



Grundstücksmarktbericht 2012 für die Stadt Essen

OHNE die für die Wertermittlung erforderlichen Daten



Der Grundstücksmarkt in Essen

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahre 2011

Datengrundlage: 01.01.2011 bis 31.12.2011

Auswertestand der Kaufpreissammlung: 01.02.2012

Beschlossen durch den Gutachterausschuss am 07.05.2012

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
verantwortlich: Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar, Vorsitzender

Geschäftsstelle:

Rathenaustraße 2 (Theater-Passage)
45127 Essen

Telefon: 0201-88-68505

Telefax: 0201-88-68503

Leiterin der Geschäftsstelle: Dipl.-Ing. Gabriele Wengersheide

Telefon: 0201-88-68502

E-Mail: gutachterausschuss@essen.de

Internet: <http://www.gutachterausschuss.essen.de>

Auskünfte:

Telefon: 0201-88-68505

Internet: www.boris.nrw.de

Titelfoto

Bildnachweis: **RTG**

Das Titelfoto zeigt den Doppelbock (Fördergerüst) und die Schachthalle der 1986 stillgelegten Schachanlage Zollverein. Die ab 1927 von den Architekten Kremmer und Schupp im Stil der neuen Sachlichkeit geplante Anlage galt als die größte Schachanlage des Ruhrgebiets und als schönste Zeche der Welt. Sie wurde 2001 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Im Jahr der Kulturhauptstadt Ruhr.2010 bildet Zollverein einen der Schwerpunkte kultureller Aktivitäten (<http://www.zollverein.de>; <http://www.essen.de>).

Die Vervielfältigung dieses Grundstücksmarktberichts oder von Teilen daraus ist nur mit schriftlicher Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung sowie die Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe einzelner Daten aus diesem Grundstücksmarktbericht ist mit Quellenangabe gestattet.

ISSN 1433-7622

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
Anlagenverzeichnis	VII
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	1
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	2
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1. Aufgaben des Gutachterausschusses	3
3.2. Aufgaben der Geschäftsstelle	5
4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2011	6
4.1. Verkäufe	6
4.2. Blockverkäufe	9
4.3. Zwangsversteigerungen	10
5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke	15
5.1. Umsatzentwicklung - unbebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke	15
5.1.1. Umsatzentwicklung nach Teilmärkten	16
5.1.1.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	16
5.1.1.2. Doppelhaushälften	17
5.1.1.3. Reihenhäuser (Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser)	18
5.1.1.4. Geschosswohnungsbau	19
5.1.1.5. Wohnungseigentum	20
5.1.1.6. Gewerbe und Industrie	21
5.1.1.7. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	22
5.2. Preisentwicklung	23
6. Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)	24
6.1. Umsätze	24
6.2. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.2.1. Durchschnittspreise in den Stadtteilen	25
6.2.2. Durchschnittspreise nach Gebäudetypen	38
6.2.2.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	39
6.2.2.2. Doppelhaushälften	40
6.2.2.3. Reihenhäuser	42
6.2.2.4. Reihenendhäuser	44
6.2.2.5. Dreifamilienhäuser	45
6.2.2.6. Geschosswohnungsbau	46
6.3. Durchschnittspreise für Gewerbegrundstücke	48
6.3.1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	49
6.3.2. Gewerbe- und Industriegebäude	51
7. Teilmarkt Wohnungseigentum	52
7.1. Umsatzentwicklung	53
7.2. Preisentwicklung	55
7.3. Durchschnittspreise im Stadtgebiet	55
7.3.1. Durchschnittspreise nach Teilmärkten	65
7.3.1.1. Erstverkauf aus Neubau	66
7.3.1.2. Erstverkauf aus Umwandlung	67
7.3.1.3. Weiterverkauf	69

8.	Bodenrichtwerte	71
8.1.	Gesetzlicher Auftrag	71
8.2.	Bodenrichtwerte in Essen	71
8.2.1.	Präsentation.....	72
8.2.2.	Entwicklung der Bodenrichtwerte.....	73
8.2.3.	BORISplus.NRW	74
8.3.	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 Gutachterausschussverordnung	75
8.4.	Weitere Bodenrichtwerte.....	75
8.5.	Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung	75
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	79
9.1.	Indexreihen	79
9.1.1.	Bodenpreisindexreihen	79
9.1.2.	Preisindexreihen für bebaute Grundstücke.....	82
9.2.	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger	84
9.2.1.	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	85
9.2.2.	Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser.....	85
9.2.3.	Liegenschaftszinssatz für Mietwohnhäuser	85
9.2.4.	Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude	85
9.2.5.	Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Gebäude	86
9.2.6.	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	86
9.3.	Gebädefaktoren	87
9.4.	Alterswertminderung im Sachwertverfahren	87
9.5.	Marktanpassungsfaktoren.....	89
9.5.1.	Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	89
9.5.2.	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	93
9.5.3.	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus.....	95
9.6.	Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten	96
9.6.1.	Sonstiges Nichtbauland	96
9.6.2.	Grundstücke in Sanierungsgebieten.....	96
9.7.	Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen.....	97
9.8.	Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV).....	98
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	100
10.1.	Einwohnerzahlen	100
10.2.	Gliederung des Essener Stadtgebiets	101
10.3.	Sonstige Daten	102
10.3.1.	Kaufkraftkennziffer	102
10.3.2.	Verfügbares Einkommen	103
10.3.3.	Arbeitslosenquote	103
11.	Regionale Vergleiche.....	104
11.1.	Typische Immobilienpreise 2011 in ausgewählten Städten in NRW	104
11.2.	Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet	106
11.3.	Prognose für das 1. Halbjahr 2012	108
12.	Mieten	110
12.1.	Wohnungsmieten.....	110
12.2.	Gewerbliche Mieten	110
13.	Produkte und Dienstleistungen	111

13.1.	Gutachten	111
13.2.	Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten	111
13.3.	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	111
13.4.	Produkte und Gebühren	112

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 4.1	Anzahl der Kaufverträge 2000 bis 2011	6
Abbildung 4.2	Marktanteile der Grundstücks-kategorien 2011 (2010)	8
Abbildung 4.3	Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge	10
Abbildung 4.4	Zwangsversteigerungen je Stadtteil (2011)	12
Abbildung 4.5	Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2011)	13
Abbildung 5.1	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	16
Abbildung 5.2	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	16
Abbildung 5.3	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Doppelhaushälften	17
Abbildung 5.4	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Doppelhaushälften	17
Abbildung 5.5	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Reihenhäuser	18
Abbildung 5.6	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Reihenhäuser	18
Abbildung 5.7	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Geschosswohnungsbau	19
Abbildung 5.8	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Geschosswohnungsbau	19
Abbildung 5.9	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Wohnungseigentum	20
Abbildung 5.10	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Wohnungseigentum	20
Abbildung 5.11	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Gewerbe und Industrie	21
Abbildung 5.12	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Gewerbe und Industrie	21
Abbildung 5.13	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	22
Abbildung 5.14	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke	22
Abbildung 6.1	Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser	25
Abbildung 6.2	Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	26
Abbildung 6.3	Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser Preismaterial der Jahre 2009 bis 2011	27
Abbildung 6.4	Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2009-2011)	28
Abbildung 6.5	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	39
Abbildung 6.6	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Doppelhaushälften	40
Abbildung 6.7	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Reihenhäuser	42

Abbildung 6.8	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Reihenendhäuser	44
Abbildung 6.9	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Dreifamilienhäuser.....	45
Abbildung 6.10	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Geschosswohnungsbau	46
Abbildung 6.11	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	49
Abbildung 6.12	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Gewerbe- und Industriegebäude	51
Abbildung 7.1	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe	54
Abbildung 7.2	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen	54
Abbildung 7.3	Mittlere Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum Preismaterial der Jahre 2009 bis 2011	55
Abbildung 7.4	Mittlere Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum Preismaterial der Jahre 2009 bis 2011	56
Abbildung 7.5	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Neubau.....	66
Abbildung 7.6	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Umwandlung	67
Abbildung 7.7	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Wohnungseigentum Weiterverkauf	69
Abbildung 8.1	Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW.....	74
Abbildung 8.2	Qualitätsunterschiede.....	76
Abbildung 8.3	Anwendungssystematik.....	77
Abbildung 8.4	Schematisierte Beispiele für Nachbarschaftsvergleich.....	78
Abbildung 9.1	Abgrenzung der Bodenpreisindexbereiche	79
Abbildung 9.2	Struktur des Sachwertverfahrens	90
Abbildung 9.3	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	91
Abbildung 10.1	Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile	101
Abbildung 10.2	Kaufkraftkennziffern	102
Abbildung 10.3	Verfügbares Einkommen je Einwohner 2009/2010	103
Abbildung 10.4	Arbeitslosenquote 2010/2011 (Jahresdurchschnitt)	103
Abbildung 11.1	Typische Grundstückspreise in €/m ² für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2011	105
Abbildung 11.2	Baugrundstücke für individuelle Bauweise durchschnittliche Bodenrichtwerte 2010	106
Abbildung 11.3	Neue Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2010.....	107
Abbildung 11.4	Gebrauchte Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2010	107
Abbildung 11.5	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe Durchschnittliche Kaufpreise 2010	108
Abbildung 11.6	Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte.....	109

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4.1	Übersicht über Kaufverträge und sonstige Urkunden.....	7
Tabelle 4.2	Geldumsätze	8
Tabelle 4.3	Blockverkäufe.....	9
Tabelle 4.4	Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert.....	11
Tabelle 4.5	Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert bei Wohnungseigentum nach Wohnflächen	11

Tabelle 4.6	Zuschlagshöhe bei Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum	14
Tabelle 5.1	Umsatz Baulandflächen	15
Tabelle 6.1	Umsatz bebauter Grundstücke.....	24
Tabelle 6.2	Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen	37
Tabelle 6.3	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubauten	39
Tabelle 6.4	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Baujahre ab 1975.....	39
Tabelle 6.5	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Baujahre 1950 bis 1974	40
Tabelle 6.6	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Baujahre bis 1949	40
Tabelle 6.7	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Doppelhaushälften Neubauten.....	41
Tabelle 6.8	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Doppelhaushälften Baujahre ab 1975	41
Tabelle 6.9	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Doppelhaushälften Baujahre 1950 bis 1974.....	41
Tabelle 6.10	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Doppelhaushälften Baujahre bis 1949.....	42
Tabelle 6.11	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Reihenhäuser Neubauten.....	42
Tabelle 6.12	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Reihenhäuser Baujahre ab 1975.....	43
Tabelle 6.13	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Reihenhäuser Baujahre 1950 bis 1974	43
Tabelle 6.14	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Reihenhäuser Baujahre bis 1949	43
Tabelle 6.15	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Reihenendhäuser Neubauten	44
Tabelle 6.16	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Reihenendhäuser Baujahre ab 1975.....	44
Tabelle 6.17	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Reihenendhäuser Baujahre 1950 bis 1974	45
Tabelle 6.18	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Reihenendhäuser Baujahre bis 1949	45
Tabelle 6.19	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Dreifamilienhäuser Baujahre 1950 bis 1974	46
Tabelle 6.20	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Dreifamilienhäuser Baujahre bis 1949.....	46
Tabelle 6.21	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Geschosswohnungsbau Baujahre ab 1975.....	47
Tabelle 6.22	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Geschosswohnungsbau Baujahre 1950 bis 1974	47
Tabelle 6.23	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Geschosswohnungsbau Baujahre bis 1949	48
Tabelle 6.24	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Baujahre ab 1975	49
Tabelle 6.25	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Baujahre 1950 bis 1974.....	50

Tabelle 6.26	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Baujahre bis 1949.....	50
Tabelle 6.27	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Gewerbe- und Industriegebäude.....	51
Tabelle 7.1	Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum	52
Tabelle 7.2	Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum	53
Tabelle 7.3	Geldumsatz bei Wohnungseigentum.....	53
Tabelle 7.4	Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 – 2011	64
Tabelle 7.5	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Neubau.....	66
Tabelle 7.6	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Umwandlung - Baujahre ab 1975	67
Tabelle 7.7	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Umwandlung - Baujahre 1950 bis 1974.....	68
Tabelle 7.8	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Umwandlung - Baujahre bis 1949	68
Tabelle 7.9	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Wohnungseigentum Weiterverkauf - Baujahre ab 1975.....	69
Tabelle 7.10	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Wohnungseigentum Weiterverkauf für Baujahre - 1950 bis 1974	70
Tabelle 7.11	Durchschnittskaufpreise (€/m ²) für Wohnungseigentum Weiterverkauf - Baujahre bis 1949	70
Tabelle 8.1	Veränderungen von Bodenrichtwerten	73
Tabelle 8.2	Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke	75
Tabelle 9.1	Bodenpreisindexreihen für Grundstücke bis 2010 1- und 2-geschossige Bauweise	80
Tabelle 9.2	Bodenpreisindexreihen für Grundstücke Geschosswohnungsbau bis 2010	81
Tabelle 9.3	Bodenpreisindexreihe für Gewerbegrundstücke	82
Tabelle 9.4	Preisindizes für bebaute Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke Indexbasis 01.01.1990 = 100	83
Tabelle 9.5	Preisindizes für Wohnungseigentum	83
Tabelle 9.6	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	85
Tabelle 9.7	Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser	85
Tabelle 9.8	Liegenschaftszinssatz für Mietwohnhäuser	85
Tabelle 9.9	Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude	85
Tabelle 9.10	Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Gebäude.....	86
Tabelle 9.11	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum Weiterverkäufe unvermietet	86
Tabelle 9.12	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum Weiterverkäufe vermietet	86
Tabelle 9.13	Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum Umwandlungen	86
Tabelle 9.14	Wertminderung wegen Alters im Sachwert Verfahren (nach Tiemann)	88
Tabelle 9.15	Modellparameter	91
Tabelle 9.16	Hilfstabelle - Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	92
Tabelle 9.17	Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	94
Tabelle 9.18	Rahmenwerte für sonstiges Nichtbauland.....	96
Tabelle 9.19	Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze	97
Tabelle 9.20	Durchschnittsmieten für Garagen und Stellplätze	97
Tabelle 9.21	Instandhaltungskosten	98

Tabelle 9.22	Verwaltungskosten	99
Tabelle 9.23	Mietausfallwagnis	99
Tabelle 10.1	Einwohnerentwicklung.....	100
Tabelle 11.1	Typische Immobilienpreise in NRW-Städten	104
Tabelle 11.2	Prognose Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2012 Ruhrgebiet und NRW	109
Tabelle 13.1	Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010.....	113

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2011	114
Anlage 2	Antrag auf Erstattung eines Gutachtens.....	115
Anlage 3	Antrag auf schriftliche Bodenrichtwertauskunft	117
Anlage 4	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	118
Anlage 5	Bestellformular	120

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Umsätze

Der Umsatz nach Vertragszahlen ist gegenüber den Vorjahren in allen Marktsegmenten außer bei den Zwangsversteigerungen auf rd. 4.400 Fälle gestiegen. Gegenüber dem mehrjährigen Mittelwert liegt die Steigerung bei über 10 %. Besonders hohe Steigerungsraten liegen bei den bebauten Wohngrundstücken und bei Wohnungseigentum (außer Umwandlungen) vor. Bei den insgesamt in der Größenordnung konstanten Zwangsversteigerungen dominiert das Wohnungseigentum; dieser Anteil ist deutlich höher als der Anteil des Wohnungseigentums an regulären Verkäufen.

Gegenüber dem Vorjahr stieg der Geldumsatz (rd. 735 Mrd. €) um mehr als 11 %, gegenüber 2009 sogar um mehr als 30 %. Überproportionale Zuwächse wurden bei unbebauten Gewerbegrundstücken registriert.

Details finden sich in Kapitel 4 sowie in den Darstellungen der Teilmärkte.

Preise

Aufgrund der Auswertung seiner Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss rd. 4800 Bodenrichtwerte für Bauland (das sind rund 85 Prozent) auf dem Vorjahresniveau belassen. Etwa 350 Bodenrichtwerte wurden um Beträge zwischen 5 und 20 Euro gesenkt, wobei Absenkungen um mehr als 10 Euro nur sehr selten waren. Etwas mehr als 600 Bodenrichtwerte wurden 5 bis 20 Euro angehoben. Auch hier lag der Hauptanteil bei bis zu 10 Euro. Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke blieben insgesamt unverändert. Von diesen punktuellen Veränderungen abgesehen ist das Bodenpreinsniveau in Essen somit gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Die Preise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und für Wohnungseigentum blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Im Umfang stark erweitert wurden die Darstellungen der Preissituation bei bebauten Grundstücken. Hier wurden baujahrs- und bautypenabhängige Durchschnittspreise ermittelt. Details, auch für gewerbliche genutzte Grundstücke finden sich in den Kapiteln 6 und 7.

Erforderliche Daten

Im Kapitel „Für die Wertermittlung erforderliche Daten“ wurden erneut in größerem Umfang Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Ergebnisse finden sich in Kapitel 9 dieses Grundstücksmarktberichts.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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

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

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht stellt den Essener Immobilienmarkt in generalisierter Form dar. Die hierin enthaltenen Umsätze, Preisentwicklungen und Preisspiegel wurden nach Auswertung der Kaufpreissammlung aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen ermittelt. Da sie den Markt in generalisierender Weise beschreiben, sind sie – mit Ausnahme der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in Kapitel 9 – im allgemeinen für die Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet; sie ersetzen insbesondere nicht die sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1. Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen wurden ab 1961 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und später auch bei den großen kreisangehörigen Städten eingerichtet¹.

Der Gutachterausschuss ist als Behörde des Landes Nordrhein-Westfalen ein selbstständiges, unabhängiges, an keinerlei Weisungen gebundenes, marktkundiges und sachverständiges Kollegialgremium. Baugesetzbuch und Gutachterausschussverordnung weisen ihm folgende Aufgaben zu:

§ 193 BauGB

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

§ 5 GAVO NRW

- Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes
- Erstattung von Gutachten nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und Entschädigungsgesetzes NRW
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- oder -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen

Außerdem kann der Gutachterausschuss auf der gleichen landesrechtlichen Grundlage

- Gutachten erstatten über Miet- und Pachtwerte
- Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung von Mietspiegeln mitwirken
- auf Antrag der Gemeinde die Mietdatenbank oder den Mietspiegel erstellen
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in aggregierter und anonymisierter Form vornehmen.

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

¹ Gesetzliche Grundlagen sind heute das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV.NW. S.146), in der jeweils geltenden Fassung.

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses gem. § 2 GAVO NRW jeweils für 5 Jahre. Der Ausschuss in Essen hat im Berichtsjahr 31 Mitglieder. Neben dem vorsitzenden Mitglied sind 6 stellvertretende vorsitzende Mitglieder, 23 weitere ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter sowie je eine Vertreterin bzw. Vertreter der beiden Essener Finanzämter bestellt. Die Vertreter der Finanzämter wirken ausschließlich beim Beschluss über die Bodenrichtwerte mit. Dem Gutachterausschuss gehören in Essen u.a. Geodäten, Architekten, Wohnungswirtschaftler, Juristen und Immobilienmakler an. In Spezialfällen können weitere Sachverständige hinzu gezogen werden. Die interdisziplinäre Zusammensetzung des Ausschusses garantiert Marktnähe und fachliche Unabhängigkeit. Anlage 1 nennt die zum Ende des Berichtsjahrs bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses.

Beratung und Beschluss über Gutachten erfolgen in nicht öffentlicher Sitzung in der Mindestbesetzung vorsitzendes oder stellvertretendes vorsitzender Mitglied und 2 weitere ehrenamtliche Gutachterinnen bzw. Gutachter. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sowie bei der Erstellung der Übersichten über Bodenrichtwerte wird der Gutachterausschuss in der Mindestbesetzung mit dem vorsitzenden oder einem stellvertretenden vorsitzenden Mitglied und mindestens 4 weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen oder Gutachtern tätig. Bodenrichtwerte werden in Essen in der Regel in einer Sitzung aller Mitglieder des Gutachterausschusses beschlossen.

Oberer Gutachterausschuss

Der 1981 eingerichtete Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen hat nach § 198 Abs. 2 BauGB die Aufgabe, überregionale Analysen des Grundstücksmarkts in NRW zu erstellen und Obergutachten zu erstatten. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen eines Gutachtens eines örtlichen Gutachterausschusses sowie der Antrag eines Gerichts bzw. einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren (z.B. Enteignungsverfahren).

Als weitere Aufgaben weist die GAVO NRW dem Oberen Gutachterausschuss zu:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer nach § 193 Abs. 1 BauGB berechtigten Person, wenn für das Obergutachten bindende Wirkung vereinbart wurde
- Erarbeitung verbindlicher Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten der Kaufpreissammlung im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der örtlichen Gutachterausschüsse
- Unterstützung der Aus- und Fortbildung der Gutachterausschüsse
- Beratung der Gutachterausschüsse in Fragen der Wertermittlung
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW (vgl. Kap. 8.2.3)

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Adresse:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen
Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf

Erreichbarkeit:

Tel.: 0211 / 4 75 26 40

Fax: 0211 / 4 75 29 00

E-Mail: oga@brd.nrw.de

3.2. Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung der Arbeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt Essen eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines vorsitzenden Mitglieds untersteht. Die Geschäftsstelle führt die Kaufpreissammlung, wertet sie aus, ermittelt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten und bereitet die Gutachten vor. Außerdem ist sie für Verwaltungsarbeiten im Zuge der Auftragsabwicklung zuständig und erteilt Auskünfte.

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

Alle aus den übermittelten Kaufverträgen oder sonstigen Verzeichnissen gewonnenen Daten unterliegen den Bestimmungen der Datenschutzgesetze, der GAVO NRW sowie des BauGB. Die Kaufpreissammlung und die weiteren Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Beschäftigten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Bis auf einfache Auskünfte sind die Leistungen des Gutachterausschusses gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen. Bei Gutachten für Gerichte erfolgt die Liquidation nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz.

4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2011

4.1. Verkäufe

Tabelle 4.1 zeigt die Verteilung der registrierten Kauf- und sonstigen Verträge sowie der Zwangsversteigerungsbeschlüsse (siehe hierzu auch Kapitel 4.3) auf die einzelnen Objektgruppen. Hierbei handelt es sich um vorläufige Endergebnisse für das Berichtsjahr, die die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt erfahrungsgemäß mit hoher Genauigkeit widerspiegeln.

Die für die Vorjahre angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden. Rechtskräftige Umlegungsbeschlüsse werden seit 2011 erfasst.

Abbildung 4.1 zeigt die Entwicklung der Zahl der Kaufverträge bis zum Berichtsjahr.

In den darauf folgenden Tabellen und Abbildungen werden die Grundstücksteilmärkte hinsichtlich Vertragsaufkommen und Geldumsätzen weiter analysiert.

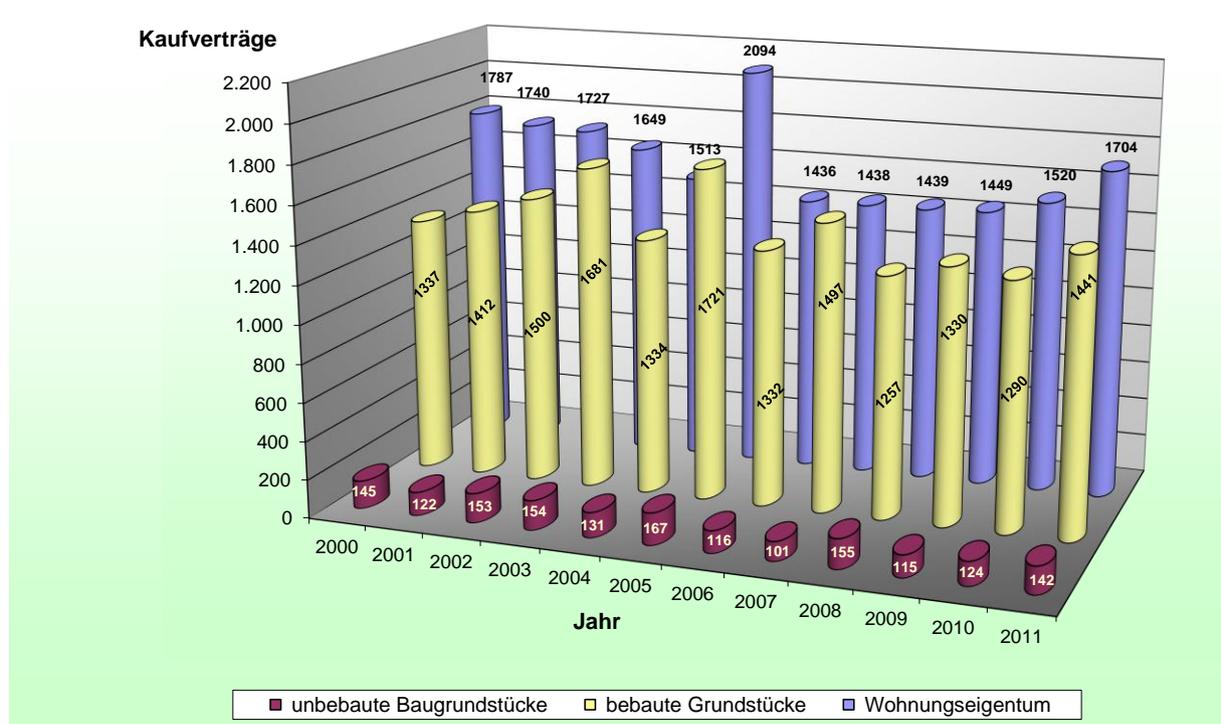


Abbildung 4.1 Anzahl der Kaufverträge 2000 bis 2011

VERTRAGSARTEN	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
KAUFVERTRÄGE							
1. unbebaute Grundstücke	<u>296</u>	<u>257</u>	<u>219</u>	<u>272</u>	<u>209</u>	<u>209</u>	<u>266</u>
Wohnbauland (individuelle Bauweise)	111	90	70	108	67	80	83
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	16	11	13	21	23	26	27
klassisches Gewerbe und Industrieland	24	4	7	16	11	8	9
höherwertiges Gewerbe	16	11	5	7	13	10	23
Nichtbauland ¹⁾	129	141	124	120	95	85	124
2. bebaute Grundstücke	<u>1.721</u>	<u>1.332</u>	<u>1.488</u>	<u>1.257</u>	<u>1.330</u>	<u>1.290</u>	<u>1.441</u>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1.226	790	809	759	900	800	864
Mehrfamilienhausgrundstücke ²⁾	408	425	582	391	363	377	451
gewerblich genutzte Grundstücke	61	85	73	63	34	50	59
sonstige	27	32	24	44	33	63	67
3. Wohnungseigentum	<u>2.094</u>	<u>1.436</u>	<u>1.438</u>	<u>1.439</u>	<u>1.449</u>	<u>1.520</u>	<u>1.704</u>
Bauvorhaben	90	75	116	113	106	165	193
Weiterverkäufe	470	871	947	1.068	1.060	1.053	1.215
Umwandlungen ³⁾	1.530	489	374	258	280	297	294
nicht klassifiziert	4	1	1	0	3	5	2
4. Teileigentum	92	77	82	70	64	73	103
5. Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke	-	<u>92</u>	<u>57</u>	<u>65</u>	<u>88</u>	<u>78</u>	<u>85</u>
Neubestellung von Erbbaurechten	-	7	2	3	1	3	4
Erbbaugrundstücke	-	28	4	14	31	19	18
Erbbaurechte	-	32	29	27	35	29	38
Wohnungserbbaurecht	-	24	21	20	21	26	24
Teileigentumserbbaurecht	-	1	1	1	0	1	1
UMLEGUNGSBESCHLÜSSE	-	-	-	-	-	-	22
SONSTIGE VERTRÄGE ⁴⁾	788	617	574	515	468	516	564
ZWANGSVERSTEIGERUNGEN	<u>209</u>	<u>197</u>	<u>178</u>	<u>222</u>	<u>250</u>	<u>241</u>	<u>248</u>
unbebaute Grundstücke	2	0	2	1	0	1	6
bebaute Grundstücke	73	55	57	65	63	79	66
Wohnungseigentum	123	133	118	151	183	154	172
Teileigentum	11	9	1	5	4	7	4
INSGESAMT	5.200	4.008	4.036	3.840	3.858	3.927	4.433
Verträge über Immobilien in mehreren Städten (Gesamtumsatz Mio. €)	6	7	8	5	4	0	0
	(560)	(207)	(335)	(983)	(29)	0	0

