



Bezirksverband Essen e.V.

RDM Ring Deutscher Makler
Bezirksverband Essen e.V.

Hufelandstr. 2
45147 Essen
Telefon 0201/86 55 77-0
Telefax 0201/86 55 77-1

www.rdm-essen.de

Essen

Oberhausen

Mülheim

Bottrop

Gladbeck

Dorsten



**Geschäftsstelle**

Hufelandstr. 2
45147 Essen
Telefon: 0201-86 55 77-0
Telefax: 0201-86 55 77-1
E-Mail: info@rdm-essen.de
Web: www.rdm-essen.de

Verantwortlich i.S.d.P.

Stefan Pásztor
Vorsitzender Ring Deutscher
Makler (RDM)
Bezirksverband Essen e.V.

Produktion

druckpartner
Druck- und Medienhaus GmbH
Postfach 100851, 45008 Essen
Am Luftschaft 12, 45307 Essen
Telefon: 0201-59 29-0
Fax: 0201-59 29-112
E-Mail: kontakt@druckpartner.de
www.druckpartner.de

© 2022

Alle Urheber- und Leistungsschutzrechte vorbehalten. Kopie oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des RDM Bezirksverband Essen e.V.

Inhalt

2	Impressum	17	Preise - Eigentumswohnungen Neubau, je nach Wohnwert
3	Inhaltsverzeichnis	17	Preisfaktor für Mehrfamilien- und Wohn-/Geschäftshäuser, je nach Lage
4	Vorwort	18	Preise - Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, je nach Wohnlage
5	Der Vorstand	18	Preise - Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser bei drei- und mehrgeschossiger Bauweise, je nach Wohnlage
6	Artikel: Wichtige Neuerungen	19	Preise - Gewerbegrundstücke für Gewerbe und Industrie, je nach Nutzungswert
8	Grußwort des Oberbürgermeisters der Stadt Essen, Thomas Kufen	20	Preise - Wohnungsmieten aus dem Bestand bei zeitgemäßer Ausstattung
9	Erläuterungen zu Baugrundstücken, Wohnimmobilien und Büromieten. Wie die RDM-Makler Qualität und Objekte bewerten.	20	Preise - Wohnungsmieten - Neubau
14	Artikel: Maklerprovision „Gute Beratung muss ihren Preis haben!“	21	Preise - Büromieten aus dem Bestand, je nach Lage
15	Preise - Freistehende Eigenheime aus dem Bestand, je nach Wohnwert	21	Preise - Büromieten - Neubau, je nach Lage
	Preise - Doppelhaushälften aus dem Bestand, je nach Wohnwert	22	Preise - Ladenmieten im Geschäftskern
16	Preise - Reihenhäuser aus dem Bestand, je nach Wohnwert	22	Preise - Ladenmieten im Nebenkern
	Preise - Eigentumswohnungen aus dem Bestand, je nach Wohnwert	23	Mitgliederverzeichnis

Vorwort

Die Essener Immobilienpreise sind – auch im zweiten Jahr der COVID-19-Pandemie – im vergangenen Jahr, insbesondere in den Wohnbereichen in nahezu allen Lagen überwiegend moderat und weiterhin in guten und sehr guten Lagen stark gestiegen. Diese Entwicklung betrifft weiterhin alle Immobilienarten, insbesondere frei stehende Einfamilien-, Doppel- sowie Reihenhäuser und Eigentumswohnungen, insbesondere für die Eigennutzung. Die Kollegen/-innen berichteten, dass insbesondere im Bereich der eigengenutzten Einfamilienhäuser teilweise Situationen entstehen, die eine entsprechende Finanzierung nur mit erheblichen Eigenkapitalmitteln möglich machen, da die Kaufpreise weit über den Werten liegen, die z. B. bei einer klassischen Sachwertermittlung durch Gutachter festgestellt werden. Nicht selten erlebten Mitglieder/-innen des Verbandes Situationen, in denen Preise für (gebrauchte) Einfamilienhäuser erzielt wurden, bei denen die entsprechenden Wertermittlungen der Finanzierungsbanken um 100.000,00 Euro bis 150.000,00 Euro unterhalb des finalen Kaufpreises lagen, was wiederum verdeutlicht, wie stark die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden und einem Stückchen Garten gestiegen ist und ein dem gegenüberstehend kaum vorhandenes Angebot und günstige Zinsen die Preise in teilweise horrenden Höhen schnellen lassen, die aber immer noch bezahlt werden. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Situation in 2022, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation um exorbitante Steigerungen der Energie-, Sprit- und Lebenshaltungs- sowie Baukosten, weiter auswirkt, auch unter Berücksichtigung, dass Zinserhöhungen nicht mehr ausgeschlossen werden. Insbesondere die aktuell (Januar 2022) teilweise schon dramatisch steigenden Strom-, Gas- und Heizkosten generell führen bei vielen Gebäuden, sowohl wohnungswirtschaftlicher Art als auch im gewerblichen Bereich, zu erheblichen Erhöhungen der monatlichen Vorauszahlungen bzw. erheblichen Kostensteigerungen, was sich dann in 2023 im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen gegenüber den Mietern erheblich auswirken wird. Im Rahmen der produzierenden Gewerbe entnehmen wir der Presse gar entsprechende Produktionseinstellungen aufgrund der exorbitant gestiegenen Kosten für Strom und Gas. Es bleibt abzuwarten, was hier die weitere Entwicklung, ggf. ein Gegensteuern aus der Politik oder im Laufe des Jahres eine moderatere Anpassung der Energiekostenerhöhung, mit sich bringt. Die verwaltenden Kollegen/-innen aus dem Verband haben die jeweiligen Mieter/-innen/Kunden/-innen ob der entsprechenden Erhöhung sensibilisiert und adäquate Erhöhungen der Vorauszahlungen angeraten, um erhebliche Nachzahlungen zu vermeiden.

Nahezu in allen Städten des Verbandes konnten Preisanstiege von über 10 % im Bereich der Eigentumswohnungen festgestellt werden, im Neubaubereich gar noch höher, was nicht zuletzt auch den erhöhten Baupreisen und den schon im letzten Jahr beginnenden Lieferproblemen geschuldet war.

Wie in den letzten Jahren festzustellen war, ist die Immobilie immer noch für viele Anleger das sicherste Anlageinstrument und die Flucht in Steine bzw. der Wunsch nach einem sicheren Eigenheim steht mit an erster Stelle.

