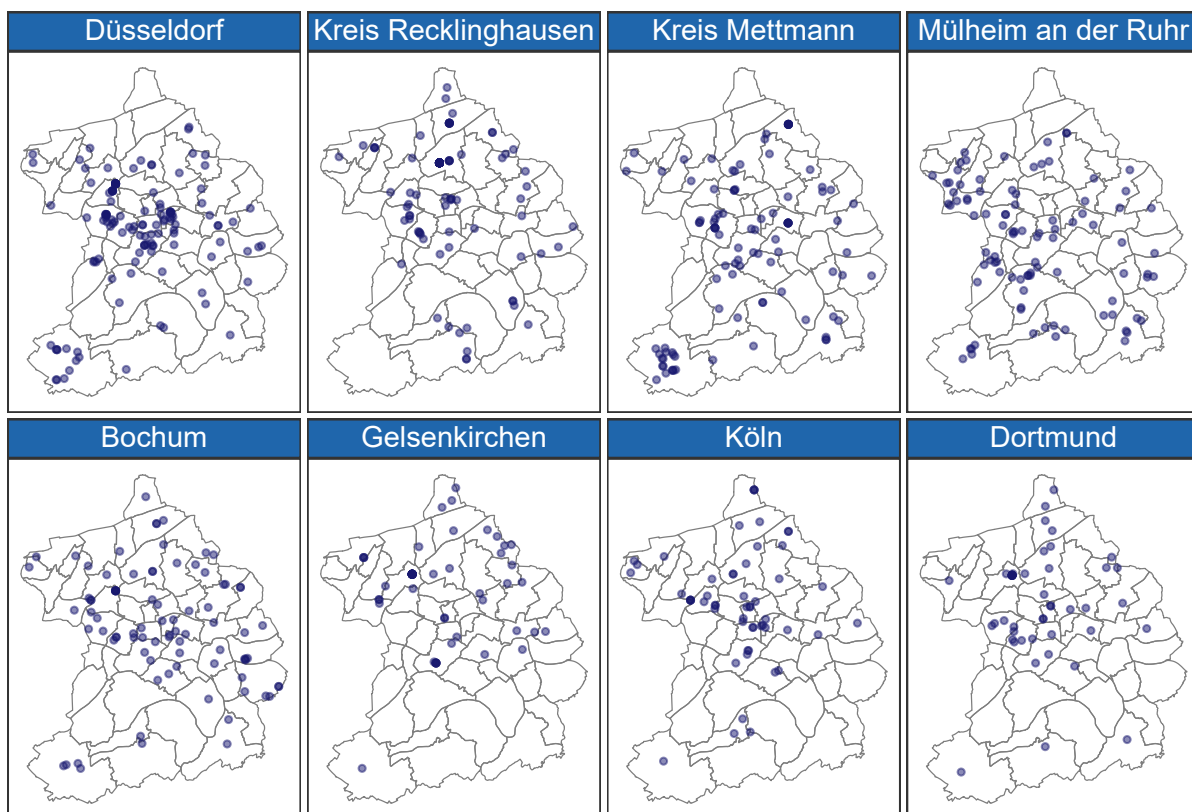


Abbildung 2.7: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet, nach Wohn-/Firmensitz Käufer

Die Anzahl der Kauffälle in 2025 nach Wohn-/Firmensitz der Käufer aufgeteilt auf die Bundesländer (ohne Nordrhein-Westfalen) bzw. dem Ausland ist in Abbildung 2.8 dargestellt.

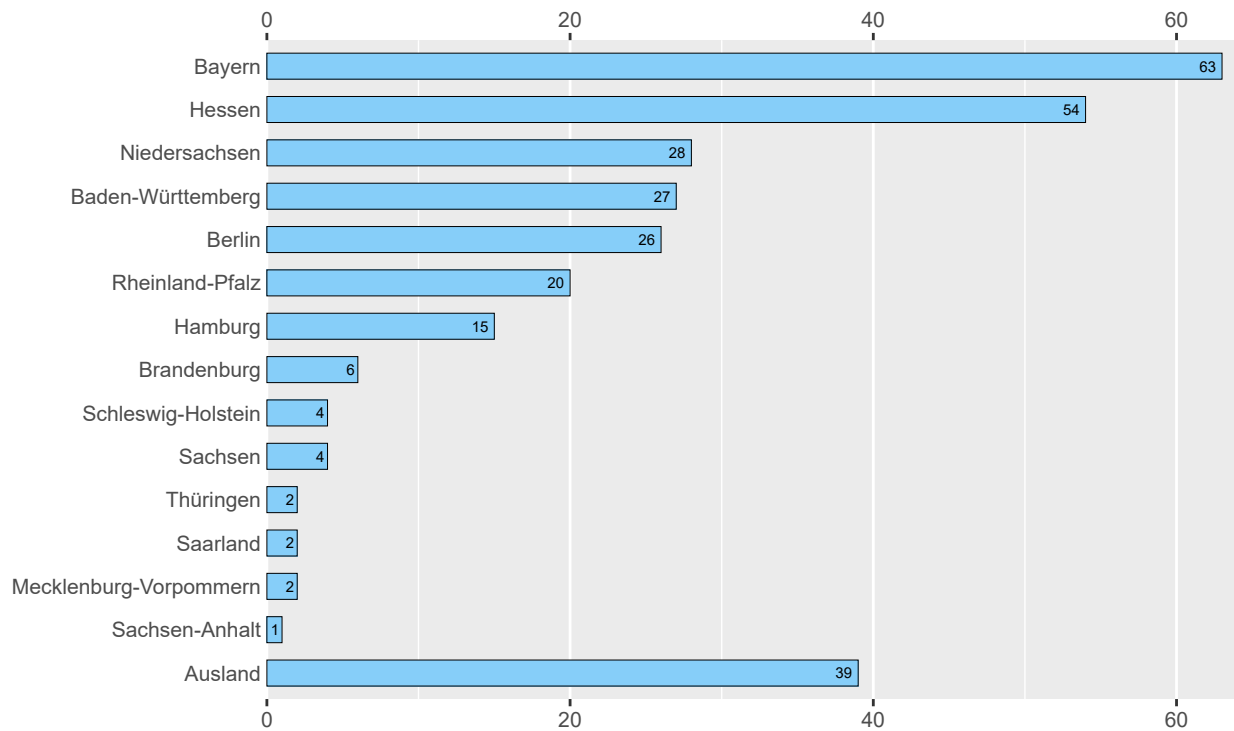


Abbildung 2.8: Anzahl Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz Käufer - Bundesländer (ohne NRW) und Ausland

### 2.3 Zwangsversteigerungen

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

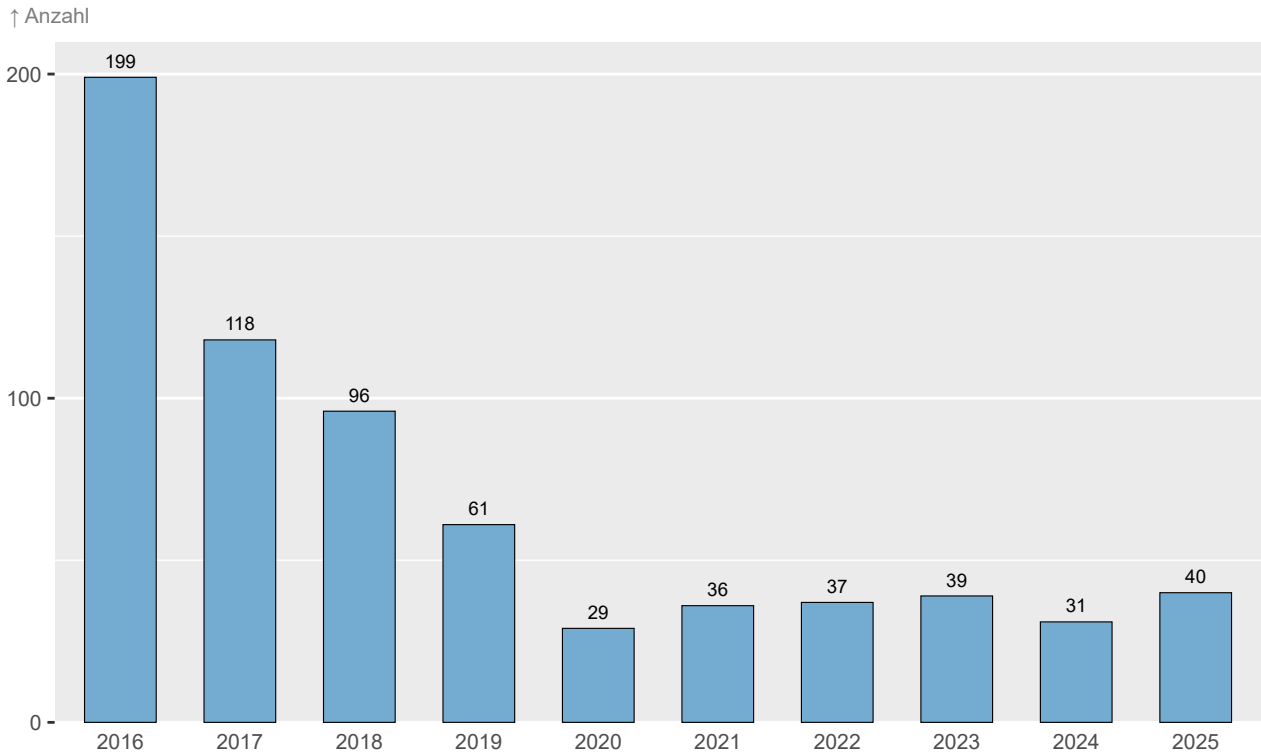


Abbildung 2.9: Anzahl der Zuschlagsbeschlüsse

Tabelle 2.2 zeigt die Entwicklung der Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren in den letzten 10 Jahren nach Teilmärkten aufgeteilt. In der letzten Spalte der Tabelle ist die jeweilige Datenreihe als Sparkline dargestellt. Die horizontale Linie stellt den Mittelwert der jeweiligen Zeitreihe dar.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2016 - 2025
<b>unbebaute Grundstücke</b>	1	0	4	1	0	2	0	0	0	0	
<b>bebaute Grundstücke</b>	48	24	23	16	9	15	18	17	15	10	
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	150	92	69	44	20	19	19	22	16	29	
<b>Erbbauerechte/-grundstücke</b>	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	
<b>Gesamtanzahl</b>	<b>199</b>	<b>118</b>	<b>96</b>	<b>61</b>	<b>29</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>31</b>	<b>40</b>	

Tabelle 2.2: Anzahl der Zuschlagsbeschlüsse nach Teilmärkten

## 3 Umsätze

### 3.1 Gesamtumsatz

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

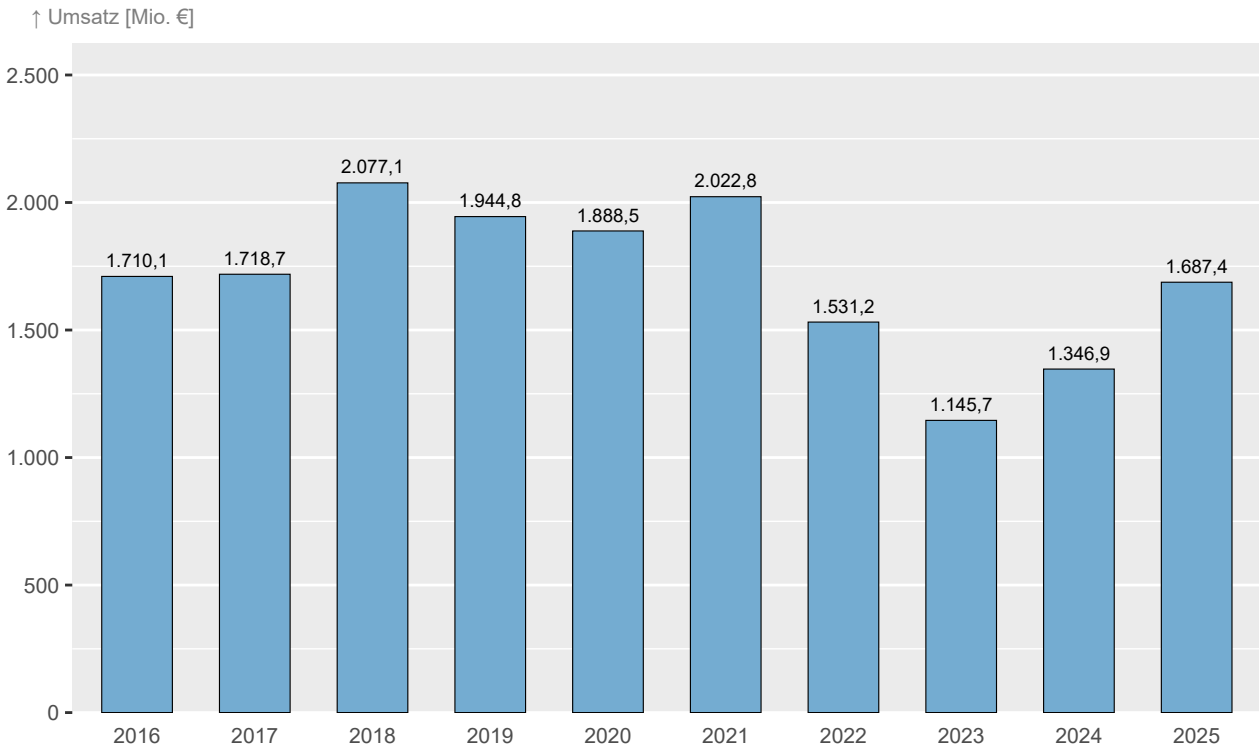


Abbildung 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro

Der prozentuale Anteil der Kaufpreise ab 2 Millionen Euro am Gesamtumsatz für die letzten drei Jahre ist in Abbildung 3.2 dargestellt. Die Anzahl der Kaufpreise ab 2 Millionen Euro ist in der Mitte des Ringdiagramms für das jeweilige Jahr angegeben. So kann der Grafik zum Beispiel entnommen werden, dass in 2023 41 Kauffälle ab 2 Millionen Euro registriert wurden. Diese 41 Kauffälle stehen für einen Anteil von ca. 22 % am Gesamtumsatz des Jahres.

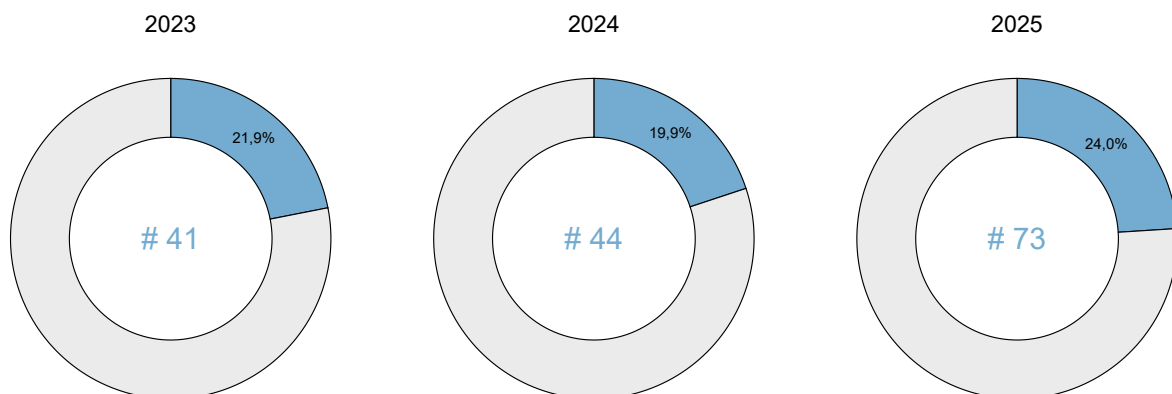


Abbildung 3.2: Anteil Kaufpreise ab 2 Millionen Euro am Gesamtumsatz

Tabelle 3.1 gliedert den Gesamtumsatz der letzten 10 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. Die horizontale Linie stellt den Mittelwert der jeweiligen Zeitreihe dar.

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2016 - 2025
<b>unbebaute Grundstücke</b>										
94,2	166,0	81,8	85,3	99,0	96,0	76,7	42,0	33,8	70,2	
<b>bebaute Grundstücke</b>										
1.277,1	1.193,8	1.658,6	1.439,4	1.338,9	1.481,0	1.049,5	777,0	910,2	1.099,3	
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>										
313,8	324,3	323,1	391,1	431,6	431,2	388,5	310,1	389,5	475,8	
<b>Erbbaurechte/-grundstücke</b>										
25,0	34,6	13,6	29,0	19,0	14,6	16,5	16,6	13,4	42,1	
<b>Gesamtumsatz</b>										
<b>1.710,1</b>	<b>1.718,7</b>	<b>2.077,1</b>	<b>1.944,8</b>	<b>1.888,5</b>	<b>2.022,8</b>	<b>1.531,2</b>	<b>1.145,7</b>	<b>1.346,9</b>	<b>1.687,4</b>	

