



# Preisspiegel 2024



## Essen

## Oberhausen

## Mülheim

## Bottrop

## Gladbeck

## Dorsten



Bezirksverband Essen e.V.

RDM Ring Deutscher Makler  
Bezirksverband Essen e.V.

**Geschäftsstelle**

Hufelandstr. 2  
45147 Essen  
Telefon: 0201-86 55 77-0  
Telefax: 0201-86 55 77-1  
E-Mail: [info@rdm-essen.de](mailto:info@rdm-essen.de)  
Web: [www.rdm-essen.de](http://www.rdm-essen.de)

**Verantwortlich i.S.d.P.**

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

**Produktion**

druckpartner GmbH  
Postfach 100851, 45008 Essen  
Am Luftschacht 12, 45307 Essen  
Telefon: 0201-59 29-0  
Fax: 0201-59 29-112  
E-Mail: [kontakt@druckpartner.de](mailto:kontakt@druckpartner.de)  
[www.druckpartner.de](http://www.druckpartner.de)

© 2024

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

## Inhalt

|    |                                                                                                                             |    |                                                                                                                  |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | Impressum                                                                                                                   | 17 | Preise - Eigentumswohnungen Neubau,<br>je nach Wohnwert                                                          |
| 3  | Inhaltsverzeichnis                                                                                                          | 17 | Preisfaktor für Mehrfamilien- und<br>Wohn-/Geschäftshäuser, je nach Lage                                         |
| 4  | Vorwort                                                                                                                     | 18 | Preise - Baugrundstücke für Ein- und<br>Zweifamilienhäuser, je nach Wohnlage                                     |
| 5  | Der Vorstand                                                                                                                |    | Preise - Baugrundstücke für Mehrfamilien-<br>häuser bei drei- und mehrgeschossiger<br>Bauweise, je nach Wohnlage |
| 6  | Artikel:<br>Was 2024 auf die Immobilienbranche<br>zukommt                                                                   | 19 | Preise - Gewerbegrundstücke für Gewerbe<br>und Industrie, je nach Nutzungswert                                   |
| 8  | Grußwort des Oberbürgermeisters<br>der Stadt Essen, Thomas Kufen                                                            | 20 | Preise - Wohnungsmieten aus dem<br>Bestand bei zeitgemäßer Ausstattung                                           |
| 9  | Erläuterungen zu Baugrundstücken,<br>Wohnimmobilien und Büromieten.<br>Wie die RDM-Makler Qualität und<br>Objekte bewerten. |    | Preise - Wohnungsmieten - Neubau                                                                                 |
| 14 | Artikel: Maklerprovision<br>„Gute Beratung muss ihren Preis haben!“                                                         | 21 | Preise - Büromieten aus dem Bestand,<br>je nach Lage                                                             |
| 15 | Preise - Freistehende Eigenheime<br>aus dem Bestand, je nach Wohnwert                                                       |    | Preise - Büromieten - Neubau, je nach Lage                                                                       |
|    | Preise - Doppelhaushälften aus dem<br>Bestand, je nach Wohnwert                                                             | 22 | Preise - Ladenmieten im Geschäftskern                                                                            |
|    |                                                                                                                             |    | Preise - Ladenmieten im Nebenkern                                                                                |
| 16 | Preise - Reihenhäuser aus dem<br>Bestand, je nach Wohnwert                                                                  | 23 | Mitgliederverzeichnis                                                                                            |
|    | Preise - Eigentumswohnungen aus<br>dem Bestand, je nach Wohnwert                                                            |    |                                                                                                                  |



## Vorwort

Die Essener Immobilienpreise und auch die Preise für Immobilien in Mülheim, Oberhausen, Bottrop, Gladbeck und Dorsten sind auch im vergangenen Jahr 2023 im Vergleich zum Jahr 2022 und vor allem 2021 weiterhin, teilweise deutlich, gefallen.

Der Neubau von Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern sowie auch Eigentumswohnungen ist nahezu zum Erliegen gekommen, was der Situation um nicht kalkulierbare Baukosten, Lieferzeiten, Unsicherheit in Bezug auf des nunmehr im IV. Quartal verabschiedeten Gebäudeenergiegesetzes (GEG), aber auch den aktuellen Situationen am Finanzierungs- bzw. Zinsmarkt geschuldet ist.

Das Einzige, was stetig steigt, sind und waren die Mieten im Wohnraumbereich und durch erhöhte Baukosten auch im Büroneubaubereich.