Auch im vergangenen Jahr konnte festgestellt werden, dass aufgrund der weiterhin kaum noch vorhandenen Angebote in sehr guten Lagen die Nachfrage auch für entsprechende mittlere bis gute Lagen stärker war, was wiederum zu Preiserhöhungen auch in diesen Bereichen führte, bis hin zu entsprechenden Ankäufen auch in mäßigen und – rein auf dem Papier – schlechten Lagen. Die Kollegen/-innen

erwarten auch in 2022 weiterhin einen großen Run auf die reinen eigengenutzten Immobilien, plus nunmehr auch auf Neubauimmobilien im Eigentumswohnungsbereich, die dann von den Erwerbern/-innen als Kapitalanlagen vermietet werden. Abzuwarten bleibt die Tendenz bei Mehrfamilienhäusern, hier kletterten die Preise in 2021 weiter in die Höhe. Zum Jahresende wurde aber ein verhaltener Rückgang bzw. ein wiederauftretendes, leicht größeres Angebot an Mehrfamilienhäusern festgestellt, nicht zuletzt auch, da gerade in den Ruhrgebietsstädten die Preisvorstellungen der Verkäufer/-innen teilweise exorbitante Höhen erreicht haben und der Markt die Preise dann einfach nicht mehr hergegeben hat.

Bei Gewerbeimmobilien bzw. Wohn- und Geschäftshäusern erfolgt die entsprechende Ankaufsprüfung inzwischen noch kritischer als im ersten Jahr der COVID-19-Pandemie. Es werden weiterhin erhebliche Abschläge bei der Finanzierung von Gewerbeimmobilien, wie z. B. Gastronomie, Fitnessstudios und Hotels gemacht, teilweise bis zum Komplettabzug der entsprechenden Gewerbefläche bzw. möglicher Mieteinnahmen, die, so die Berichte der Kollegen/-innen, weiterhin nur durch einen erheblichen größeren Eigenkapitalanteil der Erwerber/-innen gestützt werden können. Hinsichtlich der Rechtsunsicherheit in Bezug auf Mietminderungen und/oder Abschläge von Mieten bei pandemiebedingter Schließung hat der BGH im Januar 2022 (Aktenzeichen: XII ZR 8/21) dahingehend entschieden, dass nicht pauschal Minderungen vorgenommen werden dürfen, sondern im Einzelfall sämtliche Umstände berücksichtigt werden müssen. Dies verpflichtet insbesondere bei größeren Gewerberaummietverträgen den Mieter/die Mieterin im Einzelfall dazu, Umsatzeinbußen für den konkreten Standort/das konkrete Objekt, staatliche Hilfen, Versicherungsleistungen und Einnahmen durch Online-Umsätze offenzulegen.

In Bezug auf die weiterhin starke Nachfrage für reine Wohnimmobilien im Kaufbereich, stellt sich die Entwicklung ebenso wie bei den Wohnungskaltmieten dar. Auch hier gab es vor allem in Essen und Mülheim Anstiege. Für Wohnungen in guten Lagen aus dem Bestand liegt die Kaltmiete in der Ruhrmetropole bei etwa 12,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, für Wohnungen im Neubau-Erstbezug müssen bis zu 16,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche einkalkuliert werden. In Mülheim müssen die Mieter für vergleichbare Wohnungen 11,50 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise bis zu 14,00 Euro pro Quadratmeter einplanen.

Kapitalanleger/-innen entdeckten auch in 2021 sowie, nach Einschätzungen der Preisberichterstatter, auch aktuell weiterhin das Ruhrgebiet und angrenzende Städte als lukrative Renditemöglichkeit und suchen weiter nach vermieteten Wohnungen beziehungsweise reinen Wohnhäusern mit, wenn überhaupt, einem sehr geringen Gewerbeanteil von maximal 10 %. Entsprechend stiegen auch hier die Ankaufpreise in 2021. In guten und sehr guten Lagen waren Faktoren über dem 20-Fachen des Jahresmietertrages inzwischen die Regel, was vor ein paar Jahren noch eher die Ausnahme war.

In mittleren Lagen kam es, insbesondere auch im Bereich des Essener Gebietes, häufig zu Kaufpreisvervielfältigern zwischen dem 16- und 17-Fachen der Jahresnettomiete und auch höher. Im vergangenen Jahr war eine grundlegende Entspannung des Wohnungsmarktes nicht festzustellen. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich die eingangs erläuterte Situation um die exorbitant steigenden Energiepreise auswirken wird. Teilmärkte waren auch in 2021 weiterhin

überhitzt und werden dies, nach unserer Einschätzung, auch weiterhin bleiben.

Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Auch wenn Sie aus dem Grußwort unseres geschätzten Essener Oberbürgermeisters ersehen können, dass in 2021 kein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen war, zieht es weiterhin vermehrt Menschen in das Ruhrgebiet, was nicht zuletzt auch im Bereich der Neubauten und der dort exorbitant angestiegenen Nachfragen in allen Bereichen zu entnehmen ist, gepaart mit einer immer noch rückläufigen Entwicklung im Bereich von zur Verfügung stehendem Bauland. Hinzu kommen die insbesondere seit letztem Jahr stark angestiegenen Baukosten aufgrund von Lieferkettenunterbrechungen, erheblichen Materialpreis- und auch Handwerkerleistungskostenerhöhungen. Hier sind kurzfristige Verbesserungen nicht abzusehen, zumal auch die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt abnimmt bzw. die Menschen immer älter werden und eine Vielzahl der Bevölkerungsschichten einen erhöhten Raumzahlbedarf, nicht zuletzt für ein Homeoffice, haben.

Die Immobilienwerte, die in diesen Preisspiegel einfließen, basieren auf Erfahrungswerten der Mitglieder/-innen des Rings Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Essen. Sie sind in der MEO-Region als Makler/-innen, Verwalter/-innen, Gebäudesachverständige und Finanzierer tätig. Viele sitzen in den Mietspiegel- und Gutachterausschüssen ihrer Kommune und haben nicht zuletzt über diese ehrenamtlichen Tätigkeiten tiefen Einblick in das Immobiliengeschehen in Essen, Oberhausen, Mülheim, Gladbeck, Bottrop und Dorsten.

Diese gelebten Branchenkontakte und Netzwerke kommen nicht von ungefähr und stehen nur ausgewiesenen Immobilienexperten/-innen offen. Ein Garant für Fach-

und Branchenkenntnisse ist auch unser Berufsverband selbst. Er feierte in 2019 sein 70-jähriges Bestehen. Das freut uns sehr. Um Mitglied zu werden, müssen Bewerber/-innen Fachkenntnisse nachweisen und seit einigen Jahren erfolgreich am Markt tätig sein. Dies ist Verbraucherschutz, denn Vermieter/-innen, Mieter/-innen, Immobilienverkäufer/-innen und Suchende können sicher sein, bei RDM-Mitgliedern/-innen auf versierte Experten/-innen zu treffen.

Wie sich Immobilienpreise und Mieten im Detail entwickelten, erfahren Sie auf den nächsten Seiten. Bei Fragen helfen Ihnen die Mitglieder/-innen unseres Berufsverbandes gerne weiter. Ihre Namen und Kontaktdaten finden sie am Ende dieser Broschüre.