Tabelle 3.1: Gesamtumsatz in Millionen Euro, nach Teilmärkten

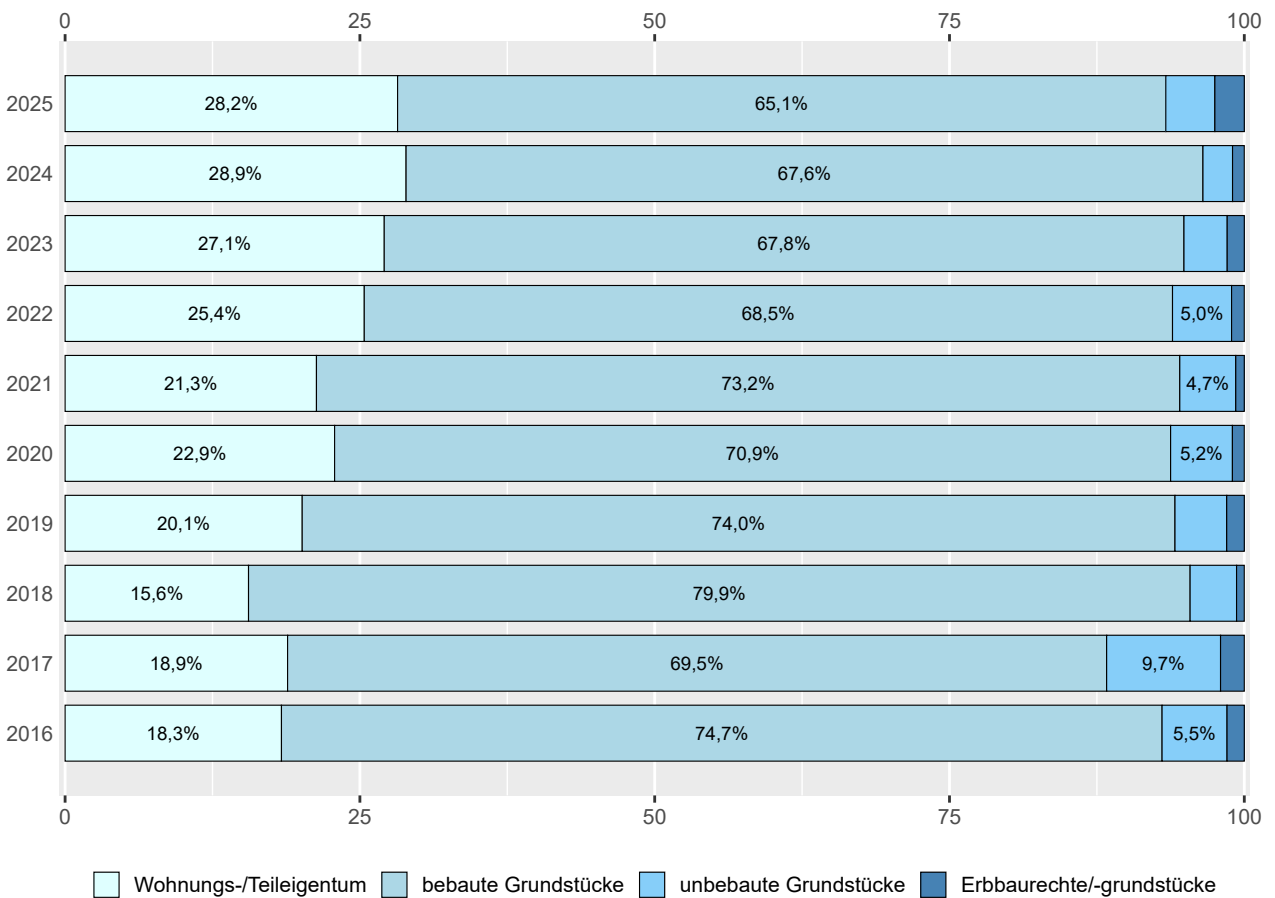


Abbildung 3.3: Marktanteile der Teilmärkte nach Geldumsatz

## 3.2 Umsätze unbebaute Grundstücke

### 3.2.1 Unbebaute Baugrundstücke

Die Anzahl der Verkäufe im Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke - aufgeschlüsselt 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. Die horizontale Linie stellt den Mittelwert der jeweiligen Zeitreihe dar.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2018 - 2025
<b>Wohnbaugrundstücke - individuelle Bauweise</b>									
Anzahl	53	57	45	39	22	20	18	29	
Fläche [ha]	5,5	4,7	4,2	3,2	2,6	2,1	1,0	2,4	
Umsatz [Mio. €]	19,7	23,8	18,6	21,7	14,5	11,0	5,7	14,2	
<b>Wohnbaugrundstücke - Geschosswohnungsbau</b>									
Anzahl	37	47	42	42	40	15	24	27	
Fläche [ha]	7,1	6,0	7,8	6,0	10,5	3,0	7,0	4,4	
Umsatz [Mio. €]	35,7	26,6	45,7	30,3	44,1	15,4	18,7	26,6	
<b>Wohnbaugrundstücke - Summe</b>									
Anzahl	90	104	87	81	62	35	42	56	
Fläche [ha]	12,6	10,7	12,0	9,2	13,1	5,1	8,0	6,8	
Umsatz [Mio. €]	55,4	50,4	64,3	52,0	58,6	26,4	24,4	40,8	
<b>Gewerbegrundstücke - klassisches Gewerbe</b>									
Anzahl	9	11	12	10	8	5	2	3	
Fläche [ha]	2,1	10,7	2,4	4,7	4,0	1,8	1,8	3,6	
Umsatz [Mio. €]	2,3	18,3	4,1	4,7	4,8	2,8	0,5	3,1	
<b>Gewerbegrundstücke - tertiäres Gewerbe</b>									
Anzahl	10	9	7	13	4	7	3	5	
Fläche [ha]	4,5	3,3	2,5	3,1	1,0	3,9	0,5	2,9	
Umsatz [Mio. €]	12,8	8,6	12,8	18,1	8,8	10,1	6,7	8,9	
<b>Gewerbegrundstücke - Summe</b>									
Anzahl	19	20	19	23	12	12	5	8	
Fläche [ha]	6,6	14,0	4,9	7,8	5,0	5,7	2,3	6,5	
Umsatz [Mio. €]	15,1	26,9	16,9	22,8	13,6	12,9	7,2	12,0	
<b>Wohnbau- und Gewerbegrundstücke - insgesamt</b>									
Anzahl	109	124	106	104	74	47	47	64	
Fläche [ha]	19,2	24,7	16,9	17,0	18,1	10,8	10,3	13,3	
Umsatz [Mio. €]	70,5	77,3	81,2	74,8	72,2	39,3	31,6	52,8	

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.

### 3.2.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die Anzahl der Verkäufe im Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft sowie die Flächen- und Geldumsätze und deren Entwicklung gegenüber den Vorjahren zeigt Tabelle 3.3. In der letzten Spalte der Tabelle ist die jeweilige Datenreihe als Sparkline dargestellt. Die horizontale Linie stellt den Mittelwert der jeweiligen Zeitreihe dar. Aufgrund einer geänderten Erfassungsmethodik in der Kaufpreissammlung können die Daten nur beginnend mit dem Jahr 2023 dargestellt werden.

	2023	2024	2025	2023 - 2025
<b>Landwirtschaftliche Flächen - insgesamt</b>				
Anzahl	4	10	12	
Fläche [ha]	3,7	15,1	44,0	
Umsatz [Mio. €]	0,17	0,79	1,72	
<b>davon Ackerland</b>				
Anzahl	4	6	6	
Fläche [ha]	3,7	11,4	32,8	
Umsatz [Mio. €]	0,17	0,68	1,22	
<b>davon Grünland</b>				
Anzahl	0	4	6	
Fläche [ha]	0,0	3,7	11,2	
Umsatz [Mio. €]	0,00	0,11	0,50	
<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>				
Anzahl	13	8	3	
Fläche [ha]	20,3	7,4	9,4	
Umsatz [Mio. €]	0,49	0,16	0,13	
<b>Land- und Forstwirtschaft - insgesamt</b>				
Anzahl	17	18	15	
Fläche [ha]	24,0	22,5	53,4	
Umsatz [Mio. €]	0,66	0,95	1,85	

Tabelle 3.3: Umsatz Land- und Forstwirtschaft

### 3.3 Umsätze bebaute Grundstücke

Tabelle 3.4 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. Die horizontale Linie stellt den Mittelwert der jeweiligen Zeitreihe dar.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2018 - 2025
<b>individuelle Bauweise</b>									
Anzahl	813	841	806	725	687	657	696	816	
Fläche [ha]	39,2	39,0	38,2	35,6	30,6	28,0	31,5	36,2	
Umsatz [Mio. €]	270,1	307,3	337,3	351,4	340,8	259,1	287,0	351,7	
<b>individuelle Bauweise - Neubau</b>									
Anzahl	69	46	27	27	24	25	33	17	
Fläche [ha]	1,9	1,2	0,9	0,6	0,8	0,7	1,0	0,6	
Umsatz [Mio. €]	29,1	23,9	12,4	15,9	17,0	14,9	22,5	15,2	
<b>Geschosswohnungsbau</b>									
Anzahl	554	607	561	549	488	423	531	590	
Fläche [ha]	40,8	45,9	35,2	34,8	28,1	23,6	33,3	40,2	
Umsatz [Mio. €]	444,1	453,1	422,8	581,7	368,4	279,4	388,5	455,1	
<b>klassisches Gewerbe</b>									
Anzahl	44	38	46	38	38	20	17	17	
Fläche [ha]	26,2	19,6	24,4	24,5	15,2	20,2	12,4	5,1	
Umsatz [Mio. €]	48,1	54,4	91,1	87,4	42,3	48,3	50,1	14,5	
<b>tertiäres Gewerbe</b>									
Anzahl	95	92	70	76	61	47	43	54	
Fläche [ha]	38,5	40,7	17,1	28,6	22,1	13,0	7,6	38,1	
Umsatz [Mio. €]	867,8	589,8	468,7	399,5	278,1	124,6	101,2	189,1	
<b>sonstige Gebäude</b>									
Anzahl	55	33	16	23	18	36	52	51	
Fläche [ha]	11,6	2,6	3,6	3,8	2,7	12,7	11,5	41,9	
Umsatz [Mio. €]	28,6	34,9	18,9	61,0	19,8	50,8	61,0	73,6	
<b>Summe</b>									
Anzahl	1.561	1.611	1.499	1.411	1.292	1.208	1.372	1.545	
Fläche [ha]	156,3	147,8	118,5	127,3	98,7	98,2	97,3	162,1	
Umsatz [Mio. €]	1.658,7	1.439,5	1.338,8	1.481,0	1.049,4	777,1	910,3	1.099,2	

Tabelle 3.4: 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 3.5 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. Die horizontale Linie stellt den Mittelwert der jeweiligen Zeitreihe dar.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2018 - 2025
<b>Erstverkauf aus Neubau</b>									
Anzahl	257	227	268	159	99	53	65	140	
Umsatz [Mio. €]	96,9	93,2	107,3	70,5	54,7	33,0	38,1	70,6	
<b>Weiterverkauf</b>									
Anzahl	1.415	1.931	1.991	1.989	1.805	1.587	1.955	2.125	
Umsatz [Mio. €]	174,2	250,1	275,3	318,1	299,7	247,9	311,9	360,6	
<b>Erstverkauf aus Umwandlung</b>									
Anzahl	315	297	237	219	157	99	87	116	
Umsatz [Mio. €]	47,8	43,4	39,5	34,7	29,0	22,1	18,9	26,0	
<b>Summe</b>									
Anzahl	1.987	2.455	2.496	2.367	2.061	1.739	2.107	2.381	
Umsatz [Mio. €]	318,9	386,7	422,0	423,3	383,5	303,1	368,9	457,2	

Tabelle 3.5: Umsatz Wohnungseigentum

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Bodenrichtwerte

#### 4.1.1 Allgemeine Erläuterungen

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen räumlich zusammenhängende Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gilt, und dem Bodenrichtwertgrundstück dürfen nicht mehr als 30 % betragen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Grundstückstiefe, Grundstücksgröße, innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

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

#### 4.1.2 Bodenrichtwerte 2026 in der Stadt Essen

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 11.03.2026 die Bodenrichtwerte 2026 beschlossen. Aktuell sind insgesamt 1.267 Bodenrichtwertzonen definiert.

Zonale Bodenrichtwerte liegen für folgende Nutzungsarten vor:

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

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

Ortsteil	Bodenrichtwert	Bodenrichtwertnummer	Stichtag
Bredeneby	890 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17414	01.01.2026
Bredeneby	850 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17635	01.01.2026
Bredeneby	820 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17117	01.01.2026
Bredeneby	790 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17632	01.01.2026
Bredeneby	790 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17417	01.01.2026
Bredeneby	790 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17105	01.01.2026
Bredeneby	780 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17111	01.01.2026
Bredeneby	770 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17649	01.01.2026
Bredeneby	750 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17638	01.01.2026
Rüttenscheid	740 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17692	01.01.2026

*Tabelle 4.1: Höchste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet*

Ortsteil	Bodenrichtwert	Bodenrichtwertnummer	Stichtag
Vogelheim	165 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17255	01.01.2026
Katernberg	195 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17295	01.01.2026
Karnap	205 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17523	01.01.2026
Vogelheim	205 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17762	01.01.2026
Karnap	205 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17016	01.01.2026
Katernberg	205 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17299	01.01.2026
Karnap	205 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17518	01.01.2026
Katernberg	205 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17906	01.01.2026
Katernberg	205 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	17298	01.01.2026
Karnap	215 €/m <sup>2</sup> (Ein-/Zweigeschossig)	17522	01.01.2026

*Tabelle 4.2: Niedrigste Bodenrichtwerte Wohnbauland im Stadtgebiet*

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

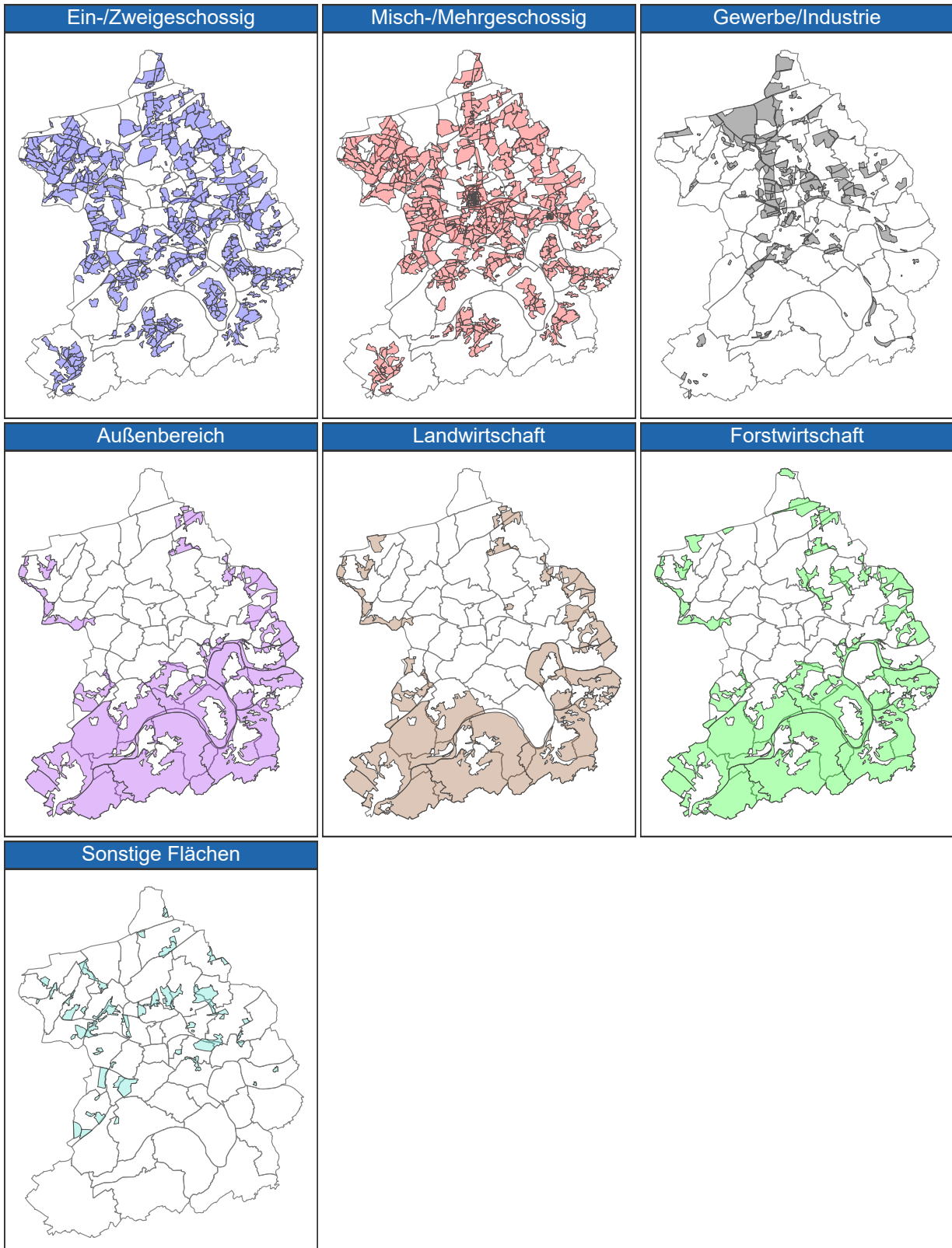


Abbildung 4.1: Lage der Bodenrichtwertzonen nach Nutzungsart

### 4.1.3 Bodenrichtwertniveau Wohnbauland

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

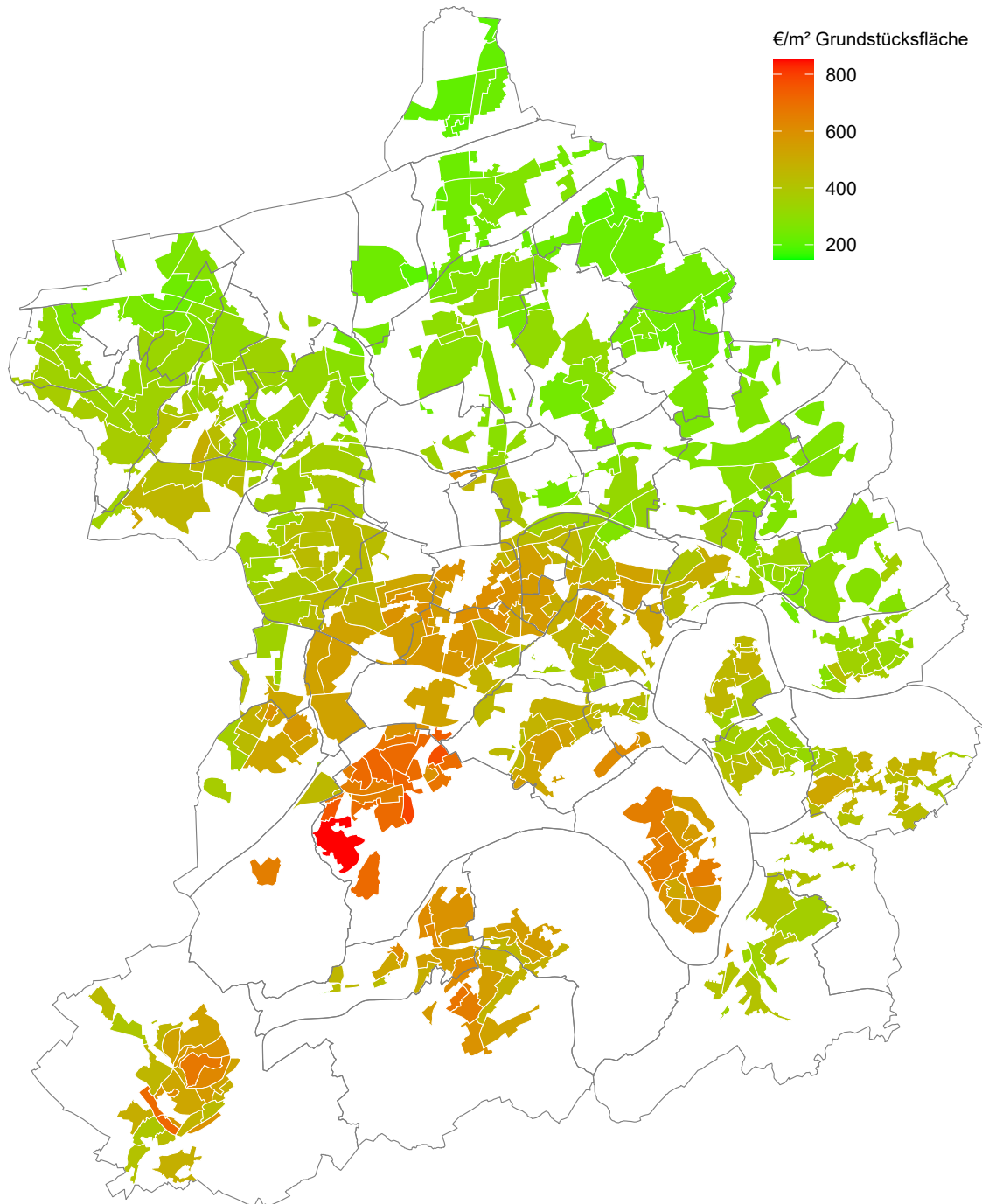


Abbildung 4.2: Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2026

#### 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 11.03.2026 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte (Tabelle 4.3) erstellt und beschlossen. Die Werte sind für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2026 ermittelt und in €/m<sup>2</sup> angegeben. Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

	<b>gute Lage</b> [€/m <sup>2</sup> ]	<b>mittlere Lage</b> [€/m <sup>2</sup> ]	<b>mäßige Lage</b> [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Baureife Grundstücke - Individueller Wohnungsbau</b>			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> )	650	410	230
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> )	520	350	260
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> )	550	300	205
<b>Baureife Grundstücke - Geschosswohnungsbau</b>			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages (Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen)	570	430	260
<b>Baureife Grundstücke - Gewerbenutzung</b>			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) (Hallen und Produktionsstätten)	120	100	75

Tabelle 4.3: Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke - erschließungsbeitragsfrei

### 4.1.5 Bodenrichtwerte Innenstadt

Die Bodenrichtwerte in der Innenstadt basieren auf einem hedonischen Bodenrichtwertmodell, welches im Jahr 2010 von der DIA Consulting AG in enger Abstimmung mit dem Gutachterausschuss erstellt wurde. Mit diesem Bodenrichtwertmodell wurden die zonalen Bodenrichtwerte 2011 vom Gutachterausschuss ermittelt. Seitdem wurde die Bodenrichtwerte in der Innenstadt bis zu den Bodenrichtwerten 2025 jährlich fortgeschrieben.

Das Bild der Essener Innenstadt hat sich seit 2010 stark gewandelt. Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) der Stadt Essen von Januar 2025 führt hierzu aus: „Als Konsum- und Einkaufsstadt sieht sich der Standort Innenstadt dem Strukturwandel im Einzelhandel, dem zunehmenden Online-Handel und dem Rückgang des stationären Handels konfrontiert. Leerstände, sinkende Besucherzahlen und Umsatzeinbußen prägen spätestens seit der Corona-Pandemie auch die Hauptgeschäftslagen. Öffentliche Räume werden weniger genutzt, da es an zeitgemäßer Ausstattung fehlt.“ Aus diesen Gründen arbeitet der Gutachterausschuss an einer kompletten Überarbeitung der Bodenrichtwertzonen in der Innenstadt. Die Überarbeitung der Bodenrichtwertzonen soll spätestens zum 01.01.2029 abgeschlossen sein.