Auch wenn zum Jahresende 2023 die Zinsen teilweise auf knapp unter 4% wieder gefallen waren, liegen sie somit immer noch um 2% bis teilweise 3% über dem Zinsniveau von vor 2021 und die überwiegende Anzahl der Verkäufer ist noch nicht bereit, dies auf eine denklogischerweise notwendige Reduktion des Kaufpreises zu transportieren.

Vereinfacht ausgedrückt funktioniert bis 400.000,00 Euro Kaufpreisvolumen das Maklergeschäft bzw. Verkäufe von entsprechenden Immobilien, so die Kolleginnen und Kollegen, noch recht gut. Über v.g. Kaufpreisen wird es schwierig, je nach Vorstellung des Verkäufers in Bezug auf den Kaufpreis sogar unmöglich. Vermarktungszeiten haben sich teilweise auf bis zu einem Jahr verlängert. Bei der Finanzierung von Immobilien mit sehr schlechten Energieeffizienzwerten sind diese bedingt durch veraltete Heizungen sehr problembehaftet. Die Kolleginnen und Kollegen berichteten von Immobilientransaktionen, die bei Kaufwillen des Interessenten daran scheiterten, dass die Finanzierungsbanken bei vorhandener Nachspeicherheizung die Auflagen machten, die Heizung durch Eigenkapital des Käufers auszutauschen, wodurch das ganze Projekt scheiterte.

Aus Essen können wir nicht durchgeführte Neubauprojekte ersehen, bei denen in wunderschöner Lage im Essener Süden im Sommer 2023 Neubaueigentumswohnungen ab 5.500,00 Euro pro m<sup>2</sup> angeboten wurden, mit Kaufpreisen zwischen 550.000,00 bis 700.000,00 Euro. Nach acht Wochen erfolgte die erste Preisreduktion um 500,00 Euro pro m<sup>2</sup>. Danach verschwand das Angebot komplett vom Markt, da sich für die über 20 Eigentumswohnungen aktuell nicht genügend Käufer gefunden haben. Vor zwei Jahren mit Zinsen um 1%

wären sämtliche Wohnungen „verteilt“ worden und hätten vielfach verkauft werden können. Die aktuelle Zinsrealität sowie gestiegene Energie- und Baukosten zeigen jedoch auch dem Laien recht deutlich, dass mit Zinsbelastungen von 4% zzgl. Tilgung die monatliche Rate bei einer 100 m<sup>2</sup> großen Wohnung schnell vergleichbar mit einer Nettokaltmiete von 3.000,00 Euro werden kann bzw. eine Nettokaltmiete von 30,00 Euro pro m<sup>2</sup> mit sich bringt, die selbst in den kühnsten Träumen in Essen (noch lange) nicht erzielt werden.

Das Angebot auf Immobilienplattformen, sowohl von gewerblichen, als auch privaten Anbietern ist in 2023 weiter gestiegen, überwiegend um Angebote mit sogenannten Mondpreisen oder Angebote von privaten Verkäufern, die erfolglos ihre Immobilie überteuert inseriert haben! Insofern berichten die Kolleginnen und Kollegen vielfach positiv von einsichtigen Verkäufern und Käufern, die die heutige Lage nebst der kritischen Markteinschätzung um den aktuellen Verkaufspreis der Immobilie erkennen und auch weitere Dienstleistungen, die unsere RDM-Makler auszeichnen nutzen, wie z. B. entsprechendes Marketing, professionelles Aufbereiten des Objektes, rechtssichere Begleitung des Kunden auch nach dem Verkauf sowie Hilfestellung im Rahmen der Möglichkeiten einer (geförderten) Finanzierung.

Im Bereich der Wohnbaumieten und in Teilbereichen der in 2023 bzw. 2024 neu beschlossenen bzw. gültig werdenden Mietspiegel, sehen wir in allen wohnraumbehafteten Mietspiegeln Bereichen Mietsteigerungen zwischen 10–20%, im Neubau gar noch stärker, sodass die Immobilie als Kapitalanlage weiterhin die wertbeständigste Anlageform ist, die aber bei Erwerb realistisch gerechnet und in Bezug auf ihre Substanz, Genehmigungssituation, Mietsteigerungspotential, Modernisierungsnotwendigkeit kritisch geprüft werden muss. Hierfür stehen Ihnen unsere Kolleginnen und Kollegen mit Rat und Tat zur Seite.

Scheuen Sie sich nicht bei konkreten Objekten, die Sie auch bei Mitbewerbern finden, den RDM-Kollegen auf seine Einschätzung anzusprechen.