Herzliche Grüße

Stefan Pásztor
Ring Deutscher Makler (RDM)
Bezirksverband Essen e.V.
Vorsitzender



Petra Leiler
Ring Deutscher Makler (RDM)
Bezirksverband Essen e.V.
Stellvertretende Vorsitzende



Essen, Januar 2022

Der Vorstand



Vorsitzender

Stefan Pásztor

Hufelandstr. 2

45147 Essen

Telefon (0201) 74 76 95-11

Telefax (0201) 74 76 95-19

E-Mail pasztor@xcorp.de

Web www.xcorp.de



Stellvertretende Vorsitzende

Petra Leiler

Brigittastr. 21

45130 Essen

Telefon (0201) 247 68-0

Telefax (0201) 247 68-88

E-Mail fruehoff-immobilien@email.de

Web www.fruehoff-immobilien.de

2022: Wichtige Neuerungen für Vermieter, Käufer und Eigentümer

Der Wohnimmobilienbereich spielt in der Bundespolitik eine wachsende Rolle. Einerseits, weil in vielen Regionen Wohnraum-mangel herrscht, andererseits müssen viele Gebäude fit für die Klimaziele gemacht werden. Welche Änderungen anstehen:

Kabelanschlüsse sind nicht mehr automatisch

Betriebskosten

Seit 1. Dezember 2021 gilt das reformierte Telekommunikationsgesetz (TKG). Es setzt dem Nebenkostenprivileg von Kabelanschlüssen ein Ende. Bislang konnten Vermieter ihren Mietern TV-Kabel über Breitband als Sammelbestellung für das gesamte Gebäude zur Verfügung stellen und als Betriebskosten geltend machen. Dabei spielte es keine Rolle, ob die Mieter das Angebot nutzten oder nicht. Mit Inkrafttreten der TKG-Novelle fällt diese Umlagefähigkeit für Hausverteilnetze, die nach diesem Stichtag gebaut oder fertiggestellt werden, weg. Für Bestandsimmobilien gilt eine Übergangsfrist: Ab 1. Juli 2024 können die TV-Kosten nicht mehr wie bisher auf Mieter umgelegt werden.

Heizung im Vorbeigehen ablesen

Seit Anfang Dezember 2021 ist außerdem die neue Heizkostenverordnung in Kraft. Neu eingebaute Heizungs-zähler müssen „smart“ sein: Es muss kein Ableser mehr in die Mietwohnung, vielmehr sollen die Verbräuche von den Alesern vor dem Haus im Vorbeigehen oder -fahren per Funk ausgelesen werden.

Solche Alesegeräte werden bei Neubauten und nach Sa-nierungen bereits seit einigen Jahren verbaut. Seit Anfang Dezember 2021 sind sie bei Neubauwohnungen Pflicht. Bis Ende 2026 müssen zudem bestehende Zähler durch fernablesbare ersetzt werden. Ausnahmen gelten, wenn diese Investition für den Eigentümer mit hohen Kosten verbunden ist.

Zusätzlich haben Vermieter die Aufgabe, ihre Mieter je-den Monat über ihre Verbräuche zu informieren. Diese unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) stellt in der Regel der Messdienstleister zur Verfügung.

Zensus 2022:

Bei Volkszählung wird auch Wohnraum erfasst

Wegen Corona wurde die Volkszählung (Zensus), die alle zehn Jahre stattfinden soll, um ein Jahr auf den 15. Mai 2022 verschoben. Eigentümer beziehungsweise Verwal-ter werden von ihrer zuständigen Statistikbehörde ange-

schrieben. Die Behörden erfragen eine Vielzahl an Daten, wie zum Beispiel die Art des Gebäudes, die Eigentumsver-hältnisse, Gebäudetyp, Baujahr, Heizungsart und Energie-träger, die Zahl der Wohnungen und Art der Nutzung.

Reform des Mietspiegels

Die Mietspiegelreform tritt am 1. Juli 2022 in Kraft. Darin sind erstmals einheitliche Vorgaben zur Erstellung qualifi-zierter Mietspiegel fixiert. Dadurch gibt es rechtssichere Merkmale zu ortsüblichen Vergleichsmieten. Jede Ge-meinde mit über 50.000 Einwohnern ist zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet. Verwalter und Vermieter müssen an den Umfragen teilnehmen, sie ist nicht mehr freiwillig. In der Vergangenheit gab es häufig Zweifel an der Qualität der Datenbasis. Diese soll mit der Reform verbessert werden.

Neu ermittelte Grundsteuer wirft Schatten voraus

Die Grundsteuer soll zwar erst Anfang 2025 angepasst werden. Aber ab Sommer 2022 muss jeder Eigentü-mer eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung eine Erklärung abgeben zur Lage seines Eigentums, der Größe etc. Anstatt der Einheitswerte, die seit 1964 auf dem Gebiet der alten BRD gelten, sollen künftig aktuelle Grundstückswerte für die Ermittlung des Steuersatzes her-angezogen werden. Gerade in Ballungsräumen mit hohen Werten werden die Eigentümer vermutlich mehr belastet als bisher. Hintergrund: Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Praxis mit unveränderten Steuerwerten beanstandet. Der Gesetzgeber muss handeln.

Was die Ampel-Regierung plant

Neben diesen Neuregelungen gibt es Projekte, die die neue Bundesregierung angehen will. Teilweise sind Grundzüge im Koalitionsvertrag zu finden. Dazu zählt beispielsweise der Plan, den Bundesländern zu erlauben, die Grunderwerbsteuer flexibler zu gestalten. Dabei sollen insbeson-dere Personen, die unterhalb eines bestimmten Haus-haltseinkommens liegen und selbst genutzten Wohnraum erwerben, bei dieser Steuerart entlastet werden.



Ein wichtiges Anliegen ist der Regierung zudem der Ausbau der Solarthermie auf Dächern. Einige Bundesländer haben bereits Vorschriften erlassen, die bei Neubau und später auch bei Bestandsimmobilien Photovoltaikanlagen fordern. Der Bund könnte mit Fördermaßnahmen unterstützend eingreifen.

Handlungsbedarf bei Aufteilung der CO₂-Kosten?

Seit 2021 steigt die CO₂-Abgabe auf fossile Energieträger wie Heizöl, Gas und Benzin jedes Jahr um 5 Euro pro Tonne CO₂. Weil darüber hinaus wegen Lieferengpässen seit Ende 2021 zudem die Grundkosten für Energie stark stiegen, wird von der Politik angedacht, die CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen.

Mietpreisbremse soll bis 2029 verlängert werden

Die im Sommer 2015 eingeführte Bremse hat sich bislang nur geringfügig auf dem Markt ausgewirkt, nicht zuletzt, weil es viele Ausnahmen gibt. Daher sehen viele Vermieter dieser Verlängerung entspannt entgegen.

Hinweis:

Dieser Artikel gibt eine verständliche Hilfestellung. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernommen werden.

Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

mit der neuesten Ausgabe des Immobilienpreisspiegels des RDM-Bezirksverbandes Essen e.V. bekommen Sie wieder einen Überblick auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt der Stadt Essen und der MEO-Region.

Als Immobilienbesitzerin oder -besitzer, als Maklerin oder Makler, als Wohnungsbaugesellschaft sowie als Bürgerin oder Bürger mit Bauvorhaben, informiert Sie der Immobilienpreisspiegel des RDM mit wichtigen Daten und Fakten über die Immobilienpreise und Mieten der Region.

Das 2. Pandemie-Jahr 2021 hat die Zu- und Abwanderungszahlen der Stadt Essen fast nivelliert, es war insgesamt kein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Dass es deshalb zu einer grundlegenden Entspannung am Wohnungsmarkt kommt, ist daraus aber nicht abzulesen. Mit dem weiteren Zuzug in die Metropolen, die Arbeit und Wohnraum bieten, ist zukünftig zu rechnen.

Die Stadt Essen wirbt mit Lebens-, Arbeits- und Wohnqualität für den Zuzug von Fachkräften. Dazu gehört ein gemäßigter Mietpreisspiegel, denn bezahlbarer Wohnraum ist ein sehr gutes Argument für junge Arbeitskräfte, sich hier niederzulassen. Manche werden vielleicht Familien gründen und später Wohneigentum erwerben. Für erfahrene Fachkräfte sind wiederum qualitativ hochwertige Wohn-Immobilien ein Ansporn, nach Essen zu ziehen. Auch wollen wir als Stadt Essen die Vielzahl an Pendlerinnen und Pendlern gerne zu Neubürgerinnen und Neubürgern machen. Diesen täglichen Gästen eine gehobene Wohnsituation anbieten zu können, würde helfen, ihnen die Entscheidung zu erleichtern, nicht mehr jeden Tag mit dem Auto zur Arbeit nach Essen zu fahren, sondern in wertige und gut angebundene Immobilien in Essen zu ziehen. An diesen Beispielen wird bereits deutlich, dass es nur mit einem großen Immobilien-Angebot in allen Segmenten gelingen wird, den passenden Wohnraum anzubieten und gleichzeitig die Eigentums- und Mietpreisentwicklungen nachhaltig zu stabilisieren.

Seit über 70 Jahren ist der Ring Deutscher Makler – RDM Verband der Immobilienberufe Bezirksverband Essen e.V. ein verlässlicher Ansprechpartner für alle, die rund um den Immobilienmarkt agieren. Mit seinem attraktiven Hilfs- und Informationsangebot ist er für alle eine große Unterstützung.

Ich wünsche Ihnen nun interessante Erkenntnisse bei der Lektüre des neuesten Immobilienpreisspiegels des RDM-Bezirksverbandes Essen e.V.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr

Thomas Kufen
Oberbürgermeister der Stadt Essen



Die nachstehend aufgeführten Übersichten dienen als Hilfestellung zur Bestimmung der Qualität der Immobilien sowie zur Kaufpreisfindung. Sie führen Bewertungskriterien zur qualitativen Abgrenzung auf. Die einzelnen Merkmale sind nicht zwingend gleichwertig, daher sind zur Qualitätseinstufung und Wertermittlung Fach- und Marktkenntnis erforderlich. Die Preisdifferenz bei einer Immobilie für nur eine Merkmalsunterscheidung kann durchaus bis zu 20 % betragen.

Baugrundstücke

Makrolage

- Verkehrsmäßige Erschließung (Flughafen, Bahn, Autobahn)
- Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Hochschulen
- Bevölkerungs- und Beschäftigungsstruktur
- Kaufkraft, Arbeitslosigkeit
- Regionale Wirtschaftsstruktur
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Theater, Museen)

Mikrolage

- Freizeitmöglichkeiten (Parks, Kultur, Unterhaltung, Spielplätze, Sport)
- Bevölkerungsstruktur, Sozialstruktur, Kaufkraft, Image der Region
- Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit, öffentlicher Nahverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten, lokale private Versorgung (gehoben/einfach)
- Infrastruktur (Restaurants, Ärzte, Dienstleistung)
- Lokale öffentliche Einrichtungen, Schulen und Kindertagesstätten

Grundstück

- Grundstücksgröße
- Grundstücksgestalt (Form)
- Ausrichtung/Lage (Himmelsrichtung, Vorder- oder Hinterland)
- Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Ablagerungen)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (Bebaubarkeit, Nutzbarkeit)
- Entwicklungszustand/Baureife (z. B. Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land)
- Erschließung (Wasser, Abwasser, Energie, Straße, weitere Medien)
- Umwelteinflüsse (Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche, Emissionen)
- Umgebungsbebauung, unmittelbare Nachbarbebauung
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (z. B. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten)
- Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand (z. B. öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben)

Wohnimmobilien



Wohnwertmindernde Merkmale

Bad/WC

- Kein oder nur kleines Handwaschbecken
- Bad/WC ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung (Badofen)
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauf-erhitzer, kleiner Boiler)
- Frei stehende Wanne ohne Verblendung
- Wände nicht überwiegend gefliest

Küche

- Küche ohne ausreichende Be- und Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauf-erhitzer, kein Boiler an der Spüle)
- nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen



Wohnwerterhöhende Merkmale

Bad/WC

- Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Moderne Entlüftung bei innen liegendem Bad
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- Strukturheizkörper als Handtuchhalter, Fußbodenheizung
- Modernes Bad/Besondere Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, Badmöbel, Einbauwanne oder Dusche, türhoch neuzeitlich gefliest)
- Zweites WC bzw. Bad
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler

Küche

- Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken*
- Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag
- Neuzeitliche Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Moderne, neuzeitliche Küche/Besondere Ausstattung (z.B. Kühl-Gefrierschrank, moderne Herdausstattung, Geschirrspüler)*
- Anschluss für Geschirrspüler
- Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m² Grundfläche)

*(separater Aufbau, da möblierte Vermietung)

Wohnimmobilien



Wohnwertmindernde Merkmale

Immobilie

- Überwiegende Einfachverglasung
- Wohnräume überwiegend schlecht belichtet/schlecht besonnt
- Nicht alle Wohnräume beheizbar
- Unzureichende Elektroinstallation/Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- Schlechte Geschosslage (Keller, Souterrain, Hochparterre, ab 4. OG ohne Aufzug)
- Waschmaschine weder in Bad noch in Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein nutzbarer Balkon
- Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m
- Kein Breitbandkabelanschluss oder keine Gemeinschaftsatellitenanlage
- Wohnräume sind überwiegend kleiner als 16 m²

Gebäude

- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein bzw. nur kleiner Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks oder der Keller, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab 4. Obergeschoss ohne Aufzug
- Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)
- Schlichte Fassade (z. B. Putz)