¹⁾ Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Teilflächen, Rohbauland, Bauerwartungsland und sonstige

²⁾ mit einem gewerblichen Rohertragsanteil < 20%

³⁾ zur Definition des Begriffes Umwandlung siehe Kapitel 7

⁴⁾ Schenkungen, entgeltliche Übertragungen, Enteignungen, entgeltliche Kaufverträge, in denen das Gesamtentgelt nicht eindeutig festgestellt werden konnte, Kaufverträge ohne Entgelt, etc. – zur weiteren Auswertung nicht geeignet
- nicht gesondert erfasst

Tabelle 4.1 Übersicht über Kaufverträge und sonstige Urkunden

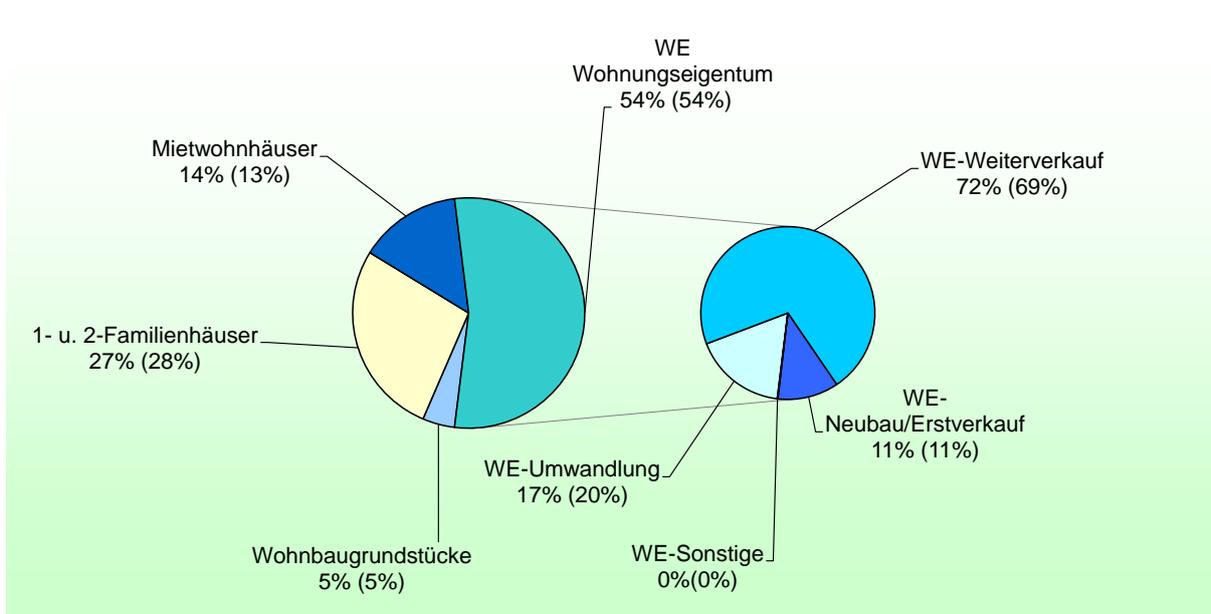


Abbildung 4.2 Marktanteile der Grundstückskategorien 2011 (2010)

Teilmarkt	Angaben in Mio. €						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unbebaute Grundstücke	65,3	105,8	40,8	71,0	76,2	58,5	95,4
Wohnen	36,8	28,7	20,6	41,0	32,1	43,8	36,7
Gewerbe	25,2	74,3	17,1	29,0	43,0	13,4	54,1
werdendes Bauland	1,8	1,3	1,5	0,8	0,8	1,0	1,1
land- und forstwirtschaftliche Nutzung	0,3	1,0	0,9	0,1	0,1	0,0	0,4
Sonstige	1,2	0,5	0,7	0,1	0,2	0,3	3,1
Bebaute Grundstücke	743,0	841,3	838,9	459,4	477,4	601,9	639,2
individueller Wohnungsbau	304,9	233,8	233,1	210,6	243,2	217,3	250,1
Geschosswohnungsbau	182,1	122,7	195,6	97,9	84,8	91,7	119,8
klassisches Gewerbe	22,1	42,2	34,7	13,4	8,9	47,6	47,0
tertiäres Gewerbe	182,7	332,1	294,2	90,9	82,2	83,3	161,7
sonstige Gebäude	51,2	110,5	81,3	46,6	58,3	162,0	60,6
GESAMTUMSATZ	808,3	947,1	879,7	530,4	553,6	660,4	734,6

Tabelle 4.2 Geldumsätze

4.2. Blockverkäufe

Seit 2003 werden in Essen wie auch in anderen Städten vermehrt Verkäufe registriert, mit denen sich Wohnungsunternehmen von einer größeren Anzahl Wohneinheiten trennten (sog. Blockverkäufe). Erwerber waren entweder große, zum Teil ausländische Wohnungsunternehmen oder institutionelle Anleger, zum Teil auch kleinere Wohnungsunternehmen, Privatpersonen oder insbesondere bei vermieteten Einfamilienhäusern auch die bisherigen Mieter.

Bei Verkauf einzelner Immobilien an Privatpersonen oder an kleinere Wohnungsunternehmen sind die Verkäufe zum Teil zur weiteren Auswertung geeignet, gleichwohl hierbei häufiger ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen können. Bei Blockverkäufen hingegen werden nicht nur die Immobilien, sondern häufig auch Unternehmen ganz oder teilweise veräußert, ohne dass die auf den jeweiligen Verkaufsgegenstand entfallenden Preisanteile ausgewiesen bzw. ermittelt werden können. Zudem sind erfahrungsgemäß häufig sog. Paketpreise vorhanden, die preislich dem Eigentumswechsel größerer Wohnungsbestände Rechnung tragen. Eine weitergehende Analyse dieser Preise ist in der Regel nicht möglich.

Urkunden, in denen große Unternehmen Immobilien in mehreren Städten innerhalb eines einzigen Kaufvertrags gleichzeitig veräußern, sind ebenfalls in der Regel nicht auswertbar, da hier die auf die einzelnen Immobilien und Städte entfallenden Preisanteile im Dunkel bleiben. Diese Verträge sind in Tabelle 4.1 nachrichtlich aufgeführt. Der Obere Gutachterausschuss veröffentlicht hierzu summarische Daten in seinem Bericht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Tabelle 4.3 zeigt Blockverkäufe im Berichtsjahr und im Vorjahr. Hierzu wurden Veräußerungen erfasst, bei denen mehr als 3 Mietwohngebäude in Essen mit einem Kaufvertrag veräußert wurden. Aus Gründen des Datenschutzes muss eine dezidierte weitere Darstellung der Kauffälle unterbleiben. Die Tabelle enthält auch Objekte, die innerhalb des Berichtsjahrs mehrfach veräußert wurden.

Veräußerer	2011			2010		
	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [ha]	Kaufpreissumme [Mio. €]	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [ha]	Kaufpreissumme [Mio. €]
Private	2	0,62	0,30	0	-	-
Unternehmen oder Sonstige	11	14,10	37,02	8	11,67	84,11
Summe	13	14,72	37,32	8	11,67	84,11

Tabelle 4.3 Blockverkäufe

4.3. Zwangsversteigerungen

Neben den Eigentumswechseln aufgrund von Kaufverträgen, die zumeist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen werden, gewinnt der Teilmarkt der Zwangsversteigerungen in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung. Abbildung 4.3 zeigt die Entwicklung der beim Gutachterausschuss registrierten Fälle seit 1991.

Seit 2005 wertet der Gutachterausschuss die Zwangsversteigerungsbeschlüsse und die diesen zugrunde liegenden Verkehrswertgutachten systematisch aus, unter anderem mit dem Ziel, Aussagen über das Verhältnis zwischen dem von Sachverständigen ermittelten Verkehrswert und der Höhe des Zuschlags im Verfahren zu treffen. Die den Zwangsversteigerungsverfahren zugrunde liegenden Gutachten über den Verkehrswert der zu versteigernden Immobilien werden über die Webadresse www.zvg-portal.de regelmäßig von der Justizverwaltung des Landes publiziert.

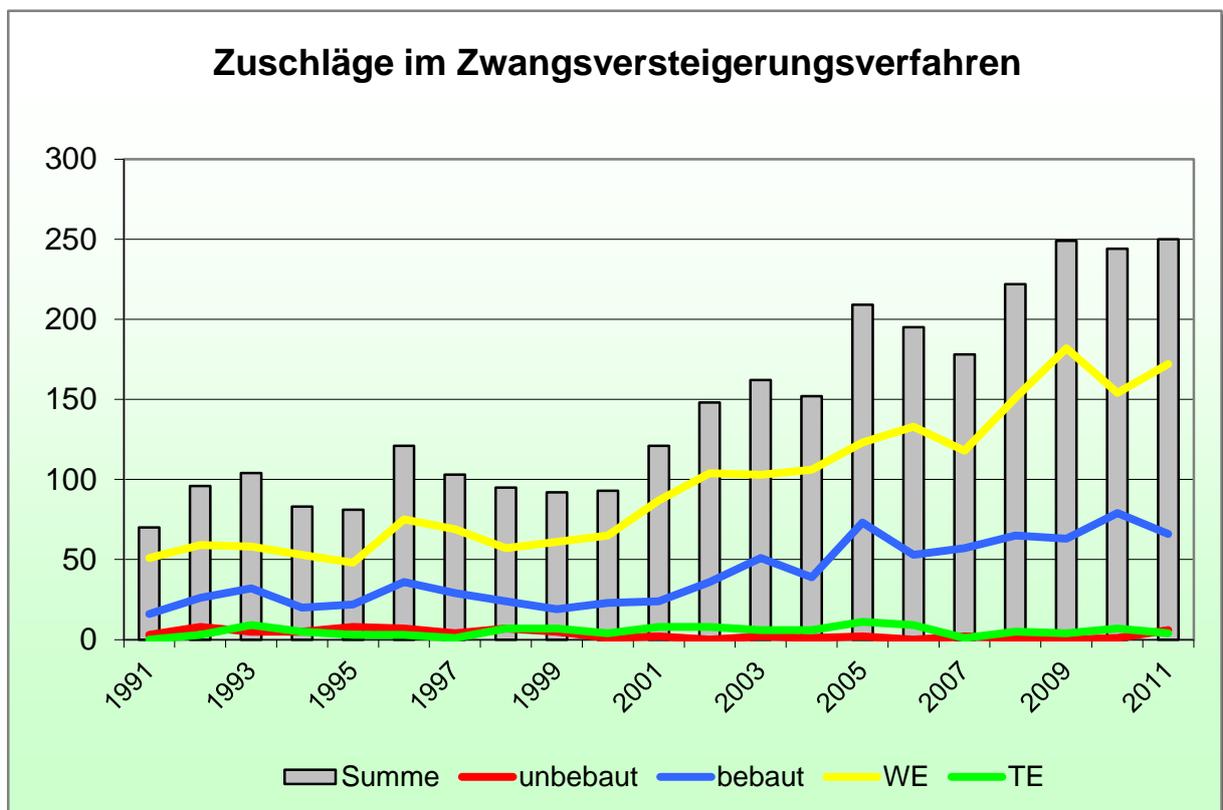


Abbildung 4.3 Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge

Tabelle 4.4 analysiert die Zwangsversteigerungsfälle des Jahres 2011 hinsichtlich der Höhe des Zuschlags im Verfahren, wobei unterschieden wird nach dem Zuschlag im ersten bzw. weiteren Terminen. In Klammern stehen die Ergebnisse der Untersuchung für das Jahr 2010.

	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Gewerbe- objekte	Wohnungs- eigentum
Anzahl der Zuschläge insgesamt	26 (24)	29 (43)	10 (9)	195 (157)
Zuschläge zum 1. ZV-Termin				
- Anzahl	15 (20)	12 (24)	4 (4)	89 (72)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	85% (86%)	89% (82%)	130% (81%)	75% (69%)
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	8 (4)	15 (19)	5 (5)	112 (85)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	57% (65%)	70% (62%)	46% (61%)	51% (46%)
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	23 (24)	27 (43)	9 (9)	201 (157)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	75% (82%)	78% (73)	83% (70%)	62% (57%)

Werte in Klammern beziehen sich auf das Jahr 2010

Tabelle 4.4 Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert

Die Zuschläge über Wohnungseigentum wurden in Tabelle 4.5 hinsichtlich der Wohnfläche untersucht.

Wohnfläche	bis 30 m ²	30 - 60 m ²	60 - 90 m ²	> 90 m ²
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	24	72	78	17
- % des Verkehrswertes	62%	56%	67%	98%
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	9	30	38	10
- % des Verkehrswertes	86%	66%	73%	133%
Zuschläge in weiteren ZV-Terminen				
- Anzahl	15	42	40	7
- % des Verkehrswertes	47%	49%	61%	47%

Tabelle 4.5 Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert bei Wohnungseigentum nach Wohnflächen

Abbildung 4.4 ordnet die Zahl der Zwangsversteigerungszuschläge bei Wohnimmobilien (Wohngebäude und Wohnungseigentum) den Stadtteilen zu. Dabei wurden die Einzelergebnisse zu Gruppen zusammengefasst. Abbildung 4.5 setzt die absolute Anzahl der Zuschläge ins Verhältnis zu den Einwohnerzahlen.



Abbildung 4.4 Zwangsversteigerungen je Stadtteil (2011)

Tabelle 4.6 zeigt die Ergebnisse einer detaillierten Untersuchung des von Zwangsversteigerungszuschlägen betroffenen Wohnungseigentums. Hier wurden nur Gemarkungen berücksichtigt, in denen mindestens 3 Zuschläge vorlagen. Die Tabelle zeigt die durchschnittliche Zuschlagshöhe im ersten bzw. weiteren Terminen sowie den Gesamtdurchschnitt einschließlich der jeweils zugrunde liegenden Fallzahlen.

Stadtteil	Ø Zuschlag 1. Termin	Anzahl	Ø Zuschlag weitere Termine	Anzahl	Ø Zuschlag über alle Termine	Anzahl
Altendorf	60%	5	38%	4	50%	9
Altenessen-Nord	55%	≤3	52%	≤3	54%	≤3
Altenessen-Süd	50%	4	52%	15	52%	19
Bergeborbeck	57%	≤3	43%	≤3	52%	≤3
Bergerhausen	84%	6	76%	21	78%	27
Bochold	68%	7	39%	5	56%	12
Borbeck	186%	≤3	62%	≤3	103%	≤3
Frintrop	60%	≤3	41%	7	45%	9
Frohnhausen	63%	10	57%	9	60%	19
Gerschede	55%	≤3	13%	≤3	34%	4
Holsterhausen	65%	8	58%	5	62%	13
Huttrop	80%	5	--	0	80%	5
Katernberg	65%	≤3	35%	4	48%	7
Kettwig	97%	≤3	56%	≤3	81%	5
Kray	68%	≤3	33%	5	43%	7
Nordviertel	--	0	60%	≤3	60%	≤3
Stadtwald	73%	≤3	--	0	73%	≤3
Südostviertel	52%	≤3	47%	≤3	50%	4
Südviertel	156%	≤3	53%	≤3	79%	4
Werden	250%	4	--	0	250%	4

Tabelle 4.6 Zuschlagshöhe bei Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum

5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

5.1. Umsatzentwicklung - unbebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Grundstücke sowie die Flächen- und Geldumsätze und deren Entwicklung gegenüber den Vorjahren zeigt Tabelle 5.1.

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

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnen	Anzahl	126	117	84	129	92	107	110
	Fläche [ha]	14,6	10,5	7,9	18,0	11,3	12,3	12,6
	Wert [Mio. €]	36,8	28,7	20,6	41,0	32,1	43,8	36,7
Gewerbe	Anzahl	37	18	17	23	22	16	31
	Fläche [ha]	12,2	7,3	7,0	22,8	29,9	7,0	26,8
	Wert [Mio. €]	25,2	74,3	17,1	29,0	43,0	13,4	54,1
Summen	Anzahl	163	135	101	152	114	123	141
	Fläche [ha]	26,8	17,8	14,9	40,8	41,2	19,3	39,4
	Wert [Mio. €]	62,0	103,0	37,7	70,0	75,1	57,2	90,8

Tabelle 5.1 Umsatz Baulandflächen

5.1.1. Umsatzentwicklung nach Teilmärkten

5.1.1.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Abbildung 5.1 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

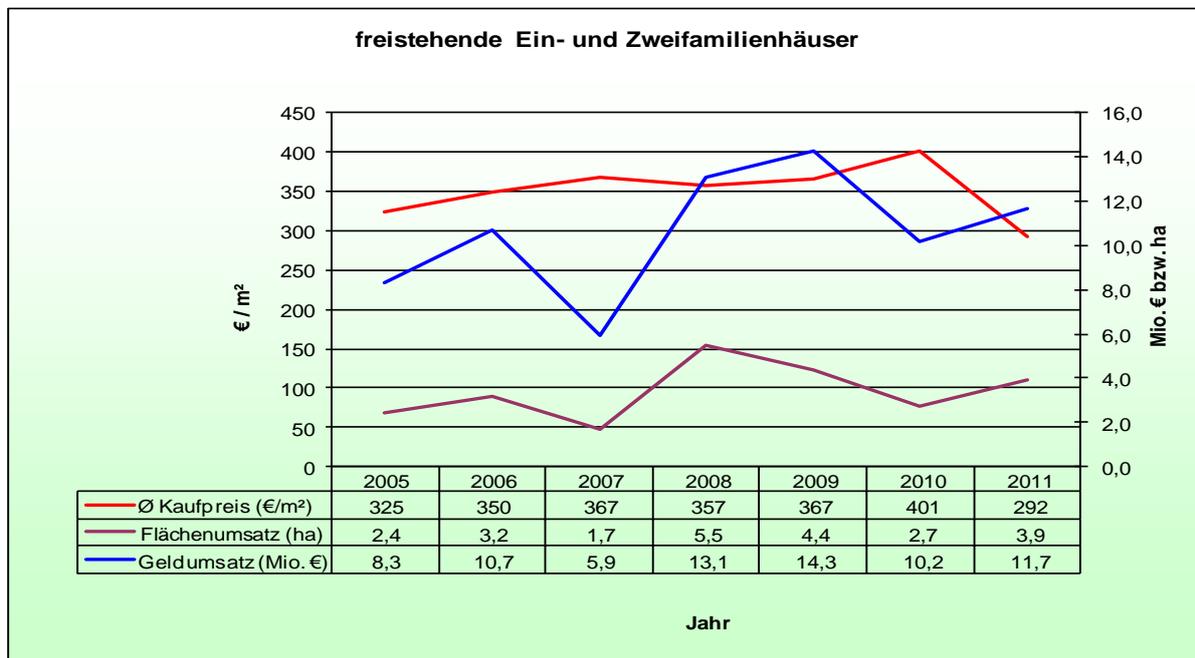


Abbildung 5.2 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1.2. Doppelhaushälften

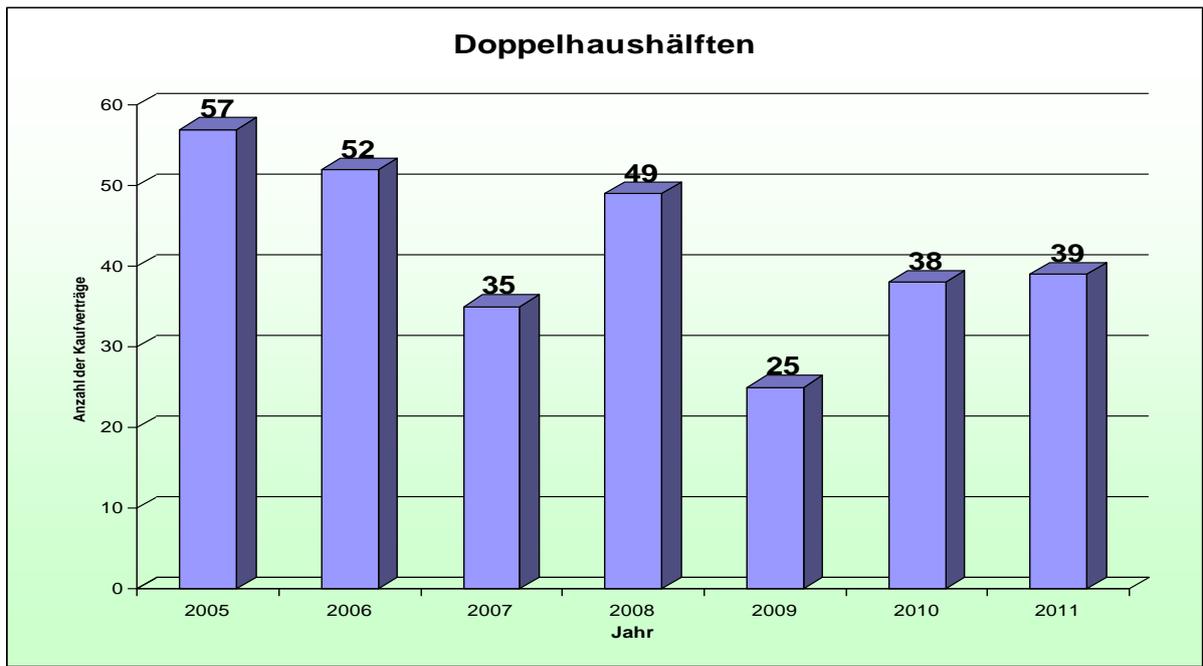


Abbildung 5.3 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Doppelhaushälften

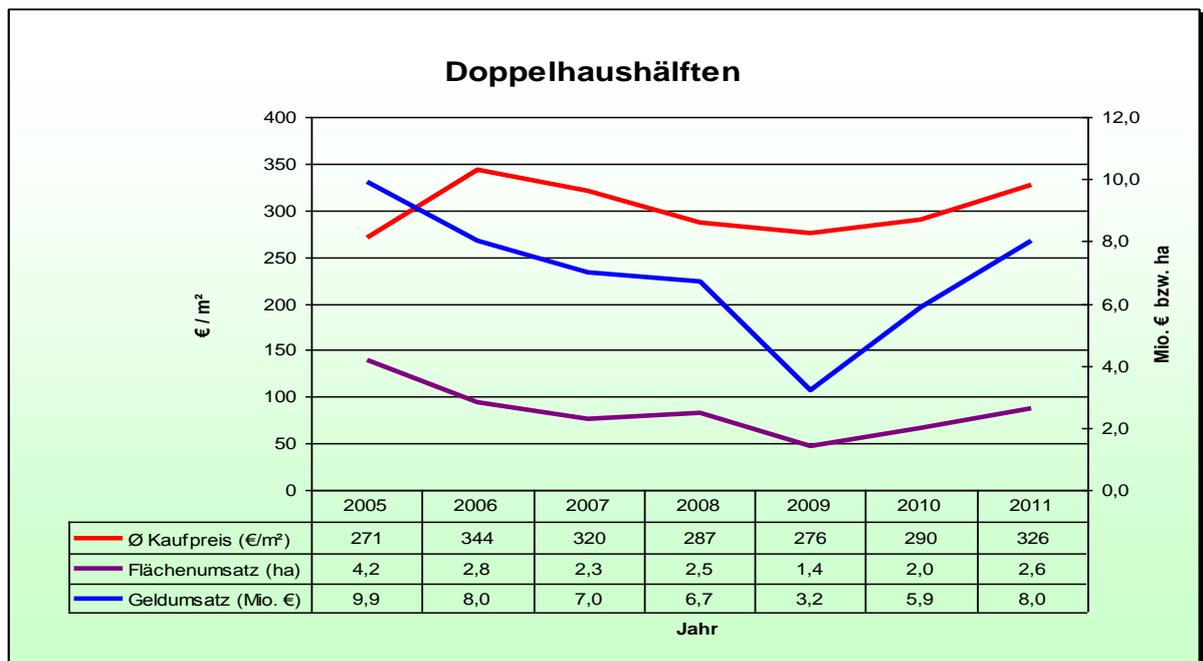


Abbildung 5.4 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Doppelhaushälften