## 4.2 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten

### 4.2.1 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 2016 bis 2025 verwendet worden.

Anzahl	Wertansatz in % des Ackerlandwertes			Fläche [m <sup>2</sup> ]		
	Median	von	bis	Median	von	bis
<b>Flächen ≤ 1.500 m<sup>2</sup></b>						
55	<b>340</b>	80	817	560	69	1.300
<b>Flächen &gt; 1.500 m<sup>2</sup> und &lt; 10.000 m<sup>2</sup></b>						
24	<b>148</b>	54	528	3.088	1.698	9.860
<b>Flächen ≥ 10.000 m<sup>2</sup></b>						
11	<b>128</b>	18	430	18.130	10.117	37.130

Tabelle 4.4: Kaufpreise für außeragrarisches genutzte Freiflächen

## 4.2.2 Unselbständige Teilflächen (Arrondierungen)

### 4.2.2.1 Arrondierungen zu bebauten Grundstücken

Die Daten der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2016 bis 2025 wurden auf Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken hin untersucht. Es lag ausreichendes Datenmaterial für eine Auswertung von Garten- und Hinterlandzukaufen vor. Für den Wertansatz der zugekauften Teilflächen in Prozent des Baulandwertes ergaben sich unterschiedliche Ergebnisse innerhalb der folgenden Gruppen:

- Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei nicht ausreichend vorhandenem Garten
- Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten
- Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Die Wertansätze für die einzelnen Gruppen und die Beschreibung des zugrundeliegenden Datenmaterials kann der Tabelle 4.5 entnommen werden.

Art der unselbständigen Teilfläche	Skizze	Anzahl	Wertansatz in % des Baulandwertes		
			Median	von	bis
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei nicht ausreichend vorhandenem Garten		20	39	11	66
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten		34	20	10	61
Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen		29	4	1	18

Tabelle 4.5: Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück

### 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 Indexpunkte sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	99	2012	103	2019	133
2006	95	2013	105	2020	139
2007	94	2014	103	2021	154
2008	97	2015	110	2022	154
2009	91	2016	111	2023	153
<b>2010</b>	<b>100</b>	2017	119	2024	153
2011	99	2018	129	2025	156

Tabelle 4.6: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

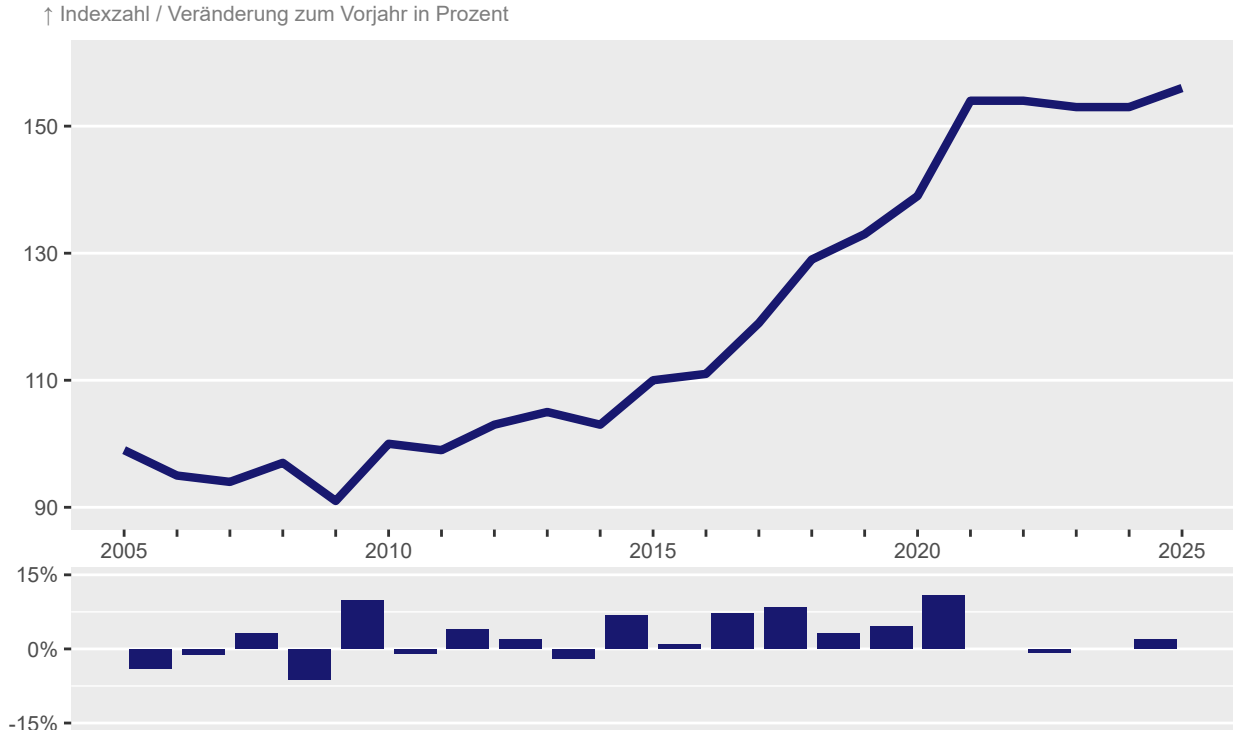


Abbildung 4.3: Indexreihe für Wohnbaulandpreise

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen

##### 5.1.1.1 Neubau (Bauträger)

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

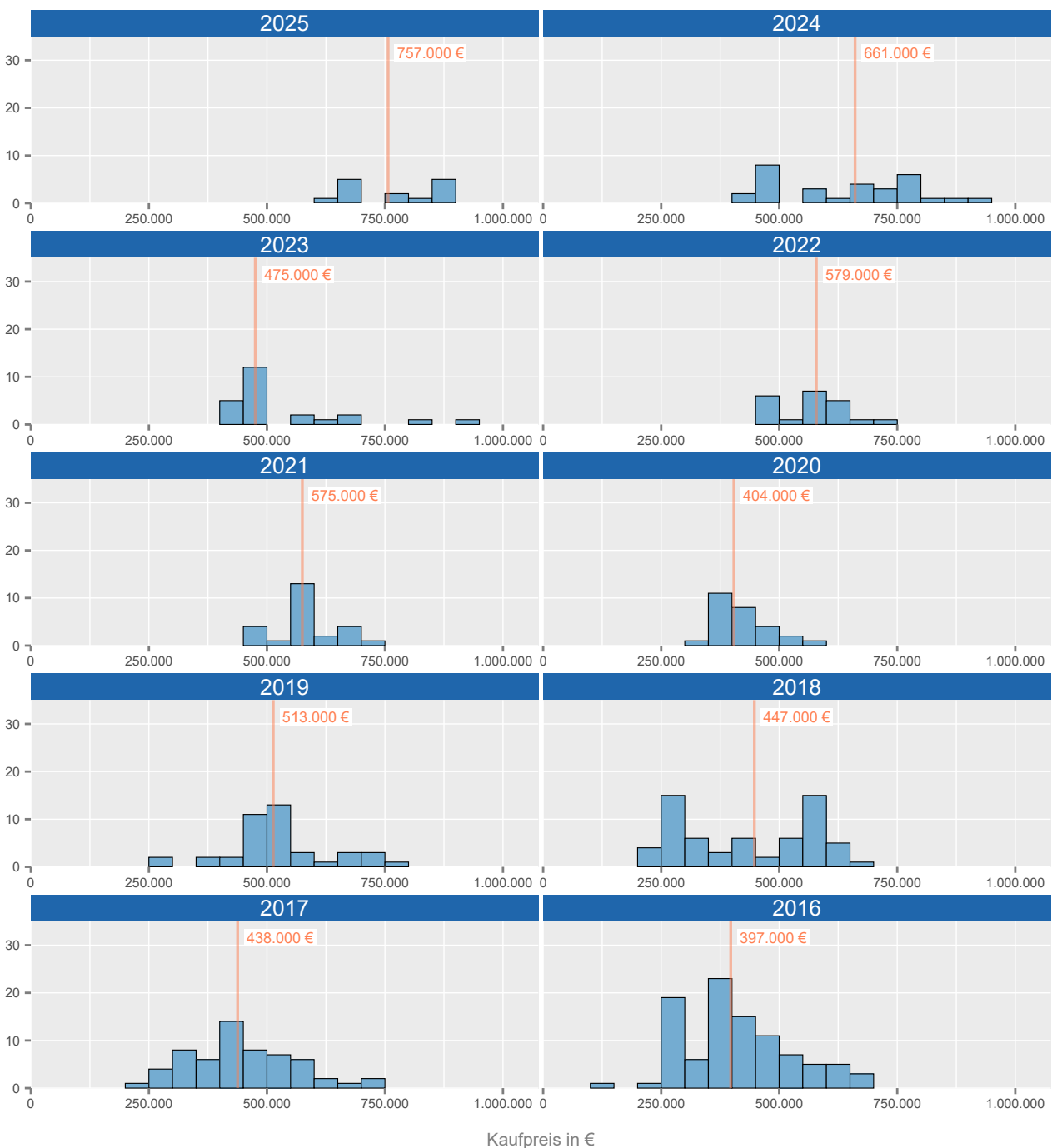


Abbildung 5.1: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen - Neubau

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

Die Abbildung 5.2 zeigt die Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (Weiterverkauf) im Preisbereich von 50.000 € bis 1,5 Mio. € in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 50.000 €. Die vertikale Linie in den Balkendiagrammen gibt den Mittelwert (Median) im dargestellten Kaufpreisbereich im jeweiligen Jahr an.

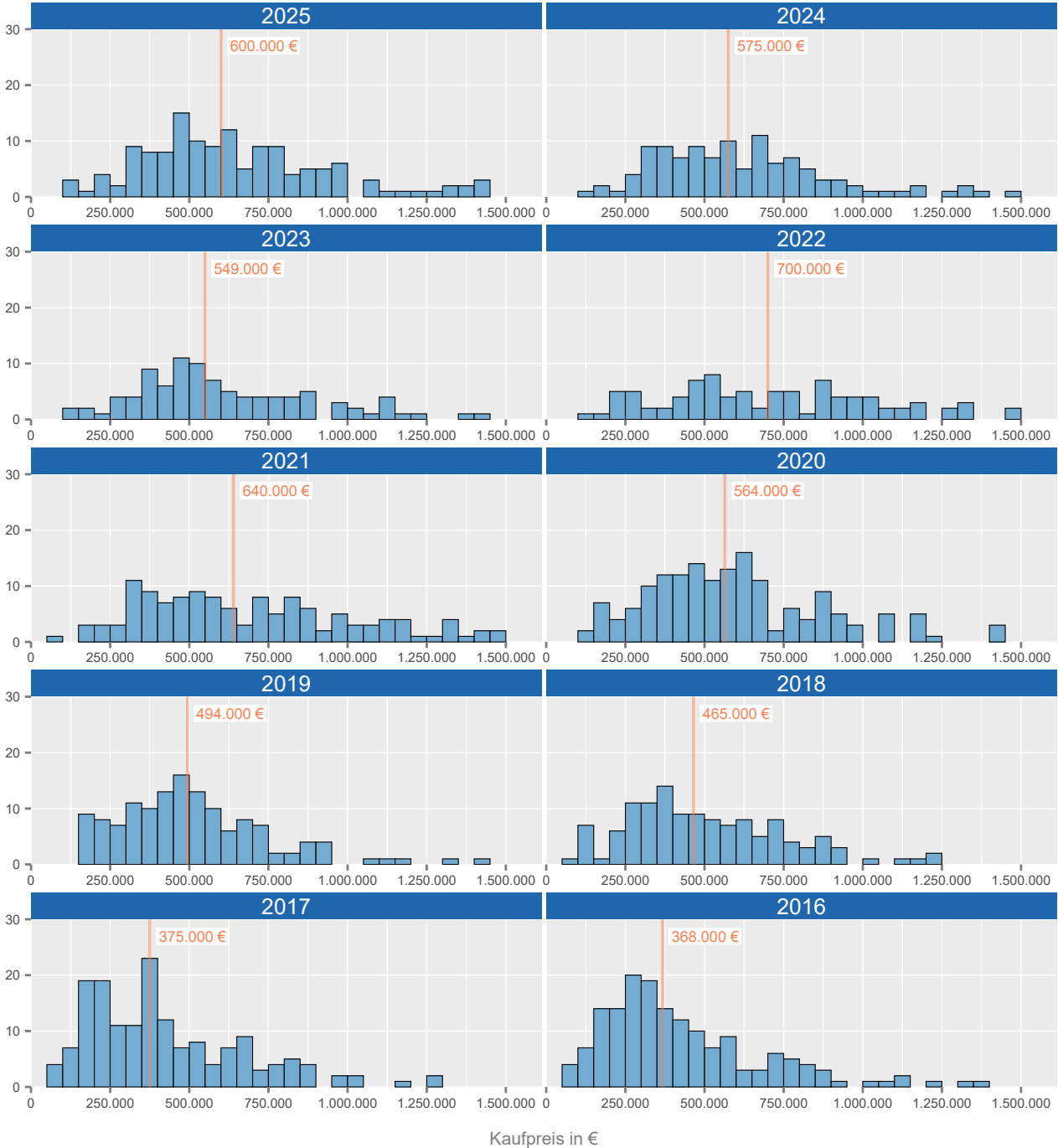


Abbildung 5.2: Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen - Weiterverkauf

### 5.1.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Weiterverkauf)

Die Abbildung 5.3 zeigt die Anzahl der Kauffälle von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (Weiterverkauf) im Preisbereich von 50.000 € bis 1 Mio. € in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 50.000 €. Die vertikale Linie in den Balkendiagrammen gibt den Mittelwert (Median) im dargestellten Kaufpreisbereich im jeweiligen Jahr an.

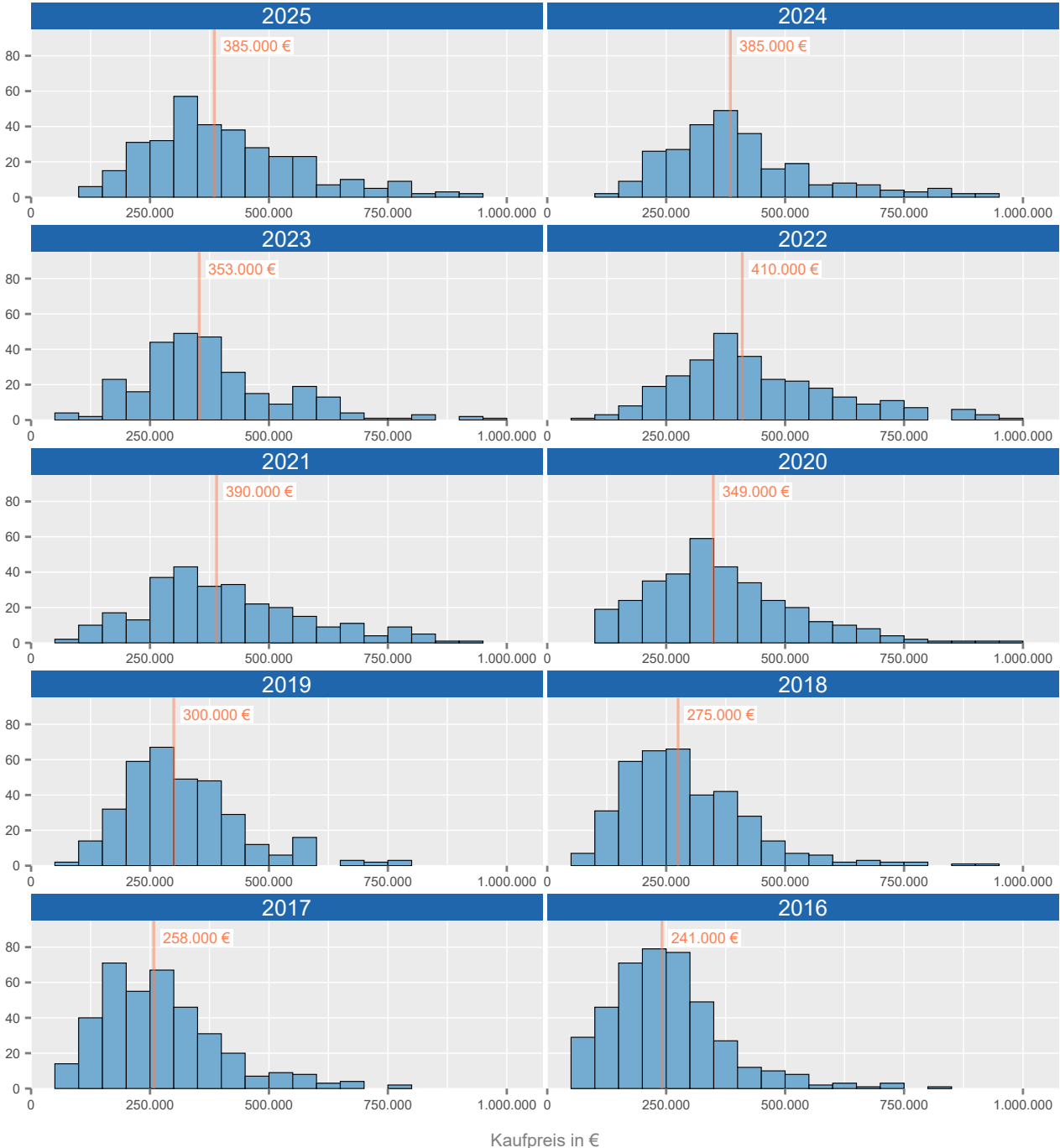


Abbildung 5.3: Anzahl Kauffälle Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nach Kaufpreisgruppen

### 5.1.1.4 Reihemittelhäuser (Weiterverkauf)

Die Abbildung 5.4 zeigt die Anzahl der Käuffälle von Reihemittelhäusern (Weiterverkauf) im Preisbereich von 50.000 € bis 1 Mio. € in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 50.000 €. Die vertikale Linie in den Balkendiagrammen gibt den Mittelwert (Median) im dargestellten Kaufpreisbereich im jeweiligen Jahr an.

