Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Essen

Pressemitteilung

19.04.2018

Grundstücksmarktbericht / Bodenrichtwerte 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat den Grundstücksmarktbericht 2018 veröffentlicht. Der Umsatz auf dem Essener Immobilienmarkt ist weiter auf dem historisch hohen Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden im Jahr 2017 knapp 4.200 Kauffälle bei einem Umsatz von 1,7 Milliarden Euro verzeichnet. Für Wohnbauland, gebrauchte Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser wurden vom Gutachterausschuss steigende Preise festgestellt.
Auch die Bodenrichtwerte 2018 sind seit dem 01.03.2018 im Informationssystem BORISplus.NRW bereitgestellt.

Grundstücksmarktbericht 2018

Im Jahr 2017 wurden 4.160 Kauffälle durch den Essener Gutachterausschuss registriert. Gegenüber dem Vorjahr wurden damit ca. 7 % weniger Kaufverträge abgeschlossen. Die Vertragszahlen liegen dennoch weiterhin auf dem hohen Niveau der letzten fünf Jahre.

Der Geldumsatz von über 1,7 Mrd. € entspricht dem Rekordniveau aus 2016.

Der Grundstücksmarktbericht 2018 analysiert den Essener Immobilienmarkt des Jahres 2017. Datengrundlage ist die Kaufpreissammlung des unabhängigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen. Um seinen gesetzlichen Auftrag zu erfüllen erhält der Gutachterausschuss sämtliche Kaufverträge über in Essen verkaufte Immobilien und wertet diese aus. „Der Grundstücksmarktbericht leistet einen wesentlichen Beitrag zum Verbraucherschutz, denn er verschafft entsprechend dem Willen des Gesetzgebers Laien und Fachleuten einen tiefen Einblick in den Grundstücksmarkt“, sagt Peter Rath, Vorsitzender dieses Sachverständigengremiums. Wertermittlungssachverständige schätzen den Bericht wegen seiner zahlreichen Daten, die für eine sachgerechte Verkehrswertermittlung unerlässlich sind.

Unbebaute Baugrundstücke

Für die 101 veräußerten unbebauten Wohnbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 138.000 Quadratmeter wurden insgesamt 66 Millionen Euro erlöst. Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % gestiegen.

Typische baureife Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser kosten in guter Lage rund 380 Euro/Quadratmeter, in mittlerer Lage 270 Euro/Quadratmeter und in mäßiger Lage 195 Euro/Quadratmeter. Für Baugrundstücke, auf denen Eigentumswohnungen errichtet werden sollen lagen die Preise entsprechend bei 410 Euro/Quadratmeter, 330 Euro/Quadratmeter bzw. 215 Euro/Quadratmeter.

22 Gewerbegrundstücke wurden mit einer Fläche von rd. 258.000 Quadratmeter für insgesamt rd. 73 Millionen Euro verkauft.

Bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
2017 wurden 815 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Das Kaufpreisvolumen betrug rund 256 Millionen Euro gegenüber rund 296 Millionen Euro im Vorjahr. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) sind gegenüber dem Vorjahr um gut 4 % gestiegen.

Mietwohngebäude
Die Zahl der veräußerten Mietwohngebäude ist um ca. 5 % gefallen. 471 Objekte mit einem Geldumsatz von rund 300 Millionen Euro wurden 2017 gehandelt.

Wohnungseigentum
Wohnungseigentum bildet in Essen wie in den meisten deutschen Großstädten zahlenmäßig den größten Teilmarkt. 2.233 Wohnungen wechselten den Eigentümer (Vorjahr 2.346). Der Geldumsatz ist trotz rückläufiger Vertragszahlen nahezu konstant geblieben. Die Zahl der Verkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen lag mit 262 Einheiten (94 Millionen Euro) in etwa auf dem Vorjahresniveau (254 Einheiten, 90 Millionen Euro). Die Zahl der aus Mietwohnungen umgewandelten Eigentumswohnungen ist konstant geblieben (343 gegenüber 345 Einheiten). Bei den Eigentumswohnungen in der Kategorie „Weiterverkäufe“ ist im Jahr 2017 eine Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr von ca. 7 % zu verzeichnen. Für neu errichtete Eigentumswohnungen zahlten die Käufer durchschnittlich ca. 3.300 Euro/Quadratmeter-Wohnfläche

Gewerbeobjekte
Insgesamt wurden 2017 119 bebaute Gewerbegrundstücke verkauft. Der Geldumsatz lag bei rd. 537 Millionen Euro. Insgesamt wurde damit das Vorjahresniveau annährend bestätigt.

Typische Immobilienpreise
Im aktuellen Grundstücksmarktbericht findet der Nutzer detaillierte Informationen über durchschnittlich gezahlte Immobilienpreise:
Durchschnittliche Kaufpreise der letzten drei Jahre je Quadratmeter Wohnfläche für Einfamilienhäuser aus den Baujahren 1975 bis 2014 in ausgewählten Stadtteilen sind nachfolgend aufgeführt. In Klammern ist der Gesamtkaufpreis bei einer Wohnfläche von 130 Quadratmetern dargestellt.