5.1.1.3. Reihenhäuser (Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser)

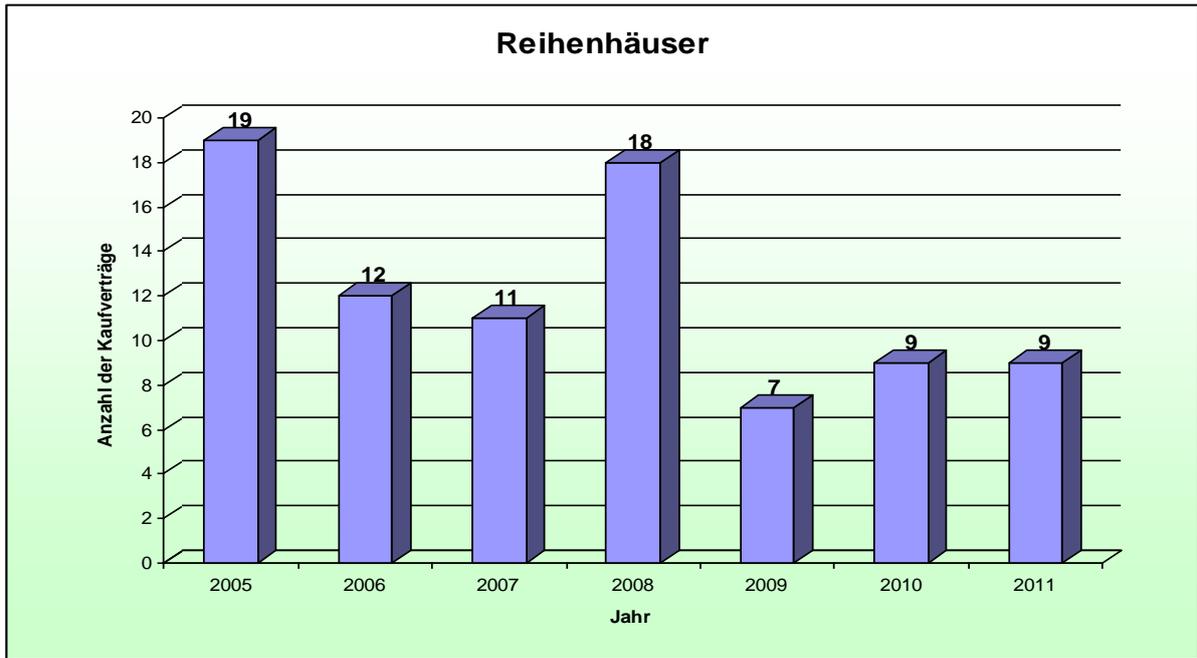


Abbildung 5.5 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Reihenhäuser

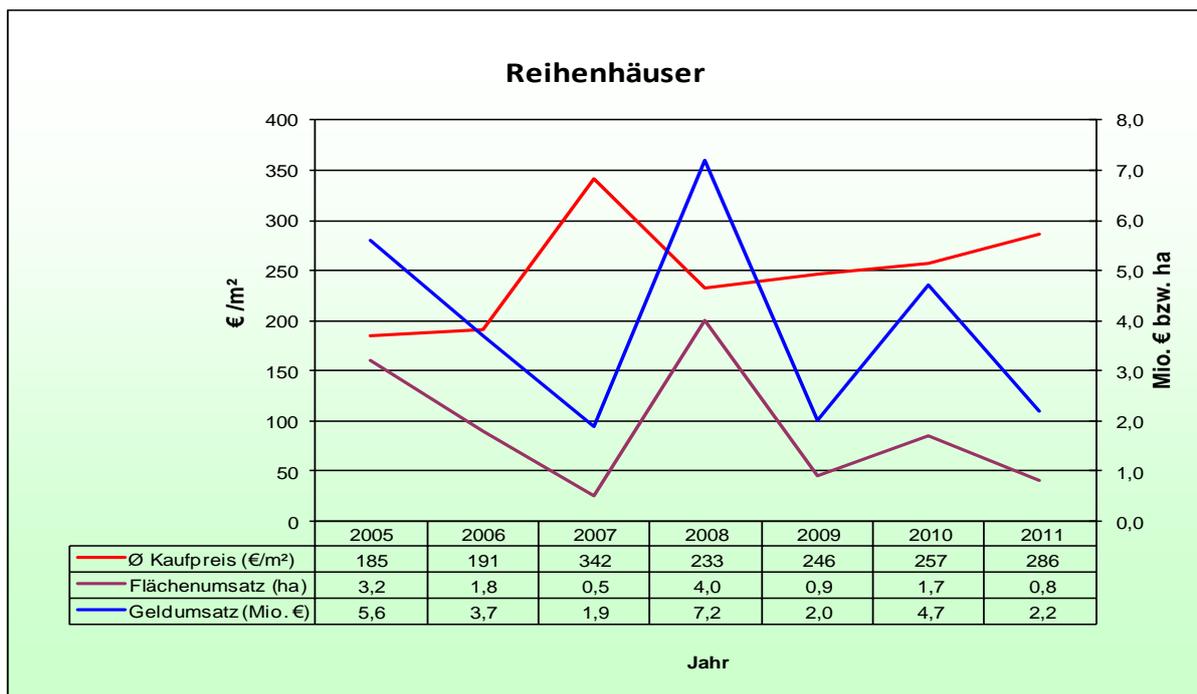


Abbildung 5.6 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Reihenhäuser

5.1.1.4. Geschosswohnungsbau

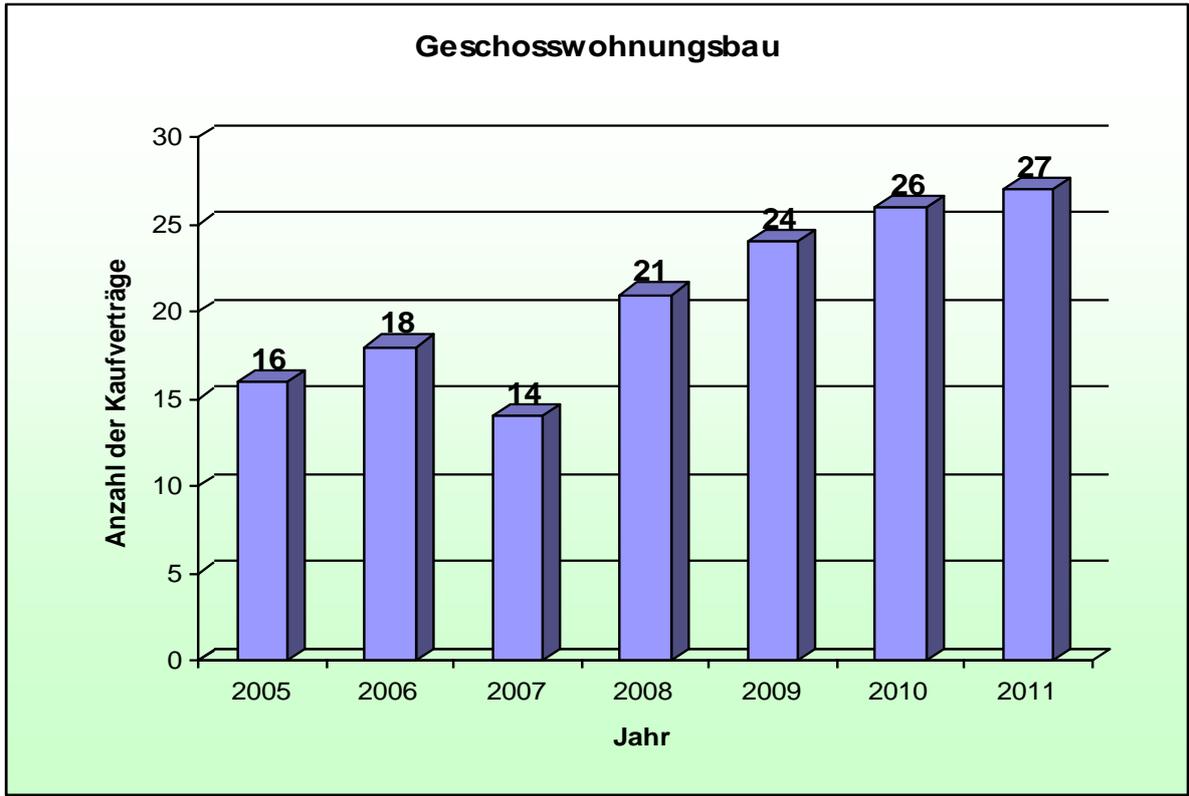


Abbildung 5.7 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Geschosswohnungsbau

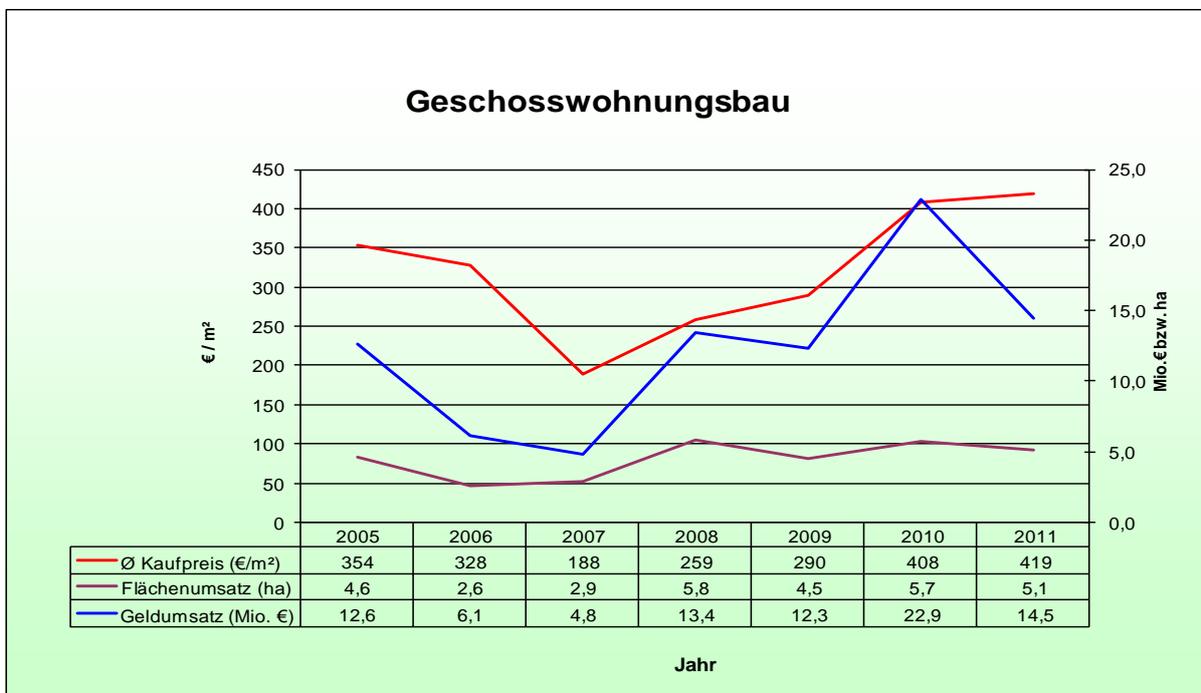


Abbildung 5.8 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Geschosswohnungsbau

5.1.1.5. Wohnungseigentum

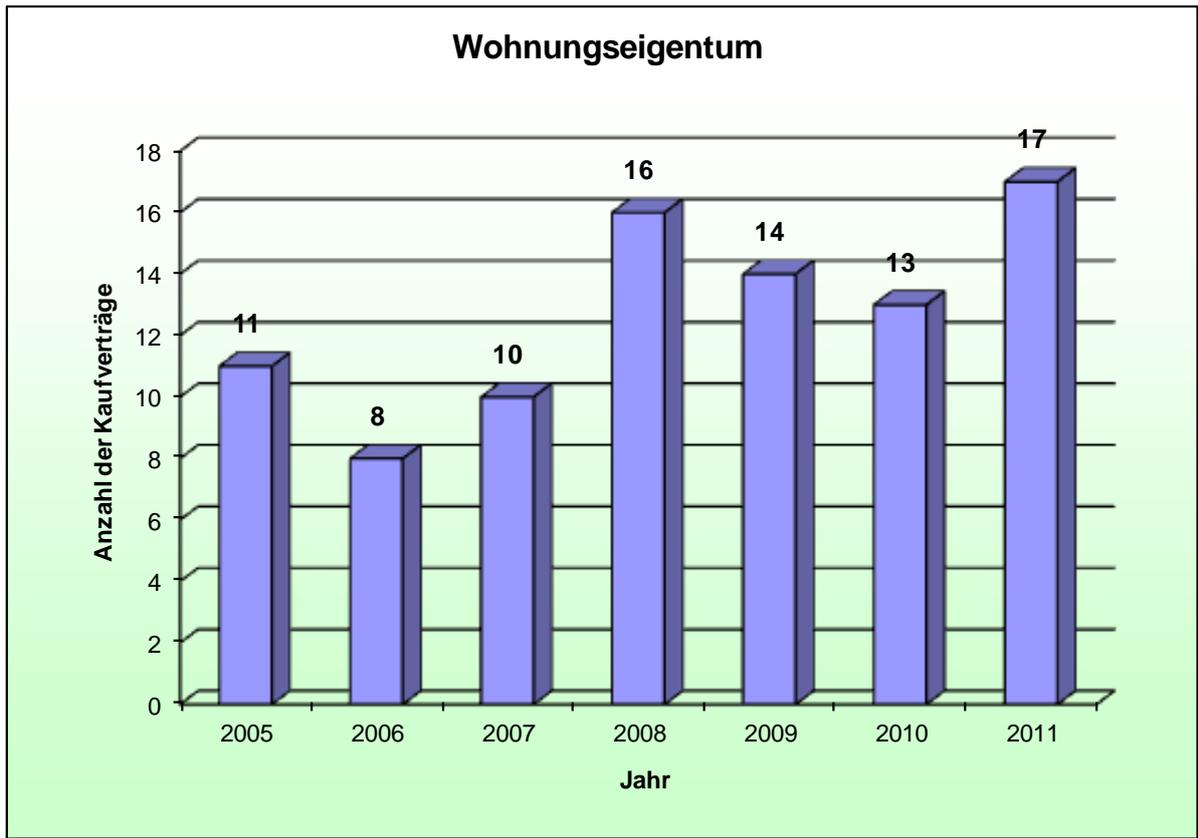


Abbildung 5.9 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Wohnungseigentum

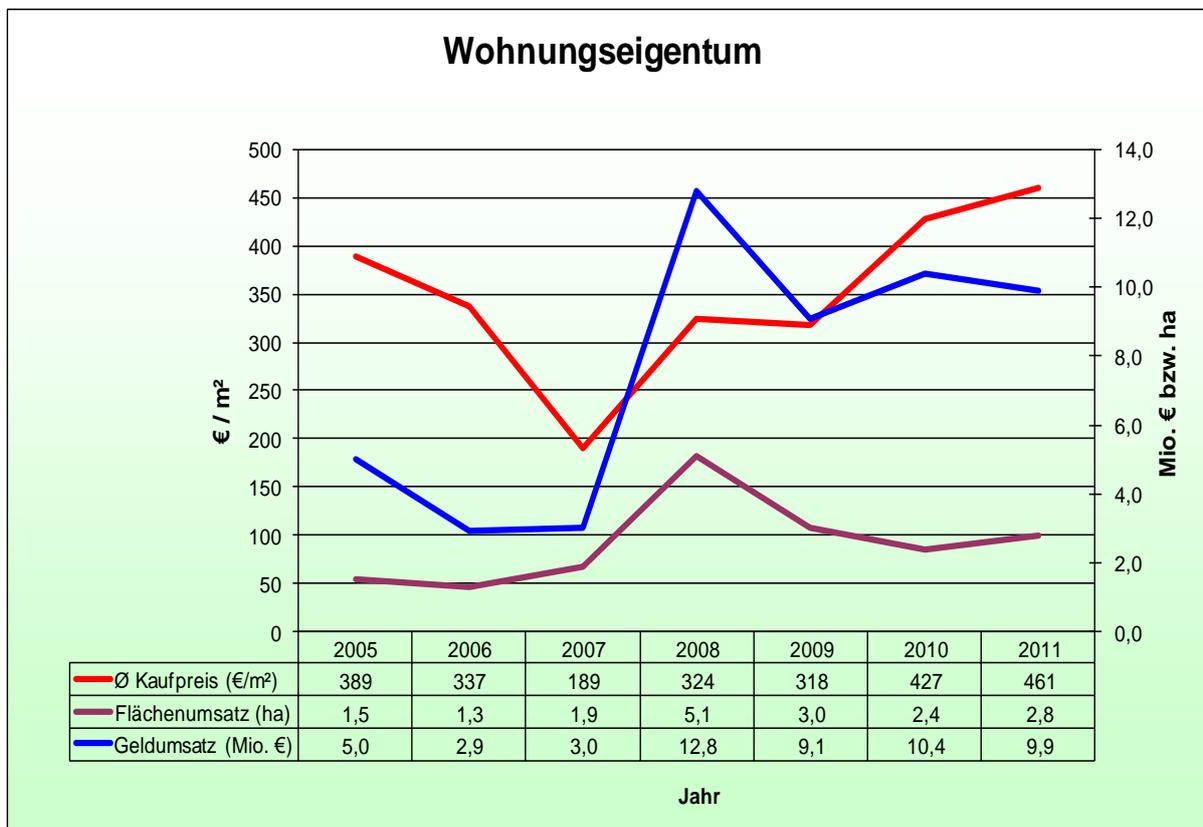


Abbildung 5.10 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Wohnungseigentum

5.1.1.6. Gewerbe und Industrie

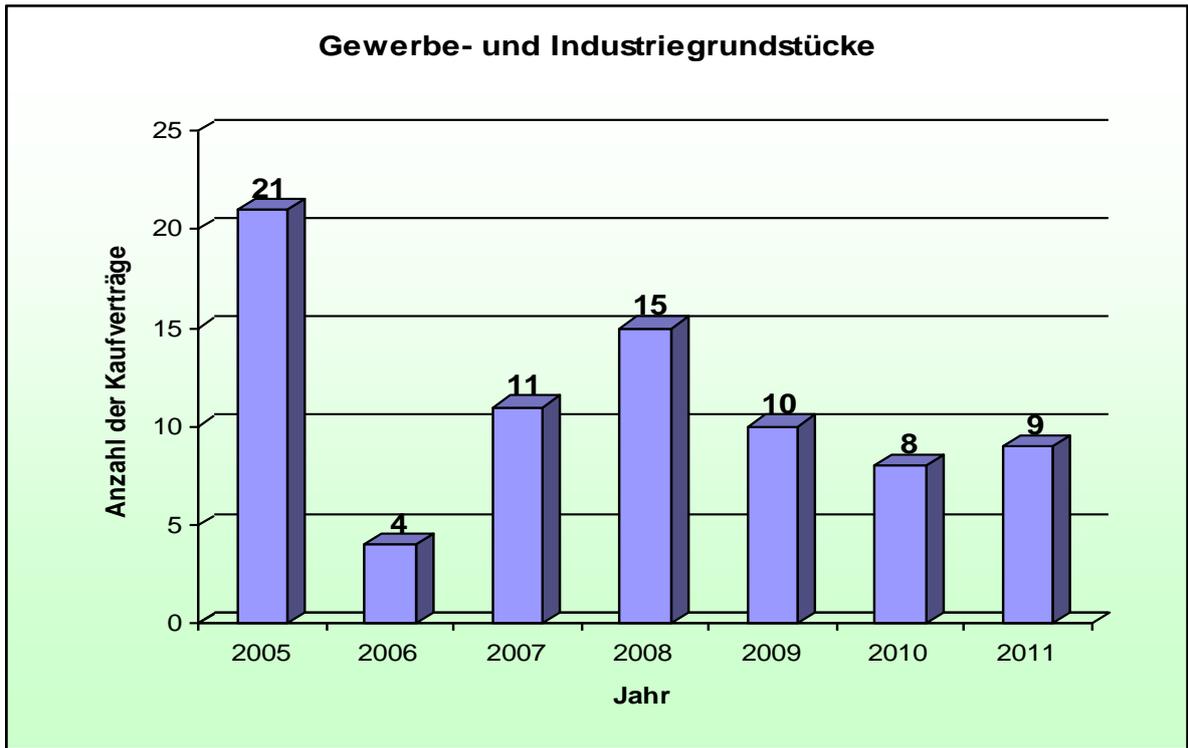


Abbildung 5.11 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Gewerbe und Industrie

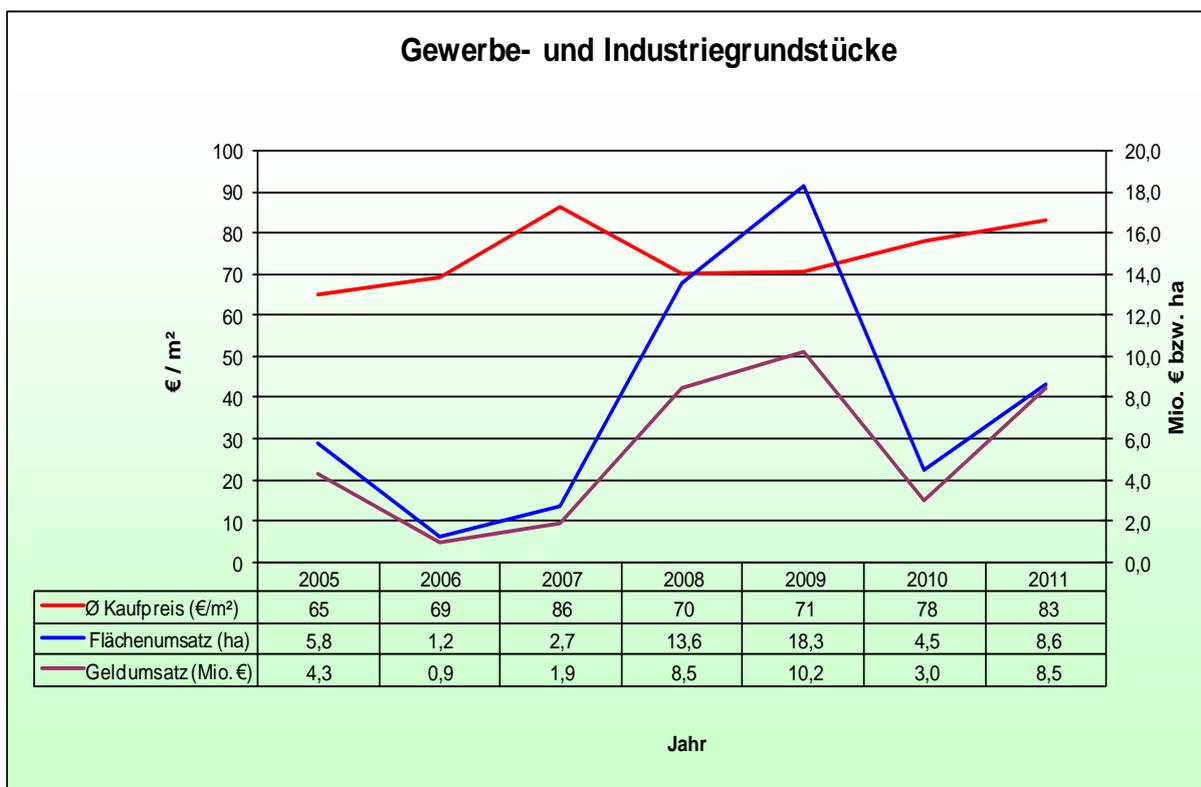


Abbildung 5.12 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Gewerbe und Industrie

5.1.1.7. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

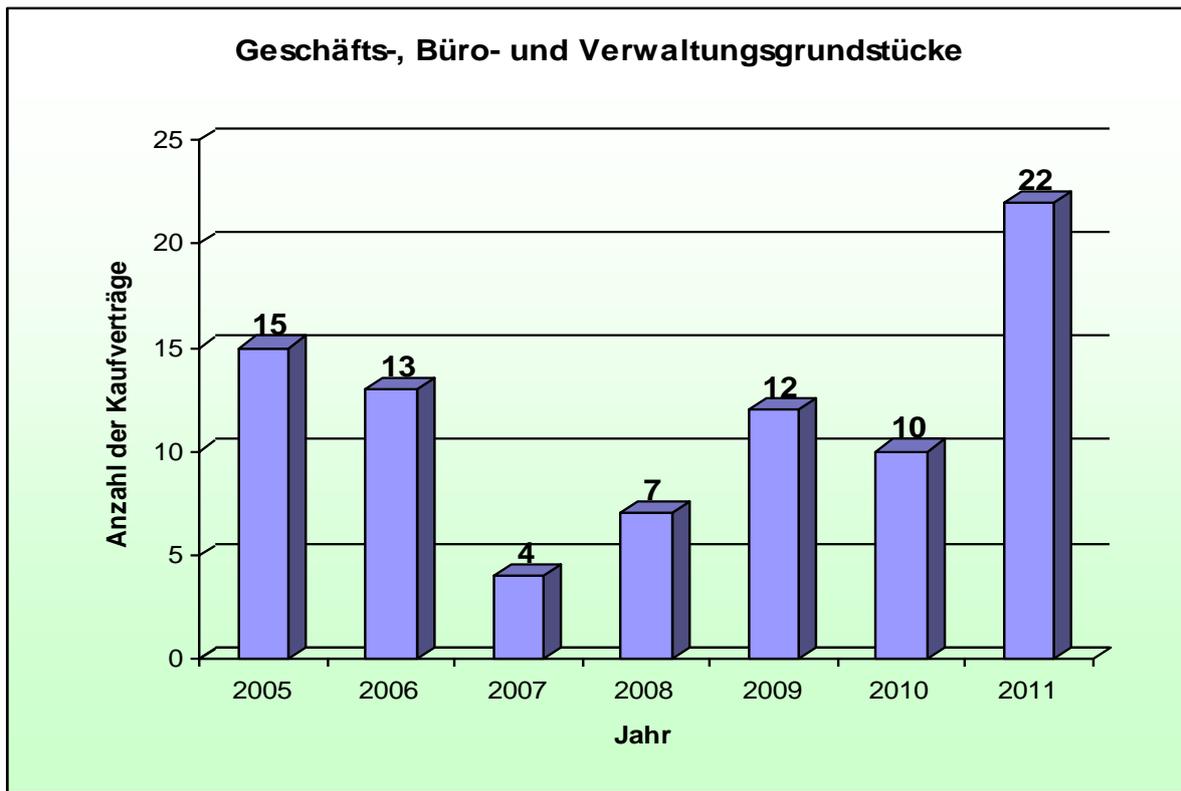


Abbildung 5.13 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

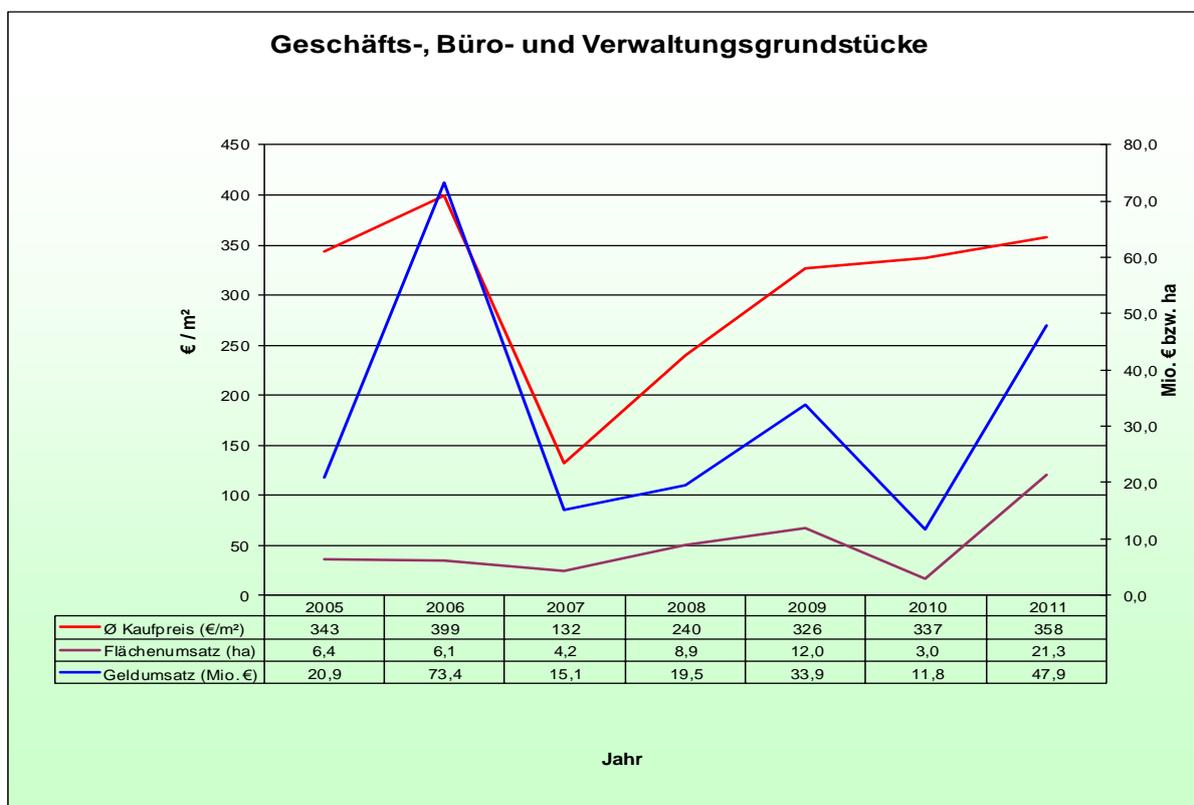


Abbildung 5.14 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke

5.2. Preisentwicklung

Bis zum Jahr 2010 wurde die Preisentwicklung für unbebaute Baugrundstücke in Essen anhand der Entwicklung der Bodenrichtwerte ermittelt. Diese wird mit Hilfe der hierauf basierenden Bodenpreisindexreihen (vgl. Kapitel 9.1) gut beschrieben.