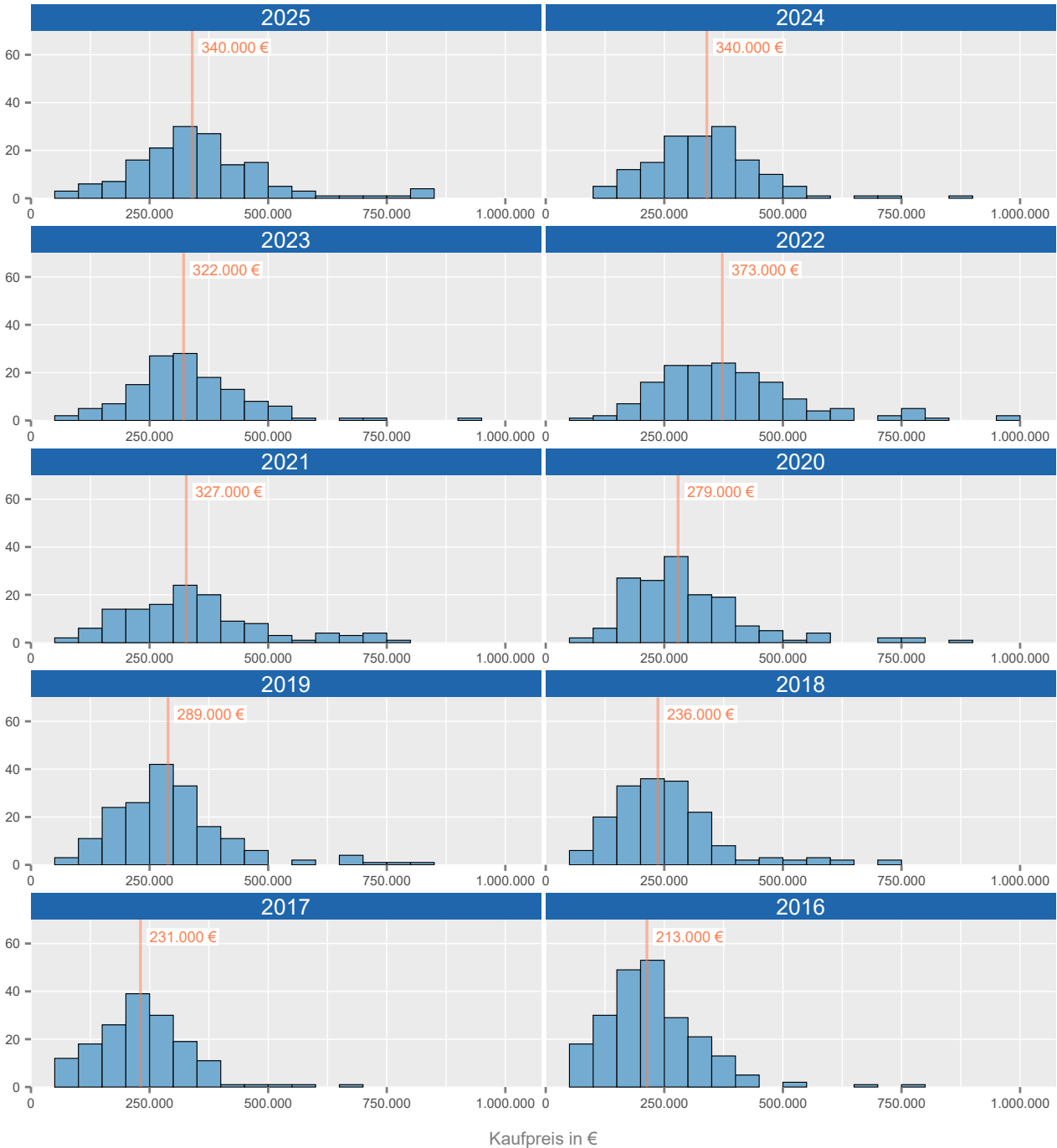


Abbildung 5.4: Anzahl Käuffälle Reihemittelhäuser nach Kaufpreisgruppen

### 5.1.2 Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser

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

In der Tabelle 5.1 ist die Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100. Sie ist für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexpunkte sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	109	2012	107	2019	146
2006	109	2013	110	2020	159
2007	111	2014	111	2021	182
2008	102	2015	113	2022	201
2009	101	2016	115	2023	179
<b>2010</b>	<b>100</b>	2017	120	2024	182
2011	101	2018	129	2025	184

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

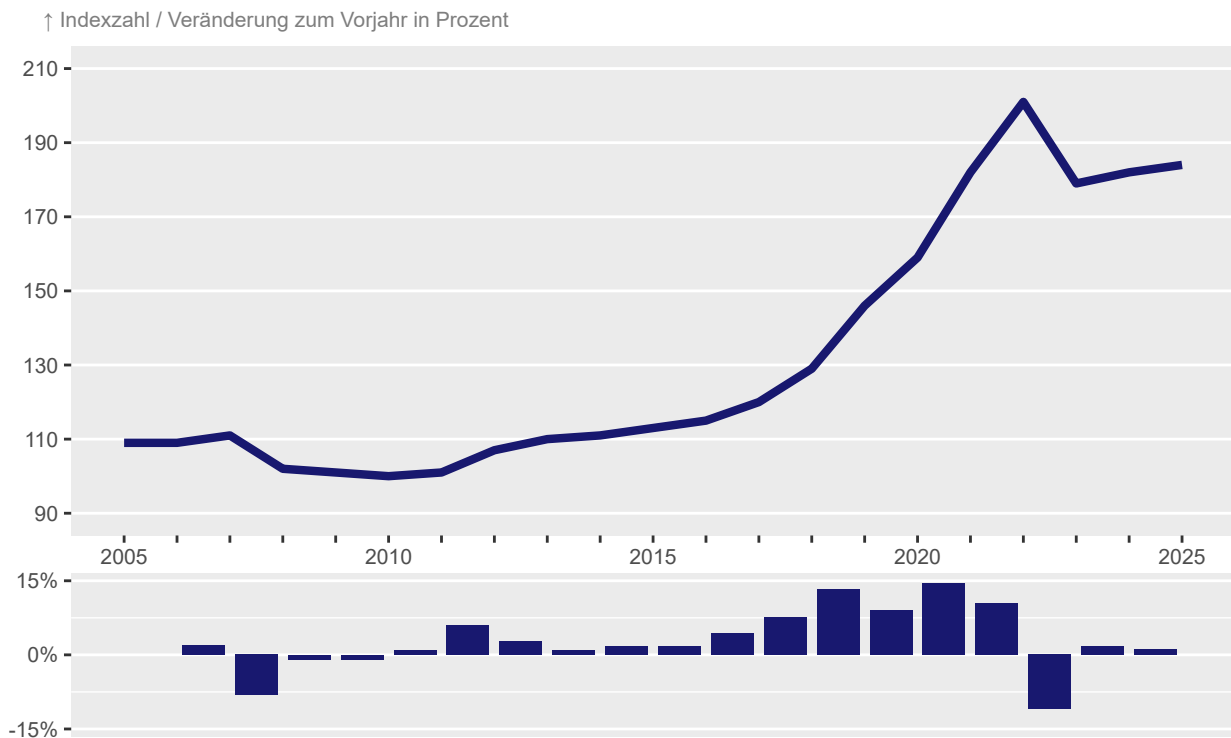


Abbildung 5.5: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

### 5.1.3 Sachwertfaktoren

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

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachkalkulationen mittels Sachwertverfahren festgestellt. In Kapitel 9 (Modellbeschreibungen) sind die Modellparameter beschrieben, die auch bei der Anwendung der Sachwertfaktoren zu beachten sind. Die Sachwertfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Wohnfläche, Gebäudestandard, Grundstücksfläche, Bodenwert). Ein signifikanter Einfluss dieser Größen auf den Sachwertfaktor konnte nicht ermittelt werden. Anschließend wurde eine Unterteilung des Datenmaterials (Abbildung 5.6) nach Gebäudetyp mittels statistischer Methoden untersucht. Die im Rahmen dieser Untersuchung entstandene Gruppierung wurde als Grundlage für die Mittelbildung der Sachwertfaktoren benutzt. Das zugrunde liegende Datenmaterial entstammt den Jahren 2024 und 2025. Hieraus ergeben sich Sachwertfaktoren für die folgenden zwei Gruppen:

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

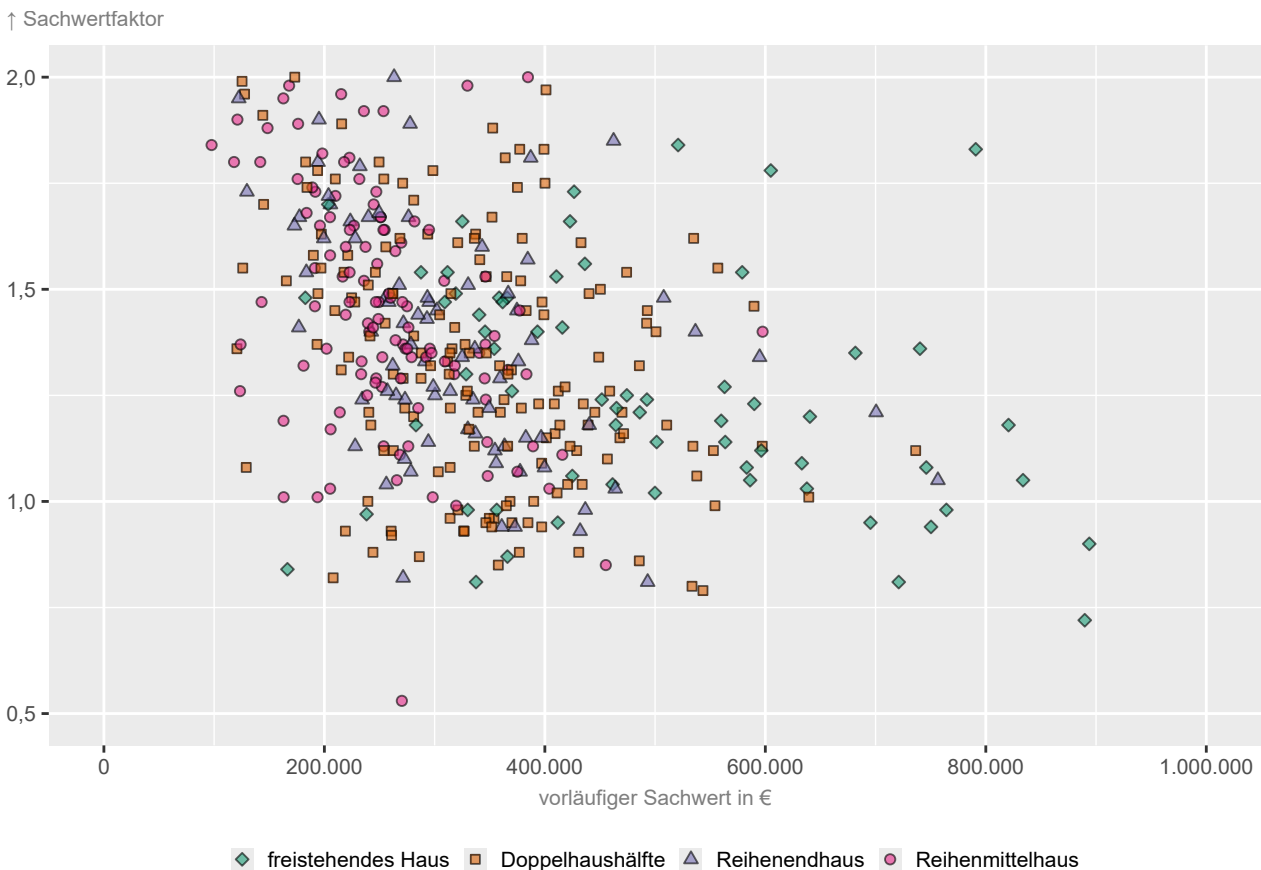


Abbildung 5.6: Datenmaterial Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetyp

### 5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,33**. Die Tabelle 5.2 und die Abbildung 5.7 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,33</b>	<b>0,27</b>	<b>1,32</b>	<b>0,80</b>	<b>1,90</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	15	32	12	73
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	3.357	984	3.260	1.174	8.453
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	136	26	133	76	195
Vorläufiger Sachwert [€]	354.982	120.994	345.758	120.653	790.862
Gebäudestandard	2,6	0,5	2,5	1,5	4,5
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	414	144	396	127	765
Bodenwert [€]	158.967	82.719	138.580	31.460	451.260

Tabelle 5.2: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

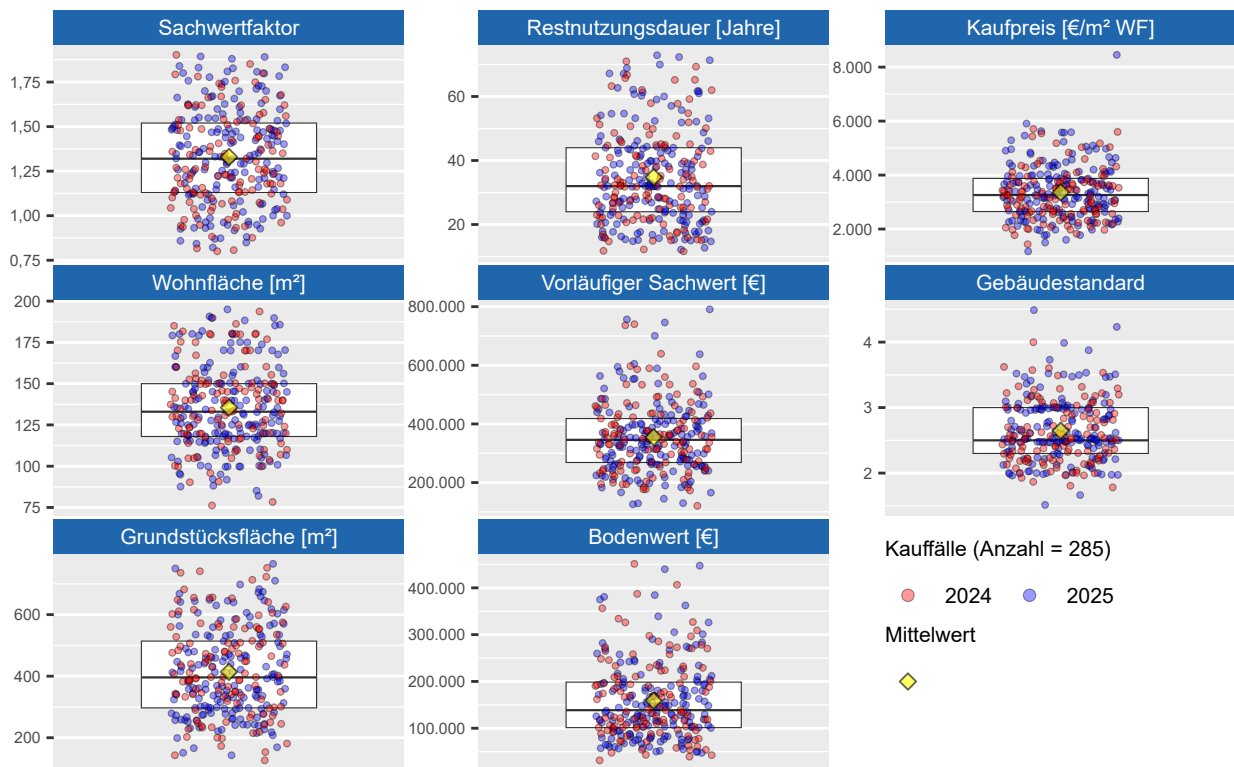


Abbildung 5.7: Boxplots SWF und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

### 5.1.3.2 Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,47**. Die Tabelle 5.3 und die Abbildung 5.8 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,47</b>	<b>0,26</b>	<b>1,44</b>	<b>0,99</b>	<b>2,00</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	14	39	14	74
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	2.920	751	2.895	1.421	5.429
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	125	23	125	73	195
Vorläufiger Sachwert [€]	254.503	74.201	248.467	97.706	597.524
Gebäudestandard	2,7	0,4	2,6	1,9	4,0
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	210	67	194	107	403
Bodenwert [€]	70.358	30.334	62.198	23.800	167.280

Tabelle 5.3: Sachwertfaktor - Reihenmittelhäuser

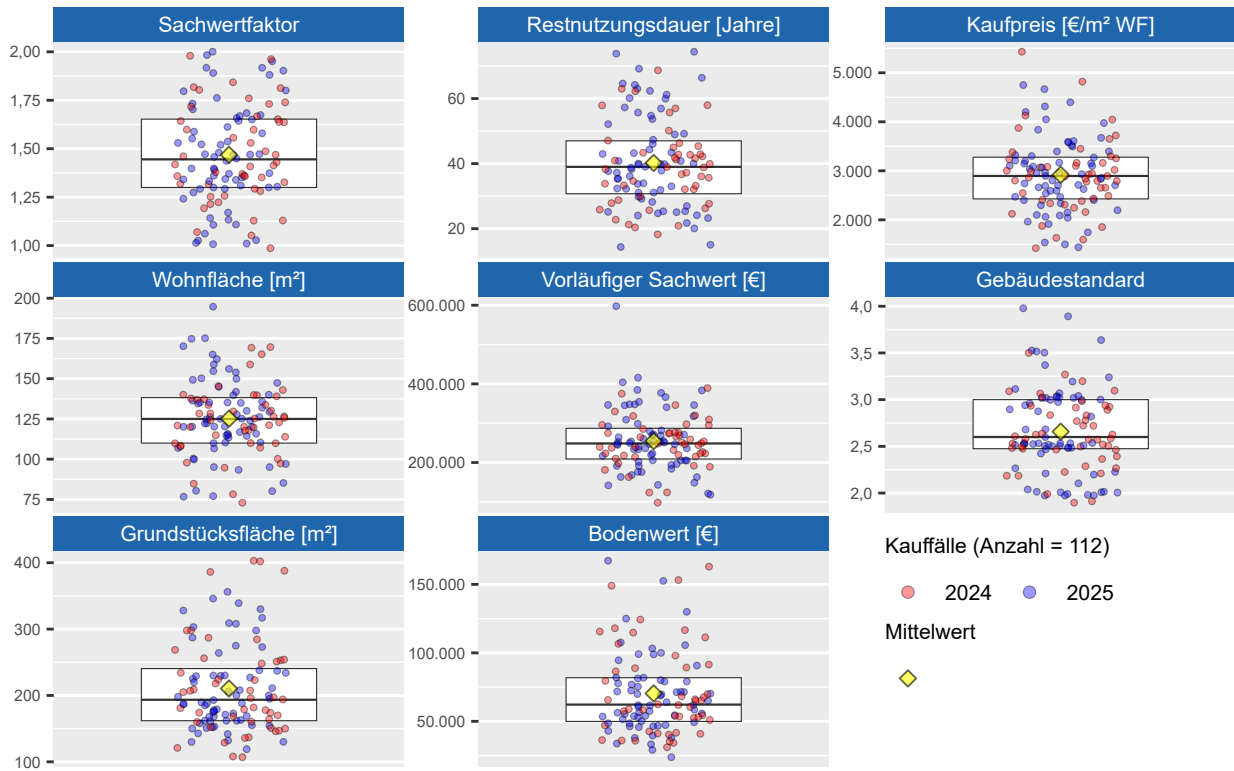


Abbildung 5.8: Boxplots SWF und Kenngrößen - Reihenmittelhäuser

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

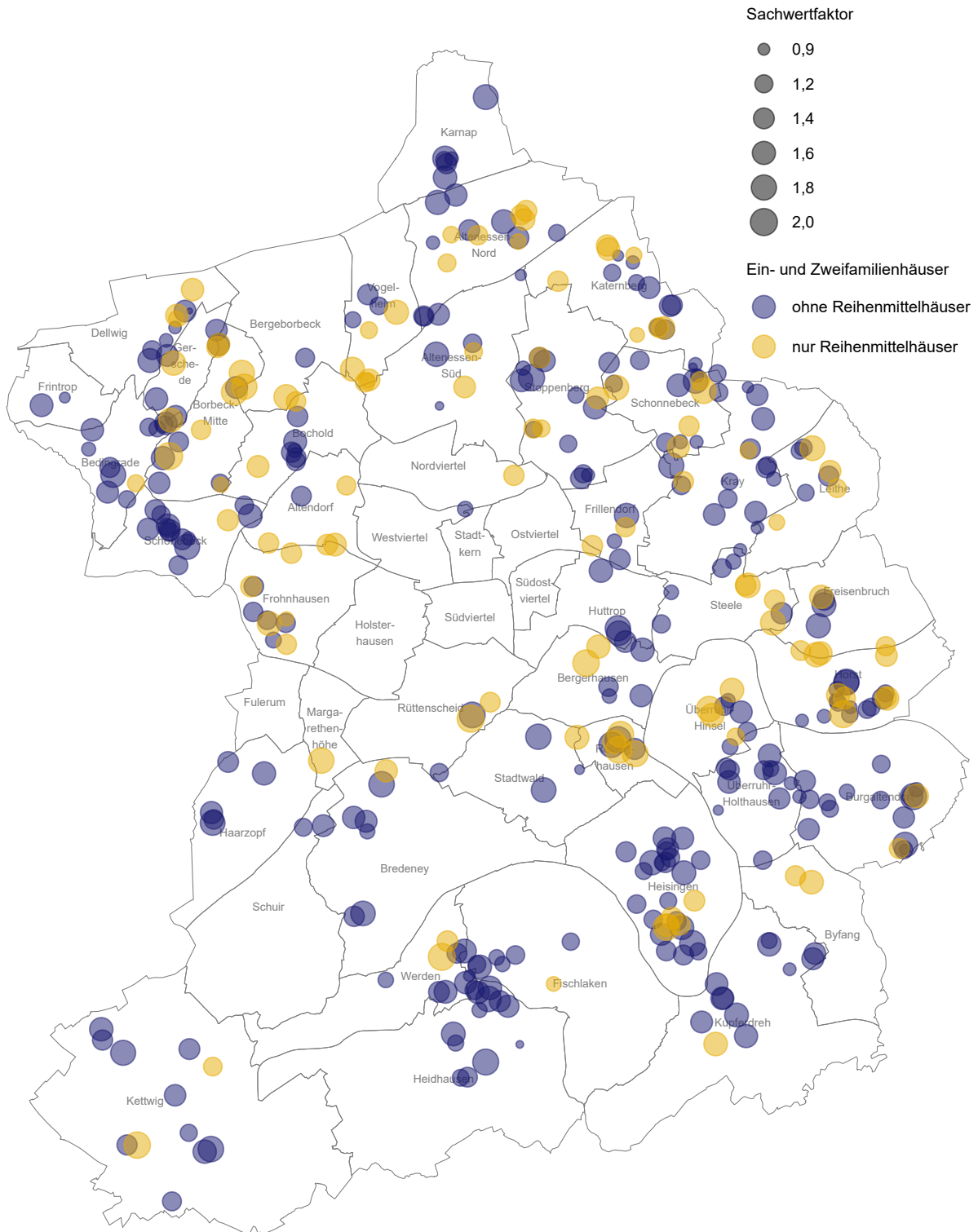


Abbildung 5.9: Verteilung der Stichprobe (Sachwertfaktoren) - Ein- und Zweifamilienhäuser

### 5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze als Kapitalisierungszinssätze definiert, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27–38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Rein-erträgen ermittelt. Modellbeschreibung und -parameter sind in Kapitel 9 (Modellbeschreibungen) erläutert.