Auch in 2024 gilt: Nie war es wichtiger, einen kompetenten Marktkenner beim An- und Verkauf bzw. der Vermietung seiner Immobilie in Form eines RDM-Maklers an seiner Seite zu wissen.

Gleiches gilt bei der Verwaltung und Instandhaltung eigener Immobilien. Insbesondere im Wohnungseigentumsbereich trennt sich nicht zuletzt auch durch die Zertifizierungsnotwendigkeit der WEG Verwalter immer mehr die Spreu von Weizen, wobei zu beachten ist, dass die Mannigfaltigkeit der Aufgabenstellung an die WEG- und Hausverwalter

im Bereich Fortbildung, Knowhow und Haftung, es unumgänglich macht, wie auch in allen Wirtschaftsbereichen, Preisanpassungen vorzunehmen, damit professionelle Leistungen auch zu dem entsprechenden Preis gewürdigt und durchgeführt werden können.

Der kluge Immobilieneigentümer bzw. der, der es werden möchte, hat schon längst erkannt, dass Geiz nicht geil ist bzw. Provisionsschmerz bei genauerem Betrachten der Schmerz ist, den Verkäufer und Käufer noch lange erleben müssen, nachdem sie für den Makler eine geringere Provision zahlen mussten und sich darüber kurzfristig freuen, aber u. a. nach Überprüfung der Bauakte durch die Bank feststellten, dass z. B. beide Wohnungen im Dachgeschoss des frisch erworbenen Mehrfamilienhauses gar nicht genehmigt sind und nunmehr Nutzungsänderungen beantragt werden müssen mit erheblichen Mehrkosten, Schadenersatzansprüchen und Klagen gegen den Verkäufer, sodass wie immer im Leben gute Arbeit gutes Geld kostet und Sachen, die nichts kosten, auch nichts (wert) sind. Genauso wie Lebens- und Berufserfahrung nicht durch künstliche Intelligenz oder Digitalisierung zu ersetzen sind.

In diesem Sinne hoffen wir, dass unsere Immobilienmarktübersicht eine erste Orientierung bei Fragen um Grundstückspreise, Immobilienwerte und Mieten gibt und Sie sich, wie auch in den vorherigen Jahrzehnten bei Rückfragen gerne an unsere Mitglieder vor Ort, sowie unsere Vorstandskollegen wenden werden.

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 2024

## 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](mailto:pasztor@xcorp.de)

Web [www.xcorp.de](http://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](mailto:fruehoff-immobilien@email.de)

Web [www.fruehoff-immobilien.de](http://www.fruehoff-immobilien.de)

## Was 2024 auf die Immobilienbranche zukommt

**Im laufenden Jahr kommen einige Veränderungen auf Immobilienkäufer, Eigentümer, Mieter und Vermieter zu. Was sie wissen und beachten sollten.**

### Preise für Strom und Gas steigen

Die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf fossile Energieträger wie Gas, Heizöl, aber auch Diesel und Benzin fällt mit dem neuen Jahr höher aus als ursprünglich geplant: Sie klettert nicht um 10 Euro, sondern um 15 Euro auf 45 Euro pro ausgestoßene Tonne CO<sub>2</sub>. Ein vierköpfiger Haushalt mit Gasversorgung muss daher in diesem Jahr mit Mehrkosten von circa 65 Euro rechnen. Auch Strom wird teurer. Denn die Bundesregierung verabschiedete sich vom Plan, Zuschüsse zur Stabilisierung der Netzentgelte von 5,5 Milliarden Euro zu zahlen.

### Heizungsgesetz in abgeschwächter Form

Das Gebäude-Energiegesetz (GEG), besser bekannt als Heizungsgesetz, trat in abgeschwächter Version Anfang 2024 in Kraft. Im Neubaubereich muss seit Jahresanfang jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Dabei ist der Energieträger egal (technologieoffen). Bestehende Öl- und Gasheizungen können bis Ende 2044 weiterbetrieben und repariert werden. Ausnahme: Hat die Anlage keinen Brennwert- oder Niedertemperaturkessel, endet die Betriebsdauer spätestens 30 Jahre nach Einbau. Auch nach 2024 ist es möglich, alte Gas- und Ölheizungen gegen neue zu tauschen. Allerdings müssen diese ab 2029 zu 15 Prozent, ab 2035 zu 30 Prozent und ab 2040 zu 60 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen. Das GEG wird mit kommunalen Wärmeplanungen verzahnt.