Nach 2010 wurde eine Preisentwicklung noch nicht abgeleitet. Zur Entwicklung der Bodenrichtwerte siehe. Kap. 8.2.2.

6. Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)

6.1. Umsätze

Tabelle 6.1 gliedert die Umsätze der veräußerten bebauten Immobilien im Volleigentum nach Kaufverträgen, Grundstücksflächen sowie Geldumsätzen im mehrjährigen Vergleich auf.

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
individueller Wohnungsbau	Anzahl	1288	839	878	806	953	839	914
	Fläche [ha]	85,8	77,1	53	52,2	53,7	46,3	53,9
	Wert [Mio. €]	304,9	233,8	233,1	210,6	243,2	217,3	250,1
Geschosswohnungsbau	Anzahl	305	308	417	270	242	276	314
	Fläche [ha]	41,6	30,6	37,5	20	17,8	16,9	22,5
	Wert [Mio. €]	182,1	122,7	195,6	97,9	84,8	91,7	119,8
klassisches Gewerbe	Anzahl	29	40	30	38	14	31	34
	Fläche [ha]	16,2	20,2	16	9,7	4,1	19,1	39,1
	Wert [Mio. €]	22,1	42,2	34,7	13,4	8,9	47,6	47
tertiäres Gewerbe	Anzahl	43	74	73	52	33	34	54
	Fläche [ha]	41,6	31,1	42,9	10,4	6,8	7,3	10,7
	Wert [Mio. €]	182,7	332,1	294,2	90,9	82,2	83,3	161,7
sonstige Gebäude	Anzahl	71	85	114	91	98	110	127
	Fläche [ha]	8,1	6,8	10	8,1	14,7	24,4	33,7
	Wert [Mio. €]	51,2	110,5	81,3	46,6	58,3	162	60,6
Summen	Anzahl	1736	1346	1512	1257	1340	1290	1443
	Fläche [ha]	193,3	165,8	159,4	100,4	97,1	114	159,9
	Wert [Mio. €]	743	841,3	838,9	459,4	477,4	601,9	639,2

Tabelle 6.1 Umsatz bebauter Grundstücke

6.2. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die angegebenen Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und daher zur Wertermittlung im Einzelfall nur bedingt geeignet.

Abbildung 6.1 zeigt die Zuordnung der Kaufverträge zu Kaufpreisgruppen im Berichtsjahr und im Vorjahr.

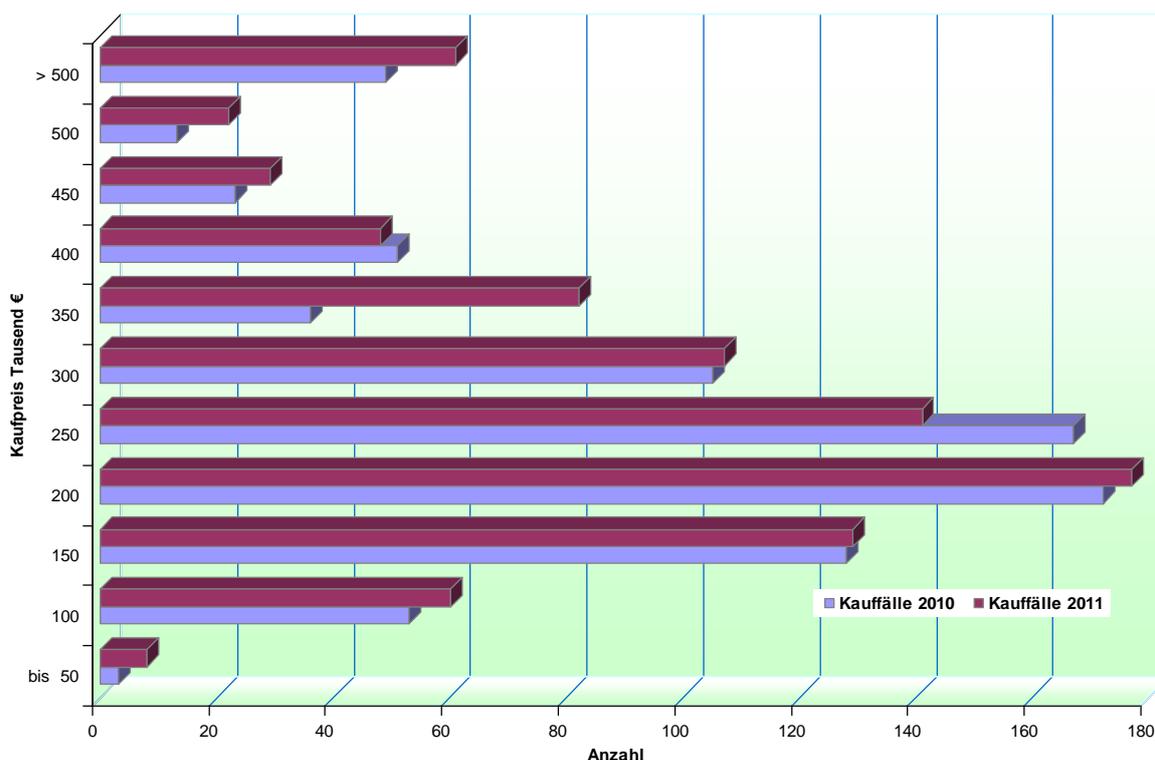


Abbildung 6.1 Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1. Durchschnittspreise in den Stadtteilen

In diesem Kapitel werden Durchschnittspreise (ohne Garagen) nach Stadtteilen und Baujahrgruppen, jedoch ohne Unterscheidung nach Bautypen (freistehende Gebäude, Doppel- und Reihenhäuser, Dreifamilienhäuser und Gebäude des Geschosswohnungsbaus) angegeben. Kap. 6.2.2 enthält entsprechend differenzierte Preise für das gesamte Stadtgebiet. Für eine auf Stadtteile bezogene, nach Bautypen differenzierte Aussage liegen nicht genügend Kaufpreise vor.

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise aus den letzten 3 Jahren für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen sind in Abbildung 6.2 dargestellt. Sie beziehen sich auf Grundstücke mit einer Fläche zwischen 200 und 400 m², auf denen ein Neubau mit durchschnittlich 130 m² Wohnfläche errichtet wurde. Hierbei handelt es sich in erster Linie um sog. Bauträgerobjekte, d.h. Immobilien, die von einem Bauträger schlüsselfertig errichtet und veräußert wurden. Eigenleistungen des Käufers wurden soweit bekannt hinzugerechnet.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt Abbildung 6.3 die entsprechenden Gesamtkaufpreise in den Stadtteilen. Die Preise beziehen sich ebenfalls auf Gebäude mit rd. 130 m² Wohnfläche auf ca. 200 bis 400 m² Grundstücken. Die Gebäude stammen aus der jeweils jüngsten, in Tab. 6.2 für gebrauchte Immobilien angegebenen Baujahrgruppe; in diese Gruppe werden auch ältere Gebäude nach einer aufgrund von Modernisierungen eingetretenen fiktiven Verjüngung der Gebäudesubstanz eingeordnet. In die Darstellung sind nur solche Kaufverträge eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

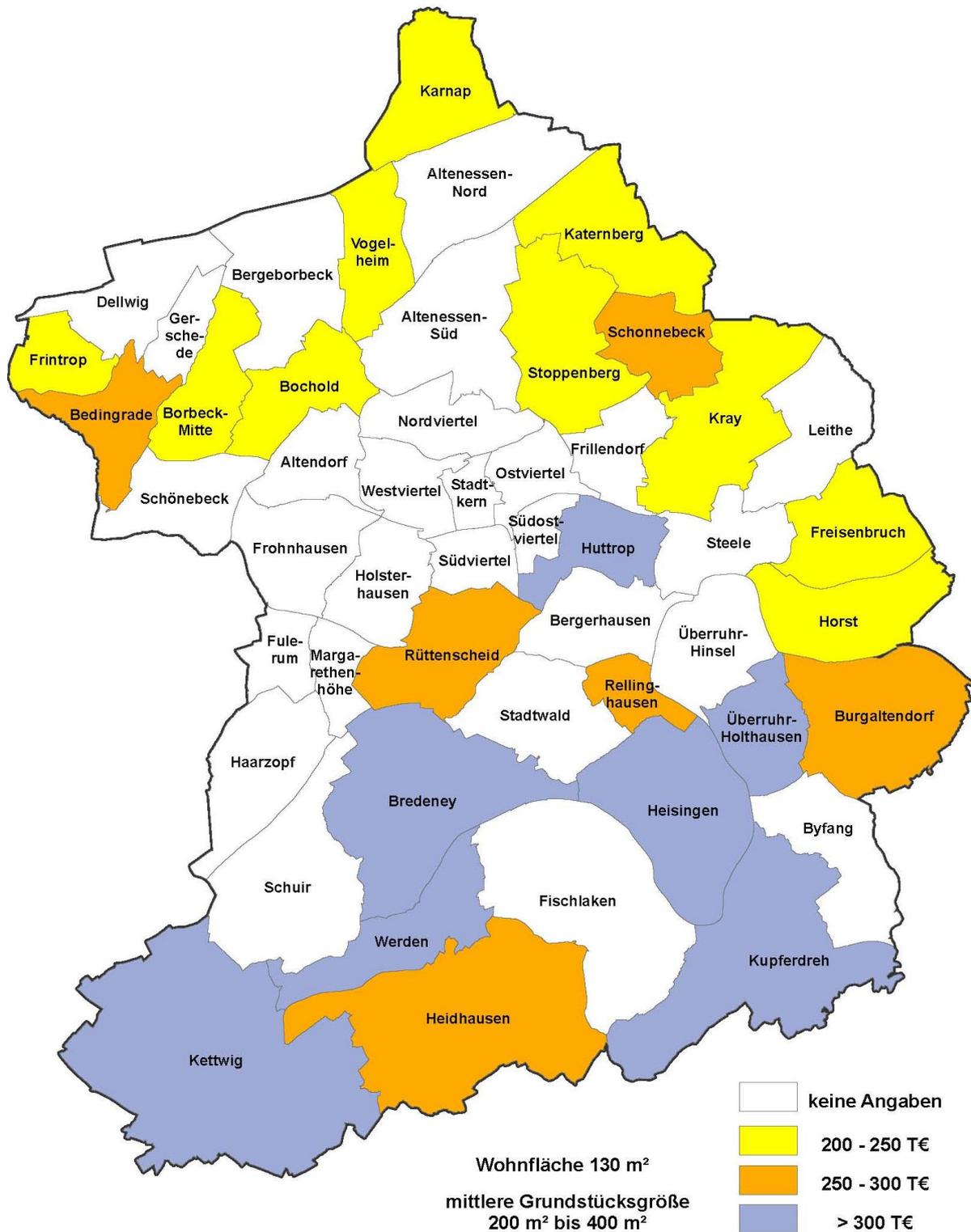


Abbildung 6.2 Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser



**Abbildung 6.3 Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser
Preismaterial der Jahre 2009 bis 2011
Baujahre 1975 bis 2008**

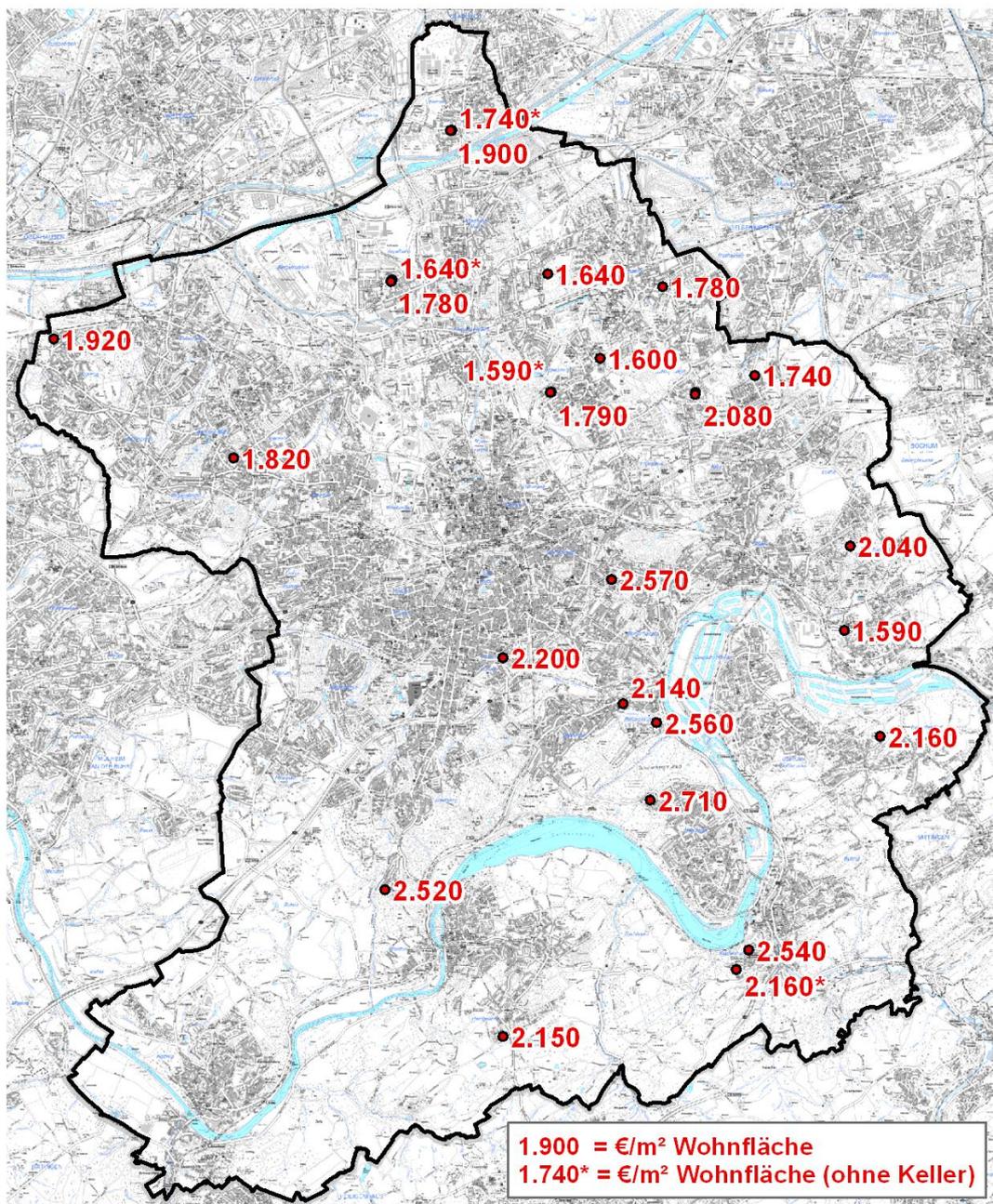


Abbildung 6.4 Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2009-2011)

Abbildung 6.4 zeigt durchschnittliche, auf den m² Wohnfläche bezogene Kaufpreise für neu errichtete Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück in Neubaugebieten mit mehr als 3 Bauvorhaben, die in den vergangenen Jahren bebaut wurden. Es handelt sich um Verkäufe aus dem in der Abbildungsunterschrift angegebenen Zeitraum für ortstypische Neubauten; die mit „*“ markierten Preise beziehen sich auf Gebäude ohne Keller. Eventuell vom Käufer erbrachte Eigenleistungen sind soweit bekannt berücksichtigt.

Die Preise sind typisch für die in dem jeweiligen Baugebiet tatsächlich errichteten Gebäude, während sich die Gesamtkaufpreise der Abbildung 6.2 auf entsprechend normierte Objekte im jeweiligen Stadtteil beziehen.

Für Mehrfamilienhäuser liegen u.a. aufgrund der geringen Neuerrichtungszahlen entsprechende Untersuchungen nicht vor.

Tabelle 6.2 enthält nach Stadtteilen und Baujahrsgruppen gegliedert auf den m² Wohnfläche bezogene Durchschnittspreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Die Werte enthalten die auf das Gebäude und das Grundstück entfallenden Preisanteile. Nicht enthalten sind Garagen, Stellplätze oder Zubehör.

In den Tabellen bedeuten:

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

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	< 3	6	5	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.150	1.478	1.738	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.980	1.785	--
	Min - KP [€/m ²]	--	1.058	1.286	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	308	255	--
	Median - WF [m ²]	85	102	131	--
	Median - Grundstück [m ²]	236	162	177	--
Median Baujahr	1942	1962	2001	--	
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	7	9	20	< 3
	Median - KP [€/m ² WF]	1.000	1.509	1.538	1.510
	Max - KP [€/m ²]	1.433	2.252	2.215	--
	Min - KP [€/m ²]	643	932	1.010	--
	StAbw - KP [€/m ²]	304	433	354	--
	Median - WF [m ²]	110	113	132	136
	Median - Grundstück [m ²]	493	534	234	192
Median Baujahr	1942	1959	1997	2011	
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	6	20	10	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.236	1.214	1.525	--
	Max - KP [€/m ²]	2.144	1.781	2.087	--
	Min - KP [€/m ²]	841	676	1.156	--
	StAbw - KP [€/m ²]	457	267	265	--
	Median - WF [m ²]	83	125	120	--
	Median - Grundstück [m ²]	480	382	242	--
Median Baujahr	1943	1958	1997	--	
Bedingrade	Anzahl - N =	6	16	< 3	3
	Median - KP [€/m ² WF]	1.632	1.480	2.046	2.185
	Max - KP [€/m ²]	1.945	2.585	--	2.448
	Min - KP [€/m ²]	1.147	897	--	1.903
	StAbw - KP [€/m ²]	355	458	--	272
	Median - WF [m ²]	103	127	137	135
	Median - Grundstück [m ²]	456	541	355	256
Median Baujahr	1944	1958	1995	2010	
Bergeborbeck	Anzahl - N =	< 3	4	< 3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	922	1.286	1.584	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.762	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	868	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	378	--	--
	Median - WF [m ²]	73	122	116	--
	Median - Grundstück [m ²]	247	463	212	--
Median Baujahr	1941	1960	1984	--	
Bergerhausen	Anzahl - N =	7	22	8	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.450	1.859	1.951	--
	Max - KP [€/m ²]	2.500	3.288	2.612	--
	Min - KP [€/m ²]	800	1.096	1.516	--
	StAbw - KP [€/m ²]	536	505	389	--
	Median - WF [m ²]	90	120	140	--
	Median - Grundstück [m ²]	382	339	199	--
Median Baujahr	1946	1960	1992	--	
Bochold	Anzahl - N =	--	4	11	4
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.218	1.549	1.872
	Max - KP [€/m ²]	--	1.766	1.904	1.903
	Min - KP [€/m ²]	--	1.091	990	1.622
	StAbw - KP [€/m ²]	--	302	266	131
	Median - WF [m ²]	--	95	140	132
	Median - Grundstück [m ²]	--	410	230	258
Median Baujahr	--	1959	1987	2009	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	3	13	< 3	84
	Median - KP [€/m ² WF]	999	1.265	1.917	1.802
	Max - KP [€/m ²]	1.284	1.989	--	2.406
	Min - KP [€/m ²]	445	746	--	1.473
	StAbw - KP [€/m ²]	427	341	--	172
	Median - WF [m ²]	104	105	150	134
	Median - Grundstück [m ²]	365	212	314	233
Median Baujahr	1939	1957	1984	2010	
Bredeney	Anzahl - N =	9	27	4	14
	Median - KP [€/m ² WF]	2.222	2.438	3.009	2.401
	Max - KP [€/m ²]	5.673	4.852	4.800	3.618
	Min - KP [€/m ²]	1.137	1.135	2.328	2.055
	StAbw - KP [€/m ²]	1.431	777	709	415
	Median - WF [m ²]	233	190	190	158
	Median - Grundstück [m ²]	650	614	1.641	286
Median Baujahr	1935	1962	1996	2010	
Burgaltdorf	Anzahl - N =	< 3	22	14	13
	Median - KP [€/m ² WF]	1.152	2.058	1.951	2.018
	Max - KP [€/m ²]	--	3.383	2.545	2.495
	Min - KP [€/m ²]	--	1.406	1.266	1.827
	StAbw - KP [€/m ²]	--	515	375	203
	Median - WF [m ²]	120	136	154	155
	Median - Grundstück [m ²]	678	608	358	281
Median Baujahr	1944	1965	1986	2009	
Byfang	Anzahl - N =	4	4	< 3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.449	1.972	1.537	--
	Max - KP [€/m ²]	1.728	2.241	--	--
	Min - KP [€/m ²]	907	986	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	352	559	--	--
	Median - WF [m ²]	155	139	201	--
	Median - Grundstück [m ²]	1.134	509	260	--
Median Baujahr	1941	1955	1975	--	
Dellwig	Anzahl - N =	5	5	5	< 3
	Median - KP [€/m ² WF]	956	1.474	1.659	1.698
	Max - KP [€/m ²]	1.200	2.071	2.192	--
	Min - KP [€/m ²]	588	966	1.198	--
	StAbw - KP [€/m ²]	243	432	398	--
	Median - WF [m ²]	140	116	130	133
	Median - Grundstück [m ²]	612	473	225	272
Median Baujahr	1941	1956	1992	2010	
Fischlaken	Anzahl - N =	< 3	16	8	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.430	1.913	2.215	--
	Max - KP [€/m ²]	--	3.008	3.195	--
	Min - KP [€/m ²]	--	1.400	1.532	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	506	465	--
	Median - WF [m ²]	205	160	149	--
	Median - Grundstück [m ²]	782	563	493	--
Median Baujahr	1943	1962	1983	--	
Freisenbruch	Anzahl - N =	5	27	6	5
	Median - KP [€/m ² WF]	1.557	1.488	2.070	1.913
	Max - KP [€/m ²]	1.860	2.041	2.586	2.156
	Min - KP [€/m ²]	467	833	1.701	1.693
	StAbw - KP [€/m ²]	564	310	336	183
	Median - WF [m ²]	95	120	145	141
	Median - Grundstück [m ²]	479	276	247	418
Median Baujahr	1944	1962	2005	2011	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	7	12	3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.259	1.355	1.488	--
	Max - KP [€/m ²]	1.504	2.182	1.660	--
	Min - KP [€/m ²]	682	994	1.132	--
	StAbw - KP [€/m ²]	318	291	269	--
	Median - WF [m ²]	108	125	130	--
	Median - Grundstück [m ²]	350	410	173	--
Median Baujahr	1947	1959	1984	--	
Frintrop	Anzahl - N =	--	9	3	22
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.641	1.411	1.905
	Max - KP [€/m ²]	--	2.485	1.768	2.102
	Min - KP [€/m ²]	--	634	1.114	1.657
	StAbw - KP [€/m ²]	--	568	327	127
	Median - WF [m ²]	--	128	113	136
	Median - Grundstück [m ²]	--	601	128	249
Median Baujahr	--	1963	1989	2010	
Frohnhausen	Anzahl - N =	4	6	< 3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.199	1.199	1.762	--
	Max - KP [€/m ²]	1.292	1.783	--	--
	Min - KP [€/m ²]	703	933	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	268	344	--	--
	Median - WF [m ²]	144	157	110	--
	Median - Grundstück [m ²]	451	391	147	--
Median Baujahr	1943	1959	1987	--	
Fulerum	Anzahl - N =	< 3	5	3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.776	2.210	1.790	--
	Max - KP [€/m ²]	--	2.369	2.119	--
	Min - KP [€/m ²]	--	1.225	1.320	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	464	402	--
	Median - WF [m ²]	98	145	145	--
	Median - Grundstück [m ²]	518	558	184	--
Median Baujahr	1936	1963	1998	--	
Gerschede	Anzahl - N =	7	14	4	< 3
	Median - KP [€/m ² WF]	1.611	1.327	1.479	2.033
	Max - KP [€/m ²]	1.966	1.820	1.718	--
	Min - KP [€/m ²]	581	297	1.160	--
	StAbw - KP [€/m ²]	475	360	236	--
	Median - WF [m ²]	97	125	141	137
	Median - Grundstück [m ²]	606	558	332	369
Median Baujahr	1945	1959	1983	2009	
Haarzopf	Anzahl - N =	6	20	7	< 3
	Median - KP [€/m ² WF]	1.511	2.019	2.286	1.976
	Max - KP [€/m ²]	1.964	3.441	2.934	--
	Min - KP [€/m ²]	917	1.087	1.847	--
	StAbw - KP [€/m ²]	363	586	348	--
	Median - WF [m ²]	158	142	150	140
	Median - Grundstück [m ²]	729	565	333	281
Median Baujahr	1943	1962	1996	2009	
Heidhausen	Anzahl - N =	6	35	12	7
	Median - KP [€/m ² WF]	1.710	2.139	2.191	2.137
	Max - KP [€/m ²]	2.873	4.388	4.120	2.408
	Min - KP [€/m ²]	1.319	1.328	1.664	1.960
	StAbw - KP [€/m ²]	561	641	630	188
	Median - WF [m ²]	105	140	158	137
	Median - Grundstück [m ²]	719	440	231	225
Median Baujahr	1939	1963	1993	2010	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	4	58	22	59
	Median - KP [€/m ² WF]	1.779	1.940	2.337	2.671
	Max - KP [€/m ²]	2.244	3.962	4.938	4.746
	Min - KP [€/m ²]	1.056	913	1.342	2.112
	StAbw - KP [€/m ²]	575	620	741	546
	Median - WF [m ²]	88	110	142	150
	Median - Grundstück [m ²]	531	310	325	288
Median Baujahr	1941	1961	1989	2010	
Holster- hausen	Anzahl - N =	< 3	8	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.518	1.440	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	3.172	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	1.006	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	883	--	--
	Median - WF [m ²]	88	172	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	318	324	--	--
Median Baujahr	1948	1962	--	--	
Horst	Anzahl - N =	5	10	14	8
	Median - KP [€/m ² WF]	1.193	1.562	1.683	1.588
	Max - KP [€/m ²]	1.860	2.826	1.934	1.810
	Min - KP [€/m ²]	500	1.042	1.381	1.329
	StAbw - KP [€/m ²]	517	521	191	169
	Median - WF [m ²]	86	118	113	140
	Median - Grundstück [m ²]	273	515	249	211
Median Baujahr	1948	1963	1982	2009	
Huttnop	Anzahl - N =	11	18	4	5
	Median - KP [€/m ² WF]	1.688	1.906	2.232	2.638
	Max - KP [€/m ²]	2.058	2.700	2.883	2.888
	Min - KP [€/m ²]	960	1.102	1.678	2.006
	StAbw - KP [€/m ²]	357	464	502	336
	Median - WF [m ²]	128	126	145	117
	Median - Grundstück [m ²]	377	323	337	233
Median Baujahr	1945	1959	1989	2010	
Karnap	Anzahl - N =	12	15	< 3	10
	Median - KP [€/m ² WF]	945	1.319	1.688	1.727
	Max - KP [€/m ²]	1.305	2.100	--	1.924
	Min - KP [€/m ²]	611	882	--	1.605
	StAbw - KP [€/m ²]	223	300	--	103
	Median - WF [m ²]	88	110	113	116
	Median - Grundstück [m ²]	389	496	245	299
Median Baujahr	1940	1955	1999	2010	
Katernberg	Anzahl - N =	17	26	18	11
	Median - KP [€/m ² WF]	963	1.166	1.456	1.754
	Max - KP [€/m ²]	1.388	1.810	1.773	2.093
	Min - KP [€/m ²]	489	451	926	1.539
	StAbw - KP [€/m ²]	200	347	203	160
	Median - WF [m ²]	95	113	118	135
	Median - Grundstück [m ²]	443	532	206	257
Median Baujahr	1942	1957	1997	2011	
Kettwig	Anzahl - N =	17	43	20	4
	Median - KP [€/m ² WF]	1.538	2.047	1.992	2.736
	Max - KP [€/m ²]	2.467	3.629	2.816	3.590
	Min - KP [€/m ²]	633	891	1.599	2.114
	StAbw - KP [€/m ²]	450	567	324	755
	Median - WF [m ²]	123	143	146	200
	Median - Grundstück [m ²]	340	545	292	398
Median Baujahr	1946	1961	1987	2009	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Kray	Anzahl - N =	18	23	5	5
	Median - KP [€/m ² WF]	1.054	1.531	1.671	1.734
	Max - KP [€/m ²]	1.647	1.929	2.187	1.818
	Min - KP [€/m ²]	638	505	1.305	1.667
	StAbw - KP [€/m ²]	298	354	350	66
	Median - WF [m ²]	97	95	115	136
	Median - Grundstück [m ²]	398	405	288	235
Median Baujahr	1938	1959	1992	2010	
Kupferdreh	Anzahl - N =	6	19	15	10
	Median - KP [€/m ² WF]	1.309	1.629	1.799	2.421
	Max - KP [€/m ²]	1.472	2.237	2.245	2.677
	Min - KP [€/m ²]	549	1.060	1.421	2.152
	StAbw - KP [€/m ²]	347	289	196	212
	Median - WF [m ²]	158	138	150	154
	Median - Grundstück [m ²]	582	453	307	307
Median Baujahr	1945	1963	1982	2010	
Leithe	Anzahl - N =	3	11	7	< 3
	Median - KP [€/m ² WF]	1.242	1.370	1.556	1.562
	Max - KP [€/m ²]	1.900	1.627	1.869	--
	Min - KP [€/m ²]	1.014	876	1.149	--
	StAbw - KP [€/m ²]	460	268	249	--
	Median - WF [m ²]	75	108	121	120
	Median - Grundstück [m ²]	273	546	270	168
Median Baujahr	1944	1960	1998	2009	
Margarethenhöhe	Anzahl - N =	--	< 3	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.829	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	--	150	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	--	553	--	--
Median Baujahr	--	1960	--	--	
Nordviertel	Anzahl - N =	--	--	3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	--	1.557	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	1.795	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	915	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	--	455	--
	Median - WF [m ²]	--	--	122	--
	Median - Grundstück [m ²]	--	--	155	--
Median Baujahr	--	--	2003	--	
Ostviertel	Anzahl - N =	< 3	< 3	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	646	824	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	118	125	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	378	479	--	--
Median Baujahr	1944	1964	--	--	
Rellinghausen	Anzahl - N =	7	8	< 3	19
	Median - KP [€/m ² WF]	1.176	1.917	1.989	2.248
	Max - KP [€/m ²]	1.938	2.586	--	3.202
	Min - KP [€/m ²]	1.051	1.091	--	1.883
	StAbw - KP [€/m ²]	369	579	--	398
	Median - WF [m ²]	85	108	100	152
	Median - Grundstück [m ²]	206	267	179	225
Median Baujahr	1938	1960	1987	2011	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Rütten-scheid	Anzahl - N =	4	7	6	4
	Median - KP [€/m ² WF]	1.839	1.813	2.704	2.210
	Max - KP [€/m ²]	2.046	2.276	3.346	2.779
	Min - KP [€/m ²]	1.378	1.581	2.223	2.175
	StAbw - KP [€/m ²]	317	287	380	291
	Median - WF [m ²]	185	160	163	136
	Median - Grundstück [m ²]	306	427	191	191
Median Baujahr	1943	1963	1992	2009	
Schönebeck	Anzahl - N =	4	12	13	< 3
	Median - KP [€/m ² WF]	1.398	1.601	1.837	2.353
	Max - KP [€/m ²]	1.546	2.214	2.569	--
	Min - KP [€/m ²]	1.100	917	1.378	--
	StAbw - KP [€/m ²]	213	398	345	--
	Median - WF [m ²]	92	120	135	134
	Median - Grundstück [m ²]	435	351	304	180
Median Baujahr	1944	1959	1991	2011	
Schonne-beck	Anzahl - N =	5	28	11	15
	Median - KP [€/m ² WF]	1.131	1.394	1.406	1.955
	Max - KP [€/m ²]	1.311	2.029	2.100	2.191
	Min - KP [€/m ²]	700	1.048	1.233	1.468
	StAbw - KP [€/m ²]	266	277	231	216
	Median - WF [m ²]	90	110	120	113
	Median - Grundstück [m ²]	243	462	245	365
Median Baujahr	1938	1958	1987	2010	
Schuir	Anzahl - N =	--	7	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.933	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	4.513	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	1.571	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	1.019	--	--
	Median - WF [m ²]	--	110	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	--	415	--	--
Median Baujahr	--	1959	--	--	
Stadtwald	Anzahl - N =	19	33	5	< 3
	Median - KP [€/m ² WF]	1.686	2.444	2.182	2.470
	Max - KP [€/m ²]	3.438	3.696	2.996	--
	Min - KP [€/m ²]	606	1.413	1.719	--
	StAbw - KP [€/m ²]	583	547	471	--
	Median - WF [m ²]	132	140	170	131
	Median - Grundstück [m ²]	277	366	347	358
Median Baujahr	1947	1957	1986	2009	
Steele	Anzahl - N =	6	15	13	--
	Median - KP [€/m ² WF]	939	1.500	1.840	--
	Max - KP [€/m ²]	2.068	2.772	2.364	--
	Min - KP [€/m ²]	708	736	1.156	--
	StAbw - KP [€/m ²]	537	499	280	--
	Median - WF [m ²]	103	122	130	--
	Median - Grundstück [m ²]	414	386	211	--
Median Baujahr	1947	1959	1988	--	
Stoppen-berg	Anzahl - N =	10	12	27	59
	Median - KP [€/m ² WF]	867	1.569	1.587	1.646
	Max - KP [€/m ²]	1.796	1.988	2.315	2.373
	Min - KP [€/m ²]	635	1.158	1.250	1.267
	StAbw - KP [€/m ²]	355	227	331	186
	Median - WF [m ²]	135	94	124	131
	Median - Grundstück [m ²]	523	393	282	247
Median Baujahr	1939	1958	2000	2009	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Südost- viertel	Anzahl - N =	< 3	--	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.080	--	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	162	--	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	239	--	--	--
Median Baujahr	1946	--	--	--	
Südviertel	Anzahl - N =	--	< 3	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.133	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	--	220	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	--	452	--	--
Median Baujahr	--	1955	--	--	
Überruhr- Hinsel	Anzahl - N =	4	20	< 3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	918	1.718	1.497	--
	Max - KP [€/m ²]	2.036	2.089	--	--
	Min - KP [€/m ²]	699	1.157	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	605	296	--	--
	Median - WF [m ²]	110	126	156	--
	Median - Grundstück [m ²]	556	508	351	--
Median Baujahr	1941	1965	1982	--	
Überruhr- Holthausen	Anzahl - N =	< 3	15	10	8
	Median - KP [€/m ² WF]	660	1.692	1.593	2.420
	Max - KP [€/m ²]	--	2.922	2.594	3.784
	Min - KP [€/m ²]	--	1.480	1.125	1.777
	StAbw - KP [€/m ²]	--	376	438	769
	Median - WF [m ²]	145	125	144	138
	Median - Grundstück [m ²]	335	441	292	351
Median Baujahr	1944	1963	1985	2011	
Vogelheim	Anzahl - N =	5	< 3	5	22
	Median - KP [€/m ² WF]	884	1.348	1.483	1.613
	Max - KP [€/m ²]	1.294	--	1.783	2.086
	Min - KP [€/m ²]	762	--	1.200	1.361
	StAbw - KP [€/m ²]	212	--	237	205
	Median - WF [m ²]	110	90	108	124
	Median - Grundstück [m ²]	646	231	171	219
Median Baujahr	1938	1963	1985	2011	
Werden	Anzahl - N =	< 3	19	4	3
	Median - KP [€/m ² WF]	1.667	1.798	2.202	2.643
	Max - KP [€/m ²]	--	3.067	2.490	2.726
	Min - KP [€/m ²]	--	886	1.731	2.444
	StAbw - KP [€/m ²]	--	614	329	145
	Median - WF [m ²]	240	159	235	188
	Median - Grundstück [m ²]	257	363	647	215
Median Baujahr	1941	1962	1980	2009	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Westviertel	Anzahl - N =	--	--	--	< 3
	Median - KP [€/m ² WF]	--	--	--	2.523
	Max - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	--	--	--	180
	Median - Grundstück [m ²]	--	--	--	274
Median Baujahr	--	--	--	2011	