#### 5.1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,0 %**. Die Tabelle 5.4 und die Abbildung 5.10 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,6</b>	<b>3,4</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	13	35	20	73
Bewirtschaftungskosten [%]	18,4	2,5	18,0	12,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	33,0	7,4	32,2	16,6	60,8
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	8,91	1,18	8,65	6,60	13,54
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	3.474	964	3.374	1.600	8.453
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	152	45	143	69	350

Tabelle 5.4: Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

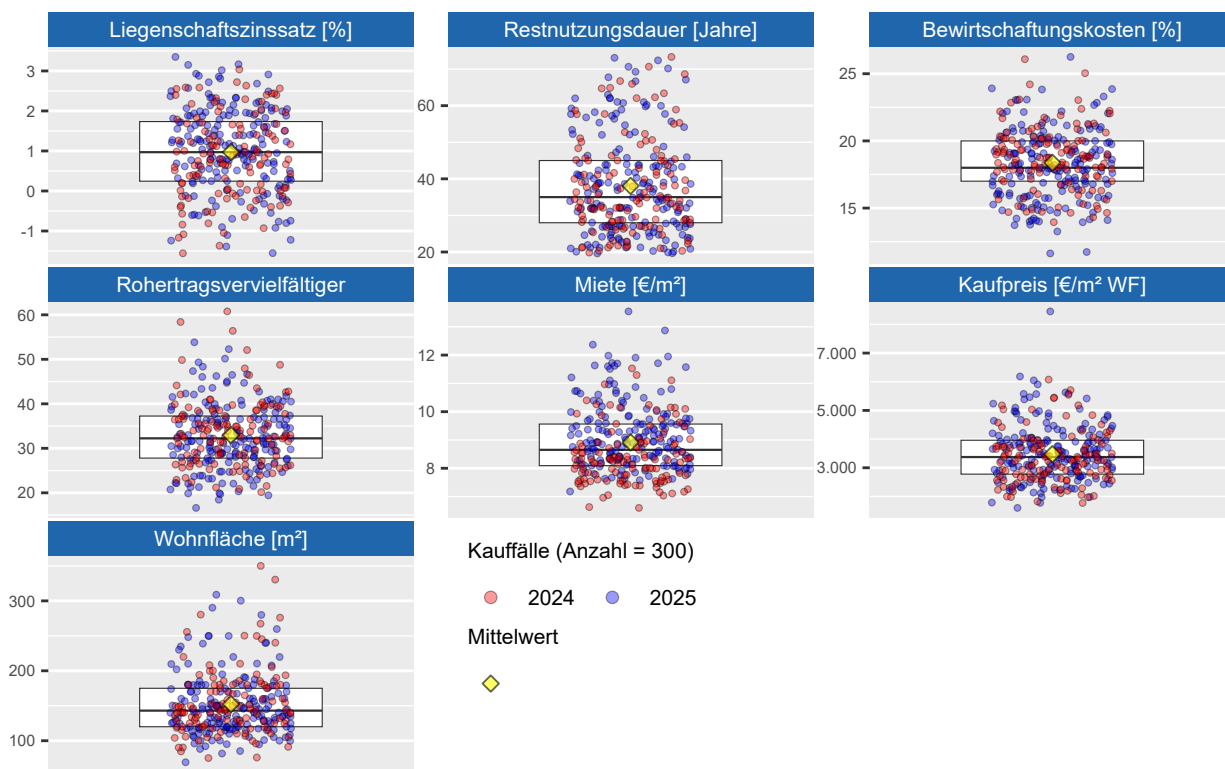


Abbildung 5.10: Boxplots LZ und Kenngrößen - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

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

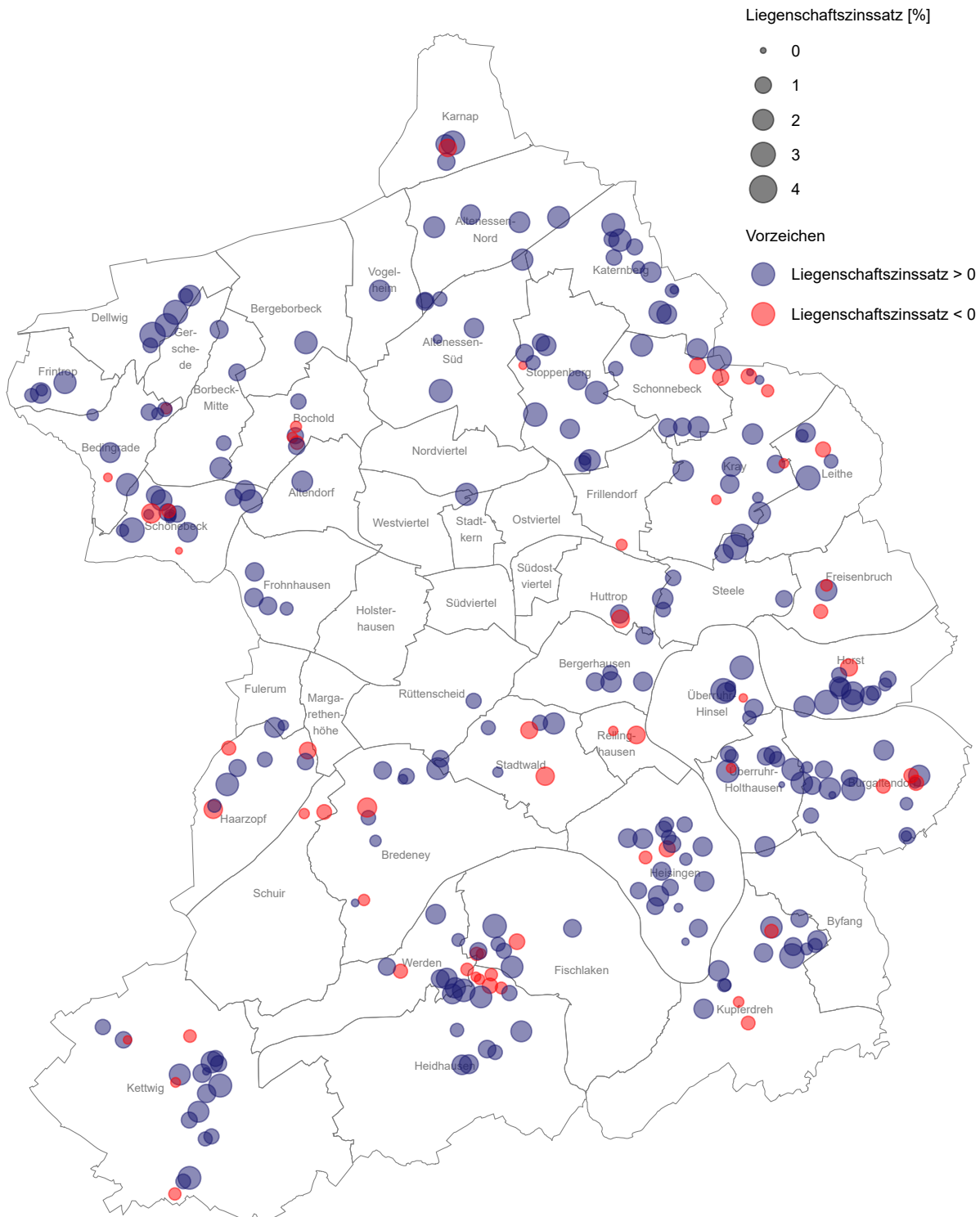


Abbildung 5.11: Verteilung der Stichprobe (LZ) - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

### 5.1.4.2 Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Reihenmittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,1 %**. Die Tabelle 5.5 und die Abbildung 5.12 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>-2,1</b>	<b>3,8</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	13	39	20	74
Bewirtschaftungskosten [%]	18,9	2,2	19,0	13,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	29,1	6,5	28,2	15,7	48,8
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	8,68	1,10	8,57	6,76	13,24
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	2.995	782	2.949	1.421	5.492
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	126	23	126	65	175

Tabelle 5.5: Liegenschaftszinssatz - Reihenmittelhäuser

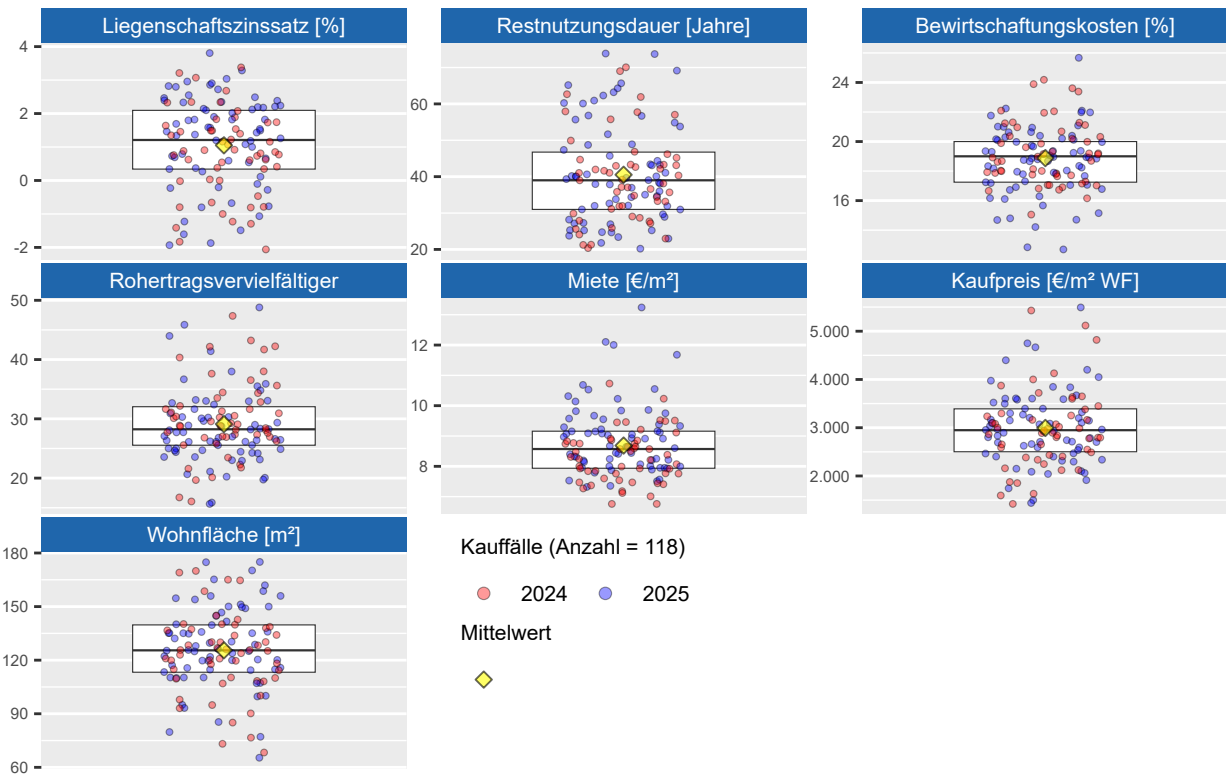


Abbildung 5.12: Boxplots LZ und Kenngrößen - Reihenmittelhäuser

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

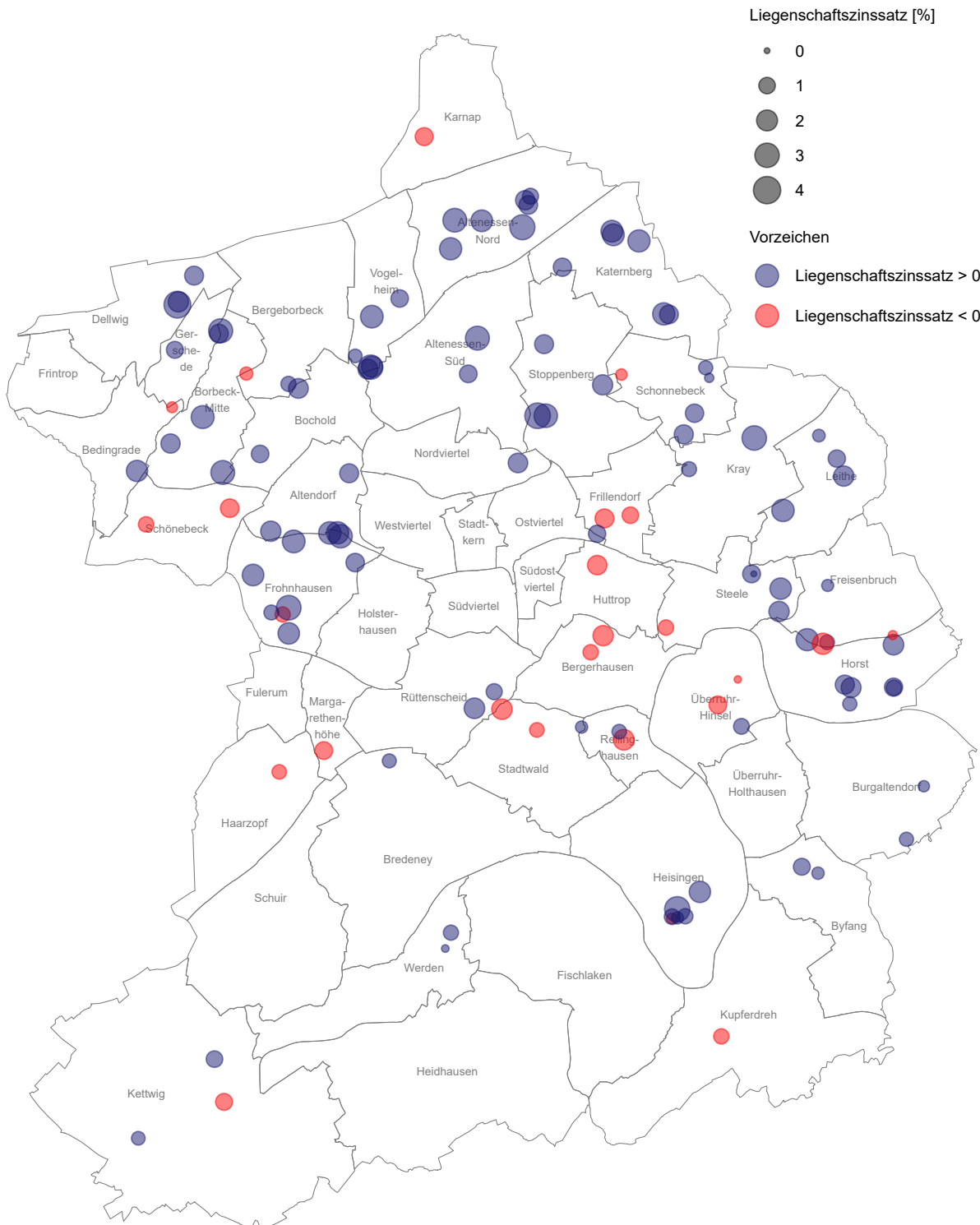


Abbildung 5.13: Verteilung der Stichprobe (LZ) - Reihenmittelhäuser

### 5.1.5 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Preis eines Ein- und Zweifamilienhauses wird durch verschiedene Merkmale z. B. Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche beeinflusst. Der Gutachterausschuss hat die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2016 bis 2025 im Rahmen der Ermittlung der Immobilienrichtwerte 2026 untersucht und Umrechnungskoeffizienten getrennt für die folgende Teilmärkte beschlossen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihen- und Doppelhäuser

Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression.

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

Die Umrechnungskoeffizienten 2026 sind den Örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten 2026 zu entnehmen, die in BORIS-NRW veröffentlicht sind ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

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

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

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

Tabelle 5.6: Umrechnungskoeffizienten Wohnlage - Ein- und Zweifamilienhäuser

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Zur Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe allgemeine Erläuterungen in Kapitel 5.1.4.

#### 5.2.1.1 Dreifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Dreifamilienhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **2,3 %**. Die Tabelle 5.7 und die Abbildung 5.14 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>2,3</b>	<b>1,2</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>4,9</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	9	28	20	66
Bewirtschaftungskosten [%]	22,8	3,3	22,5	16,0	30,0
Rohertragsvervielfältiger	21,0	4,1	20,4	13,5	30,9
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,82	1,23	7,60	5,40	11,28
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.950	477	1.942	1.036	3.089
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	254	69	241	154	460

Tabelle 5.7: Liegenschaftszinssatz - Dreifamilienhäuser

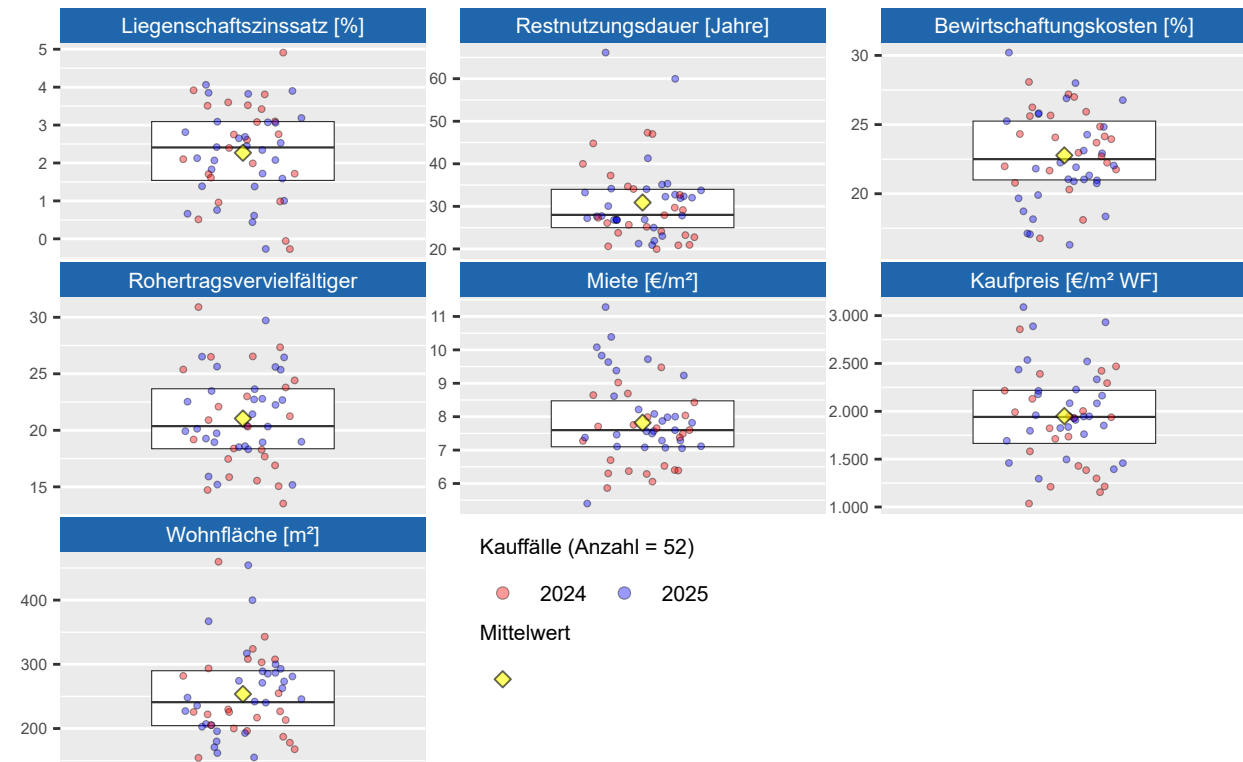


Abbildung 5.14: Boxplots LZ und Kenngrößen - Dreifamilienhäuser

### 5.2.1.2 Mehrfamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Mehrfamilienhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **3,1 %**. Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil am Rohertrag. Die Tabelle 5.8 und die Abbildung 5.15 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>3,1</b>	<b>1,3</b>	<b>3,2</b>	<b>0,4</b>	<b>6,2</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	29	7	27	20	53
Bewirtschaftungskosten [%]	25,3	3,7	25,0	16,0	36,0
Rohertragsvervielfältiger	16,5	3,5	16,1	10,2	27,8
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,38	1,13	7,25	4,72	11,21
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF/NUF]	1.454	433	1.394	726	3.011
Wohn-/Nutzungsfläche [m <sup>2</sup> ]	437	244	377	189	1.989