Auch Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind vom GEG betroffen. Gibt es in der Gemeinschaft dezentrale Heizungsanlagen wie Gasetagen-Heizungen, sind alle Eigentümer angehalten, ihren Verwalterfirmen bis 31. Dezember 2024 Daten zu ihrer Heizungsanlage zu liefern, so etwa zum Zustand von Gastherme, Heizkörpern und Leitungen. Zudem müssen sie ihren Verwalter informieren, sobald sie Veränderungen an der Anlage vornehmen wollen. Ferner muss der Verwalter Daten vom Schornsteinfeger erfragen, ebenfalls bis Jahresende. Das sind Informationen zu Art, Alter, Funktionstüchtigkeit und Wärmeleistung der eingebauten Etagenheizungen. Eigentümer müssen ihrem Liegenschaftsbetreuer außerdem mitteilen, wenn

ihre Heizung kaputt geht oder sie einen Heizungstausch planen. Dann muss eine Eigentümerversammlung einberufen werden, in der sich die Gemeinschaft darauf innerhalb von fünf Jahren verständigt, ob es weiter bei Thermen bleibt, oder ob eine Zentralheizung eingebaut wird. Wird die Zentralheizung gewählt, verlängert sich die Frist um weitere acht Jahre.“

### Ende der TV-Betriebskostenumlage ab Sommer

Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung können Vermieter nur noch bis 30. Juni 2024 Kosten für Kabel-TV auf ihre Mieter umlegen, selbst wenn diese den Dienst nicht nutzen. Danach können Mieter frei wählen, ob sie individuelle Verträge mit dem Anbieter abschließen, darauf verzichten oder eine andere Technik verwenden wie Satellit oder Streaming.

Vermietende Wohnungseigentümer haben ein Sonderkündigungsrecht bis Ende Juni beim Kabelanbieter. Allerdings muss dafür der Vertrag vor dem 1. Dezember 2021 geschlossen worden sein. Ihr Kündigungsrecht können sie allerdings nur ohne WEG-Beschluss ausüben, sofern für das Gebäude kein Sammelvertrag besteht.

### Zertifizierter Wohnungsverwalter

Seit 1. Dezember 2023 können Wohnungseigentümer von WEGs mit über acht betreuten Einheiten verlangen, dass ihr Verwalterunternehmen von der Industrie- und Handelskammer zertifiziert wurde. Für kleinere WEGs gilt: Hier muss sich mindestens ein Drittel der Eigentümer dafür stark machen, dass der Verwalter oder die Verwalterin eine solche Zertifizierung vorzuweisen hat. Für Liegenschaftsbetreuer, die vor dem 1. Dezember 2020 von ihrer WEG bestellt wurden, existiert eine Übergangsfrist.

### Manche Fördermittel bleiben, andere werden gestutzt

Die Bundesregierung hatte sich gerade im September 2023 auf zusätzliche Förderprogramme für den Heizungstausch geeinigt, die Namen trugen wie „Speed-Bonus“ und „Konjunktur-Booster“. Im Zuge der Haushaltsdebatte wurde die Ausweitung mancher Fördermittel gestrichen. Zum Jahresanfang 2024 ist unklar, wie der Klimaumbau im Gebäudesektor künftig gefördert wird.



Unangetastet sollen Fördermittel für Eigentümer bleiben, die ihre Gas- oder Ölheizung austauschen und auf nichtfossile Energieträger wie Wärmepumpen umsteigen. Sie erhalten eine Sockelförderung von 30 Prozent. Weitere 30 Prozent Förderung sollen einkommensschwache Haushalte (zu versteuerndes Jahreseinkommen bis maximal 40.000 Euro) erhalten. Auch das Programm „Wohneigentum für Familien“, das seit Mitte Oktober 2023 läuft, bleibt bestehen. Familien mit mindestens einem Kind sowie Alleinerziehende erhalten zinsgünstige Kredite der KfW-Bank beim Kauf einer selbstgenutzten Neubauimmobilie. Dafür darf das Familieneinkommen 90.000 Euro pro Jahr nicht überschreiten. Maximal kann eine Kreditsumme von 270.000 Euro beantragt werden.

#### **Solarpaket und Balkonstrom**

Der Bundestag konnte das Solarpaket I nicht mehr in seiner letzten Sitzung 2023 verabschieden. Das wird vermutlich

Anfang 2024 erfolgen, so dass sich der Starttermin verzögert. Ziel des Gesetzes ist der beschleunigte Ausbau von Photovoltaik-Anlagen. Auch WEGs sollen künftig einfacher gemeinschaftlich Solarenergie gewinnen und nutzen. Nicht alle Eigentümer müssen sich an einer solchen gemeinschaftlichen Eigen-Energiegewinnung beteiligen.