Tabelle 6.2 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen

6.2.2. Durchschnittspreise nach Gebäudetypen

Angegeben sind in diesem Kapitel durchschnittliche Kaufpreise sowie weitere Kenngrößen der bebauten Wohngrundstücke für die Gebäudetypen

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Reihenhäuser (End- und Mittelhäuser)
- Dreifamilienhäuser
- Geschosswohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen)

Gebäude des Geschosswohnungsbaus werden nur berücksichtigt, wenn sie im Volleigentum stehen und Mietwohnungen enthalten oder als in Wohnungseigentum aufgeteilte Objekte komplett veräußert werden. Einzelne Verkäufe von Wohnungseigentum werden in Kap. 7 behandelt.

Die Daten werden zusätzlich nach Baujahrsgruppen gegliedert:

- Neubauten (Baujahre 2009 bis 2011)
- ab 1975 (ohne Neubauten)
- 1950 bis 1974
- bis 1949

Maßgeblich für die Zuordnung zu einer Baujahrsgruppe ist das tatsächliche Baujahr, im Falle durchgeführter Modernisierungen das durch die hierdurch bewirkte Verjüngung erreichte fiktive Baujahr. Zur Ermittlung der Verjüngung wird die in den Standardmodellen der AGVGA.NRW beschriebene Methode angewendet (vgl. hierzu auch www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html).

Die Abbildungen 6.5 bis 6.10 basieren auf allen in den jeweiligen Jahren registrierten Kaufverträgen der entsprechenden Objektart und Baujahrsgruppe. Den in den Tabellen 6.3 bis 6.23 dargestellten Werten liegen ausschließlich Kauffälle zugrunde, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche der veräußerten Gebäude bekannt waren. Um die Aussagekraft der angegebenen Durchschnittswerte zu erhöhen blieben diejenigen Kauffälle unberücksichtigt, die um mehr als $\pm 30\%$ von dem zunächst aus allen Kauffällen der Gruppe bestimmten Mittelwert abweichen (Ausreißer). Zusätzlich wurden bei der Auswertung der Tabellenwerte Einschränkungen hinsichtlich der Grundstücksflächen gemacht:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| • freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
und Dreifamilienhäuser | 300 bis 800 m ² |
| • Doppelhaushälften
Reihenendhäuser (in „Reihenhäuser“ enthalten) | 200 bis 500 m ² |
| • Reihemittelhäuser | 150 bis 300 m ² |
| • Geschosswohnungsbau | keine Einschränkung |

Soweit nicht genügend Kauffälle zur Verfügung standen, werden Tabellen insgesamt nicht aufgeführt. Wegen der vorgenommenen Ausreißerbereinigung sind vereinzelt, insbesondere bei den Angaben zu Geschosswohnungsbau und bebauten Gewerbegrundstücken, wegen zu großer Streuung der Kaufpreise keine Durchschnittspreise angegeben.

6.2.2.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

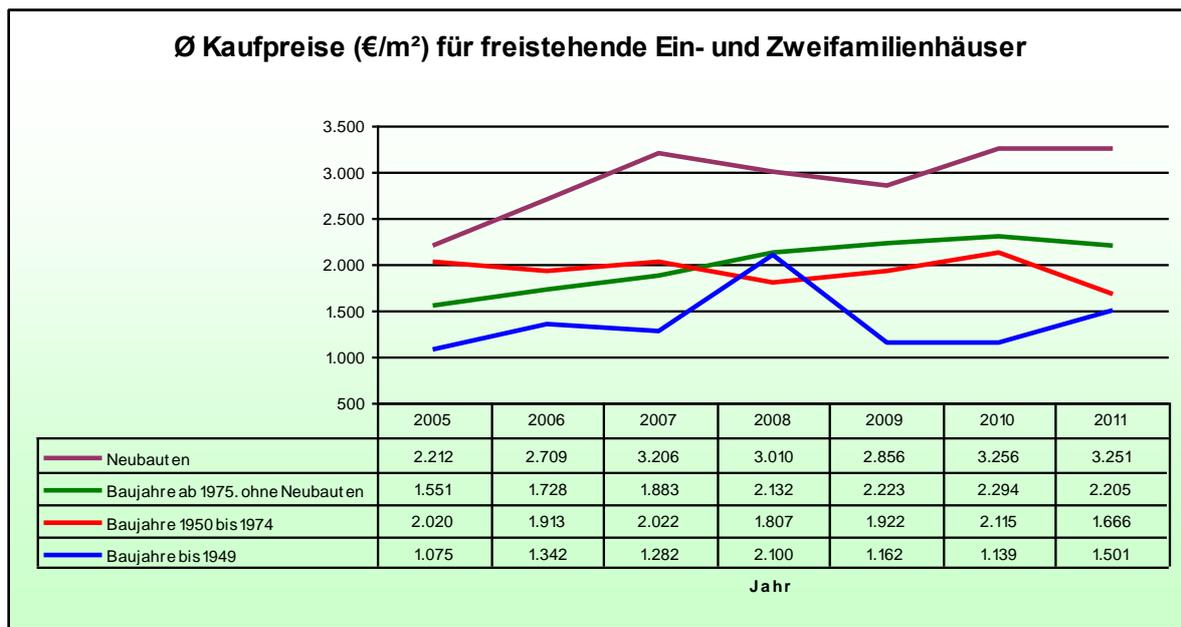


Abbildung 6.5 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	9		519.365		428		9		3.251		156	
	min	max	447.745	603.200	335	738	min	max	2.012	3.968	139	234
2010	3		603.275		571		3		3.256		186	
	min	max	559.850	996.000	406	663	min	max	3.076	3.404	182	303
2009	4		447.614		484		3		2.856		158	
	min	max	444.100	765.000	395	565	min	max	2.495	3.202	139	178
2008	7		538.632		433		7		3.010		181	
	min	max	427.800	651.435	412	658	min	max	2.520	3.582	148	235
2007	8		584.845		544		7		3.206		177	
	min	max	440.500	1.100.000	381	703	min	max	2.382	3.631	148	210
2006	15		435.244		582		12		2.709		166	
	min	max	207.500	584.724	335	784	min	max	1.621	3.180	128	216
2005	14		350.770		392		13		2.212		161	
	min	max	311.500	554.000	301	483	min	max	1.726	3.078	135	204

Tabelle 6.3 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubauten

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	8		488.192		569		8		2.205		240	
	min	max	248.000	752.000	300	725	min	max	1.811	2.586	127	302
2010	14		440.979		577		14		2.294		176	
	min	max	180.000	615.500	341	799	min	max	1.125	3.195	112	390
2009	6		366.550		501		5		2.223		194	
	min	max	277.600	445.000	334	674	min	max	1.202	2.816	118	231
2008	6		320.533		572		5		2.132		136	
	min	max	201.000	736.500	376	779	min	max	1.546	2.678	125	275
2007	5		343.000		695		5		1.883		171	
	min	max	181.500	590.000	494	799	min	max	1.513	2.682	120	220
2006	7		296.425		595		6		1.728		184	
	min	max	199.300	535.000	335	785	min	max	1.186	2.941	102	220
2005	9		275.185		689		9		1.551		181	
	min	max	150.000	470.000	307	779	min	max	652	2.410	130	230

Tabelle 6.4 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Baujahre ab 1975

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	36		293.375		589		35		1.666		152	
	min	max	114.000	850.000	321	793	min	max	991	3.020	73	284
2010	46		310.555		640		41		2.115		143	
	min	max	84.000	615.500	328	794	min	max	882	4.852	80	350
2009	31		287.214		517		29		1.922		160	
	min	max	114.600	837.500	364	799	min	max	924	3.288	80	280
2008	26		330.633		636		25		1.807		179	
	min	max	115.000	773.000	380	800	min	max	714	3.662	92	270
2007	27		323.918		636		27		2.022		144	
	min	max	135.000	750.000	319	766	min	max	1.125	4.167	85	239
2006	23		249.583		644		21		1.913		155	
	min	max	123.000	642.000	385	794	min	max	733	3.208	100	320
2005	44		293.111		636		43		2.020		155	
	min	max	108.700	665.000	398	800	min	max	891	3.294	95	250

Tabelle 6.5 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	13		240.884		523		12		1.501		158	
	min	max	85.000	520.000	364	783	min	max	708	2.189	95	330
2010	15		187.038		614		13		1.139		147	
	min	max	55.000	620.000	362	743	min	max	606	2.818	110	270
2009	11		186.333		518		10		1.162		147	
	min	max	89.000	545.000	300	741	min	max	445	1.901	76	200
2008	8		225.000		577		6		2.100		167	
	min	max	43.000	830.000	306	735	min	max	538	3.120	80	266
2007	9		180.000		604		7		1.282		117	
	min	max	87.750	425.000	356	731	min	max	895	2.259	98	150
2006	7		203.267		539		7		1.342		150	
	min	max	50.000	410.000	306	791	min	max	500	1.906	53	330
2005	20		170.547		591		18		1.075		147	
	min	max	73.495	256.000	369	775	min	max	565	2.347	98	210

Tabelle 6.6 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Baujahre bis 1949

6.2.2.2. Doppelhaushälften

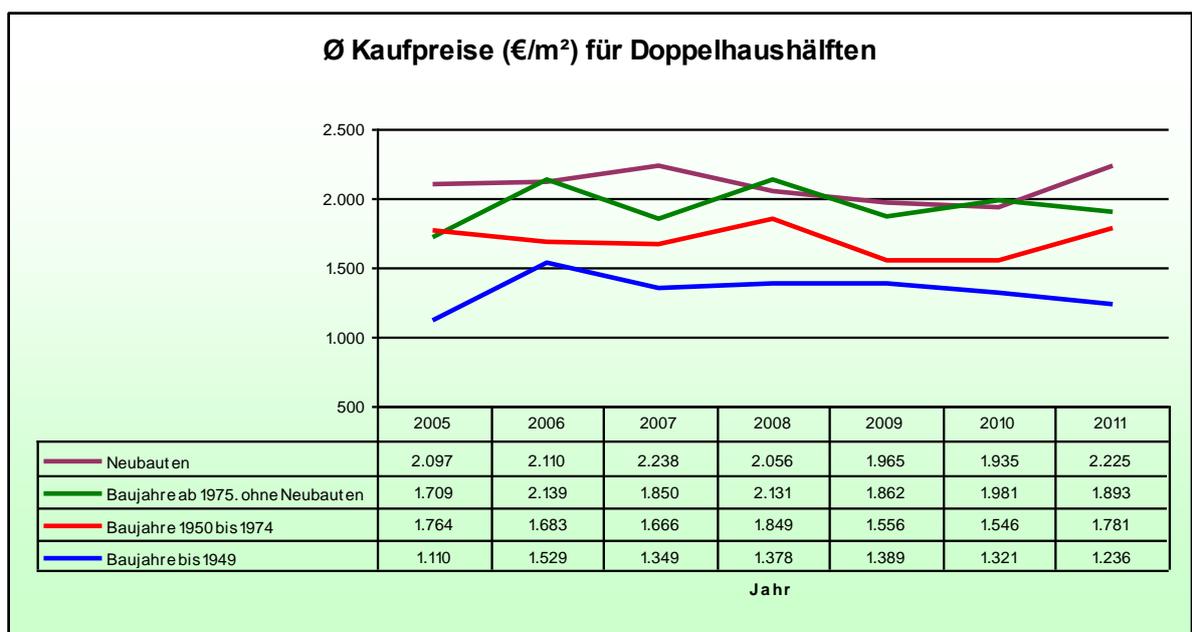


Abbildung 6.6 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Doppelhaushälften

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	50		286.865		287		39		2.225		140	
	min	max	195.000	573.800	211	487	min	max	1.473	3.080	108	239
2010	74		237.585		267		71		1.935		135	
	min	max	186.200	537.400	212	411	min	max	1.529	3.040	105	196
2009	88		249.767		270		84		1.965		139	
	min	max	185.900	522.500	212	480	min	max	1.430	3.618	110	174
2008	52		321.701		283		48		2.056		144	
	min	max	189.900	465.000	209	472	min	max	1.539	2.974	101	225
2007	62		323.790		289		61		2.238		141	
	min	max	183.400	438.950	213	473	min	max	1.185	2.904	99	202
2006	72		298.168		287		67		2.110		138	
	min	max	158.750	410.068	200	455	min	max	1.260	2.483	99	176
2005	119		271.247		280		98		2.097		130	
	min	max	162.000	499.780	206	487	min	max	1.213	2.777	100	180

Tabelle 6.7 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Doppelhaushälften Neubauten

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	32		274.408		340		31		1.893		151	
	min	max	174.000	519.000	224	478	min	max	1.160	2.883	99	220
2010	30		256.860		259		27		1.981		129	
	min	max	104.000	507.000	206	434	min	max	1.377	2.817	98	191
2009	28		236.510		339		27		1.862		125	
	min	max	145.800	413.000	207	498	min	max	1.425	2.608	90	200
2008	18		303.854		286		17		2.131		122	
	min	max	155.000	560.000	222	479	min	max	1.269	2.979	75	211
2007	21		307.143		308		20		1.850		138	
	min	max	170.000	551.000	201	470	min	max	1.059	3.177	105	210
2006	25		262.380		322		22		2.139		133	
	min	max	157.000	474.000	212	456	min	max	1.083	2.886	90	180
2005	32		213.063		334		29		1.709		137	
	min	max	175.773	430.000	226	492	min	max	1.196	3.220	114	226

Tabelle 6.8 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Doppelhaushälften Baujahre ab 1975

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	48		212.384		403		45		1.781		124	
	min	max	120.000	424.000	235	499	min	max	1.164	3.211	70	230
2010	36		188.552		397		34		1.546		109	
	min	max	103.000	475.000	235	497	min	max	824	3.583	46	225
2009	51		219.032		413		46		1.556		129	
	min	max	78.000	700.000	235	499	min	max	421	2.862	54	261
2008	44		211.962		365		44		1.849		118	
	min	max	63.000	595.000	203	497	min	max	530	3.641	64	284
2007	32		180.701		412		32		1.666		111	
	min	max	75.000	420.000	245	500	min	max	738	3.000	60	303
2006	34		184.225		355		31		1.683		116	
	min	max	66.000	450.000	237	499	min	max	607	2.500	57	210
2005	52		222.431		383		50		1.764		134	
	min	max	84.900	450.000	241	484	min	max	870	2.762	63	230

Tabelle 6.9 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Doppelhaushälften Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	26		126.589		382		21		1.236		100	
	min	max	65.000	285.000	200	497	min	max	738	2.147	51	200
2010	26		134.670		346		21		1.321		88	
	min	max	47.000	277.600	208	484	min	max	611	2.279	55	174
2009	33		126.605		347		28		1.389		86	
	min	max	50.000	274.000	240	500	min	max	667	2.467	55	174
2008	19		132.888		332		18		1.378		101	
	min	max	59.000	380.000	265	479	min	max	512	2.436	51	262
2007	24		125.157		414		23		1.349		104	
	min	max	70.000	273.000	218	478	min	max	457	2.000	70	175
2006	27		137.267		343		27		1.529		102	
	min	max	61.400	450.000	211	497	min	max	647	2.683	52	230
2005	50		129.413		384		47		1.110		105	
	min	max	61.000	475.000	205	498	min	max	584	2.375	47	220

Tabelle 6.10 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Doppelhaushälften Baujahre bis 1949

6.2.2.3. Reihenhäuser

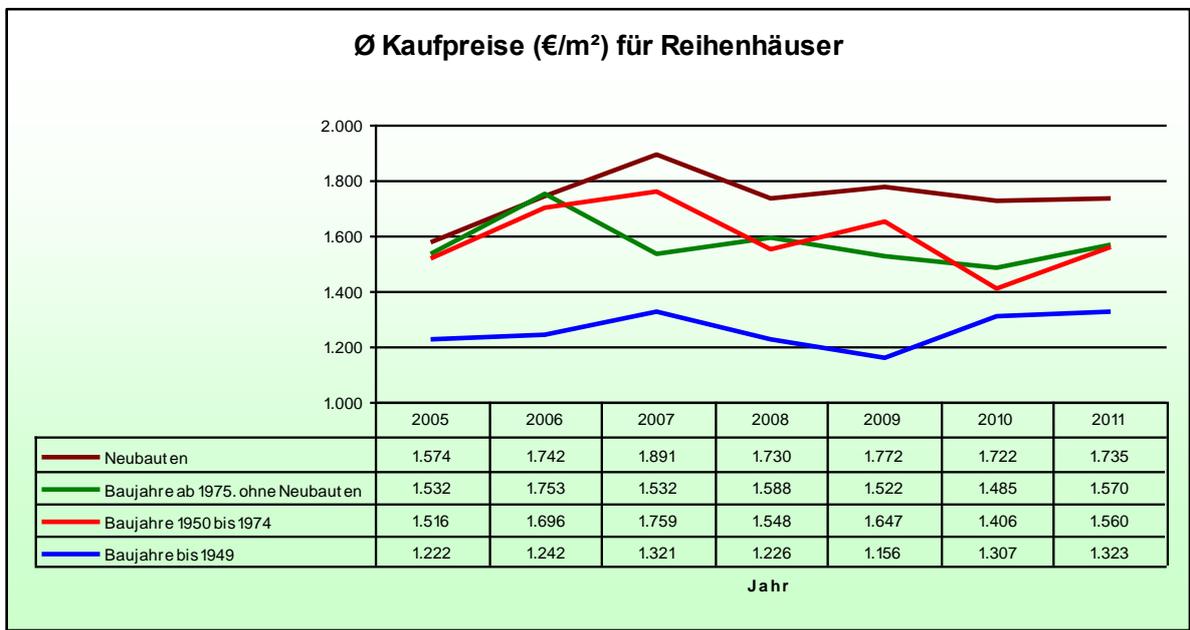


Abbildung 6.7 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenhäuser

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	23		211.397		212		23		1.735		132	
	min	max	169.245	317.960	161	300	min	max	1.361	2.134	93	149
2010	32		227.907		209		31		1.722		132	
	min	max	196.044	269.900	171	267	min	max	1.448	2.086	94	144
2009	37		229.924		229		34		1.772		132	
	min	max	151.800	512.500	170	287	min	max	1.420	2.726	120	188
2008	48		182.382		197		41		1.730		135	
	min	max	135.000	365.500	156	299	min	max	1.211	2.579	94	182
2007	67		241.766		200		62		1.891		131	
	min	max	161.850	349.000	151	298	min	max	1.199	2.280	100	207
2006	58		202.998		207		52		1.742		129	
	min	max	151.100	341.500	152	289	min	max	1.260	2.196	86	164
2005	104		183.799		200		86		1.574		119	
	min	max	145.200	304.500	155	297	min	max	1.085	2.249	98	157