Tabelle 5.8: Liegenschaftszinssatz - Mehrfamilienhäuser

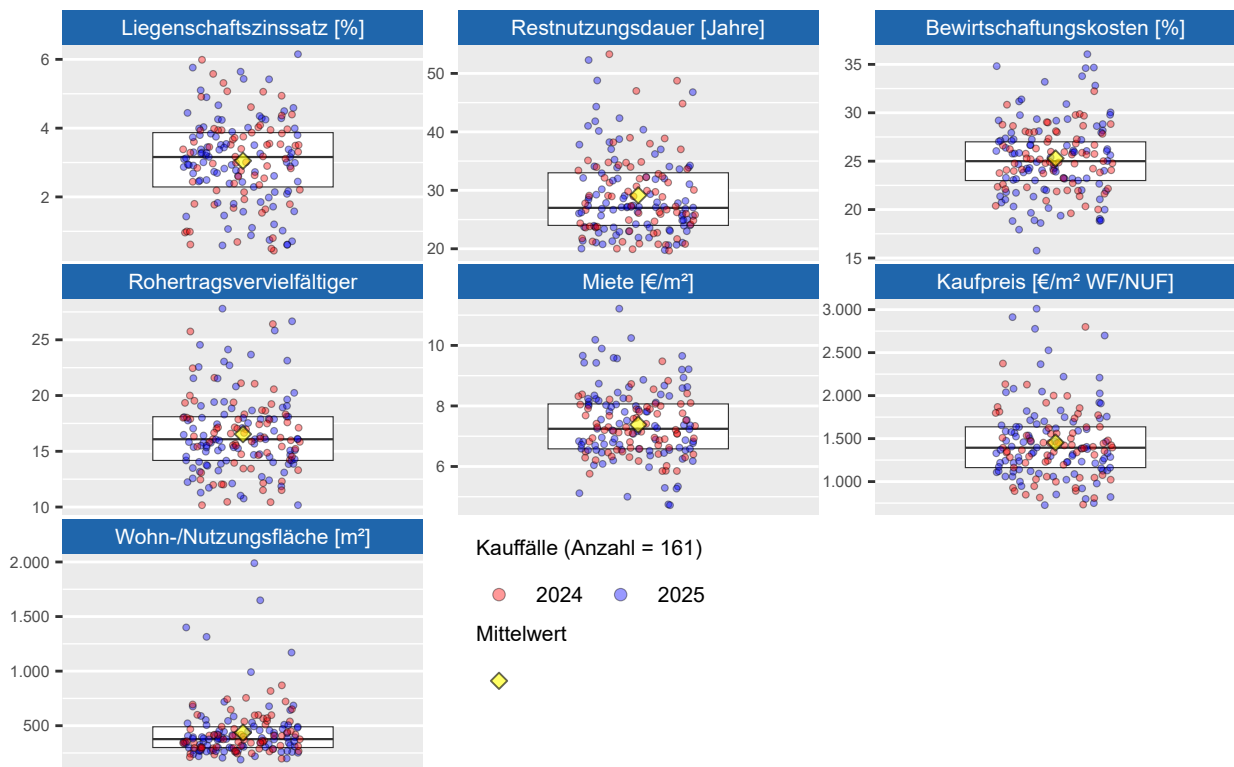


Abbildung 5.15: Boxplots LZ und Kenngrößen - Mehrfamilienhäuser

### 5.2.1.3 Gemischt genutzte Gebäude

Der Gutachterausschuss hat für gemischt genutzte Gebäude den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **4,4 %**. Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 % am Rohertrag. Die Tabelle 5.9 und die Abbildung 5.16 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>4,4</b>	<b>1,6</b>	<b>4,1</b>	<b>1,5</b>	<b>7,7</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	29	7	27	21	52
Bewirtschaftungskosten [%]	24,2	3,2	25,0	16,0	30,0
Rohertragsvervielfältiger	14,2	3,1	13,9	8,5	19,9
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	8,02	1,89	7,80	3,69	13,70
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF/NUF]	1.386	543	1.302	457	3.278
Wohn-/Nutzungsfläche [m <sup>2</sup> ]	652	472	522	214	2.483

Tabelle 5.9: Liegenschaftszinssatz - gemischt genutzte Gebäude

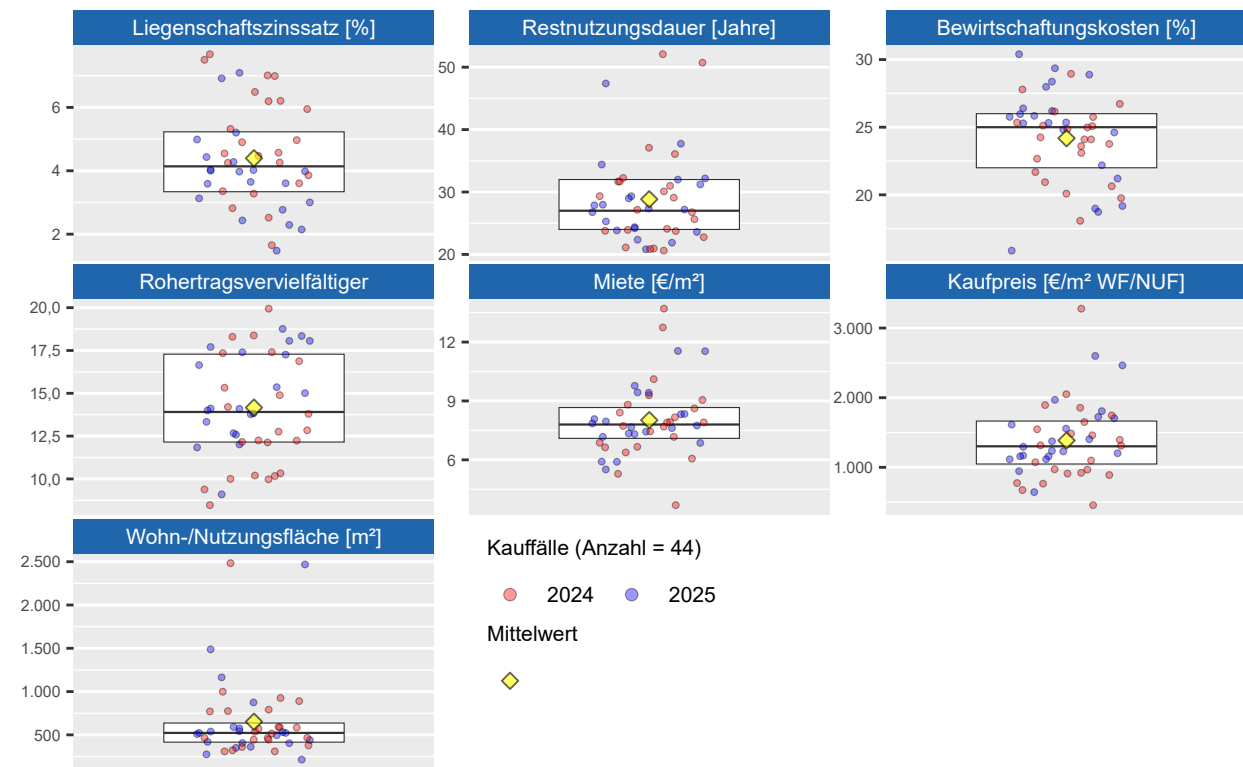


Abbildung 5.16: Boxplots LZ und Kenngrößen - gemischt genutzte Gebäude

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

#### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Zur Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe allgemeine Erläuterungen in Kapitel 5.1.4.

##### 5.3.1.1 Büro / Handel

Der Gutachterausschuss hat für Büro und Handel den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **5,8 %**. Die Tabelle 5.10 und die Abbildung 5.17 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>5,8</b>	<b>3,2</b>	<b>5,6</b>	<b>1,1</b>	<b>10,4</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	8	33	21	42
Bewirtschaftungskosten [%]	18,3	5,2	17,0	11,0	25,0
Rohertragsvervielfältiger	14,5	8,2	11,5	7,5	32,7
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	10,05	5,12	7,69	5,20	20,87
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> NUF]	1.738	1.102	1.137	530	2.985
Nutzungsfläche [m <sup>2</sup> ]	2.015	1.805	1.730	336	5.829

Tabelle 5.10: Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel

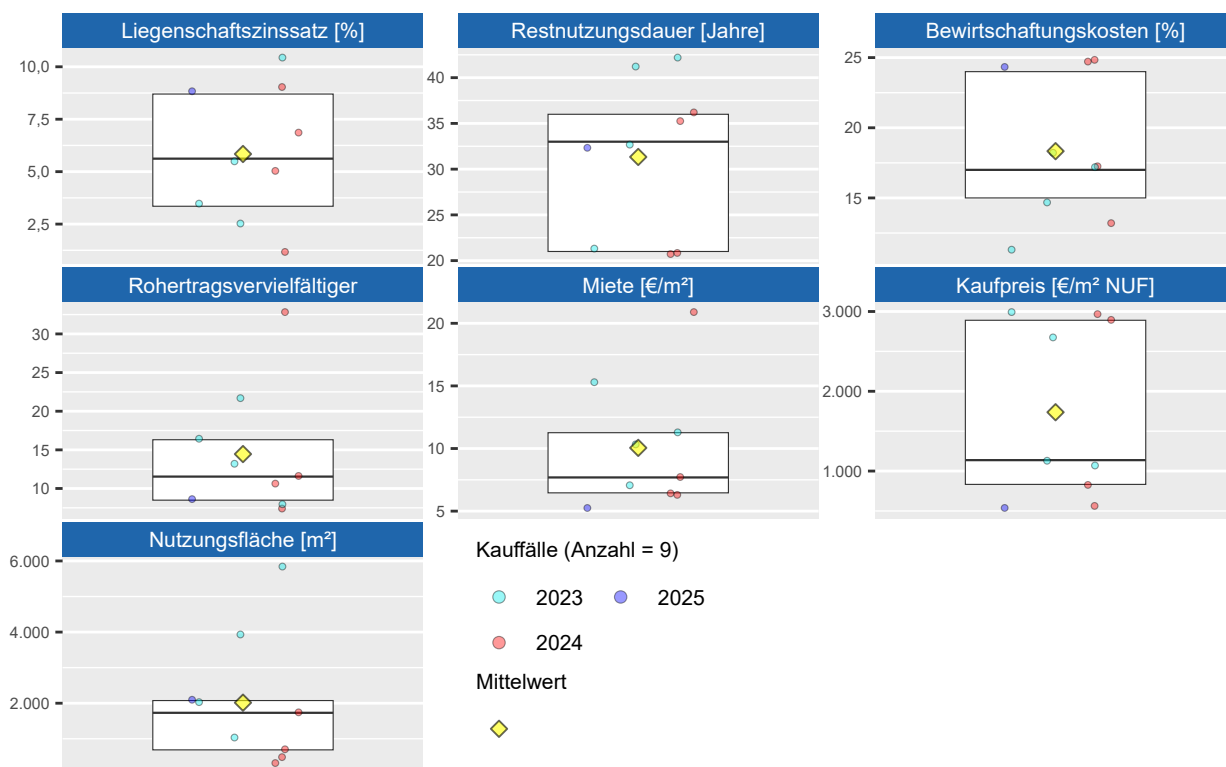


Abbildung 5.17: Boxplots LZ und Kenngrößen - Büro / Handel

### 5.3.1.2 Gewerbe

Der Gutachterausschuss hat für Gewerbe den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **4,7 %**. Die Tabelle 5.11 und die Abbildung 5.18 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>4,7</b>	<b>2,0</b>	<b>5,0</b>	<b>0,7</b>	<b>8,2</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	29	11	29	12	50
Bewirtschaftungskosten [%]	15,4	4,1	15,0	7,0	22,0
Rohertragsvervielfältiger	14,1	4,1	13,7	7,6	25,1
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,97	2,66	5,20	3,44	13,93
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> NUF]	982	503	792	478	2.481
Nutzungsfläche [m <sup>2</sup> ]	2.070	2.100	1.460	301	7.810

Tabelle 5.11: Liegenschaftszinssatz - Gewerbe

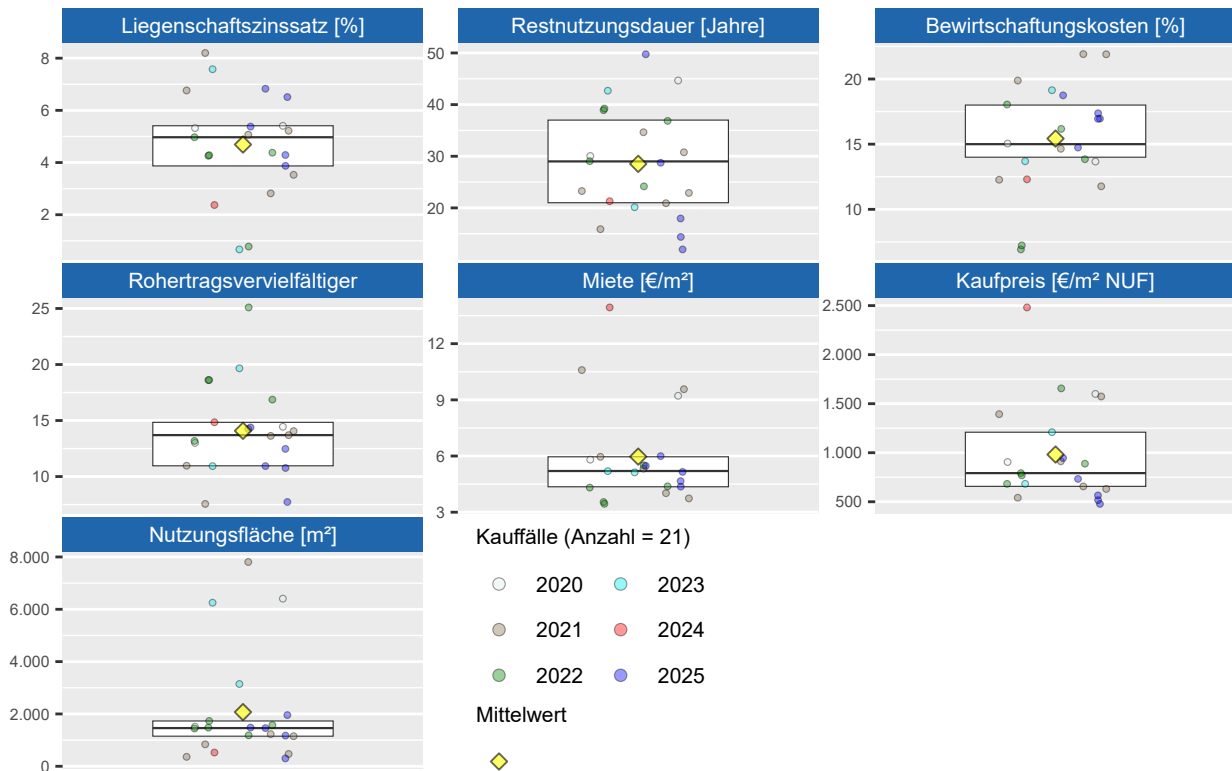


Abbildung 5.18: Boxplots LZ und Kenngrößen - Gewerbe

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Erstverkäufe

Die Abbildung 6.1 zeigt die Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum - Neubau im Preisbereich von 50.000 € bis 1,4 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.

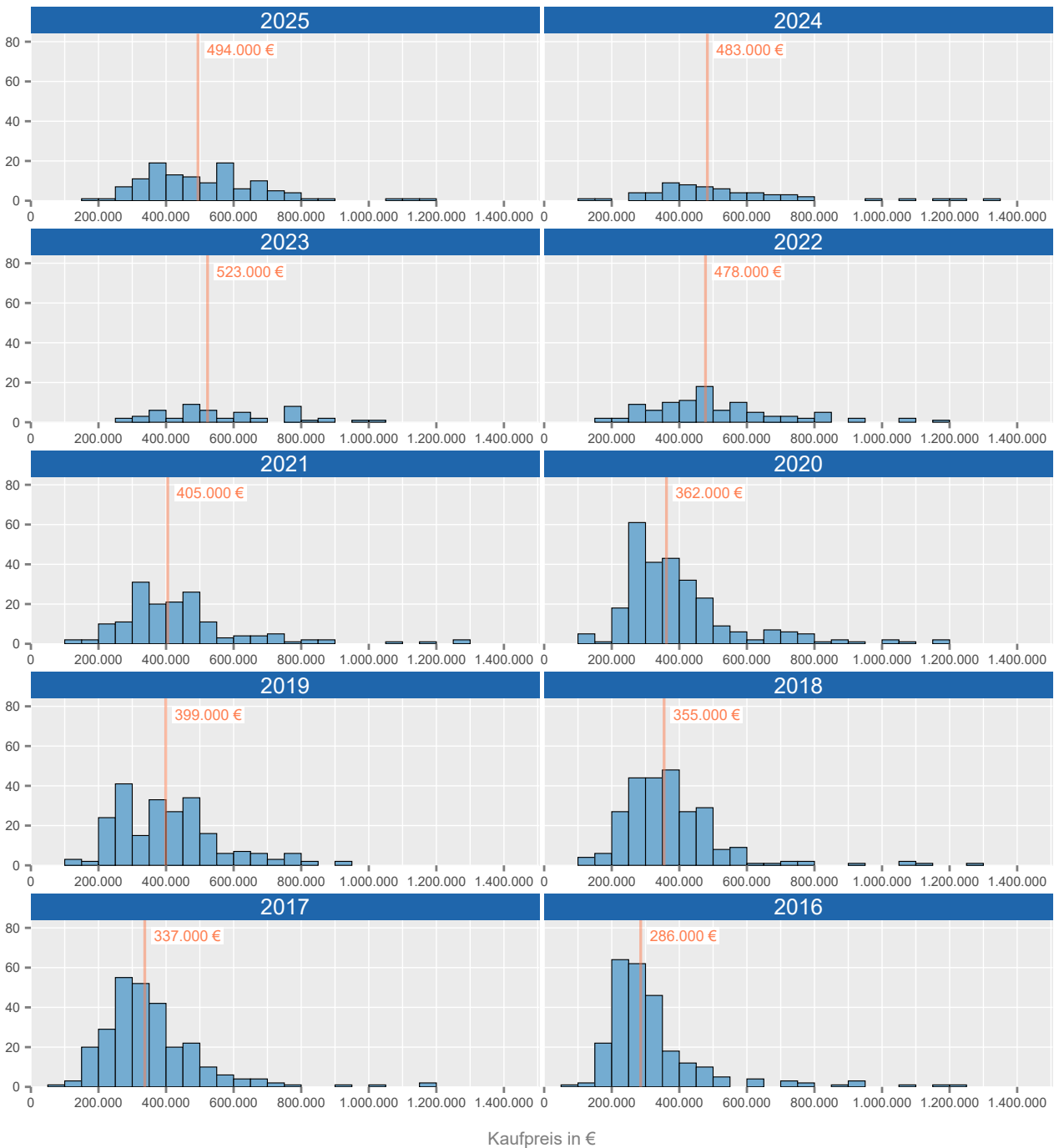


Abbildung 6.1: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Erstverkäufe nach Kaufpreisgruppen