Die Bundesregierung plant zudem eine Änderung des WEG-Gesetzes, die sich ebenfalls mit Solarstrom befasst. Mieter- beziehungsweise Eigentümerhaushalte, die auf ihrem Balkon oder ihrer Terrasse Solarmodule aufstellen wollen, erhalten einen Rechtsanspruch diese für den Eigenbedarf installieren zu dürfen. Diese sollen nämlich zu den „privilegierten baulichen Veränderungen“ (§ 20 Abs. 2 WEG) gehören, deren Installation grundsätzlich zu erlauben ist.

(Hinweis: Alle Informationen basieren auf dem Wissensstand von Mitte Januar 2024).

#### **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 dem Kompendium des Ring Deutscher Makler – RDM Verband der Immobilienberufe Bezirksverband Essen e.V. in Ihren Händen – oder auf Ihrem Bildschirm – können Sie sich auch 2024 über die aktuellen Daten und Fakten der Immobilienpreise und Mieten der Region „Mülheim an der Ruhr, Essen und Oberhausen“ informieren. Es erwarten Sie Transparenz und ein ausführlicher Überblick auf den Essener Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie der MEO-Region.

Durch die zentrale Lage im Herzen der Metropole Ruhr und ihre vielfältigen Arbeits-, Wohn- und Freizeitangebote ist die Stadt Essen ein Magnet für Fachkräfte, Familien und Kulturinteressierte:

Weltkonzerne, erfolgreiche Hidden Champions des Mittelstandes und eine starke Startup-Szene wirtschaften hier. Sie ziehen junge Fachkräfte und berufserfahrene Spezialisten mit ihren Familien ins Ruhrgebiet.

Für ein gutes Wohnumfeld wertet die Stadt Essen mit viel Energie ihre Quartiere auf. Gute Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung, eine homogene Nachbarschaft und so viel Grün wie möglich vor der Haustür, sind nur einige Ziele der Essener Stadtplanung – besonders im Bereich des Stadtkerns.

Auch die Freizeitangebote sind in der „Grünen Hauptstadt Europas – 2017“ vielfältig. Die Naherholungsgebiete im Süden, an der Ruhr und am Baldeneysee, eignen sich hervorragend für Freizeitsport und Aktionen mit der ganzen Familie. Auch der Gruga Park oder die Villa Hügel sind beliebte Ausflugsziele der Essenerinnen und Essener sowie vielzähligen Gästen aus der Umgebung, die sich im Grünen erholen möchten.

In Rüttenscheid kann man an der „Rü“ gemütlich Bumeln und in den zahlreichen Cafés eine entspannte Zeit mit Freunden verbringen.

In der Essener Philharmonie, im Aalto- sowie im Grillo-Theater kommen Musik-, Tanz- und Theaterbegeisterte auf ihre Kosten und auch im Norden ist das UNESCO-Welterbe Zeche Zollverein als ein weiteres Zentrum für Kultur und Kreatives immer einen Besuch wert.

So vielfältig wie die Struktur der Stadt Essen sind auch die Immobilien-Angebote. Vom urbanen Leben in einer

Eigentumswohnung bis zum eigenen Grundstück und Einfamilienhaus im Grünen für die ganze Familie – jeder und jede kann früher oder später in Essen seine Wunsch-Immobilie entdecken.

Damit man den richtigen Makler und die passende Immobilie in der MEO-Region für sich findet, informiert der Ring Deutscher Makler – RDM Verband der Immobilienberufe Bezirksverband Essen e.V. seit über 70 Jahren als verlässlicher Ansprechpartner und Informationsgeber rund um den Immobilienmarkt. In besonderer Weise wird der RDM seit Jahrzehnten als Gütezeichen für ein kaufmännisch einwandfreies Geschäftsgebaren empfohlen; für dieses langjährige Engagement danke ich dem Verein ganz herzlich und wünsche seinen Mitgliedern für das Jahr 2024 alles Gute.