Tabelle 6.11 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenhäuser Neubauten

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kaufverträge	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	27		187.246		206		26		1.570		129	
	min	max	124.211	335.106	156	276	min	max	1.010	2.360	97	165
2010	33		182.948		208		32		1.485		127	
	min	max	112.197	362.900	157	284	min	max	915	3.240	90	162
2009	38		188.593		198		34		1.522		123	
	min	max	132.933	401.424	151	300	min	max	1.156	2.433	100	172
2008	28		216.690		211		27		1.588		130	
	min	max	142.000	390.000	156	294	min	max	1.109	2.690	85	190
2007	23		204.313		198		21		1.532		129	
	min	max	103.750	304.000	154	294	min	max	769	2.606	94	158
2006	20		219.135		215		20		1.753		116	
	min	max	124.348	457.000	169	278	min	max	1.134	2.960	90	170
2005	29		187.886		215		28		1.532		123	
	min	max	118.305	280.000	159	297	min	max	1.147	2.205	102	170

Tabelle 6.12 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenhäuser Baujahre ab 1975

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kaufverträge	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	38		166.207		224		36		1.560		105	
	min	max	73.000	375.000	153	299	min	max	736	2.438	60	250
2010	34		146.854		223		33		1.406		101	
	min	max	60.000	360.000	158	300	min	max	676	2.794	60	185
2009	42		164.544		225		41		1.647		95	
	min	max	39.250	319.000	150	296	min	max	451	2.667	56	300
2008	35		162.745		209		33		1.548		101	
	min	max	118.000	390.000	151	294	min	max	1.022	2.257	65	200
2007	36		171.095		204		35		1.759		89	
	min	max	85.000	400.000	154	295	min	max	1.063	2.558	56	170
2006	31		167.736		212		29		1.696		96	
	min	max	75.000	388.000	150	296	min	max	1.042	2.500	67	200
2005	28		166.004		196		27		1.516		109	
	min	max	69.000	600.000	153	290	min	max	736	2.791	57	215

Tabelle 6.13 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenhäuser Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kaufverträge	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2011	19		142.257		215		17		1.323		93	
	min	max	46.000	255.000	153	277	min	max	489	2.500	66	185
2010	11		143.943		205		10		1.307		104	
	min	max	60.000	403.000	159	289	min	max	703	2.015	69	200
2009	9		146.625		229		8		1.156		103	
	min	max	65.000	400.000	184	282	min	max	767	1.767	61	240
2008	6		162.745		169		4		1.226		121	
	min	max	86.100	450.000	152	270	min	max	1.150	2.971	70	138
2007	14		152.125		240		14		1.321		94	
	min	max	65.000	378.000	158	284	min	max	802	2.126	60	200
2006	13		91.543		197		13		1.242		72	
	min	max	63.000	180.000	154	263	min	max	772	1.704	54	129
2005	10		107.967		200		10		1.222		90	
	min	max	45.000	167.000	151	293	min	max	763	1.777	59	130

Tabelle 6.14 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenhäuser Baujahre bis 1949

6.2.2.4. Reihenendhäuser

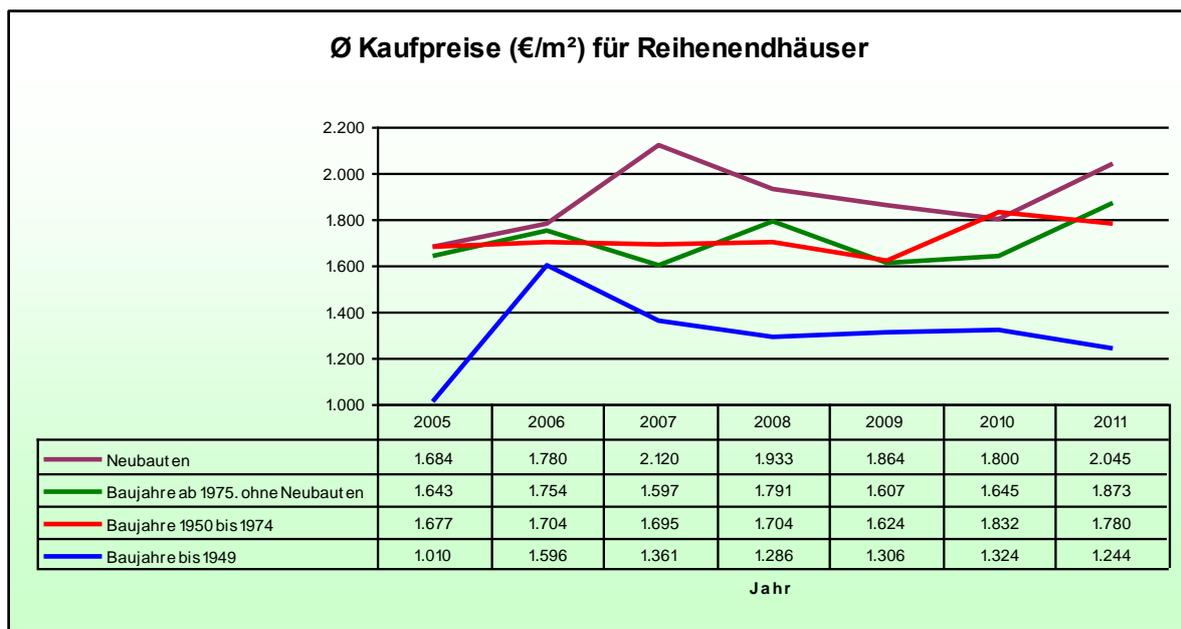


Abbildung 6.8 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenendhäuser

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kaufverträge	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]		
2011	20		261.992		273		17	2.045		133		
	min	max	186.395	454.108	201	471	min	max	1.277	2.523	102	180
2010	32		246.629		266		31	1.800		133		
	min	max	189.299	387.100	212	395	min	max	1.531	2.846	115	192
2009	31		237.870		273		31	1.864		127		
	min	max	176.900	302.781	201	394	min	max	1.267	2.779	99	157
2008	19		212.161		286		17	1.933		121		
	min	max	176.300	390.500	213	454	min	max	1.443	2.603	100	163
2007	43		270.601		325		40	2.120		129		
	min	max	172.400	407.070	229	499	min	max	1.645	2.827	100	173
2006	31		213.795		280		29	1.780		130		
	min	max	157.440	341.500	205	416	min	max	1.278	2.294	102	164
2005	90		208.259		280		80	1.684		127		
	min	max	162.900	360.000	200	488	min	max	1.083	2.490	98	200

Tabelle 6.15 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenendhäuser Neubauten

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kaufverträge	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]		
2011	29		236.513		326		26	1.873		130		
	min	max	150.000	331.000	205	498	min	max	1.149	2.609	103	163
2010	16		220.358		320		15	1.645		134		
	min	max	85.000	449.000	221	420	min	max	990	2.427	110	201
2009	22		201.017		268		22	1.607		130		
	min	max	171.471	304.000	203	474	min	max	1.157	2.533	99	162
2008	19		222.617		312		16	1.791		121		
	min	max	170.000	430.000	207	466	min	max	1.226	2.529	88	210
2007	16		196.503		283		16	1.597		128		
	min	max	168.880	354.300	224	412	min	max	1.338	2.513	95	150
2006	19		214.204		298		18	1.754		122		
	min	max	143.761	402.000	222	484	min	max	1.417	2.595	90	192
2005	35		243.034		323		34	1.643		134		
	min	max	160.000	433.240	211	476	min	max	1.423	2.725	87	240

Tabelle 6.16 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenendhäuser Baujahre ab 1975

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max			min	max	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]			
2011	24		216.983		346		1.780		116			
	min	max	77.500	865.000	210	492	1.006	3.390	60	380		
2010	29		195.351		346		1.832		113			
	min	max	93.256	425.000	207	490	1.121	3.696	46	210		
2009	26		188.199		327		1.624		108			
	min	max	80.000	350.000	200	498	1.143	2.457	65	160		
2008	28		184.101		351		1.704		101			
	min	max	77.690	345.000	200	478	947	2.313	76	236		
2007	29		207.093		339		1.695		126			
	min	max	85.000	330.000	217	490	691	2.408	75	190		
2006	16		205.856		352		1.704		113			
	min	max	90.000	365.000	235	497	719	3.042	54	170		
2005	29		173.457		334		1.677		101			
	min	max	72.385	312.000	211	493	710	2.384	65	160		

Tabelle 6.17 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenendhäuser Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max			min	max	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]			
2011	6		125.550		295		1.244		99			
	min	max	45.000	186.500	250	465	450	1.938	96	174		
2010	6		129.295		359		1.324		115			
	min	max	100.000	275.000	318	430	746	1.964	88	140		
2009	5		161.667		383		1.306		120			
	min	max	122.000	305.000	237	439	1.070	1.556	90	285		
2008	9		134.225		271		1.286		108			
	min	max	75.000	292.000	215	481	781	2.106	85	195		
2007	8		100.667		288		1.361		91			
	min	max	90.000	249.400	232	450	867	1.919	70	150		
2006	4		149.815		275		1.596		115			
	min	max	89.000	318.000	252	411	1.303	1.767	53	180		
2005	21		97.773		309		1.010		93			
	min	max	75.000	265.000	209	489	505	2.087	54	188		

Tabelle 6.18 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenendhäuser Baujahre bis 1949

6.2.2.5. Dreifamilienhäuser

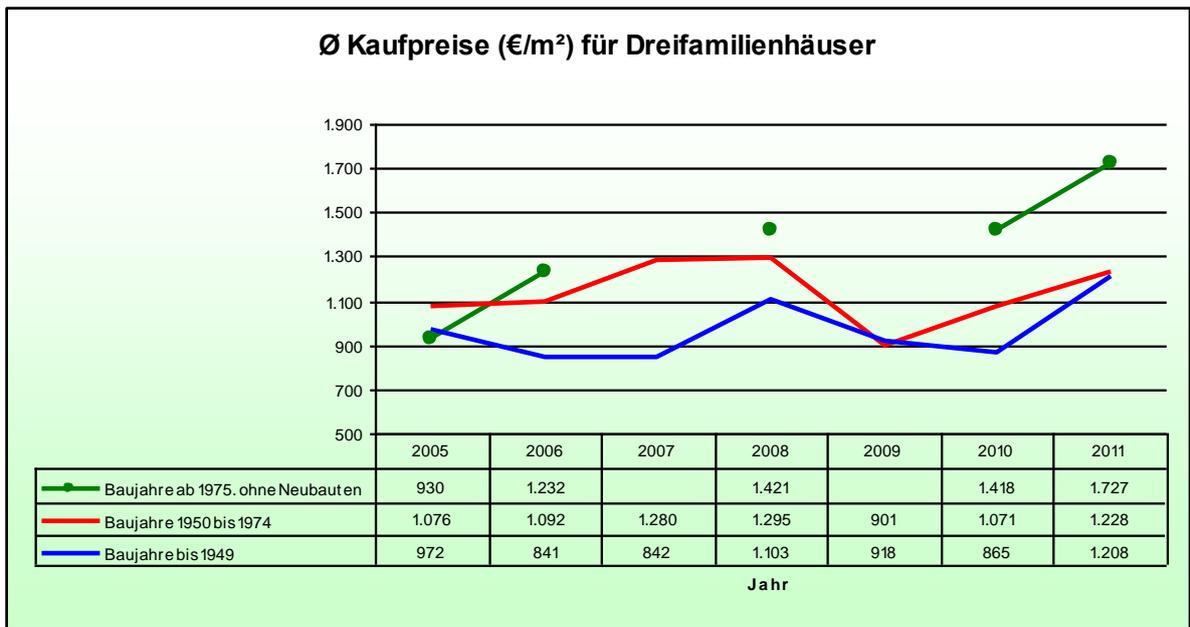


Abbildung 6.9 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Dreifamilienhäuser

	Anzahl Kaufverträge			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max						min	max	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]		
2011	19			268.960		436		18		1.228		230	
	min	max		93.000	385.000	315	734	min	max	489	1.731	182	332
2010	16			268.222		477		14		1.071		274	
	min	max		140.000	371.000	303	781	min	max	453	1.478	164	335
2009	16			230.538		541		14		901		236	
	min	max		133.000	600.000	336	728	min	max	530	2.143	184	301
2008	13			270.000		444		11		1.295		231	
	min	max		130.000	620.000	311	726	min	max	600	2.131	183	332
2007	19			272.429		537		16		1.280		237	
	min	max		130.000	700.000	310	730	min	max	588	2.365	156	370
2006	19			270.038		533		19		1.092		231	
	min	max		87.700	471.000	303	799	min	max	341	1.872	165	365
2005	21			269.869		540		18		1.076		233	
	min	max		120.000	585.000	308	772	min	max	749	1.828	145	330

Tabelle 6.19 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Dreifamilienhäuser Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kaufverträge			Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max						min	max	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]		
2011	8			223.550		504		6		1.208		224	
	min	max		110.000	450.370	318	587	min	max	811	1.809	176	274
2010	7			270.500		473		4		865		234	
	min	max		155.000	395.000	343	595	min	max	816	1.541	185	290
2009	7			205.000		452		4		918		268	
	min	max		71.000	400.000	302	782	min	max	313	1.449	227	338
2008	10			208.750		417		6		1.103		202	
	min	max		75.000	480.000	303	796	min	max	341	2.243	174	300
2007	10			232.000		477		7		842		281	
	min	max		100.000	435.000	330	662	min	max	504	1.019	180	367
2006	4			177.750		438		4		841		211	
	min	max		146.000	221.500	348	782	min	max	743	924	184	245
2005	13			217.800		434		12		972		224	
	min	max		73.000	600.000	300	690	min	max	358	2.014	185	365

Tabelle 6.20 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Dreifamilienhäuser Baujahre bis 1949

6.2.2.6. Geschosswohnungsbau

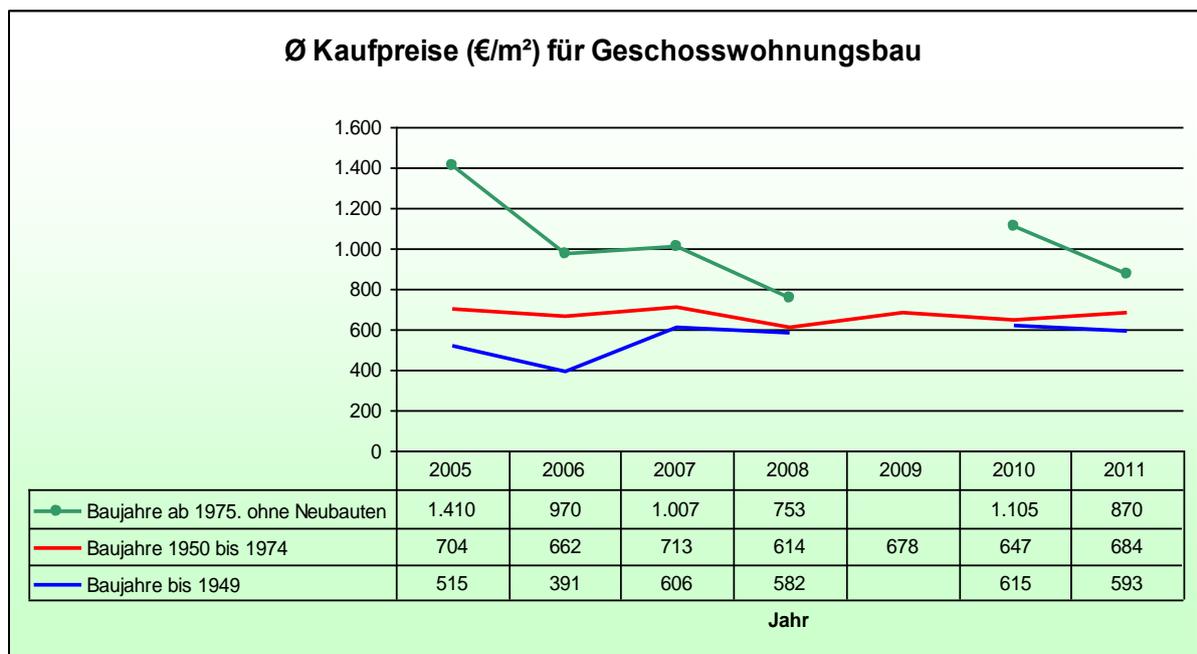


Abbildung 6.10 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Geschosswohnungsbau

						Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	3											
	min	max	333.100	3.850.000	469	4.738						
2010	4		510.000				3		1105			
	min	max	220.000	1.713.010	412	2.808	min	max	632	1200	300	2.712
2009	5		670.000		1.044							
	min	max	525.300	1.820.000	840	2.117						
2008	6		361.732		1.502		5		753		644	
	min	max	205.000	1.300.000	167	6.704	min	max	433	949	233	2.150
2007	6						5		1007			
	min	max	250.000	7.625.000	211	7.804	min	max	702	1471	263	10.867
2006	4		380.000		911		3		970			
	min	max	290.000	965.000	358	1.729	min	max	793	1206	315	1.061
2005	4		280.800		1.180		4		1410		398	
	min	max	195.000	539.970	309	1.361	min	max	616	2241	87	458

Tabelle 6.21 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Geschosswohnungsbau Baujahre ab 1975

						Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	148		310.174		561		121		684		431	
	min	max	40.000	2.625.000	102	5.691	min	max	165	2.108	166	3.895
2010	122		273.658		476		100		647		386	
	min	max	60.000	765.000	123	2.745	min	max	270	1.527	180	1.177
2009	97		266.355		498		74		678		404	
	min	max	100.000	1.460.400	110	2.007	min	max	365	1.165	144	1.254
2008	73		291.379		767		53		614		453	
	min	max	100.000	1.200.000	88	8.010	min	max	228	1.622	220	2.504
2007	153		334.712		593		130		713		456	
	min	max	30.000	3.650.000	136	8.842	min	max	323	1.579	208	3.978
2006	99		391.944		1.037		80		662		675	
	min	max	47.209	14.300.000	131	55.181	min	max	110	1.415	203	27.145
2005	101		300.268		751		79		704		479	
	min	max	120.000	4.000.000	149	16.257	min	max	373	1.205	192	6.033

Tabelle 6.22 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Geschosswohnungsbau Baujahre 1950 bis 1974

							Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2011	45		239.222		723		22		593		352	
	min	max	70.000	770.000	115	3.472	min	max	185	1.233	175	943
2010	49		257.615		480		27		615		288	
	min	max	50.000	3.950.000	104	3.745	min	max	250	1.214	180	1.039
2009	21		128.286		388		6				312	
	min	max	40.000	325.100	179	1.315	min	max	277	953	220	434
2008	38		231.345		493		22		582		408	
	min	max	55.000	1.700.000	134	8.010	min	max	203	1.015	200	2.407
2007	55		245.568		637		34		606		438	
	min	max	59.000	910.000	121	3.236	min	max	265	1.406	154	1.580
2006	24		164.458		687		11		391		333	
	min	max	35.000	360.000	180	2.289	min	max	171	850	140	700
2005	41		184.033		652		23		515		345	
	min	max	70.000	820.000	144	2.706	min	max	278	817	189	1.511

Tabelle 6.23 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Geschosswohnungsbau Baujahre bis 1949

6.3. Durchschnittspreise für Gewerbegrundstücke

Die angegebenen Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und daher zur Wertermittlung im Einzelfall nur bedingt geeignet.

Die Verkäufe bebauter Gewerbegrundstücke werden soweit möglich getrennt nach Teilmärkten untersucht. Hierbei werden unterschieden

- Klassisches Gewerbe Mix von Produktions-, Lager- und Verwaltung sowie Dienstleistung
- Tertiäres Gewerbe Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Sonstige Gebäude keinem der vorgenannten Typen bzw. nicht zugeordnet

Tabelle 6.1 zeigt die nach der Anzahl der Kauffälle, der Grundstücksfläche und Geld gegliederten Umsätze im Laufe der Jahre.

Die zeitliche Entwicklung der Durchschnittspreise für tertiäre und klassische bebaute Gewerbegrundstücke zeigen die Abbildungen 6.11 und 6.12, jeweils bezogen auf den m² Nutzfläche und unterschiedliche Baujahrgruppen. Die Tabellen 6.24 bis 6.27 zeigen weitere Kenngrößen der Immobilien. Um die Aussagekraft der angegebenen Durchschnittswerte zu erhöhen blieben diejenigen Kauffälle unberücksichtigt, die um mehr als ± 30% von dem zunächst aus allen Kauffällen der Gruppe bestimmten Mittelwert abwichen.

6.3.1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

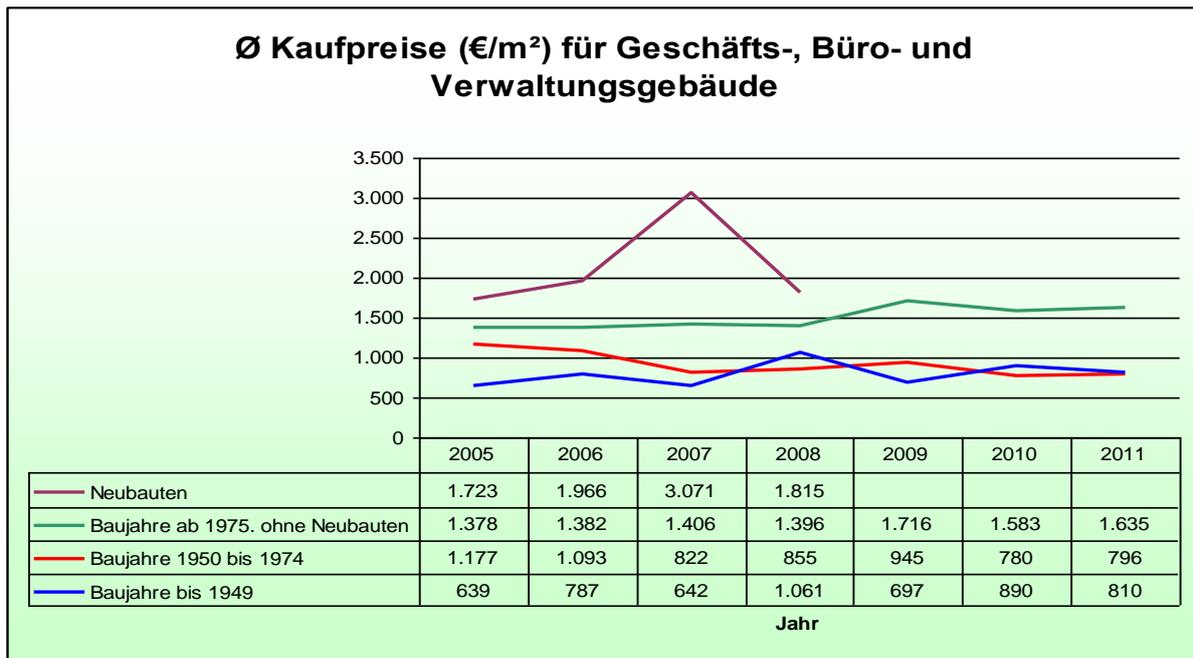


Abbildung 6.11 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kaufverträge, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
							Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m ²]	
2011	13						2		1.635		354	
	min	max	300.000	36.000.000	249	16.233	min	max	90	5.294	338	370
2010	13		2.719.377		3.119		2		1.583			
	min	max	610.000	8.688.750	82	9.895	min	max	336	8.239	82	166
2009	3				2.554				1.716			
	min	max	3.450.000	20.500.000	296	4.773	min	max	1.573	3.610		
2008	4		4.850.000		3.351				1.396			
	min	max	385.000	8.400.000	2.918	4.231	min	max	1.396	1.396		
2007	16		8.071.667		4.888		3		1.406		190	
	min	max	290.000	58.772.195	387	31.589	min	max	685	5.418	60	316
2006	11		4.086.167		5.268				1.382			
	min	max	520.000	34.707.511	197	7.993	min	max	310	3.363		
2005	11		5.250.000		7.954				1.378			
	min	max	330.000	25.881.875	247	26.284	min	max	265	3.385		

Tabelle 6.24 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Baujahre ab 1975

						Kaufverträge, bei denen die Nutzfläche bekannt war						
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m ²]	
2011	22		1.975.000		908		11		796		210	
	min	max	95.000	10.700.000	148	3.233	min	max	148	1.659	75	387
2010	12				1.214		4		780		259	
	min	max	212.500	6.400.000	191	7.569	min	max	391	1.416	105	348
2009	10		925.000		799		4		945		141	
	min	max	136.000	4.150.000	138	1.995	min	max	276	2.347	90	236
2008	11		705.000		1.043		7		855		258	
	min	max	240.000	2.400.000	141	4.931	min	max	445	1.327	84	566
2007	14		1.255.917		885		9		822		210	
	min	max	182.500	3.100.000	147	4.503	min	max	361	1.893	84	494
2006	12				1.679		8		1.093		310	
	min	max	260.000	6.225.000	91	5.823	min	max	312	3.037	114	639
2005	6						5		1.177		278	
	min	max	287.000	38.100.000	171	106.541	min	max	632	1.535	121	313

Tabelle 6.25 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Baujahre 1950 bis 1974

						Kaufverträge, bei denen die Nutzfläche bekannt war						
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m ²]	
2011	8		435.000				6		810		150	
	min	max	168.356	1.050.000	122	7.500	min	max	380	2.031	80	355
2010	3		138.000				1		890		75	
	min	max	118.500	300.000	105	1.715	min	max	890	890	75	75
2009	5		343.750		653		4		697		153	
	min	max	110.000	870.000	126	1.383	min	max	603	769	75	295
2008	7		216.667		750		5		1.061		100	
	min	max	110.000	400.000	214	1.664	min	max	373	1.237	60	260
2007	8		512.500		1.219		6		642		221	
	min	max	120.000	1.400.000	221	5.666	min	max	258	1.512	176	424
2006	5		662.500		896		3		787		190	
	min	max	187.331	1.600.000	207	2.292	min	max	744	1.690	165	222
2005	6						4		639			
	min	max	48.400	1.900.000	323	8.195	min	max	245	1.397	45	168

Tabelle 6.26 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Baujahre bis 1949