Wohnwerterhöhende Merkmale

Immobilie

- Überwiegend moderne Isolierverglasung
- Wohnräume überwiegend gut gelichtet/gut besonnt
- Waschmaschinenanschluss
- Großer geräumiger Balkon/Terrasse/Dachterrasse/Loggia oder Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Maisonettewohnung, Wohnung im 1., 2. oder 3. OG
- Aufwändige Deckenverkleidung (Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand
- Zusätzlicher Trittschallschutz
- Heizungsrohre unter Putz
- Kamin, Kaminofen
- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
- Rollläden

Gebäude

- Repräsentativer Eingangsbereich bzw. hochwertig saniertes Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich oder Wandbelag)
- Zusätzliche Nutzräume außerhalb der Wohnung; Fahrradabstellraum
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. erneuerte Fassade, Dach, Strangsanierung)
- Garage/Stellplatz
- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- Concierge
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage
- Verzierte bzw. verlinkerte Fassade

Wohnimmobilien



Wohnwertmindernde Merkmale

Wohnumfeld

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- Lage an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Lärmbelästigung oder Belastung durch Flugverkehr
- Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe)
- Ungepflegte und offene Müllstandfläche
- Einfacher Geschosswohnungsbau



Sondermerkmale/WEG Verwaltung

- Immobilie mit weniger als 3 Zimmern
- Verhältnismäßig zu großes Grundstück zur vorhandenen Wohnfläche
- Beschlossene, aber nicht bezahlte Sonderumlagen
- Verhältnismäßig zu hohes oder zu niedriges Wohngeld
- Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft
- Fehlende Instandhaltungsrücklage



Wohnwerterhöhende Merkmale

Wohnumfeld

- Bevorzugte Citylage in guter Wohnlage
- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück
- Gestaltete und abschließbare Müllstandfläche
- Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens zwei Vollgeschosse



Sondermerkmale/WEG Verwaltung

- Immobilie mit mehr als 3 Zimmern
- Verhältnismäßig zu kleines Grundstück zur vorhandenen Wohnfläche
- Hohe Instandhaltungsrücklage vorhanden
- Professionelle Verwaltung, ausgewogenes Wohngeld
- Friedliebende Eigentümergemeinschaft

Büromieten



Nutzwertmindernde Merkmale

Sanitär- und Aufenthaltsräume

- Keine getrennten Sanitärbereiche
- Einfache Sanitärausstattung
- Einfache Teeküche bzw. keine Kochmöglichkeiten
- Unzureichende Be- und Entlüftung
- Keine oder kleine Aufenthaltsräume

Immobilie

- Überwiegende Einfachverglasung
- Räume überwiegend schlecht belichtet/schlecht besont
- Einfache Büroausstattung
- Unzureichende Elektroinstallation/Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- Schlechte Geschosslage (z. B. Keller oder Souterrain)
- Schlechter Schnitt, starre Grundrisse und Nutzungsmöglichkeit
- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechten Zustand
- Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Hauseingangstür nicht abschließbar, keine Zugangskontrollen
- Keine oder schlechte Parkmöglichkeiten
- Einfacher Nachkriegsbau
- Keine ausreichende Wärmedämmung



Sondermerkmale Verwaltung

- kein weiterer Zusatznutzen zur Bürofläche
- hohe Nebenkosten
- normale Verwaltung



Nutzwert erhöhende Merkmale

Sanitär- und Aufenthaltsräume

- Ausreichende, getrennte Sanitärbereiche
- Moderne Sanitärausstattung
- Teeküchenzeilen mit Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler
- Gute Be- und Entlüftung
- Großzügige Aufenthaltsräume

Immobilie

- Überwiegend moderne Isolierverglasung/Wärme- und Schallschutzverglasung
- Gute Lichtverhältnisse/Sonnenschutz
- Hochwertige Büroausstattung (auch behindertengerecht)
- DV-Verkabelung, umfangreiche Elektroinstallationen
- Doppel- und Hohlräume/Bodentanks
- Klimaanlage/Umluftkühlsystem
- Aufwändige Deckenverkleidung (Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand
- Funktionale Grundrisse, flexible Nutzungs- und Aufteilungsmöglichkeiten
- Repräsentativer Eingangsbereich, hochwertiges Treppenhaus oder Foyer
- Videogegensprechanlage
- Diebstahl- und Einbruchsicherungsmaßnahmen
- Ausreichend Parkflächen/Stellplätze
- Modernes Gebäude mit Personenaufzug
- Concierge/Pförtner



Sondermerkmale Verwaltung

- Freizeiteinrichtungen/Kantine/Cafeteria
- Niedrige Nebenkosten
- Facility Management

Maklerprovision beim Verkauf – Gute Beratung muss ihren Preis haben!

Wie viel Provision darf der Immobilienmakler verlangen? Dies ist eine der am häufigsten gestellten Fragen von Endverbrauchern. Ortsüblich ist bei uns landesweit eine Provision (Courtrage) von 6 % zuzüglich Mehrwertsteuer, gerechnet aus der Kaufsumme bei der Immobilienvermittlung. Diese Provision teilen sich in den meisten Fällen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte, sodass üblicherweise beide Vertragsparteien jeweils 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer Maklerprovision bezahlen.

Natürlich ist die Provision grundsätzlich frei vereinbar. Das heißt, die Höhe der geschuldeten Provision richtet sich nach der zwischen Makler und Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Deshalb kann es zu unterschiedlichen Provisionsabsprachen kommen. Regelmäßig werde ich von Endverbrauchern mit der Frage konfrontiert, wie es sein kann, dass Makler ihre Dienste kostenfrei anbieten. Bei meinen Gesprächen zeigt sich jedoch, dass der „König Kunde“ eine kostenfreie Immobilienvermittlung (Dienstleistung) gar nicht erwartet. Für eine fachkundige kompetente Dienstleistung vom Immobilienmakler wird er natürlich zahlen. Oder kennen Sie einen guten Berater, der kostenfrei arbeitet? Genau hier liegt aber das Problem. „Schwache“ Immobilienmakler sind oft nicht in der Lage, ihm Dienstleistungen aufzuzeigen und um ihre eigene Provision zu kämpfen. Fachkundige Beratung und umfangreiche Kundenbetreuung zeichnen den qualifizierten Makler, der nur mit einem schriftlichen Auftrag oder Alleinauftrag arbeitet, heutzutage aus.