Ich wünsche Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, interessante Erkenntnisse bei der Lektüre des neuesten Immobilienpreisspiegels des Ring Deutscher Makler Bezirksverband Essen e.V.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr

Thomas Kufen  
Oberbürgermeister der Stadt Essen



## Erläuterungen

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 Durchlauferhitzer, 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 Durchlauferhitzer, 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 m<sup>2</sup> 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 Hohlraumböden/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 (Courtage) 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 Immobilienmakler 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, welch 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<br>(ca. 115 m²) | mittel<br>(ca. 125 m²) | gut<br>(ca. 150 m²) | sehr gut<br>(ca. 200 m²) |
|--------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| Essen              | ↘ 230.000,–             | ↘ 320.000,–            | ↘ 530.000,–         | ➔ 850.000,–              |
| Bottrop            | ↘ 180.000,–             | ➔ 225.000,–            | ➔ 315.000,–         | ➔ 420.000,–              |
| Mülheim a. d. Ruhr | ➔ 210.000,–             | ➔ 295.000,–            | ↘ 400.000,–         | ➔ 620.000,–              |
| Oberhausen         | ➔ 210.000,–             | ➔ 245.000,–            | ➔ 300.000,–         | ➔ 400.000,–              |
| Gladbeck           | ➔ 175.000,–             | ➔ 225.000,–            | ➔ 275.000,–         | ➔ 375.000,–              |
| Dorsten            | ➔ 180.000,–             | ➔ 210.000,–            | ➔ 250.000,–         | ➔ 350.000,–              |

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

| Stadt              | einfach     | mittel      | gut         |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| Essen              | ➔ 280.000,– | ↘ 380.000,– | ↘ 500.000,– |
| Bottrop            | ➔ 210.000,– | ➔ 290.000,– | ↘ 390.000,– |
| Mülheim a. d. Ruhr | ➔ 260.000,– | ↘ 330.000,– | ↘ 430.000,– |
| Oberhausen         | ➔ 200.000,– | ➔ 260.000,– | ↘ 350.000,– |
| Gladbeck           | ➔ 200.000,– | ➔ 250.000,– | ↘ 350.000,– |
| Dorsten            | ➔ 200.000,– | ➔ 260.000,– | ↘ 360.000,– |

## Eigenheime (Bestand)

| Reihen- oder Mittelhäuser zwischen 115 m² und 130 m²<br>Gesamtpreis in €, je nach Wohnwert* |             |             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Stadt                                                                                       | einfach     | mittel      | gut         |
| Essen                                                                                       | ➡ 220.000,– | ➡ 340.000,– | ↘ 430.000,– |
| Bottrop                                                                                     | ➡ 190.000,– | ➡ 220.000,– | ↘ 320.000,– |
| Mülheim a. d. Ruhr                                                                          | ➡ 220.000,– | ↘ 280.000,– | ↘ 390.000,– |
| Oberhausen                                                                                  | ➡ 190.000,– | ➡ 240.000,– | ↘ 300.000,– |
| Gladbeck                                                                                    | ➡ 190.000,– | ➡ 220.000,– | ↘ 290.000,– |
| Dorsten                                                                                     | ➡ 200.000,– | ➡ 225.000,– | ↘ 300.000,– |

## Eigentumswohnungen (Bestand)

| Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit ca. 80 m² Wohnfläche, bezugsfrei<br>Verkaufspreis in €/m², je nach Wohnwert* |         |           |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Stadt                                                                                                               | einfach | mittel    | gut       | sehr gut  |
| Essen                                                                                                               | ↘ 800,– | ↘ 1.200,– | ↘ 2.400,– | ↘ 4.000,– |
| Bottrop                                                                                                             | ↘ 700,– | ↘ 1.100,– | ↘ 1.800,– | ↘ 2.500,– |
| Mülheim a. d. Ruhr                                                                                                  | ↘ 800,– | ↘ 1.200,– | ↘ 2.000,– | ↘ 2.800,– |
| Oberhausen                                                                                                          | ↘ 700,– | ↘ 1.000,– | ↘ 1.700,– | ↘ 2.400,– |
| Gladbeck                                                                                                            | ↘ 700,– | ↘ 900,–   | ↘ 1.500,– | ➡ 2.000,– |
| Dorsten                                                                                                             | ➡ 800,– | ➡ 1.100,– | ➡ 1.900,– | ➡ 2.200,– |

## Eigentumswohnungen (Neubau)

**Eigentumswohnungen Neubau-Erstbezug mit Wohnflächen zwischen 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>, ohne Garage oder Stellplätze**  
**Verkaufspreis in €/m<sup>2</sup>, 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              | ↘ 10 – 11     | ↘ 13 – 15              | ↘ 17 – 20+     |
| Bottrop            | ↘ 9 – 10      | ↘ 12 – 13              | ↘ 16 – 17+     |
| Mülheim a. d. Ruhr | ↘ 10 – 11     | ↘ 13 – 14              | ↘ 17 – 18+     |
| Oberhausen         | ↘ 9 – 10      | ↘ 12 – 13              | ↘ 16 – 17+     |
| Gladbeck           | ↘ 9 – 10      | ↘ 11 – 12              | ↘ 15 – 16+     |
| Dorsten            | ↘ 10 – 11     | ↘ 12 – 13              | ↘ 15 – 17+     |