6.3.2. Gewerbe- und Industriegebäude

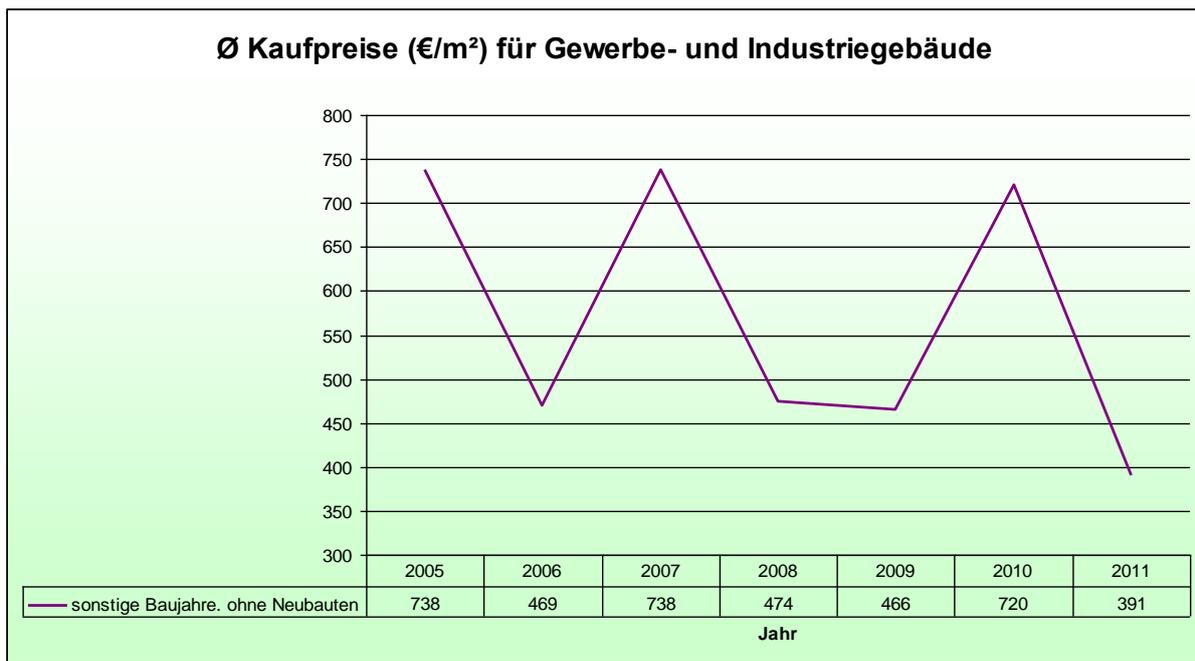


Abbildung 6.12 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Gewerbe- und Industriegebäude

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kaufverträge, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
							Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m ²]	
2011	19		1.975.000		8.322		12		391		5.800	
	min	max	270.000	22.950.000	1.102	93.787	min	max	177	911	732	35.000
2010	13				6.307		6		720			
	min	max	80.000	16.000.000	379	21.612	min	max	277	2.470	500	12.700
2009	5		559.680		2.501		3		466			
	min	max	60.000	997.000	394	4.930	min	max	288	600	100	2.141
2008	12		395.650		2.490		6		474		1.000	
	min	max	150.000	1.291.000	994	8.821	min	max	242	626	280	2.062
2007	12		1.480.000		7.268		7		738		2.256	
	min	max	120.000	4.700.000	782	15.751	min	max	150	2.230	610	6.257
2006	9		683.500				6		469			
	min	max	150.000	2.190.000	1.042	17.564	min	max	164	701	870	7.400
2005	10		673.333		6.430		5		738		2.831	
	min	max	160.000	2.300.000	713	44.186	min	max	250	2.565	230	7.700

Tabelle 6.27 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Gewerbe- und Industriegebäude

7. Teilmarkt Wohnungseigentum

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

- Erstverkäufe/Bauvorhaben: mit der Zweckbestimmung „Wohnungseigentum“ errichtet und erstmalig im Verkauf.
- Weiterverkäufe: ursprünglich als Wohnungseigentum errichtet, zum wiederholten Male veräußert (sog. gebrauchte Immobilien).
- Umwandlungen: entstanden aus ursprünglich als Mietwohnung errichteten Objekten. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Wohnhaus vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist.
Bis zum Jahr 2005 einschließlich erfolgte in Essen keine weitere Unterscheidung, ob diese Wohnungen erstmalig oder zum wiederholten Male veräußert wurden; diese einmal getroffene Klassifizierung blieb auch bei weiteren Verkäufen erhalten. 2006 wurde die landes- und bundeseinheitliche Klassifizierung übernommen. Danach zählen „Umwandlungen“ nunmehr ausschließlich im Jahr des erstmaligen Verkaufs; in der Folge werden diese Objekte als Weiterverkäufe behandelt. Die Zählstatistiken ab 2006 sind mit Ausnahme der Tabelle 7.2 somit nicht mehr mit denen früherer Jahre vergleichbar. In der Folge wurden auch die Tabellen mit Durchschnittspreisen für Wohnungseigentum umstrukturiert.
- Nicht klassifiziert sind Objekte, die nicht eindeutig einer der oben genannten Kategorien zugeordnet werden können. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass die Erwerber keine zusätzlichen Angaben zum Kaufvertrag machen. Die Zahl der hier erfassten Objekte ist nahezu vollständig den Gruppen der Weiterverkäufe oder Umwandlungen zuzuordnen.

Die Tabellen 7.1 und 7.2 zeigen die Zuwächse im Bestand des Wohnungseigentums in den einzelnen Stadtbezirken.

Stadtbezirk	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
I	3	8	7	4	6	6	13	50
II	45	22	19	26	35	16	49	19
III	10	1	0	5	4	10	12	38
IV	22	33	12	13	4	17	5	11
V	3	1	0	0	0	0	0	0
VI	7	0	0	2	2	3	1	1
VII	17	3	0	10	1	0	0	0
VIII	15	15	20	27	25	20	15	28
IX	24	21	17	29	36	34	70	46
Summe	146	104	75	116	113	106	165	193

Tabelle 7.1 Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum

Stadt- bezirk	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
I	147	183	236	51	164	62	52	202
II	279	91	312	136	240	81	129	98
III	117	304	249	271	61	35	105	199
IV	144	131	261	101	40	98	27	20
V	25	83	67	34	42	17	39	31
VI	110	26	95	68	139	41	28	6
VII	320	46	53	45	18	34	19	32
VIII	153	80	73	90	72	44	24	57
IX	241	153	148	62	67	41	112	42
Summe	1.536	1.097	1.494	858	843	453	535	687

Tabelle 7.2 Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum
Datenbasis: Mitteilungen der Stadt Essen über die Neuanlage von Wohnungseigentumsgrundbüchern

7.1. Umsatzentwicklung

Tabelle 7.3 gliedert die Umsätze des veräußerten Wohnungseigentums nach Kaufverträgen sowie Geldumsätzen auf und zeigt die jeweiligen Entwicklungen gegenüber den Vorjahren.

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Erstverkäufe / Bauvorhaben	Anzahl	104	75	116	113	106	165	193
	Wert [Mio. €]	23,0	20,7	30,1	34,8	29,1	54,7	65,1
Weiterverkäufe	Anzahl	468	871	947	1.068	1.060	1.050	1.215
	Wert [Mio. €]	61,1	90,7	102,4	108,8	108,6	106,4	129,4
Umwandlungen	Anzahl	1.519 ¹⁾	489	374	258	280	296	294
	Wert [Mio. €]	139,5	46,4	40,4	29,4	31,8	33,1	35,5
Summen	Anzahl	2.091	1.435	1.437	1.439	1.446	1.511	1.702
	Wert [Mio. €]	223,6	157,8	172,9	173,0	169,5	194,2	230,0

¹⁾ einschließlich der Weiterverkäufe umgewandelten Wohnungseigentums

Tabelle 7.3 Geldumsatz bei Wohnungseigentum

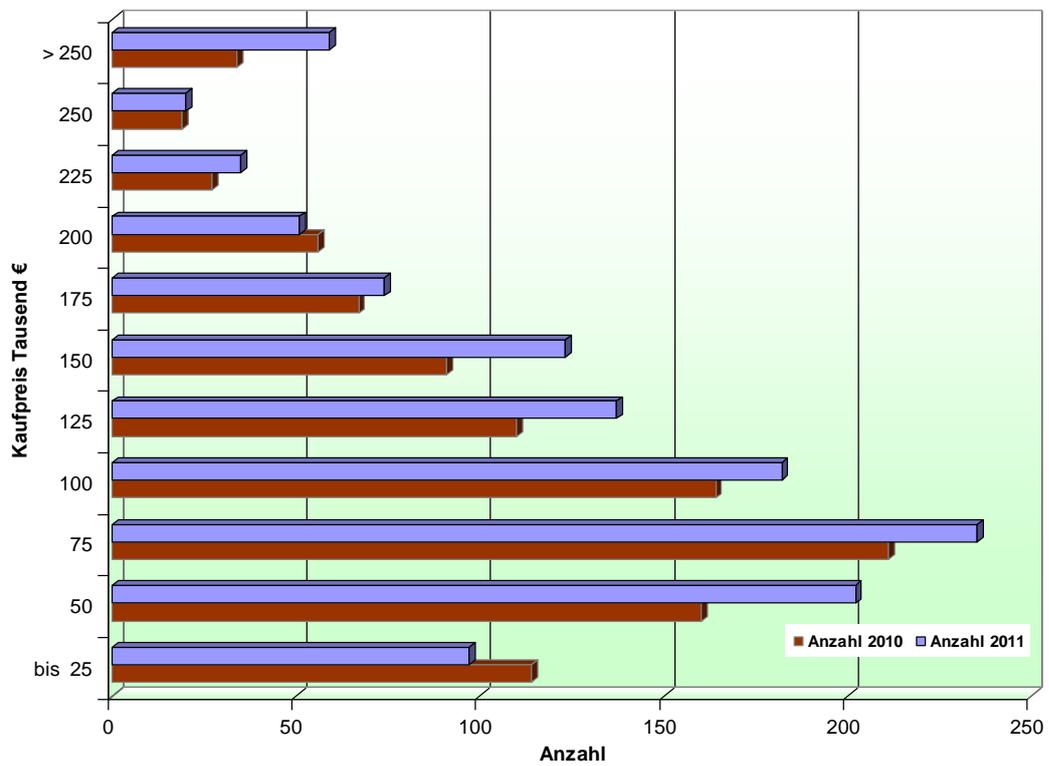


Abbildung 7.1 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe

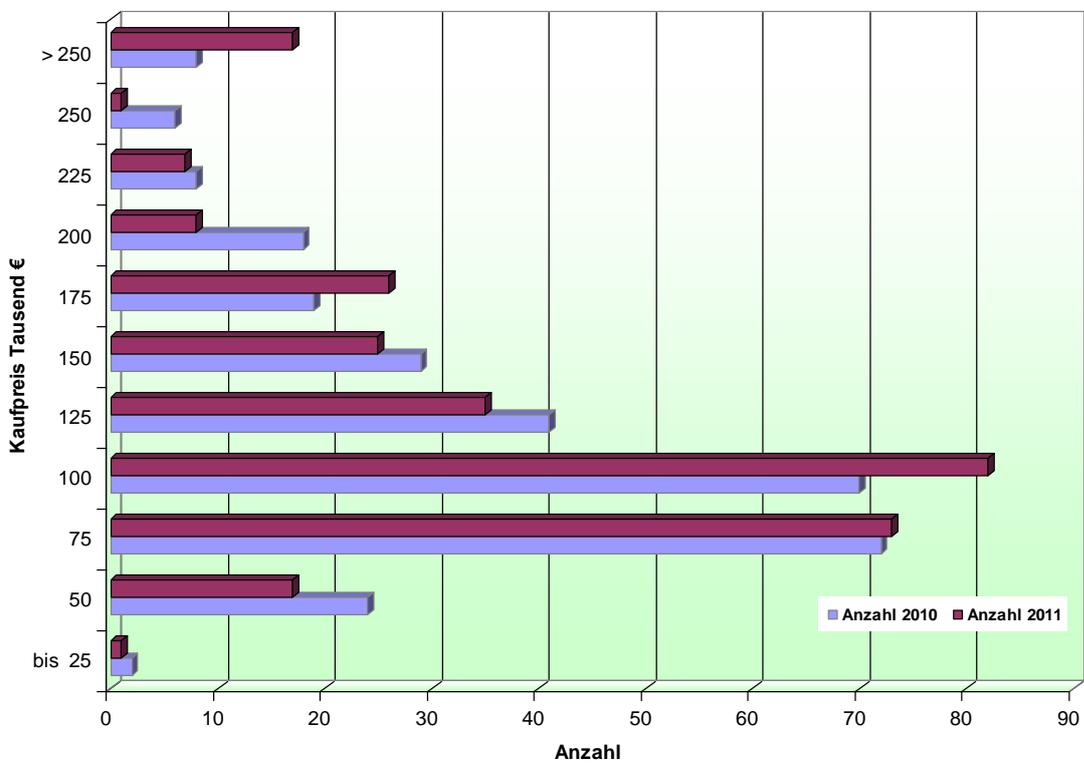


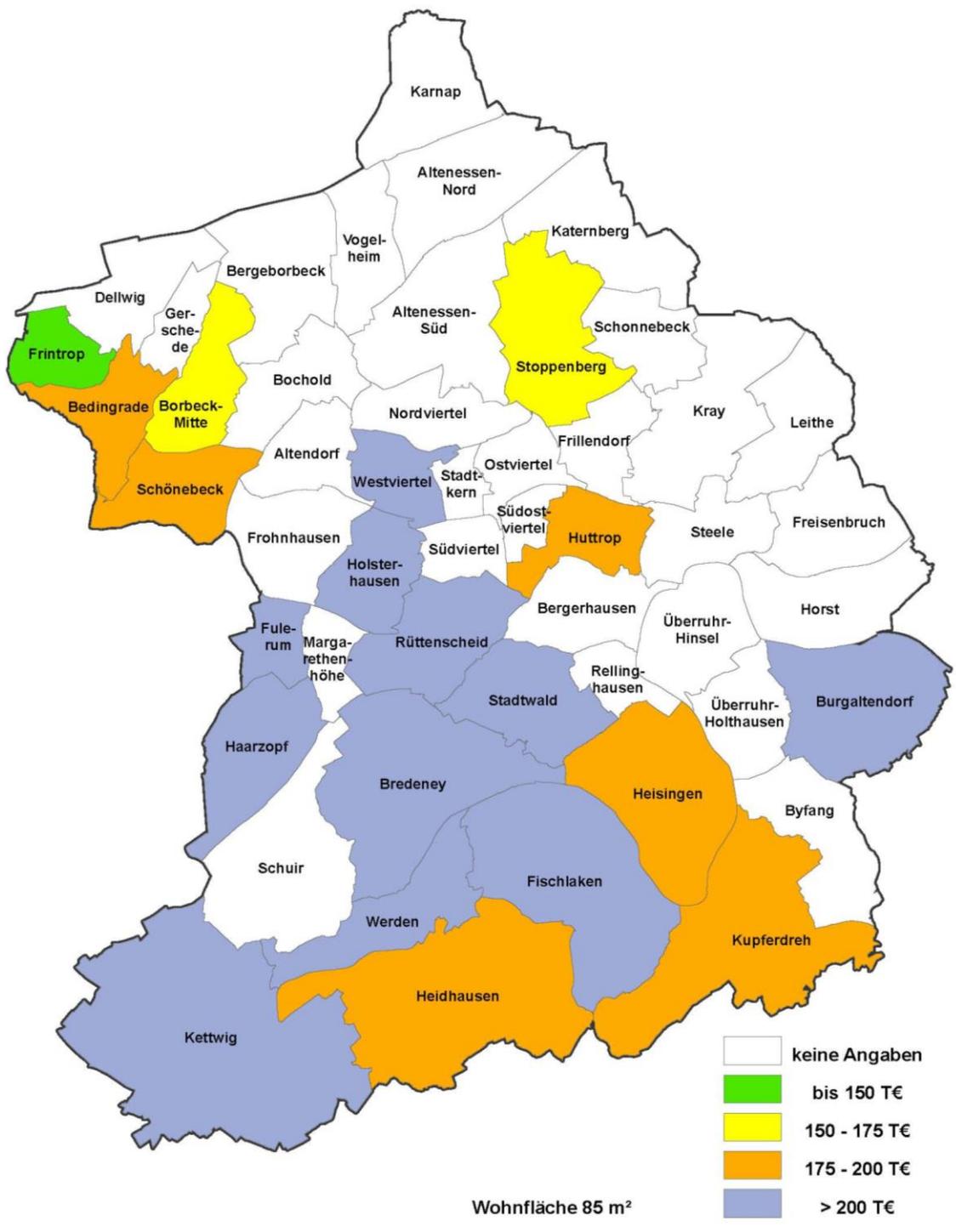
Abbildung 7.2 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen

7.2. Preisentwicklung

In Kapitel 9 sind Zeitreihen veröffentlicht.

7.3. Durchschnittspreise im Stadtgebiet

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise (ohne Garagen, Stellplätze pp.) aus den letzten 3 Jahren für neu errichtetes Wohnungseigentum in den Stadtteilen sind in Abbildung 7.3 dargestellt. Sie beziehen sich auf Wohnungen mit rd. 85 m² Wohnfläche.



**Abbildung 7.3 Mittlere Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum
Preismaterial der Jahre 2009 bis 2011**

Für gebrauchtes Wohnungseigentum zeigt Abbildung 7.4 die entsprechenden Gesamtkaufpreise (ohne Garagen, Stellplätze pp.) in den Stadtteilen. Die Preise beziehen sich ebenfalls auf Wohnungen mit rd. 85 m² Wohnfläche. Die Wohnungen stammen aus der jeweils jüngsten, in Tab. 7.4 für gebrauchte Immobilien angegebenen Baujahrsgruppe; in diese Gruppe werden auch ältere Wohnungen nach einer aufgrund von Modernisierungen eingetretenen fiktiven Verjüngung der Gebäudesubstanz eingeordnet. In die Darstellung sind nur solche Kaufverträge eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.



**Abbildung 7.4 Mittlere Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum
Preismaterial der Jahre 2009 bis 2011
Baujahre 1975 bis 2008**

Tabelle 7.4 enthält nach Stadtteilen und nach Baujahrsgruppen gegliedert Durchschnittspreise für Wohnungseigentum. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Die angegebenen Preise beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 und 120 m² und sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Eine Preisbeeinflussung durch nicht erfasste Eigenleistungen bei Neubau ist weitaus unwahrscheinlicher als bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Garagen, Stellplätze pp. sind in den angegebenen Werten nicht enthalten. In die Darstellung sind nur solche Kaufverträge eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten. In den Tabellen bedeuten:

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

Die hier aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung im Einzelfall nur bedingt geeignet.

Vermietetes Wohnungseigentum

Soweit Wohnungseigentum vermietet und damit nicht frei verfügbar ist, liegen die Kaufpreise erfahrungsgemäß häufig niedriger als bei vergleichbaren, nicht vermieteten Wohneinheiten.

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	< 3	54	4	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.049	703	655	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.519	868	--
	Min - KP [€/m²]	--	354	507	--
	StAbw - KP [€/m²]	--	309	187	--
	Median - WF [m²]	93	61	67	--
	Median Baujahr	1949	1962	1987	--
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	< 3	7	12	--
	Median - KP [€/m² WF]	879	796	1.160	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.319	2.213	--
	Min - KP [€/m²]	--	366	417	--
	StAbw - KP [€/m²]	--	338	490	--
	Median - WF [m²]	70	72	72	--
	Median Baujahr	1945	1965	1990	--
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	6	36	13	--
	Median - KP [€/m² WF]	922	930	1.250	--
	Max - KP [€/m²]	992	1.593	1.607	--
	Min - KP [€/m²]	431	414	411	--
	StAbw - KP [€/m²]	212	316	367	--
	Median - WF [m²]	90	71	84	--
	Median Baujahr	1949	1962	1981	--
Bedingrade	Anzahl - N =	--	14	22	5
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.202	1.551	2.141
	Max - KP [€/m²]	--	1.632	2.078	2.248
	Min - KP [€/m²]	--	865	719	2.035
	StAbw - KP [€/m²]	--	258	334	84
	Median - WF [m²]	--	74	88	101
	Median Baujahr	--	1969	1985	2009
Bergeborbeck	Anzahl - N =	--	5	--	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	725	--	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.379	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	328	--	--
	StAbw - KP [€/m²]	--	414	--	--
	Median - WF [m²]	--	70	--	--
	Median Baujahr	--	1964	--	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	6	57	15	--
	Median - KP [€/m² WF]	624	1.030	1.292	--
	Max - KP [€/m²]	1.286	1.819	2.152	--
	Min - KP [€/m²]	334	390	841	--
	StAbw - KP [€/m²]	351	296	354	--
	Median - WF [m²]	67	68	72	--
	Median Baujahr	1949	1964	1984	--
Bochold	Anzahl - N =	3	20	10	--
	Median - KP [€/m² WF]	779	809	1.708	--
	Max - KP [€/m²]	999	1.459	1.984	--
	Min - KP [€/m²]	602	307	861	--
	StAbw - KP [€/m²]	199	358	430	--
	Median - WF [m²]	116	66	101	--
	Median Baujahr	1921	1965	1987	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	--	22	23	13
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.145	1.107	2.011
	Max - KP [€/m ²]	--	1.897	2.037	2.691
	Min - KP [€/m ²]	--	740	500	1.551
	StAbw - KP [€/m ²]	--	290	402	312
	Median - WF [m ²]	--	81	81	96
	Median Baujahr	--	1968	1986	2009
Bredeney	Anzahl - N =	< 3	23	49	4
	Median - KP [€/m ² WF]	1.636	1.167	1.854	3.281
	Max - KP [€/m ²]	--	2.368	2.825	7.648
	Min - KP [€/m ²]	--	490	806	2.681
	StAbw - KP [€/m ²]	--	447	429	2.301
	Median - WF [m ²]	85	92	93	96
	Median Baujahr	1949	1963	1985	2011
Burgaltendorf	Anzahl - N =	--	19	26	4
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.213	1.612	2.579
	Max - KP [€/m ²]	--	1.697	2.290	2.632
	Min - KP [€/m ²]	--	641	657	2.305
	StAbw - KP [€/m ²]	--	276	412	154
	Median - WF [m ²]	--	76	83	106
	Median Baujahr	--	1971	1987	2011
Byfang	Anzahl - N =	--	--	5	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	--	1.731	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	1.881	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	1.482	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	--	157	--
	Median - WF [m ²]	--	--	80	--
	Median Baujahr	--	--	1985	--
Dellwig	Anzahl - N =	--	18	7	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.000	1.359	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.471	1.562	--
	Min - KP [€/m ²]	--	560	431	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	227	375	--
	Median - WF [m ²]	--	65	86	--
	Median Baujahr	--	1967	1996	--
Fischlaken	Anzahl - N =	--	12	4	4
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.267	1.399	2.431
	Max - KP [€/m ²]	--	1.546	1.552	2.455
	Min - KP [€/m ²]	--	992	1.300	2.334
	StAbw - KP [€/m ²]	--	164	104	56
	Median - WF [m ²]	--	74	74	80
	Median Baujahr	--	1970	1977	2009
Freisenbruch	Anzahl - N =	--	26	15	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	959	1.108	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.290	1.867	--
	Min - KP [€/m ²]	--	627	889	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	189	312	--
	Median - WF [m ²]	--	69	79	--
	Median Baujahr	--	1970	1991	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	--	7	< 3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	705	1.361	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.450	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	529	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	412	--	--
	Median - WF [m ²]	--	78	85	--
	Median Baujahr	--	1957	1995	--
Frintrop	Anzahl - N =	< 3	25	10	4
	Median - KP [€/m ² WF]	865	849	1.332	1.399
	Max - KP [€/m ²]	--	1.507	1.686	2.506
	Min - KP [€/m ²]	--	341	676	1.268
	StAbw - KP [€/m ²]	--	290	350	588
	Median - WF [m ²]	85	69	79	82
	Median Baujahr	1949	1962	1997	2009
Frohnhausen	Anzahl - N =	< 3	60	13	--
	Median - KP [€/m ² WF]	643	915	1.204	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.596	1.541	--
	Min - KP [€/m ²]	--	364	308	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	327	367	--
	Median - WF [m ²]	62	72	67	--
	Median Baujahr	1947	1960	1985	--
Fulerum	Anzahl - N =	--	7	8	21
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.064	1.787	2.421
	Max - KP [€/m ²]	--	1.845	2.284	2.688
	Min - KP [€/m ²]	--	980	1.172	1.942
	StAbw - KP [€/m ²]	--	319	377	457
	Median - WF [m ²]	--	94	84	103
	Median Baujahr	--	1973	1999	2011
Gerschede	Anzahl - N =	--	14	3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	840	1.632	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.457	1.700	--
	Min - KP [€/m ²]	--	346	986	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	365	394	--
	Median - WF [m ²]	--	68	79	--
	Median Baujahr	--	1968	1997	--
Haarzopf	Anzahl - N =	--	16	12	14
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.306	1.776	2.379
	Max - KP [€/m ²]	--	1.760	2.869	2.565
	Min - KP [€/m ²]	--	905	908	1.931
	StAbw - KP [€/m ²]	--	296	544	244
	Median - WF [m ²]	--	79	93	100
	Median Baujahr	--	1972	1986	2010
Heidhausen	Anzahl - N =	--	8	11	4
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.175	1.946	2.147
	Max - KP [€/m ²]	--	1.667	2.177	2.633
	Min - KP [€/m ²]	--	946	1.236	1.902
	StAbw - KP [€/m ²]	--	265	307	323
	Median - WF [m ²]	--	85	102	112
	Median Baujahr	--	1972	1995	2010

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	--	33	41	29
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.336	1.742	2.224
	Max - KP [€/m ²]	--	2.064	2.650	3.281
	Min - KP [€/m ²]	--	726	1.119	1.987
	StAbw - KP [€/m ²]	--	336	394	234
	Median - WF [m ²]	--	71	90	104
	Median Baujahr	--	1971	1983	2010
Holsterhausen	Anzahl - N =	4	88	5	4
	Median - KP [€/m ² WF]	949	1.039	1.066	2.666
	Max - KP [€/m ²]	1.267	2.290	1.624	3.076
	Min - KP [€/m ²]	374	313	831	2.117
	StAbw - KP [€/m ²]	428	433	297	395
	Median - WF [m ²]	101	67	59	100
	Median Baujahr	1945	1963	1978	2011
Horst	Anzahl - N =	--	36	11	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	825	777	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.573	1.532	--
	Min - KP [€/m ²]	--	500	498	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	245	330	--
	Median - WF [m ²]	--	69	88	--
	Median Baujahr	--	1973	1976	--
Huttrop	Anzahl - N =	< 3	45	5	14
	Median - KP [€/m ² WF]	564	972	1.724	2.293
	Max - KP [€/m ²]	--	1.858	1.890	2.605
	Min - KP [€/m ²]	--	334	1.513	1.990
	StAbw - KP [€/m ²]	--	408	142	171
	Median - WF [m ²]	78	67	85	97
	Median Baujahr	1945	1962	1982	2010
Karnap	Anzahl - N =	--	8	< 3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.054	1.196	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.202	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	955	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	93	--	--
	Median - WF [m ²]	--	67	87	--
	Median Baujahr	--	1965	1980	--
Katernberg	Anzahl - N =	< 3	15	4	< 3
	Median - KP [€/m ² WF]	1.106	920	1.016	2.095
	Max - KP [€/m ²]	--	2.582	1.549	--
	Min - KP [€/m ²]	--	417	500	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	495	510	--
	Median - WF [m ²]	59	65	97	82
	Median Baujahr	1949	1970	1997	2009
Kettwig	Anzahl - N =	< 3	66	46	24
	Median - KP [€/m ² WF]	1.071	998	1.556	2.589
	Max - KP [€/m ²]	--	3.489	3.178	3.235
	Min - KP [€/m ²]	--	656	784	2.106
	StAbw - KP [€/m ²]	--	441	544	250
	Median - WF [m ²]	118	78	84	95
	Median Baujahr	1949	1972	1986	2010