Das Leistungsbild des „neuen Maklers“

Das Leistungsbild des guten Maklers hat sich in den letzten Jahren gewaltig verändert. Hatten wir es früher im Wesentlichen mit dem sogenannten Nachweismakler zu tun, so steht heute der gut ausgebildete Vermittlungsmakler im Vordergrund. Früher, bei einem reinen Objektnachweis, fühlten sich die Kunden oftmals „zur Kasse“ gebeten. Heute werden Sie vom gut ausgebildeten Immobilienmakler in allen Belangen des Immobilienkaufs gut beraten. Dabei spielt der eigentliche Objektnachweis eine untergeordnete Rolle. Der Makler ist nicht nur ein geschickter Verhandler, sondern prüft die Immobilie auf ihren baulichen Zustand und bewertet sie zu einem am Markt erzielbaren Preis. Er berät seine Kunden in der Finanzierung und zeigt auf, welche monatlichen Belastungen auf einen Käufer zukommen. Er rechnet dem Eigentümer die unterschiedlichen Vorteile bei Gebraucht- oder Neubauimmobilien vor und zeigt dem Kapitalanleger die möglichen Steuerersparnisse auf. Der fachkundige Immo-

bilienmakler schlägt dem Käufer eine günstige Immobilienfinanzierung vor und prüft, ob eventuell ein zinsverbilligtes Darlehen durch das Land bei der betreffenden Immobilie infrage kommt. Schließlich bereitet der Makler zusammen mit dem Notar den Kaufvertrag vor, der alle Absprachen zwischen den Vertragsparteien beinhaltet.

Rede über Deine Dienstleistung!

Die Maklerprovision fällt grundsätzlich nur im Erfolgsfall an. Es handelt sich also um ein Erfolgshonorar, mit dem alle Geschäftskosten abgedeckt werden müssen, auch Kosten, die die Interessenten verursacht haben, wenn sie die Immobilie nicht gekauft haben. Umso wichtiger ist es also, den Auftraggebern aufzuzeigen, welche gewaltige Arbeit in einer erfolgreichen Immobilienvermittlung steckt. Nach meiner Erfahrung erhält meist der Makler einen Auftrag, der auch in der Lage war, seine Provision standhaft zu vertreten und durchzusetzen.

Oft werde ich gefragt, welchen Stundensatz Makler verrechnen dürfen. Auf Nachfrage wird mir dann vorgehalten, dass der Makler sich längstens 3 - 5 Stunden mit dem Kunden beschäftigt hat, aber eine Provisionsrechnung im fünfstelligen Bereich schickt. Hier gilt: Eine nachvollziehbare Erklärung über die Tätigkeit und eine Erläuterung des Prinzips des Erfolgshonorars wird von den Kunden fast immer akzeptiert. Entscheidend ist, dass der Makler seine Dienstleistung dem Kunden aufzeigt. Aus kaufmännischer Sicht muss der Makler nicht Provisionen verdienen, sondern Gewinne erwirtschaften. Aus Studien wissen wir, dass der Makler langfristig nur am Markt bestehen kann, wenn er auf mindestens einen Jahresdurchschnittserlös von 4,5 % Provisionseinnahmen kommt. Nur so ist er in der Lage, einen geordneten Geschäftsbetrieb mit qualifizierten Dienstleistungen zu betreiben.

Fazit: Gute Beratung darf etwas kosten

Ich vertrete konsequent die Meinung, dass derjenige, der eine Leistung erbringt, auch eine gute Honorierung verlangen darf. Dies trifft beim Immobilienkauf umso mehr zu, da es sich bei den meisten Kunden um das größte Geschäft ihres Lebens handelt und fachkundige Beratung unerlässlich ist. Durch fehlende oder falsche Beratung entstehen oft enorme Schäden mit finanziellen Nachteilen für den Verbraucher. Dann war der billigste Immobilienmakler für den Kunden letztendlich der teuerste.

Autor: Günter Laub - Quelle: Die Welt

Eigenheime (Bestand)

Frei stehende Eigenheime (inkl. ortsüblich großem Grundstück und Garage) Gesamtpreis in €, je nach Wohnwert*

Stadt	einfach (ca. 115 m ²)	mittel (ca. 125 m ²)	gut (ca. 150 m ²)	sehr gut (ca. 200 m ²)
Essen	↗ 330.000,-	↗ 470.000,-	↗ 750.000,-	↗ 1.200.000,-
Bottrop	↗ 250.000,-	↗ 350.000,-	↗ 420.000,-	↗ 700.000,-
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 310.000,-	↗ 410.000,-	↗ 570.000,-	↗ 950.000,-
Oberhausen	↗ 270.000,-	↗ 330.000,-	↗ 400.000,-	↗ 620.000,-
Gladbeck	↗ 240.000,-	↗ 310.000,-	↗ 390.000,-	↗ 550.000,-
Dorsten	↗ 260.000,-	↗ 330.000,-	↗ 390.000,-	↗ 550.000,-

Doppelhaushälften zwischen 115 m² und 130 m², Gesamtpreis in €, je nach Wohnwert*

Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 310.000,-	↗ 460.000,-	↗ 630.000,-
Bottrop	↗ 220.000,-	↗ 300.000,-	↗ 430.000,-
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 290.000,-	↗ 390.000,-	↗ 530.000,-
Oberhausen	↗ 225.000,-	↗ 290.000,-	↗ 410.000,-
Gladbeck	↗ 210.000,-	↗ 270.000,-	↗ 400.000,-
Dorsten	↗ 230.000,-	↗ 290.000,-	↗ 430.000,-

Eigenheime (Bestand)

Reihen- oder Mittelhäuser zwischen 115 m ² und 130 m ² Gesamtpreis in €, je nach Wohnwert*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 280.000,-	↗ 410.000,-	↗ 520.000,-
Bottrop	↗ 210.000,-	↗ 285.000,-	↗ 380.000,-
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 260.000,-	↗ 360.000,-	↗ 490.000,-
Oberhausen	↗ 220.000,-	↗ 280.000,-	↗ 380.000,-
Gladbeck	↗ 210.000,-	↗ 260.000,-	↗ 360.000,-
Dorsten	↗ 220.000,-	↗ 270.000,-	↗ 360.000,-

Eigentumswohnungen (Bestand)

Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit ca. 80 m ² Wohnfläche, bezugsfrei Verkaufspreis in €/m ² , je nach Wohnwert*				
Stadt	einfach	mittel	gut	sehr gut
Essen	↗ 1.250,-	↗ 1.800,-	↗ 3.200,-	↗ 4.900,-
Bottrop	↗ 1.000,-	↗ 1.400,-	↗ 2.200,-	↗ 2.900,-
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 1.050,-	↗ 1.500,-	↗ 2.500,-	↗ 3.100,-
Oberhausen	↗ 1.000,-	↗ 1.350,-	↗ 2.100,-	↗ 2.800,-
Gladbeck	↗ 950,-	↗ 1.200,-	↗ 1.800,-	↗ 2.250,-
Dorsten	↗ 1.000,-	↗ 1.400,-	↗ 2.100,-	↗ 2.600,-

Eigentumswohnungen (Neubau)

Eigentumswohnungen Neubau-Erstbezug mit Wohnflächen zwischen 60 m² bis 120 m², ohne Garage oder Stellplätze
Verkaufspreis in €/m², je nach Wohnwert*

Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 3.800,-	↗ 4.900,-	↗ 6.000,-
Bottrop	↗ 3.400,-	↗ 4.000,-	↗ 4.900,-
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 3.900,-	↗ 4.500,-	↗ 5.500,-
Oberhausen	↗ 3.400,-	↗ 4.000,-	↗ 4.900,-
Gladbeck	↗ 3.400,-	↗ 4.000,-	↗ 4.900,-
Dorsten	↗ 3.400,-	↗ 4.000,-	↗ 4.500,-

Mehrfamilien- und Wohn-/Geschäftshäuser

Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete*

Stadt	einfache Lage	mittlere bis gute Lage	sehr gute Lage
Essen	↗ 15 – 16	↗ 17 – 22	↗ 23 – 29+
Bottrop	↗ 12,5 – 14	↗ 15 – 18	↗ 19 – 21+
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 13,5 – 15	↗ 16 – 18	↗ 19 – 22+
Oberhausen	↗ 13 – 15	↗ 15 – 18	↗ 19 – 21+
Gladbeck	↗ 12 – 13	↗ 14 – 15	↗ 16 – 19+
Dorsten	↗ 12 – 14	↗ 15 – 16	↗ 17 – 19+

Baugrundstücke ca. 350 – 800 m²

Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei Verkaufspreis in €/m ² , je nach Wohnlage*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 350,-	↗ 490,-	↗ 650,-
Bottrop	↗ 220,-	↗ 350,-	↗ 450,-
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 350,-	↗ 450,-	↗ 620,-
Oberhausen	↗ 280,-	↗ 360,-	↗ 450,-
Gladbeck	↗ 210,-	↗ 330,-	↗ 370,-
Dorsten	↗ 230,-	↗ 290,-	↗ 360,-

Mehrfamilienhäuser (GFZ ca. 1,2), drei- und mehrgeschossige Bauweise, erschließungsbeitragsfrei, Verkaufspreis in €/m ² , je nach Wohnlage*		
Stadt	mittel	gut
Essen	↗ 480,-	↗ 600,-
Bottrop	↗ 310,-	↗ 400,-
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 450,-	↗ 600,-
Oberhausen	↗ 280,-	↗ 370,-
Gladbeck	↗ 270,-	↗ 310,-
Dorsten	↗ 270,-	↗ 330,-

Gewerbegrundstücke für Gewerbe und Industrie

inklusive Erschließungskosten/keine subventionierten Preise Verkaufspreis in €/m ² , je nach Nutzungswert*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 130,-	↗ 160,-	↗ 210,-
Bottrop	↗ 70,-	↗ 90,-	↗ 100,-
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 80,-	↗ 100,-	↗ 140,-
Oberhausen	↗ 80,-	↗ 90,-	↗ 110,-
Gladbeck	↗ 50,-	↗ 70,-	↗ 90,-
Dorsten	↗ 45,-	↗ 60,-	↗ 80,-

Wohnungsmieten – Bestand

Netto-Kaltmieten in €/m ² Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m ² Wohnfläche, vorausgesetzt, die Ausstattung ist der heutigen Zeit angepasst*			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 5,90	↗ 8,30	↗ 12,50
Bottrop	↗ 5,50	↗ 6,70	↗ 9,50
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 5,80	↗ 8,20	↗ 11,50
Oberhausen	↗ 5,40	↗ 6,40	↗ 8,50
Gladbeck	↗ 5,40	↗ 6,50	↗ 8,00
Dorsten	↗ 5,50	↗ 6,30	↗ 8,50

Wohnungsmieten – Neubau

Netto-Kaltmieten in €/m ² Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m ² Wohnfläche, je nach Wohnlage*		
Stadt	mittlere Lage	gute Lage
Essen	↗ 12,50	↗ 16,00
Bottrop	↗ 11,00	↗ 13,00
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 11,50	↗ 14,00
Oberhausen	↗ 10,00	↗ 12,00
Gladbeck	↗ 9,50	↗ 11,80
Dorsten	↗ 9,80	↗ 11,50

Büromieten – Bestand

Netto-Kaltmieten in €/m ² Nutzfläche, monatlich* je nach Lage			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	➔ 7,00	➔ 9,00	↗ 13,00
Bottrop	➔ 6,30	➔ 7,90	➔ 9,00
Mülheim a. d. Ruhr	➔ 6,90	➔ 8,00	↗ 10,50
Oberhausen	➔ 6,00	➔ 6,90	➔ 8,50
Gladbeck	➔ 5,70	➔ 6,90	➔ 8,50
Dorsten	➔ 5,50	➔ 6,50	➔ 8,00

Büromieten – Neubau

Netto-Kaltmieten in €/m ² Nutzfläche, monatlich* je nach Lage			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	↗ 12,00	↗ 14,50	↗ 18,00
Bottrop	↗ 10,00	↗ 12,00	↗ 14,00
Mülheim a. d. Ruhr	↗ 10,50	↗ 12,90	↗ 15,00
Oberhausen	↗ 9,80	↗ 11,00	↗ 13,50
Gladbeck	↗ 9,50	↗ 11,00	↗ 13,00
Dorsten	↗ 9,00	↗ 11,00	↗ 13,00

Ladenmieten – Geschäftskern

Netto-Kaltmieten in €/m ² ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage*				
Stadt	1a-Lage (bis ca. 150 m ²)	1a-Lage (ab ca. 150 m ²)	1b-Lage (bis ca. 150 m ²)	1b-Lage (ab ca. 150 m ²)
Essen	↘ 37,00	↘ 22,00	↘ 8,50	↘ 6,00
Bottrop	↘ 18,00	↘ 11,50	↘ 7,50	↘ 6,00
Mülheim a. d. Ruhr	↘ 16,50	↘ 12,00	↘ 7,00	↘ 6,20
Oberhausen	↘ 11,00	↘ 10,00	↘ 8,00	↘ 6,00
Gladbeck	↘ 11,00	↘ 9,50	↘ 8,00	↘ 6,00
Dorsten	↘ 14,00	↘ 10,50	➔ 8,00	↘ 6,20

Ladenmieten – Nebenkern

Netto-Kaltmieten in €/m ² ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage*				
Stadt	1a-Lage (bis ca. 100 m ²)	1a-Lage (ab ca. 100 m ²)	1b-Lage (bis ca. 100 m ²)	1b-Lage (ab ca. 100 m ²)
Essen	↘ 12,00	↘ 9,50	➔ 6,00	➔ 5,00
Bottrop	↘ 8,50	↘ 6,50	↘ 5,50	➔ 5,00
Mülheim a. d. Ruhr	↘ 11,00	↘ 9,50	↘ 7,00	➔ 5,00
Oberhausen	↘ 8,50	↘ 7,00	↘ 5,50	➔ 5,00
Gladbeck	↘ 7,80	↘ 6,50	➔ 6,00	➔ 5,00
Dorsten	↘ 8,50	↘ 6,50	↘ 6,00	↘ 5,00