## Baugrundstücke ca. 350 – 800 m<sup>2</sup>

| Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei<br>Verkaufspreis in €/m <sup>2</sup> , 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,<br>erschließungsbeitragsfrei, Verkaufspreis in €/m <sup>2</sup> , 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<br>Verkaufspreis in €/m <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche, vorausgesetzt, die Ausstattung ist der heutigen Zeit angepasst* |         |        |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|
| Stadt                                                                                                                                                                                               | einfach | mittel | gut     |
| Essen                                                                                                                                                                                               | ↗ 6,30  | ↗ 8,80 | ↗ 13,50 |
| Bottrop                                                                                                                                                                                             | ↗ 5,90  | ↗ 7,10 | ↗ 11,00 |
| Mülheim a. d. Ruhr                                                                                                                                                                                  | ↗ 6,20  | ↗ 8,60 | ↗ 12,70 |
| Oberhausen                                                                                                                                                                                          | ↗ 5,90  | ↗ 6,80 | ↗ 9,50  |
| Gladbeck                                                                                                                                                                                            | ↗ 5,80  | ↗ 6,70 | ↗ 8,90  |
| Dorsten                                                                                                                                                                                             | ↗ 5,90  | ↗ 6,80 | ↗ 9,50  |

## Wohnungsmieten – Neubau

| Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich, bezogen auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche, je nach Wohnlage* |               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| Stadt                                                                                                                                                 | mittlere Lage | gute Lage |
| Essen                                                                                                                                                 | ↗ 13,20       | ↗ 16,70   |
| Bottrop                                                                                                                                               | ↗ 12,50       | ↗ 14,00   |
| Mülheim a. d. Ruhr                                                                                                                                    | ↗ 13,00       | ↗ 15,50   |
| Oberhausen                                                                                                                                            | ↗ 11,80       | ↗ 13,50   |
| Gladbeck                                                                                                                                              | ↗ 10,90       | ↗ 12,90   |
| Dorsten                                                                                                                                               | ↗ 11,30       | ↗ 13,00   |

## Büromieten – Bestand

| Netto-Kaltmieten in €/m² Nutzfläche, monatlich*<br>je nach Lage |         |        |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|
| Stadt                                                           | einfach | mittel | gut     |
| Essen                                                           | ↗ 8,00  | ↗ 9,90 | ↗ 14,50 |
| Bottrop                                                         | ↗ 7,50  | ↗ 9,00 | ↗ 11,50 |
| Mülheim a. d. Ruhr                                              | ↗ 7,90  | ↗ 9,50 | ↗ 12,50 |
| Oberhausen                                                      | ↗ 7,00  | ↗ 8,00 | ↗ 10,00 |
| Gladbeck                                                        | ↗ 6,50  | ↗ 7,90 | ↗ 9,50  |
| Dorsten                                                         | ↗ 6,50  | ↗ 7,50 | ↗ 9,00  |

## Büromieten – Neubau

| Netto-Kaltmieten in €/m² Nutzfläche, monatlich*<br>je nach Lage |         |         |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Stadt                                                           | einfach | mittel  | gut     |
| Essen                                                           | ↗ 12,90 | ↗ 15,50 | ↗ 18,90 |
| Bottrop                                                         | ↗ 11,50 | ↗ 13,50 | ↗ 16,20 |
| Mülheim a. d. Ruhr                                              | ↗ 12,00 | ↗ 13,90 | ↗ 16,90 |
| Oberhausen                                                      | ↗ 10,80 | ↗ 13,00 | ↗ 15,50 |
| Gladbeck                                                        | ↗ 10,80 | ↗ 13,00 | ↗ 15,00 |
| Dorsten                                                         | ↗ 10,50 | ↗ 13,00 | ↗ 15,00 |

## Ladenmieten – Geschäftskern

| Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage* |                                          |                                         |                                          |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Stadt                                                                            | 1a-Lage<br>(bis ca. 150 m <sup>2</sup> ) | 1a-Lage<br>(ab ca. 150 m <sup>2</sup> ) | 1b-Lage<br>(bis ca. 150 m <sup>2</sup> ) | 1b-Lage<br>(ab ca. 150 m <sup>2</sup> ) |
| Essen                                                                            | ↘ 30,00                                  | ↘ 16,00                                 | ↘ 7,00                                   | → 5,00                                  |
| Bottrop                                                                          | ↘ 14,00                                  | ↘ 10,00                                 | ↘ 6,00                                   | → 5,00                                  |
| Mülheim a. d. Ruhr                                                               | ↘ 12,00                                  | ↘ 10,00                                 | ↘ 6,00                                   | → 5,00                                  |
| Oberhausen                                                                       | ↘ 9,00                                   | ↘ 8,50                                  | ↘ 6,00                                   | → 5,00                                  |
| Gladbeck                                                                         | ↘ 8,50                                   | ↘ 8,50                                  | ↘ 6,00                                   | → 5,00                                  |
| Dorsten                                                                          | ↘ 11,00                                  | ↘ 9,00                                  | ↘ 6,50                                   | → 5,00                                  |