Altenessen-Nord:	1.650 Euro (214.500 Euro)
Burgaltendorf:	2.100 Euro (273.000 Euro)
Horst:	1.700 Euro (221.000 Euro)
Kettwig:	2.400 Euro (312.000 Euro)
Rüttenscheid	3.150 Euro (441.000 Euro)
Schönebeck:	2.200 Euro (286.000 Euro)
Stoppenberg:	1.900 Euro (247.000 Euro)

Für Eigentumswohnungen aus dem gleichen Baujahreszeitraum wurden je Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt der letzten drei Jahre die nachfolgenden Kaufpreise bezahlt. In Klammern ist der Gesamtkaufpreis bei einer Wohnfläche von 85 Quadratmetern dargestellt.

Altenessen-Nord:	1.200 Euro (102.000 Euro)
Bredeney:	2.300 Euro (195.500 Euro)
Burgaltendorf:	1.650 Euro (140.250 Euro)
Horst:	1.000 Euro (85.000 Euro)
Kettwig:	2.000 Euro (170.000 Euro)
Schönebeck:	1.800 Euro (153.000 Euro)
Stoppenberg:	1.150 Euro (97.750 Euro)

Die Abbildungen in der Anlage 1 zu dieser Pressemitteilung zeigen das Preisniveau in den Stadtteilen für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser und für Wohnungseigentum.

Daten für Sachverständige

Für Wertermittlungssachverständige enthält der Marktbericht in einem speziellen Kapitel zahlreiche Informationen zur Erstellung von Gutachten, so z.B. Indexreihen, aktuelle Liegenschaftszinssätze sowie Tabellen zur Marktanpassung im Sachwertverfahren. Diese Daten sind nach den neuen Wertermittlungsmodellen ermittelt worden. Die Preisindexreihen für Wohnbauland, gebrauchte Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen auf das Basisjahr 2010 sind in Anlage 1 dargestellt.

Bezugsquellen

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht kann im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenfrei abgerufen werden. Außerdem ist er bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rathenaustraße 2 (Theaterpassage), 45127 Essen, FAX 0201-88-68503, erhältlich (Geschäftszeiten Mo.- Fr. 08:30 -12:00 Uhr sowie nach Vereinbarung). Die Gebühr für die Druckversion liegt bei 30 Euro.

Bodenrichtwerte 2018

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für den Wert des Bodens von unbebauten und bebauten Grundstücken. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen abgebildet. Fast 5.800 zonale Bodenrichtwerte spiegeln das Preisniveau von Grundstücken in Essen wider. Der unabhängige Gutachterausschuss ermittelt sie durch Auswertung seiner Kaufpreissammlung. Hierin werden Preisdaten aus allen Kaufverträgen über in Essen verkaufte Immobilien gesammelt. Das Baugesetzbuch verpflichtet alle Notare, dem Gutachterausschuss diese Urkunden zu übersenden. Aktuell sind etwa 5.400 Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke und rund 280 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und gemischt genutzte Grundstücke definiert. Hinzu kommen etwa 110 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Diese Werte geben allen einen raschen Überblick über das Preisniveau. Das aktuelle Preisgefüge für Wohnbauland im Essener Stadtgebiet ist in der Anlage 2 veranschaulicht. Sachverständige, Unternehmen und Banken benötigen sie auch, um den Wert von Immobilien zu ermitteln.

Von den 5.345 Bodenrichtwerten für Wohnbauland blieben im Vergleich zum Vorjahr lediglich 2 unverändert, die übrigen Bodenrichtwerte wurden im Durchschnitt um 5 % angehoben. Die Mehrzahl der Steigerungen lag zwischen 10 und 20 Euro je Quadratmeter. Die höchsten Anpassungen erfolgten in den Stadtteilen Bredeney, Haarzopf und Heisingen. Der höchste Bodenrichtwert von 630 €/m² Grundstücksfläche liegt im Stadtteil Bredeney.

Die Bodenrichtwerte für tertiär genutzte Gewerbegrundstücke wurden erstmalig seit dem Jahr 2011 angepasst; sie wurden um 10 % erhöht. Die Bodenrichtwerte für klassisch genutzte Gewerbegrundstücke und für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke blieben insgesamt unverändert.

Für klassische Gewerbegrundstücke beträgt der Bodenrichtwert in mittlerer Lage 85 Euro je Quadratmeter. Bodenrichtwerte für Büro- oder Handelsnutzung liegen zum Teil deutlich höher und erreichen in der Innenstadt 6000 Euro je Quadratmeter. Das Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen liegt zwischen 3,4 und 4,7 Euro je Quadratmeter, für Wald bei etwa 2 Euro je Quadratmeter.

Die gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte können der Tabelle in Anlage 2 entnommen werden.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind in BORISplus.NRW (www.boris.nrw.de) verfügbar. BORISplus.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. Sämtliche Informationen in BORISplus.NRW stehen komplett kostenfrei zur Verfügung. So können beispielsweise für einzelne Bodenrichtwerte amtliche Auszüge in Form einer PDF-Datei erzeugt und anschließend ausgedruckt werden. In diesen Auszügen sind neben dem ausgewählten Bodenrichtwert auch Erläuterungen zum Bodenrichtwert, Kartendarstellungen der Bodenrichtwertzonen und die für die Essener Bodenrichtwertzonen geltenden Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte enthalten.

Ansprechpartner für diese Pressemitteilung:
Peter Rath 88 – 68 500
Gabriele Wennersheide 88 – 68 502