Mitglieder – Essen

Altenbeck, Lisa
Xcorp Immobilien GmbH
Hufelandstr. 2
45147 Essen
Telefon: 0201-74 76 95-11
Telefax: 0201-74 76 95-19
E-Mail: altenbeck@xcorp.de
Web: www.xcorp.de

Hang, Martina
Xcorp Immobilien GmbH
Hufelandstr. 2
45147 Essen
Telefon: 0201-74 76 95-11
Telefax: 0201-74 76 95-19
E-Mail: kontakt@xcorp.de
Web: www.xcorp.de

Frohn, Hans Willi *Ehrenmitglied*

Rüttenscheider Str. 130
45131 Essen
Telefon: 0201-879 89-0
Telefax: 0201-879 89-3

Hang, Saskia
Xcorp Immobilien GmbH
Hufelandstr. 2
45147 Essen
Telefon: 0201-74 76 95-11
Telefax: 0201-74 76 95-19
E-Mail: kontakt@xcorp.de
Web: www.xcorp.de

Frühoff, Mike *Rechnungsprüfer*
Frühoff & Partner GmbH
Brigittastr. 21
45130 Essen
Telefon: 0201-247 68-0
Telefax: 0201-247 68-88
E-Mail: fruehoff-immobilien@email.de
Web: www.fruehoff-immobilien.de

Hucke, Anja
Hucke Immobilien Management
Hufelandstr. 2
45147 Essen
Telefon: 0201-571826-0
Telefax: 0201-571826-5
E-Mail: info@hucke-immobilien.com
Web: www.hucke-immobilien.com

Mitglieder – Essen

Jurkat, Thomas

Hausverwaltung Schmidt GmbH

Dechenstr. 24

45143 Essen

Telefon: 0201-862 27-0

Telefax: 0201-862 27-88

E-Mail: info@hausverwaltung-schmidt.de

Web: www.hausverwaltung-schmidt.de

Pásztor, Stefan *Vorsitzender*

Xcorp Immobilien GmbH

Hufelandstr. 2

45147 Essen

Telefon: 0201-74 76 95-11

Telefax: 0201-74 76 95-19

E-Mail: pasztor@xcorp.de

Web: www.xcorp.de

Kuptz, Petra

Petra Kuptz & Kompagnon Immobilien GmbH

Wilhelmstr. 1 · 45219 Essen

Hufergasse 1 · 45239 Essen

Rüttenscheider Str. 216 · 45131 Essen

Telefon: 0201-43 77 49-0

Telefax: 0201-43 77 49-5

E-Mail: info@kuk-immo.de

Web: www.kuk-immo.de

Reitner, Jürgen

Jürgen Reitner Immobilien e.K.

Imhoffweg 42

45309 Essen

Telefon: 0201-45 03 410

Telefax: 0201-45 03 412-0

E-Mail: info@reitner-immobilien.de

Web: www.reitner-immobilien.de

Kuptz, Katharina

Petra Kuptz & Kompagnon Immobilien GmbH

Wilhelmstr. 1 · 45219 Essen

Hufergasse 1 · 45239 Essen

Rüttenscheider Str. 216 · 45131 Essen

Telefon: 0201-43 77 49-0

Telefax: 0201-43 77 49-5

E-Mail: info@kuk-immo.de

Web: www.kuk-immo.de

Romanski, Jens

Heinrich Immobilien- und Verwaltungs- GmbH

Halbe Höhe 20

45147 Essen

Telefon: 0201-870 18-0

Telefax: 0201-870 18-99

E-Mail: immobilien@heinrich-info.de

Web: www.heinrich-info.de

Leiler, Petra *Stellvertretende Vorsitzende*

Frühoff & Partner GmbH

Brigittastr. 21

45130 Essen

Telefon: 0201-247 68-0

Telefax: 0201-247 68-88

E-Mail: fruehoff-immobilien@email.de

Web: www.fruehoff-immobilien.de

Samuel, Sabine

Hebbelmann Immobilien e.K.

Marktstr. 14

45355 Essen

Telefon: 0201-86 88 20

Telefax: 0201-8 70 18 99

E-Mail: info@hebbelmann.de

Web: www.hebbelmann.de

Mitglieder – Essen

Schmidt, Claus Conrad

Hausverwaltung Schmidt GmbH

Dechenstr. 24

45143 Essen

Telefon: 0201-862 27-0

Telefax: 0201-862 27-88

E-Mail: info@hausverwaltung-schmidt.de

Web: www.hausverwaltung-schmidt.de

Schwab, Klaus *Ehrenmitglied*

Klaus Schwab Immobilien

Hans-Luther-Allee 21

45131 Essen

Telefon: 0201-82 15 55-0

Telefax: 0201-82 15 55-21

E-Mail: info@schwab-immobilien.de

Web: www.schwab-immobilien.de

Schultheis, Hans-Ulrich

Schultheis Immobilien RDM

Grashofstr. 53 a

45133 Essen

Telefon: 0201-417 97

Telefax: 0201-42 19 66

E-Mail: info@immobilien-schultheis.de

Web: www.immobilien-schultheis.de

Schulz, Bianca

Frohn Immobilien GmbH

Rüttenscheider Str. 130

45131 Essen

Telefon: 0201-87 98 9-0

Telefax: 0201-87 98 9-3

E-Mail: info@frohn-immobilien.de

Web: www.frohn-immobilien.de

Mitglieder – Mülheim a. d. Ruhr

Bagusat, Hans-Jürgen

Lohbecker Berg 32
45470 Mülheim
Telefon: 0208-36 00 31
Telefax: 0208-36 05 75

Orts, Walter

Immobilien Dr. iur. ORTS GmbH Nachf.
Flockenweg 18
45478 Mülheim
Telefon: 0208-58 05 83
Telefax: 0208-59 21 82
E-Mail: info@immobilien-orts.de
Web: www.immobilien-orts.de

Mitglieder – Oberhausen

Boksteen, Dr. iur. Marco

boksteen immobilien
Auf dem Schacht 6
46117 Oberhausen
Telefon: 0208-38 86 56 60
Telefax: 0208-38 86 56 66
E-Mail: marco@boksteen.de
Web: www.boksteen.de

Dietz, Thomas

TD Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mülheimer Str. 110
46045 Oberhausen
Telefon: 0208-824 46-3
Telefax: 0208-824 46-40
E-Mail: tdi@dietzimmo.de
Web: www.dietzimmo.de

Haferkamp, Sven

boksteen immobilien
Auf dem Schacht 6
46117 Oberhausen
Telefon: 0208-38 86 56 60
Telefax: 0208-38 86 56 66
E-Mail: haferkamp@boksteen-immobilien.de
Web: www.boksteen.de

Für Ihre Notizen