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

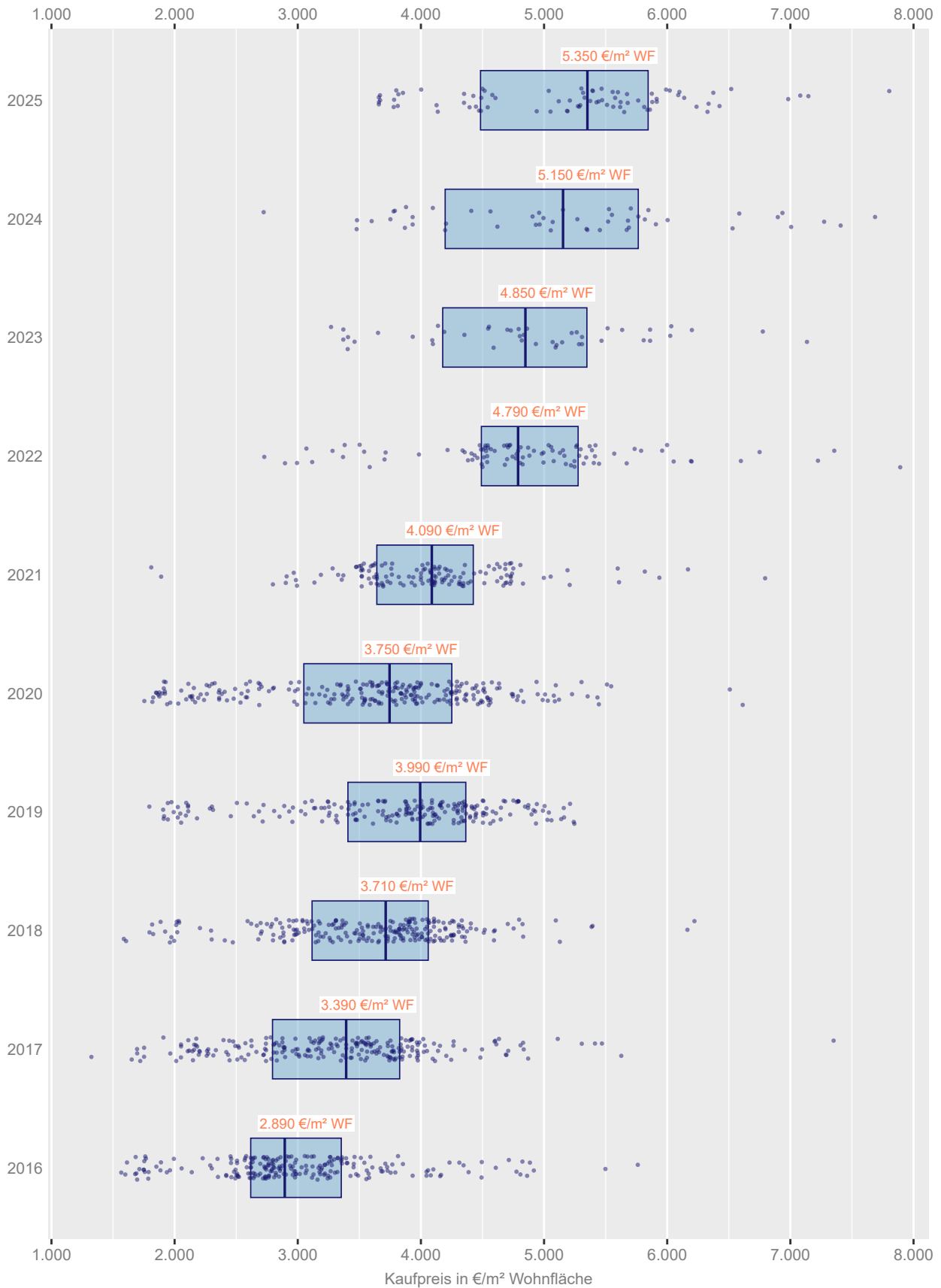


Abbildung 6.2: Boxplot des Kaufpreises je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

### 6.1.2 Weiterverkäufe

Die Abbildung 6.3 zeigt die Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe im Preisbereich von 25.000 € bis 600.000 € in unterschiedlichen Kaufpreisgruppen im mehrjährigen Vergleich. Die Breite der dargestellten Balken entspricht jeweils 25.000 €. Die vertikale Linie in den Balkendiagrammen gibt den Mittelwert (Median) im dargestellten Kaufpreisbereich im jeweiligen Jahr an.

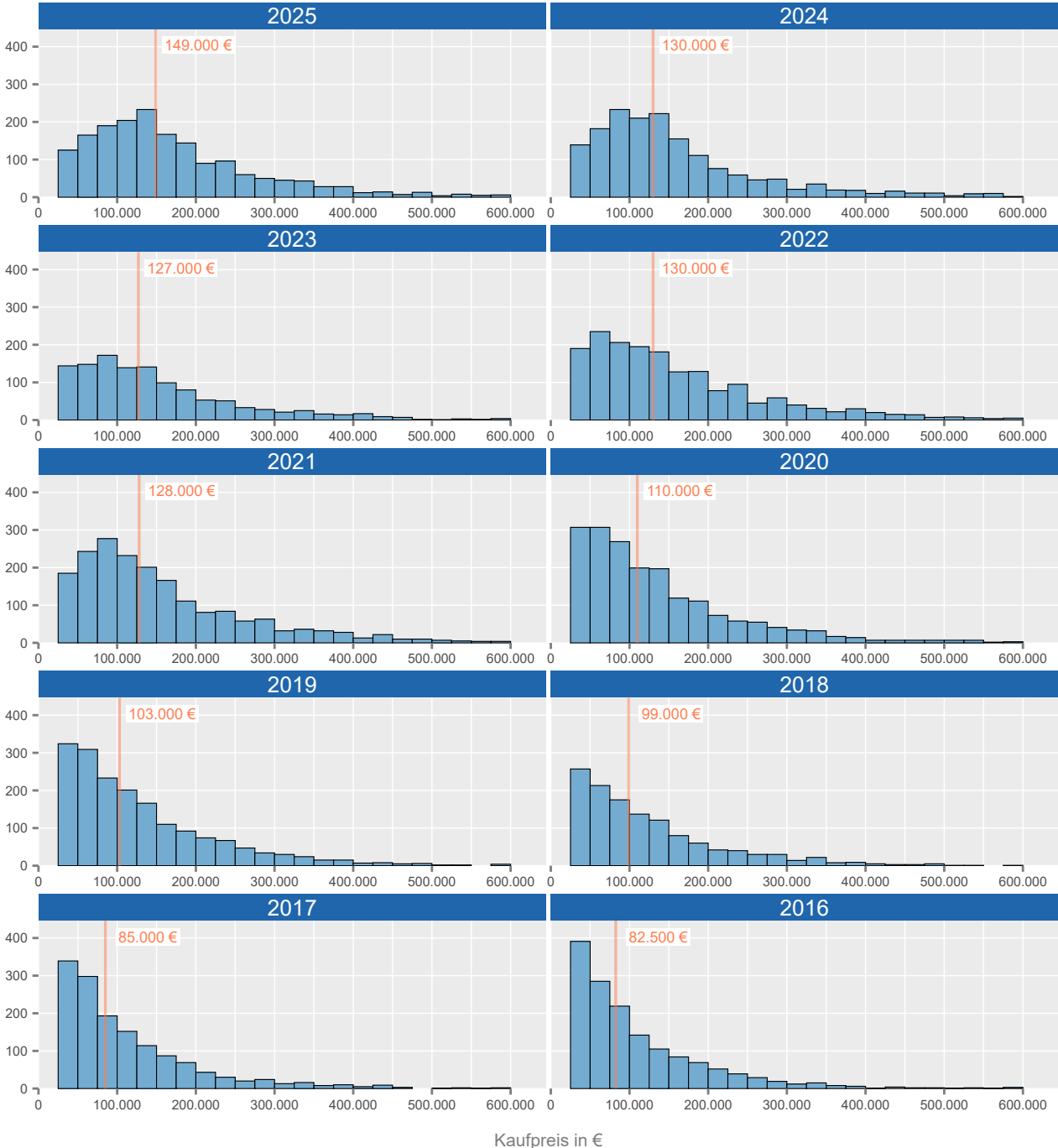


Abbildung 6.3: Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum Weiterverkäufe nach Kaufpreisgruppen

### 6.1.3 Indexreihe Wohnungseigentum

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

In der Tabelle 6.1 ist die Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100. Sie ist für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexzahlen sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2012	104	2019	148
2006	106	2013	110	2020	168
2007	105	2014	109	2021	201
2008	99	2015	110	2022	222
2009	99	2016	115	2023	206
<b>2010</b>	<b>100</b>	2017	124	2024	196
2011	100	2018	135	2025	212

Tabelle 6.1: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

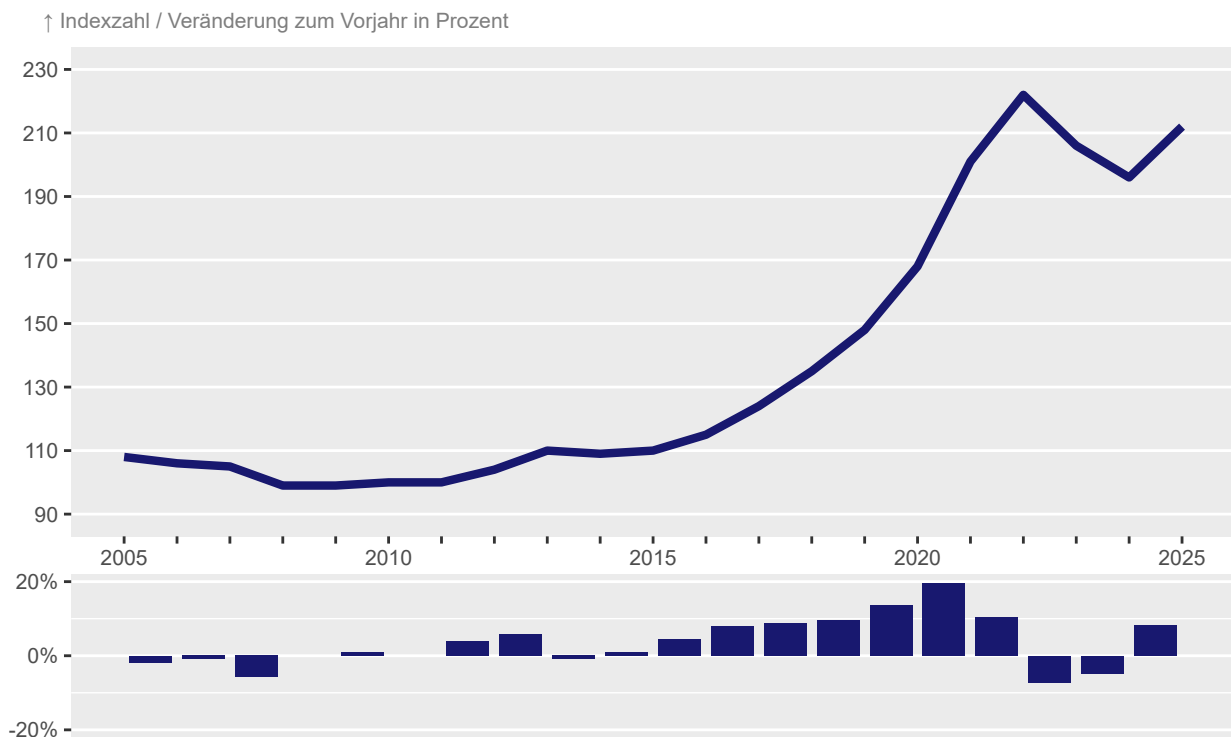


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Zur Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe allgemeine Erläuterungen in Kapitel 5.1.4.

#### 6.1.4.1 Wohnungseigentum unvermietet

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum unvermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,2 %**. Die Tabelle 6.2 und die Abbildung 6.5 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz gilt für eine mittlere bis gute Wohnlage im Stadtgebiet. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass zwischen der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und der Wohnlage eine Abhängigkeit besteht. Mäßige Lagen rechtfertigen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>4,6</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	12	34	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	23,4	3,8	24,0	14,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	26,0	6,3	25,3	12,0	46,5
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,84	1,12	7,58	6,20	12,68
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	2.479	812	2.308	970	5.802
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	83	24	80	35	150

Tabelle 6.2: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet

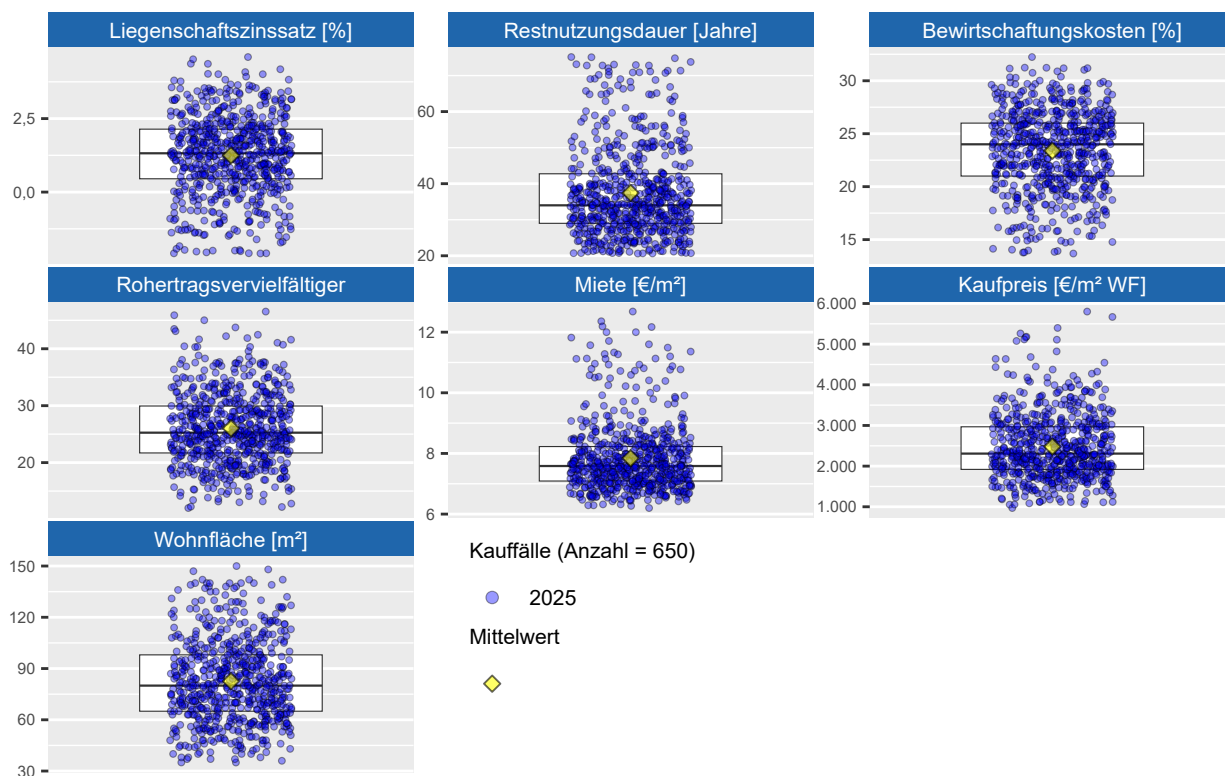


Abbildung 6.5: Boxplots LZ und Kenngrößen - Wohnungseigentum unvermietet

Abbildung 6.6 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.

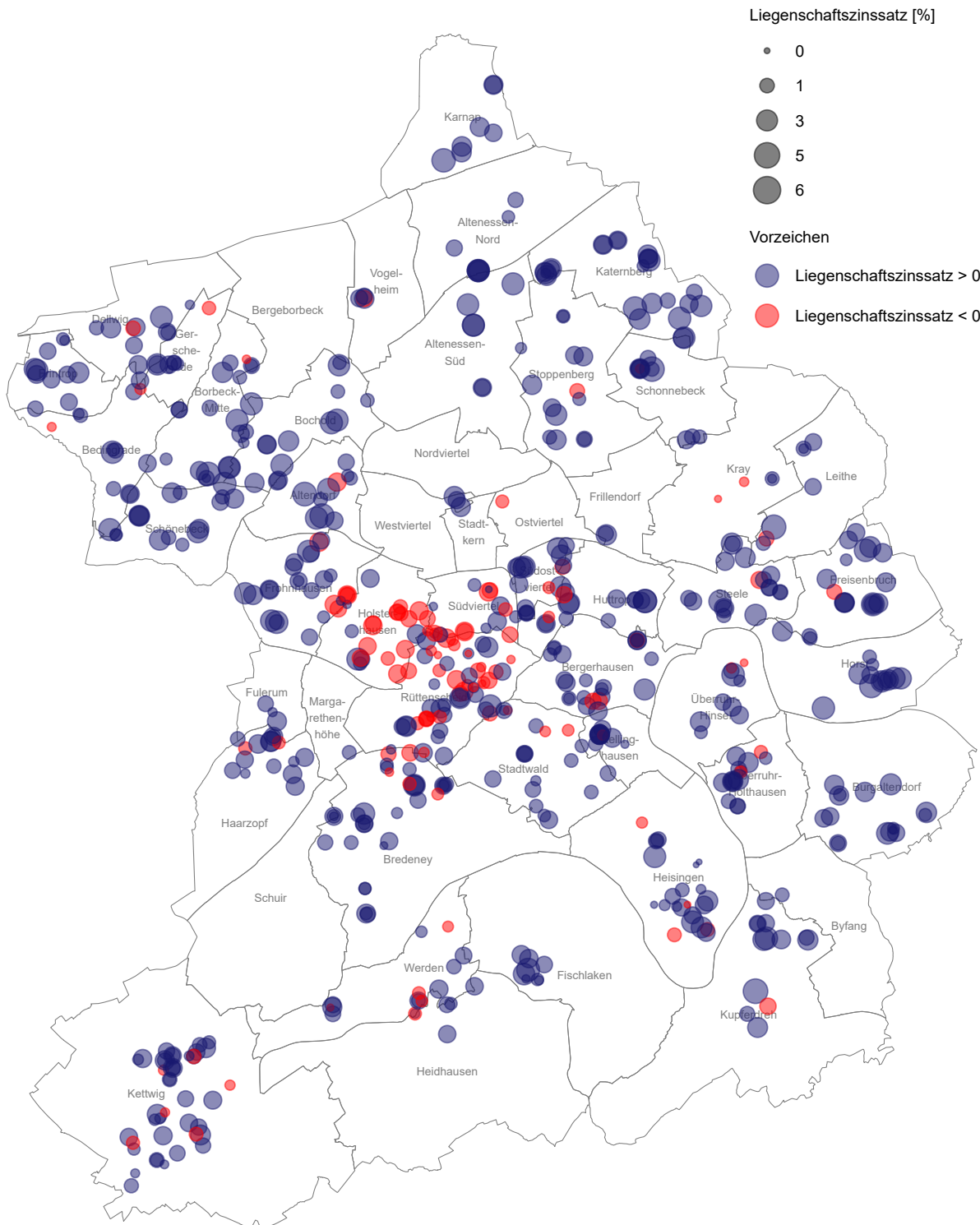


Abbildung 6.6: Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - unvermietet

### 6.1.4.2 Wohnungseigentum vermietet

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum vermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,3 %**. Die Tabelle 6.3 und die Abbildung 6.7 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz gilt für eine mittlere bis gute Wohnlage im Stadtgebiet. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass zwischen der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und der Wohnlage eine Abhängigkeit besteht. Mäßige Lagen rechtfertigen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,3</b>	<b>1,7</b>	<b>1,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>4,8</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	34	11	33	21	68
Bewirtschaftungskosten [%]	25,7	3,3	26,0	15,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	24,2	7,3	23,1	10,9	44,0
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,41	0,79	7,24	6,29	11,03
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	2.174	772	2.035	888	4.292
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	68	20	65	35	125