## Ladenmieten – Nebenkern

| Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage* |                                          |                                         |                                          |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Stadt                                                                            | 1a-Lage<br>(bis ca. 100 m <sup>2</sup> ) | 1a-Lage<br>(ab ca. 100 m <sup>2</sup> ) | 1b-Lage<br>(bis ca. 100 m <sup>2</sup> ) | 1b-Lage<br>(ab ca. 100 m <sup>2</sup> ) |
| Essen                                                                            | ↘ 9,00                                   | ↘ 8,50                                  | → 6,00                                   | → 5,00                                  |
| Bottrop                                                                          | ↘ 7,00                                   | → 6,00                                  | → 5,50                                   | → 5,00                                  |
| Mülheim a. d. Ruhr                                                               | ↘ 9,00                                   | ↘ 8,50                                  | → 6,50                                   | → 5,00                                  |
| Oberhausen                                                                       | ↘ 7,00                                   | ↘ 6,00                                  | → 5,50                                   | → 5,00                                  |
| Gladbeck                                                                         | ↘ 6,50                                   | ↘ 5,50                                  | → 6,55                                   | → 5,00                                  |
| Dorsten                                                                          | ↘ 7,00                                   | → 6,00                                  | → 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](mailto:altenbeck@xcorp.de)

Web: [www.xcorp.de](http://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](mailto:kontakt@xcorp.de)

Web: [www.xcorp.de](http://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](mailto:kontakt@xcorp.de)

Web: [www.xcorp.de](http://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](mailto:fruehoff-immobilien@email.de)

Web: [www.fruehoff-immobilien.de](http://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](mailto:info@hucke-immobilien.com)

Web: [www.hucke-immobilien.com](http://www.hucke-immobilien.com)

Magnus Planert

**Hausverwaltung Schmidt GmbH**

Dechenstr. 24

45143 Essen

Telefon: 0201-862 27-0

Telefax: 0201-862 27-88

E-Mail: [info@hausverwaltung-schmidt.de](mailto:info@hausverwaltung-schmidt.de)

Web: [www.hausverwaltung-schmidt.de](http://www.hausverwaltung-schmidt.de)

Rolf Salla

**Hausverwaltung Schmidt GmbH**

Dechenstr. 24

45143 Essen

Telefon: 0201-862 27-0

Telefax: 0201-862 27-88

E-Mail: [info@hausverwaltung-schmidt.de](mailto:info@hausverwaltung-schmidt.de)

Web: [www.hausverwaltung-schmidt.de](http://www.hausverwaltung-schmidt.de)

## 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](mailto:info@hausverwaltung-schmidt.de)

Web: [www.hausverwaltung-schmidt.de](http://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](mailto:pasztor@xcorp.de)

Web: [www.xcorp.de](http://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](mailto:info@kuk-immo.de)

Web: [www.kuk-immo.de](http://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](mailto:info@reitner-immobilien.de)

Web: [www.reitner-immobilien.de](http://www.reitner-immobilien.de)

Döbbe, 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](mailto:info@kuk-immo.de)

Web: [www.kuk-immo.de](http://www.kuk-immo.de)

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](mailto:info@hausverwaltung-schmidt.de)

Web: [www.hausverwaltung-schmidt.de](http://www.hausverwaltung-schmidt.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](mailto:fruehoff-immobilien@email.de)

Web: [www.fruehoff-immobilien.de](http://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](mailto:info@hebbelmann.de)

Web: [www.hebbelmann.de](http://www.hebbelmann.de)

## Mitglieder – Essen

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](mailto:info@schwab-immobilien.de)

Web: [www.schwab-immobilien.de](http://www.schwab-immobilien.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](mailto:info@frohn-immobilien.de)

Web: [www.frohn-immobilien.de](http://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

E-Mail: j.bagusat@unitybox.de

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: thomas.dietz@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



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](http://www.rdm-essen.de)

Essen

Oberhausen

Mülheim

Bottrop

Gladbeck

Dorsten