Tabelle 6.3: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

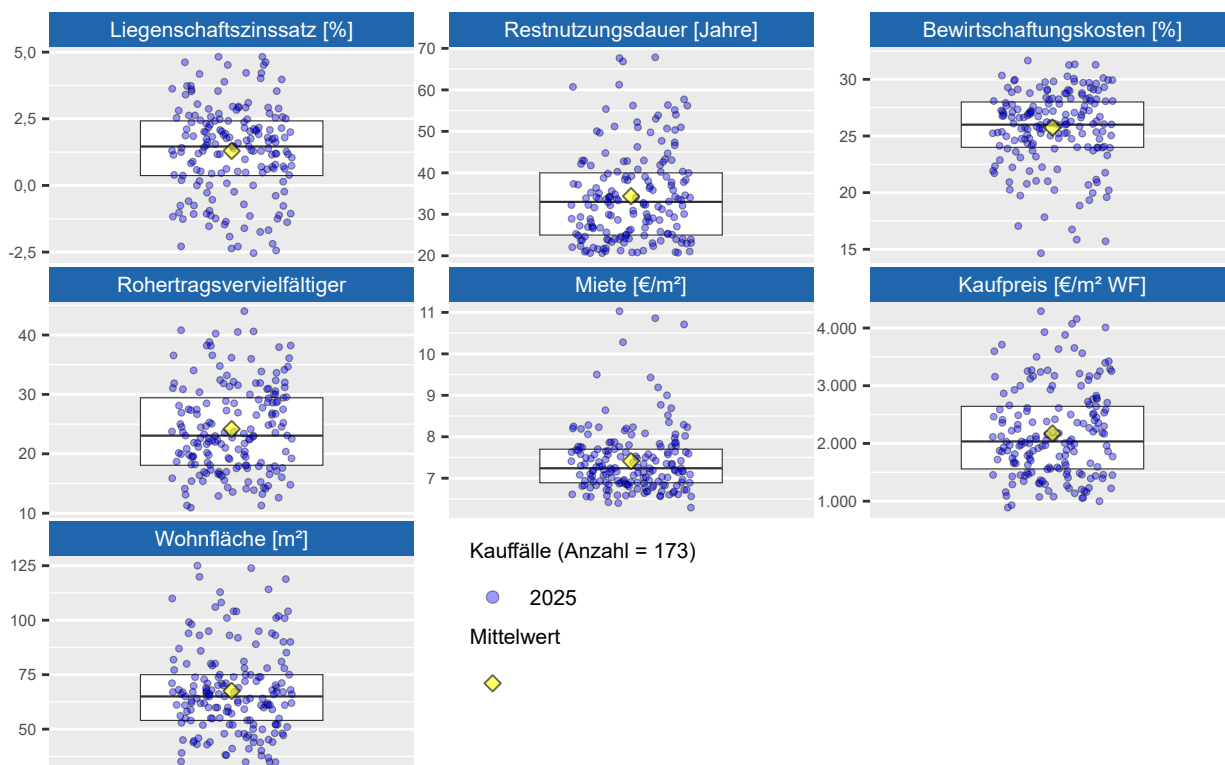


Abbildung 6.7: Boxplots LZ - Wohnungseigentum vermietet

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

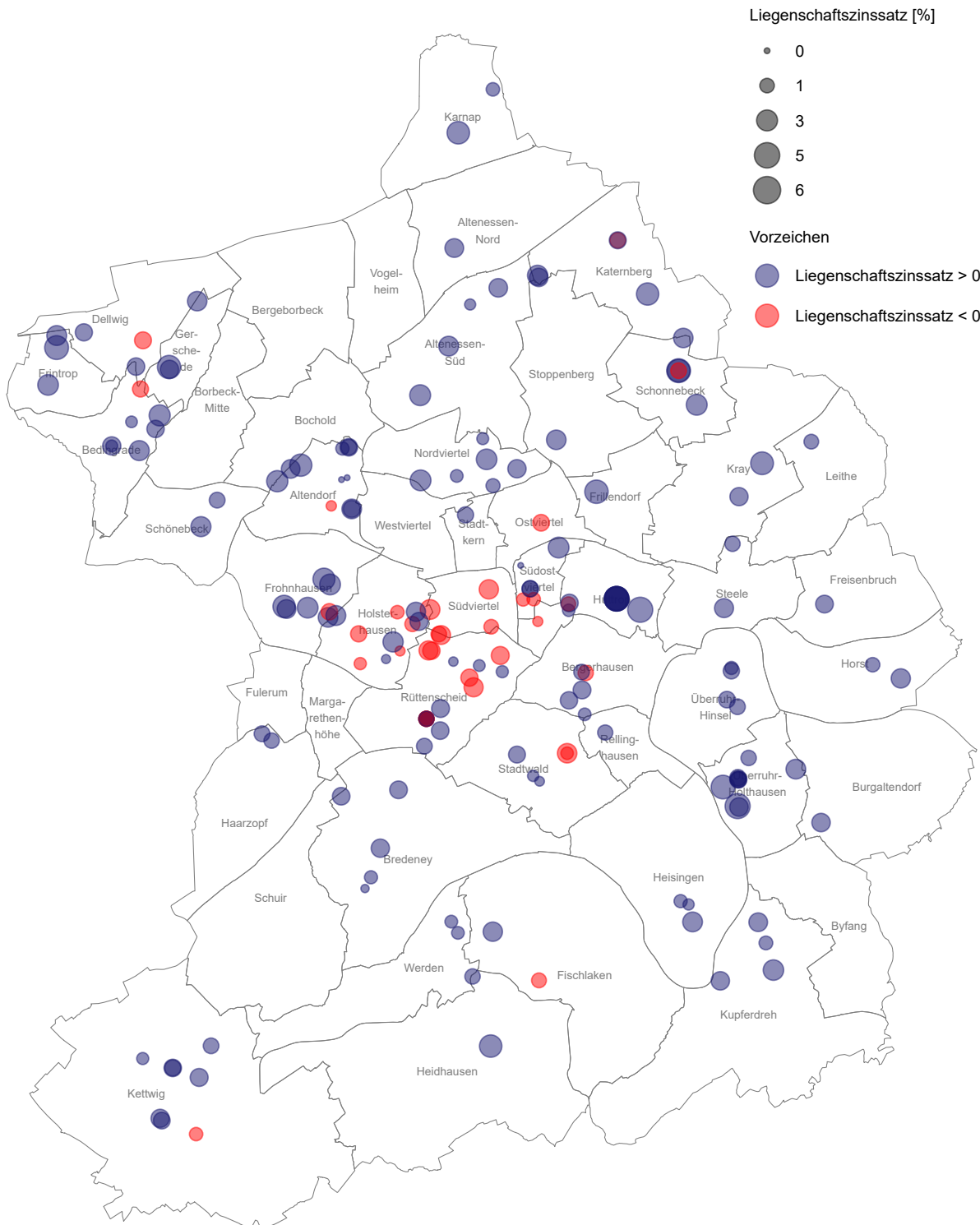


Abbildung 6.8: Verteilung der Stichprobe (LZ) Wohnungseigentum - vermietet

### 6.1.5 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten Eigentumswohnungen

Der Preis einer Eigentumswohnung wird durch verschiedene Merkmale z. B. Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche beeinflusst. Der Gutachterausschuss hat die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung über Eigentumswohnungen aus den Jahren 2016 bis 2025 im Rahmen der Ermittlung der Immobilienrichtwerte 2026 untersucht und Umrechnungskoeffizienten beschlossen. Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression.

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

Die Umrechnungskoeffizienten 2026 sind den Örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten 2026 zu entnehmen, die in BORIS-NRW veröffentlicht sind ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

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

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

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

Tabelle 6.4: Wohnlage - Umrechnungskoeffizienten - Eigentumswohnungen

## 6.2 Teileigentum

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

### 6.2.1 Tiefgaragenstellplätze, Garagen und Stellplätze

In Tabelle 6.5 sind durchschnittliche Kaufpreise (Median) für Einstellplätze in Tief- oder Sammelgaragen und Garagen in Teileigentum sowie Sondernutzungsrechten an Außenstellplätzen angegeben. Für Einzelgaragen liegen nur für Weiterverkäufe Datenmaterial vor. Für Außenstellplätze (überwiegend Sondernutzungsrechte) wird auf eine differenzierte Darstellung von Erst- und Weiterverkäufen verzichtet. Die Abbildung 6.9 zeigt anhand von Boxplots die Verteilung der Kaufpreise. Das verwendete Datenmaterial stammt aus den Jahren 2024 und 2025.

	Anzahl	Median [€]
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>		
Erstverkauf	142	28.750
Weiterverkauf	130	15.000
<b>Einzelgaragen</b>		
Weiterverkauf	245	11.000
<b>Außenstellplätze</b>		
Erst- / Weiterverkauf	46	7.200

Tabelle 6.5: Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

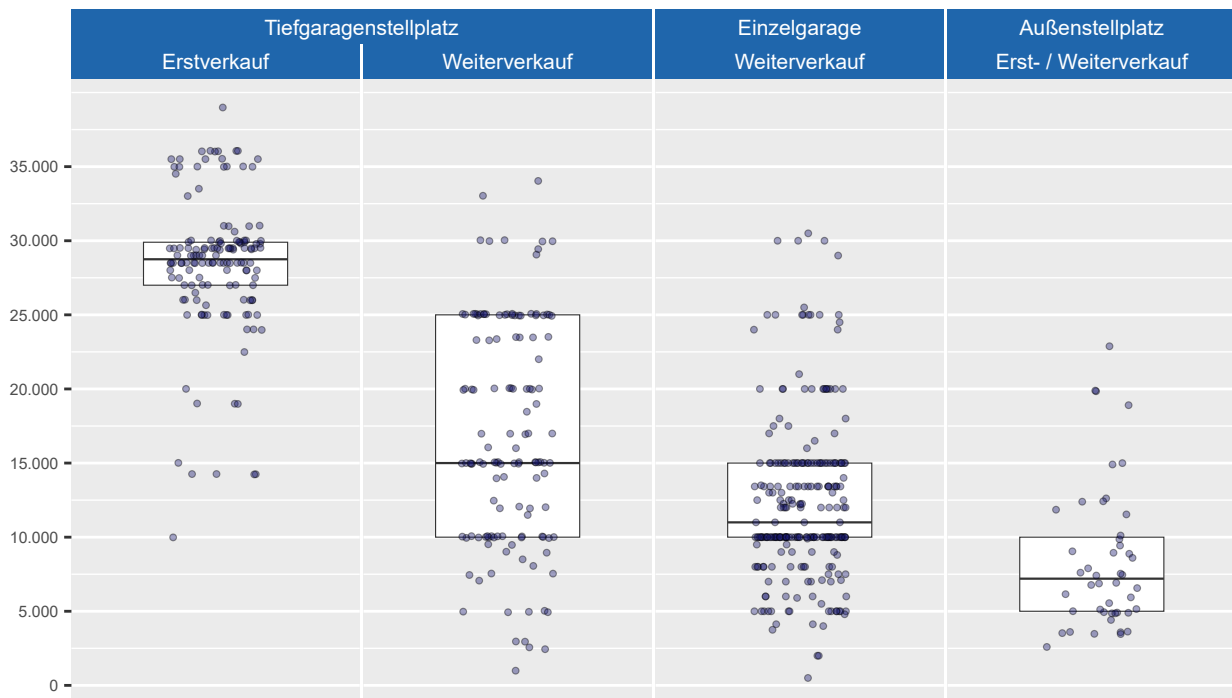


Abbildung 6.9: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

## **7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke**

### **7.1 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte**

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

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

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

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

## 8 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach §§ 24–26 ImmoWertV. Bei der Ermittlung der Immobilienrichtwerte ist das Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2021, zugrunde zu legen, vgl. [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter „DATEN Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“.

Die Immobilienrichtwerte werden aus Kaufpreisen von Weiterverkäufen ermittelt. Sie sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts sind über Umrechnungskoeffizienten, die sachverständig auf Basis der Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt wurden, zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss ermittelt seit 2023 jährlich Immobilienrichtwerte für die Objektgruppe Weiterverkauf bezogen auf den 01. Januar des jeweiligen Jahres für die folgenden Teilmärkte:

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

Die Immobilienrichtwerte werden in [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bereitgestellt. Eine Übersicht über die Lage der Immobilienrichtwertzonen 2026 für die verschiedenen Teilmärkte ist in Abbildung 8.1 dargestellt.

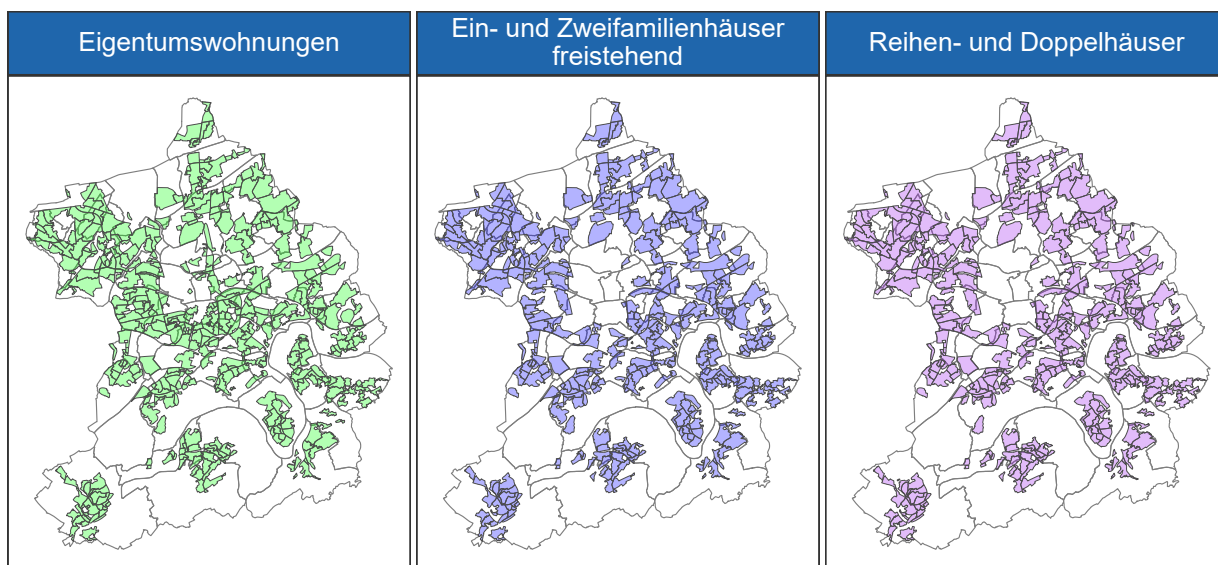


Abbildung 8.1: Lage der Immobilienrichtwertzonen 2026

## 9 Modellbeschreibungen

### 9.1 Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

#### Modellbeschreibung und Modellparameter

##### Verwendete Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2024 und 2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

##### Anzahl der Kaufpreise

Siehe Boxplot des jeweiligen Sachwertfaktors

##### Bereinigter, normierter Kaufpreis

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Gemäß § 9 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen. Die Kaufpreise wurden gemäß § 12 Abs. 3 ImmoWertV bereinigt um

- Kaufpreisanteile für Inventar nach Angabe der Erwerber
- 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

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 Nummer II ImmoWertV

##### Gebäudestandard

Nach Anlage 4 Nummer III ImmoWertV,

##### Baunebenkosten

In den NHK 2010 enthalten

##### Regionalfaktor

1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

### **Korrekturfaktoren**

Nach Anlage 4 Nummer I.3 ImmoWertV wegen

- Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses
- vorhandenen / fehlenden Drempels
- ausgebauten Spitzbodens
- Staffelgeschoss
- Geschossen mit Dachschrägen
- keine Korrektur wegen Gebäudegröße

### **Bezugsmaßstab**

Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 und Anlage 4 Nummer I.2 ImmoWertV

### **Nicht in der BGF erfasste besondere Bauteile**

Pauschale Wertansätze für werthaltige Bauteile wie Dachaufbauten, Eingangstreppen, Balkone u.a.

### **Außenanlagen**

Prozentualer Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung

- 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern
- 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern
- 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern

### **Gesamtnutzungsdauer**

80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV)

### **Restnutzungsdauer**

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

### **Modellkonformität**

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.

**Baupreisindex**

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer - Bauleistungen am Bauwerk (Baupreisindex) zu verwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor. Das Statistische Bundesamt veröffentlicht zurzeit den Baupreisindex mit der Preisbasis 2021. Vor Verwendung ist daher eine Umbasierung auf das Jahr 2010 erforderlich. Der umbasierte Baupreisindex ist auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“ verfügbar. Dieser wird dort kontinuierlich fortgeführt.

## 9.2 Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

### Modellparameter für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze

#### Verwendete Kaufpreise

Kaufpreise der Vertragsjahre 2024 und 2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

#### Anzahl der Kaufpreise

Siehe Boxplot des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes

#### Bereinigter, normierter Kaufpreis

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Gemäß § 9 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen. Die Kaufpreise wurden gemäß § 12 Abs. 3 ImmoWertV bereinigt um

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

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

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

#### Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

##### Wohnfläche (WF)

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

##### Nutzungsfläche (NUF)

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

## **Rohertrag**

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

### Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des qualifizierten Mietspiegels 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt.

Bei Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohnnutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist aus Gründen der Modellkonformität grundsätzlich der Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen zu verwenden.

Der Mietspiegel 2024 steht unter [mietspiegel.essen.de](https://mietspiegel.essen.de) zum Download zur Verfügung.

### Gewerbliche Nutzung

Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietenspiegel „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 (siehe Kapitel 9.3) angesetzt.

## **Reinertrag**

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

## **Terrassen**

Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.

## **Gesamtnutzungsdauer**

Wohnhäuser und gemischt genutzte Gebäude: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

## **Restnutzungsdauer**

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

Minimale Restnutzungsdauer der ausgewerteten Objekte:

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 20 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 10 Jahre

## **Bodenwert**

Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des zum Kaufvertragsdatum gültigen Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

### 9.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Anlage 3 ImmoWertV angesetzt und jährlich mit dem vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober fortgeschrieben.

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. Bei der Ermittlung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind die Bewirtschaftungskosten zum Stand 01.01.2025 anzuwenden.

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: 01.01.2025

##### Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

###### Verwaltungskosten

359 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
429 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
47 Euro	jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

###### Instandhaltungskosten

14,00 Euro/m <sup>2</sup>	jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
106 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

###### Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

## **Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung**

### **Verwaltungskosten**

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

### **Instandhaltungskosten**

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

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 100 % (= 14,00 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 % (= 7,00 Euro)   | für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.                    |
| 30 % (= 4,20 Euro)   | für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt. |

### **Mietausfallwagnis**

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

## 10 Mieten und Pachten

### 10.1 Mieten für Garagen und Stellplätze

In Tabelle 10.1 sind durchschnittliche Mieten für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragenstellplätze aufgeführt (Quelle: Stadt Essen, Befragung zum Essener Mietspiegel 2024).

Anzahl	Mittelwert [€/Monat]
<b>Stellplatz</b>	
185	30
<b>Garage / Carport</b>	
389	60
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>	
133	70

Tabelle 10.1: Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze

# 11 Kontakte und Adressen

## 11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 11.03.2026)

<b>vorsitzendes Mitglied</b>	Dipl.-Ing. Rath, Peter
<b>stellvertretende vorsitzende Mitglieder</b>	Dipl.-Ing. Butgereit, Stefan Dipl.-Ing. Lincke, Matthias Dipl.-Ing. Mausbach-Judith, Tim Dipl.-Ing. Müller, Carsten Dipl.-Ing. Wennersheide, Gabriele
<b>weitere Mitglieder</b>	Barchfeld, Susanne Dipl.-Ing. Berchem, Sabine Dipl.-Kfm. Brandt, Gordon Dipl.-Ing. Erdelmann, Dirk Dipl.-Ing. Garbrecht, Werner Dipl.-Ing. Gebhardt, Markus Dipl.-Kfm. Giershausen, Klaus Dr. jur. Klein, Wolfgang Dipl.-Ing. Krautwald, Ulrich Pásztor, Stefan Dipl.-Ing. Pennekamp, Ulrike Dipl.-Ing. Riebeling, Günter Dipl.-Kfm. Sälzer, Joachim Dipl.-Ing. Schlarb, Michael Dipl.-Kfm. Schrahe, Joachim Weber, Carsten Dipl.-Ing. Wendorff, Eike Jürgen
<b>besondere Mitglieder (Finanzämter Essen)</b>	Laschet, Katrin (FA Essen-NordOst) Schulz, Manuela (FA Essen-Süd)
<b>Vertretung der besonderen Mitglieder</b>	N.N. Bartos, Kai Uwe (FA Essen-Süd)

## 11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### Kontakt Daten Geschäftsstelle

Lindenallee 8

45127 Essen

Telefon: 0201 / 88-68505

Telefax: 0201 / 88-9168502

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

Internet: [gutachterausschuss-essen.de](http://gutachterausschuss-essen.de)

## 11.3 Produkte und Gebühren des Gutachterausschusses

Dieser Bericht über den Grundstücksmarkt enthält eine Vielzahl von Informationen für Wertermittlungssachverständige und für interessierte Laien. Weitergehende Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen 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.

Weitere Informationen und Antragsformulare sind unter [gutachterausschuss-essen.de](http://gutachterausschuss-essen.de) verfügbar.



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