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Kray	Anzahl - N =	< 3	19	3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	576	905	750	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.438	1.309	--
	Min - KP [€/m ²]	--	347	606	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	315	371	--
	Median - WF [m ²]	102	68	73	--
	Median Baujahr	1947	1964	1987	--
Kupferdreh	Anzahl - N =	--	10	25	4
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.160	1.382	2.246
	Max - KP [€/m ²]	--	1.875	3.495	2.296
	Min - KP [€/m ²]	--	926	566	1.814
	StAbw - KP [€/m ²]	--	280	583	226
	Median - WF [m ²]	--	84	86	105
	Median Baujahr	--	1969	1984	2009
Leithe	Anzahl - N =	< 3	19	< 3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	625	995	1.161	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.515	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	500	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	246	--	--
	Median - WF [m ²]	72	66	99	--
	Median Baujahr	1938	1966	1983	--
Nordviertel	Anzahl - N =	< 3	12	8	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.014	835	886	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.476	1.307	--
	Min - KP [€/m ²]	--	521	798	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	284	186	--
	Median - WF [m ²]	74	65	69	--
	Median Baujahr	1949	1962	1984	--
Ostviertel	Anzahl - N =	--	4	< 3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	715	808	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.838	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	467	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	641	--	--
	Median - WF [m ²]	--	72	45	--
	Median Baujahr	--	1965	1980	--
Relling- hausen	Anzahl - N =	--	10	7	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	960	1.349	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.689	2.065	--
	Min - KP [€/m ²]	--	622	754	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	381	485	--
	Median - WF [m ²]	--	76	93	--
	Median Baujahr	--	1966	1983	--
Rüttenscheid	Anzahl - N =	4	205	21	45
	Median - KP [€/m ² WF]	980	1.227	1.517	2.607
	Max - KP [€/m ²]	1.350	3.762	2.705	4.579
	Min - KP [€/m ²]	715	460	909	2.013
	StAbw - KP [€/m ²]	262	479	576	420
	Median - WF [m ²]	89	72	86	104
	Median Baujahr	1949	1962	1984	2010

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Schönebeck	Anzahl - N =	--	21	16	5
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.079	1.481	2.300
	Max - KP [€/m ²]	--	1.724	1.949	2.442
	Min - KP [€/m ²]	--	800	643	2.249
	StAbw - KP [€/m ²]	--	244	334	78
	Median - WF [m ²]	--	78	83	92
	Median Baujahr	--	1972	1985	2011
Schonnebeck	Anzahl - N =	--	12	14	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	836	1.153	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.186	1.665	--
	Min - KP [€/m ²]	--	713	899	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	164	247	--
	Median - WF [m ²]	--	75	79	--
	Median Baujahr	--	1969	1984	--
Schuir	Anzahl - N =	--	7	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.169	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	2.143	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	937	--	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	413	--	--
	Median - WF [m ²]	--	83	--	--
	Median Baujahr	--	1973	--	--
Stadtwald	Anzahl - N =	< 3	50	18	4
	Median - KP [€/m ² WF]	1.069	1.334	1.781	2.691
	Max - KP [€/m ²]	--	1.909	3.828	2.768
	Min - KP [€/m ²]	--	777	1.167	2.636
	StAbw - KP [€/m ²]	--	264	592	66
	Median - WF [m ²]	82	71	93	103
	Median Baujahr	1947	1954	1991	2010
Steele	Anzahl - N =	< 3	40	7	--
	Median - KP [€/m ² WF]	717	1.094	1.383	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.867	1.610	--
	Min - KP [€/m ²]	--	521	515	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	343	395	--
	Median - WF [m ²]	99	74	81	--
	Median Baujahr	1949	1967	1985	--
Stoppenberg	Anzahl - N =	--	10	20	3
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.061	1.361	1.942
	Max - KP [€/m ²]	--	1.082	1.759	2.106
	Min - KP [€/m ²]	--	953	796	1.870
	StAbw - KP [€/m ²]	--	41	258	121
	Median - WF [m ²]	--	76	90	76
	Median Baujahr	--	1965	1994	2009
Schönebeck	Anzahl - N =	--	21	16	5
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.079	1.481	2.300
	Max - KP [€/m ²]	--	1.724	1.949	2.442
	Min - KP [€/m ²]	--	800	643	2.249
	StAbw - KP [€/m ²]	--	244	334	78
	Median - WF [m ²]	--	78	83	92
	Median Baujahr	--	1972	1985	2011

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 - 2011

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2008	Neubau
Südostviertel	Anzahl - N =	3	22	6	--
	Median - KP [€/m ² WF]	587	1.105	1.867	--
	Max - KP [€/m ²]	637	1.797	2.017	--
	Min - KP [€/m ²]	373	400	364	--
	StAbw - KP [€/m ²]	140	361	637	--
	Median - WF [m ²]	55	73	86	--
	Median Baujahr	1943	1964	1990	--
Südviertel	Anzahl - N =	--	53	14	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.266	1.663	--
	Max - KP [€/m ²]	--	2.342	2.046	--
	Min - KP [€/m ²]	--	589	709	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	368	354	--
	Median - WF [m ²]	--	76	70	--
	Median Baujahr	--	1962	1997	--
Überruhr-Hinsel	Anzahl - N =	< 3	14	15	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.489	1.364	1.322	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.814	1.632	--
	Min - KP [€/m ²]	--	1.072	914	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	232	227	--
	Median - WF [m ²]	90	70	87	--
	Median Baujahr	1949	1971	1984	--
Überruhr-Holthausen	Anzahl - N =	--	42	17	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.035	990	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.392	1.613	--
	Min - KP [€/m ²]	--	638	713	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	162	269	--
	Median - WF [m ²]	--	65	83	--
	Median Baujahr	--	1968	1978	--
Vogelheim	Anzahl - N =	--	< 3	3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	868	978	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	1.128	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	590	--
	StAbw - KP [€/m ²]	--	--	278	--
	Median - WF [m ²]	--	78	83	--
	Median Baujahr	--	1970	1978	--
Werden	Anzahl - N =	--	25	33	23
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.450	1.694	2.598
	Max - KP [€/m ²]	--	2.120	2.667	3.082
	Min - KP [€/m ²]	--	698	935	2.375
	StAbw - KP [€/m ²]	--	342	412	159
	Median - WF [m ²]	--	85	90	94
	Median Baujahr	--	1971	1984	2010
Westviertel	Anzahl - N =	--	--	--	32
	Median - KP [€/m ² WF]	--	--	--	2.374
	Max - KP [€/m ²]	--	--	--	2.928
	Min - KP [€/m ²]	--	--	--	2.136
	StAbw - KP [€/m ²]	--	--	--	151
	Median - WF [m ²]	--	--	--	89
	Median Baujahr	--	--	--	2011

**Tabelle 7.4 Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2009 – 2011**

7.3.1. Durchschnittspreise nach Teilmärkten

Angegeben sind in diesem Kapitel durchschnittliche Kaufpreise sowie weitere Kenngrößen für die zu Beginn des Kapitels definierten Typen des Wohnungseigentums. Die Daten werden zusätzlich nach Baujahrsgruppen gegliedert:

- Neubauten (Baujahre 2009 bis 2011)
- ab 1975 (ohne Neubauten)
- 1950 bis 1974
- bis 1949

Maßgeblich für die Zuordnung zu einer Baujahrsgruppe ist das tatsächliche Baujahr, im Falle durchgeführter Modernisierungen das durch die hierdurch bewirkte Verjüngung erreichte fiktive Baujahr. Zur Ermittlung der Verjüngung wird die in den Standardmodellen der AGVGA.NRW beschriebene Methode angewendet (vgl. hierzu auch www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html).

Die Abbildungen 7.5 bis 7.7 basieren auf allen in den jeweiligen Jahren registrierten Kaufverträgen der entsprechenden Objektart und Baujahrsgruppe. Den in den Tabellen 7.5 bis 7.11 dargestellten Werten liegen ausschließlich Kauffälle zugrunde, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche der veräußerten Wohnung bekannt waren. Um die Aussagekraft der angegebenen Durchschnittswerte zu erhöhen blieben diejenigen Kauffälle unberücksichtigt, die um mehr als $\pm 30\%$ von dem zunächst aus allen Kauffällen der Gruppe bestimmten Mittelwert abwichen (Ausreißer). Zusätzlich wurden bei der Auswertung der Tabellenwerte folgende Einschränkungen vorgenommen:

- Wohnfläche zwischen 60 und 100 m²
- Anzahl der Wohnungseigentume im Gebäude zwischen 4 und 16

Soweit nicht genügend Kauffälle zur Verfügung standen, werden Tabellen insgesamt nicht aufgeführt. Wegen der vorgenommenen Ausreißerbereinigung sind vereinzelt wegen zu großer Streuung der Kaufpreise keine Durchschnittspreise angegeben.

7.3.1.1. Erstverkauf aus Neubau

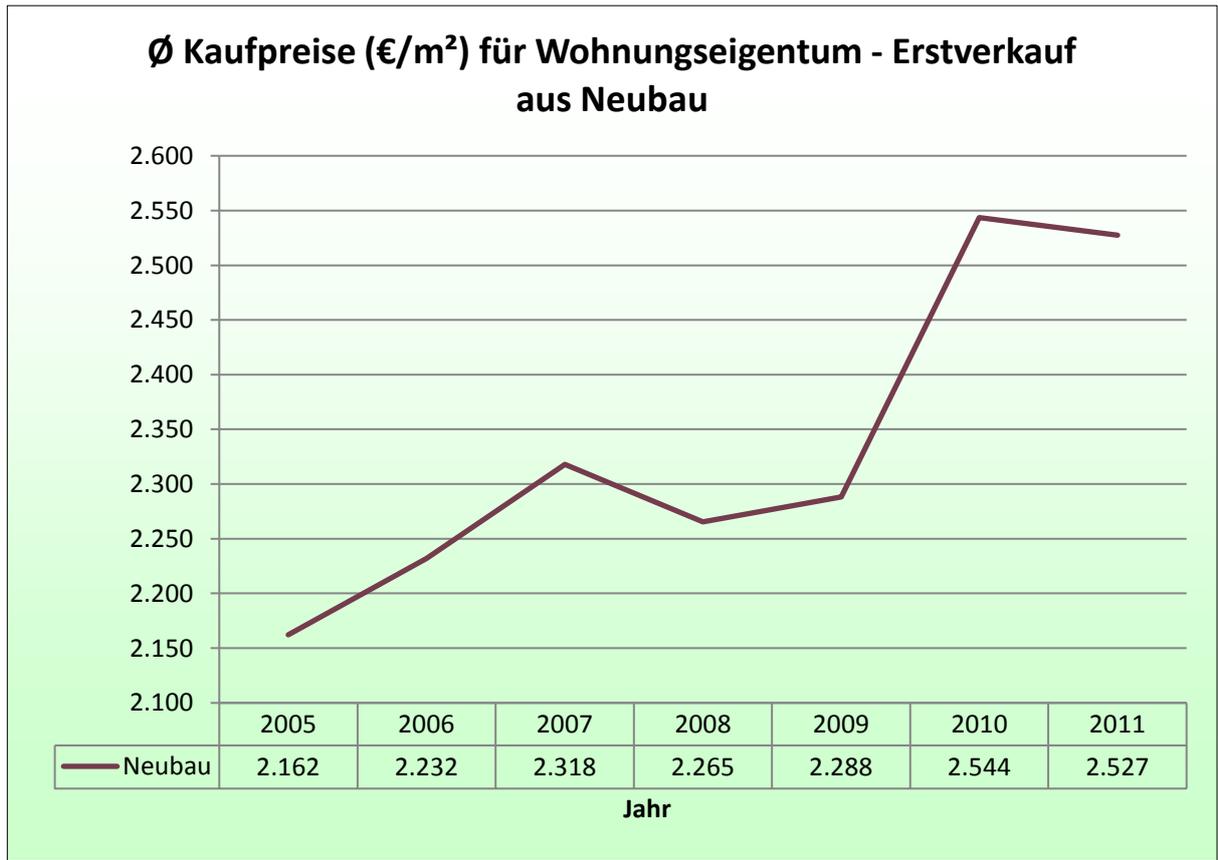


Abbildung 7.5 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Neubau

	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
	min	max	min	max	min	max
2011	157		2.527		106	
	min	max	2.035	7.648	54	358
2010	137		2.544		105	
	min	max	1.705	4.579	69	264
2009	89		2.288		107	
	min	max	1.268	3.693	64	206
2008	100		2.265		105	
	min	max	1.445	4.014	61	236
2007	102		2.318		102	
	min	max	1.324	3.210	60	243
2006	63		2.232		99	
	min	max	1.500	3.385	50	230
2005	69		2.162		105	
	min	max	1.454	2.836	65	265

Tabelle 7.5 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Neubau

7.3.1.2. Erstverkauf aus Umwandlung

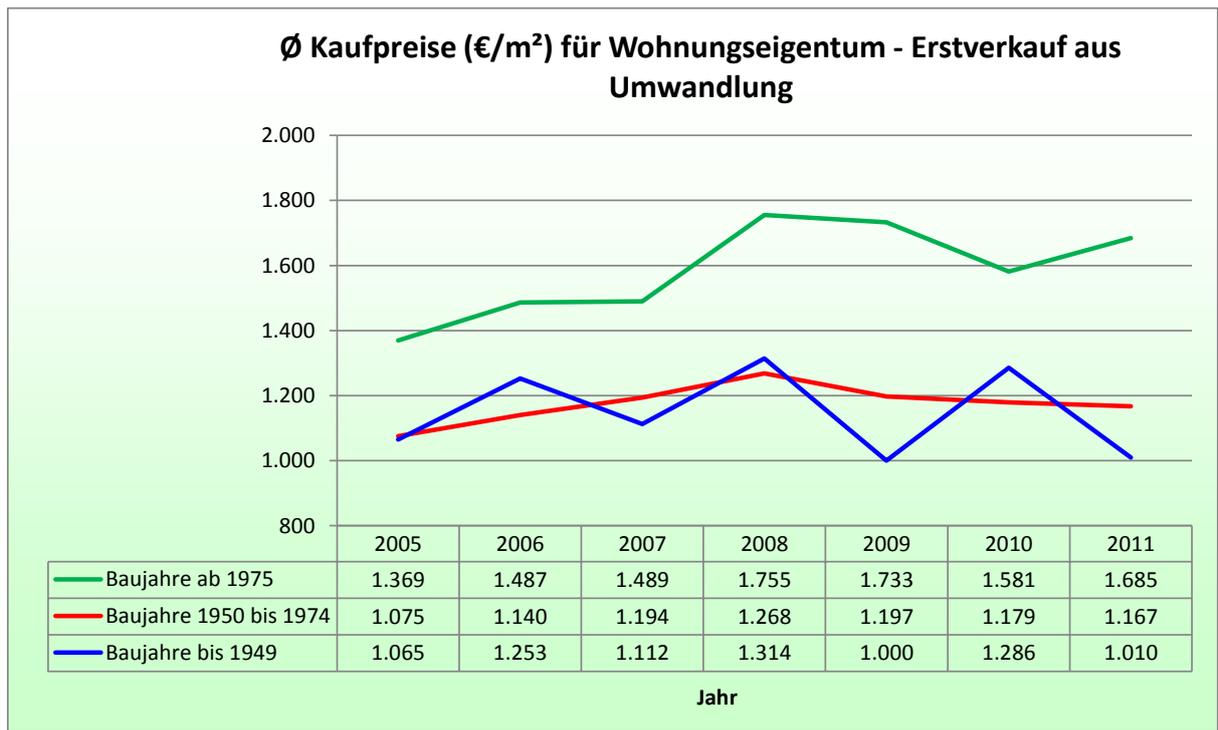


Abbildung 7.6 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Umwandlung

Jahr	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
	min	max	min	max	min	max
2011	19		1.685		105	
	min	max	1.177	3.110	40	237
2010	17		1.581		97	
	min	max	1.042	2.250	74	165
2009	18		1.733		95	
	min	max	1.376	2.495	59	149
2008	13		1.755		87	
	min	max	668	3.698	37	262
2007	16		1.489			
	min	max	508	2.195	45	4.133
2006	26		1.487		83	
	min	max	740	3.171	48	138
2005	120		1.369		81	
	min	max	552	2.430	26	150

Tabelle 7.6 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Umwandlung - Baujahre ab 1975

	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	170		1.167		73	
	min	max	354	3.489	43	258
2010	143		1.179		74	
	min	max	250	2.705	28	224
2009	124		1.197		70	
	min	max	501	2.198	42	190
2008	99		1.268		72	
	min	max	491	2.148	39	147
2007	156		1.194		73	
	min	max	396	2.618	31	160
2006	157		1.140		67	
	min	max	283	2.350	25	186
2005	631		1.075		70	
	min	max	219	2.631	16	220

**Tabelle 7.7 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Wohnungseigentum
Erstverkauf aus Umwandlung - Baujahre 1950 bis 1974**

	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	2		1.010		63	
	min	max	898	1.122	48	78
2010	3		1.286		78	
	min	max	736	2.148	68	95
2009	15		1.000		103	
	min	max	625	2.190	48	158
2008	14		1.314		80	
	min	max	652	1.905	16	126
2007	26		1.112		68	
	min	max	152	1.434	33	140
2006	42		1.253		72	
	min	max	521	1.883	35	170
2005	93		1.065		72	
	min	max	245	2.041	27	213

**Tabelle 7.8 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Wohnungseigentum
Erstverkauf aus Umwandlung - Baujahre bis 1949**

7.3.1.3. Weiterverkauf

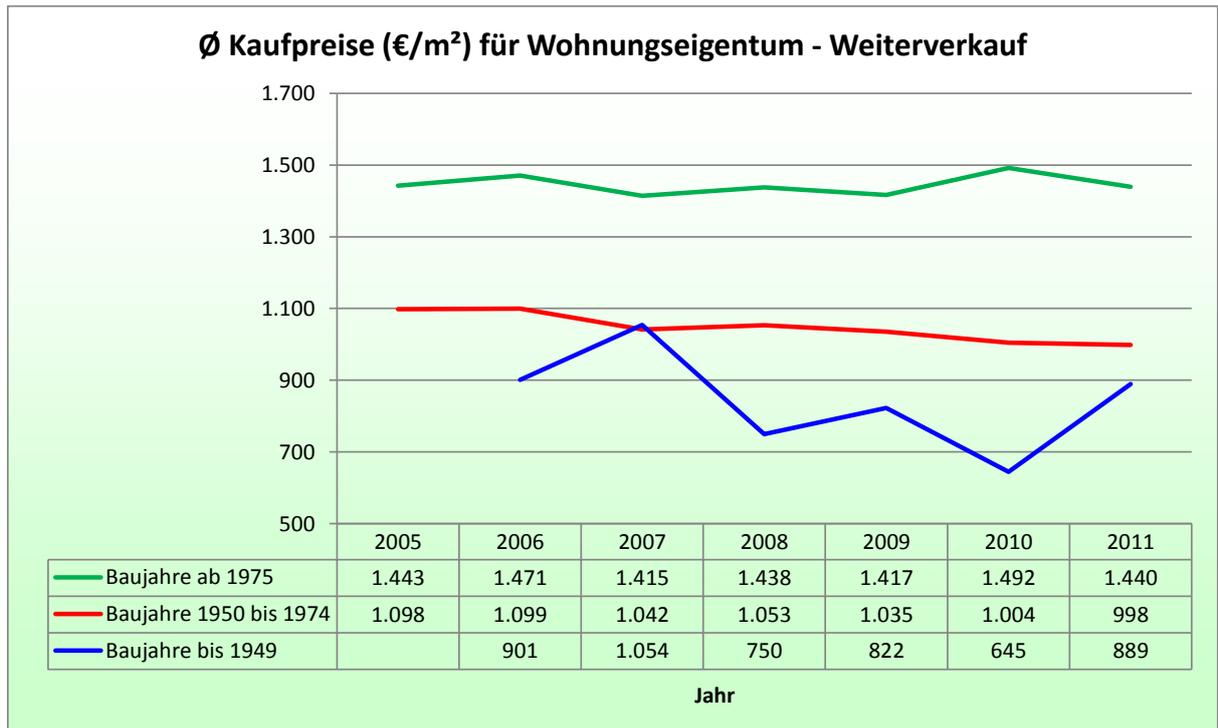


Abbildung 7.7 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Wohnungseigentum Weiterverkauf

Jahr	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
	min	max	min	max	min	max
2011	276		1.447		82	
	min	max	106	3.828	19	220
2010	244		1.492		85	
	min	max	201	4.122	22	200
2009	189		1.417		91	
	min	max	101	2.930	20	225
2008	188		1.438		82	
	min	max	76	19.779	6	224
2007	232		1.415		86	
	min	max	38	3.000	22	223
2006	208		1.471		85	
	min	max	193	3.079	24	201
2005	202		1.443		89	
	min	max	39	3.677	17	224

Tabelle 7.9 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Wohnungseigentum Weiterverkauf - Baujahre ab 1975

	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	433		998		71	
	min	max	200	3.762	26	208
2010	340		1.004		72	
	min	max	162	5.122	22	300
2009	291		1.035		74	
	min	max	198	2.661	24	327
2008	310		1.053		73	
	min	max	170	9.110	5	460
2007	296		1.042		78	
	min	max	116	3.500	16	300
2006	263		1.099		70	
	min	max	214	2.563	21	164
2005	89		1.098		82	
	min	max	633	2.174	34	412

**Tabelle 7.10 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Wohnungseigentum
Weiterverkauf für Baujahre - 1950 bis 1974**

	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2011	9		889		79	
	min	max	334	1.748	36	134
2010	22		645		75	
	min	max	172	1.500	36	168
2009	38		822		73	
	min	max	151	2.621	23	139
2008	54		750		68	
	min	max	37	1.857	29	136
2007	31		1.054		103	
	min	max	200	2.797	34	320
2006	31		901		72	
	min	max	284	1.898	30	260
2005						
	min	max				

**Tabelle 7.11 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Wohnungseigentum
Weiterverkauf - Baujahre bis 1949**

8. Bodenrichtwerte

8.1. Gesetzlicher Auftrag

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

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

Die Bodenrichtwerte wurden auf der Grundlage des Entwurfs zum Bodenrichtwertverlass des Landes Nordrhein-Westfalen (BoRiWErl-E – Entwurfsstand 01.12.2010) für unterschiedliche Nutzungsarten der Grundstücke vom Gutachterausschuss ermittelt und beschlossen. Sie beziehen sich mit Ausnahme der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf baureife Grundstücke, die frei sind von

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

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

8.2. Bodenrichtwerte in Essen

Die Änderung des BauGB zum 01.07.2009 verpflichtete den Essener Gutachterausschuss, statt der seit vielen Jahren verwendeten lagetypischen Bodenrichtwerte nunmehr flächendeckend zonale Bodenrichtwerte zu ermitteln. Diese gewaltige Herausforderung konnte durch den engagierten Einsatz aller Beteiligten sowie dank der durch finanzielle Unterstützung des Landes NRW möglichen Auftragsvergaben erfolgreich gemeistert werden. Im Juli 2011 wurden erstmalig flächendeckend zonale Bodenrichtwerte für das Essener Stadtgebiet veröffentlicht. Bodenrichtwerte gibt es für folgende Nutzungsarten:

- Baureife Grundstücke in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bauweise

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

Keine Bodenrichtwerte wurden ermittelt für

- Bebaute Grundstücke im Außenbereich
- Werdendes Bauland (Bauerwartungsland, Rohbauland)
- Flächen mit Sondernutzung (z.B. Messe, Hafen)
- Gemeinbedarfsflächen (z.B. Schulen, Kirchen, Kindergärten, Verkehrsflächen, Wasserflächen, Grünflächen innerhalb der Siedlungsgebiete)

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

Die in den förmlich festgesetzten städtebaulichen Sanierungsgebieten in den Stadtteilen Borbeck, Kettwig, Steele und Werden zu früheren Wertermittlungstichtagen ermittelten „Besonderen Bodenrichtwerte“ wurden nicht aktualisiert. Sie müssen vorläufig noch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden (Tel. 0201-88-68505).

Zur Ableitung der Bodenrichtwerte für baureife Wohnbaugrundstücke und die Grundstücke in der Innenstadt wurden statistische Verfahren angewandt, in die neben den Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke zahlreiche weitere Informationen eingeflossen sind. Daraus resultieren die derzeit über 6500 Bodenrichtwertzonen. Aktuell sind etwa 5400 Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke und rund 280 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und gemischt genutzte Grundstücke definiert. Hinzu kommen etwa 850 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

8.2.1. Präsentation

Bodenrichtwerte sind automatisiert in einem Informationssystem zum Immobilienmarkt zu führen. Dies erfolgt im Internet im Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW, vgl. Kapitel 8.2.3. Wegen der Vielzahl der Bodenrichtwertzonen wird eine Gesamtausgabe aller Bodenrichtwerte in analoger Form nicht mehr erzeugt. Eine grafische analoge Darstellung einzelner Bodenrichtwerte ist über die schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte möglich.

8.2.2. Entwicklung der Bodenrichtwerte

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss am 23.02.2012 beschlossen, eine Reihe von Bodenrichtwerten in der Werthöhe zu verändern. Tab. 8.1 zeigt die Veränderungen und die Anzahl der betroffenen Zonen sowie ihre Lage im Stadtgebiet. Insgesamt hat sich das Wertniveau der Gesamtheit aller Bodenrichtwerte nicht verändert.

Veränderung [€]	Anzahl der Zonen	Überwiegend im Stadtgebiet
-20	2	Überruhr-Holthausen
-15	16	Karnap
-10	133	Karnap, Werden, Holthausen, Margarethenhöhe
-5	195	nördliches Stadtgebiet
0	5.576	
5	71	Altenessen, Katernberg
10	456	südl. und westl. Stadtgebiet, Kettwig, Heisingen
15	4	Altendorf, Holsterhausen
20	76	Kettwig, Heisingen, Bredenei, Kupferdreh

Tabelle 8.1 Veränderungen von Bodenrichtwerten

Wegen der gegenüber den bisherigen lagetypischen Bodenrichtwerten völlig anderen Struktur der neuen zonalen Bodenrichtwerte können die bisherigen Bodenpreisindexreihen nicht fortgeführt werden. Neu aufgestellt werden daher Bodenpreisindexreihen für die unterschiedlichen Nutzungsarten auf der Basis 2010 = 100.

Abbildung 8.1 zeigt die Entwicklung des Bodenrichtwertniveaus in Essen im Vergleich mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindex NRW bis zum Jahr 2010. Zur Veranschaulichung der langfristigen Entwicklung wurde hierzu die Preisbasis 1976 = 100 gewählt.

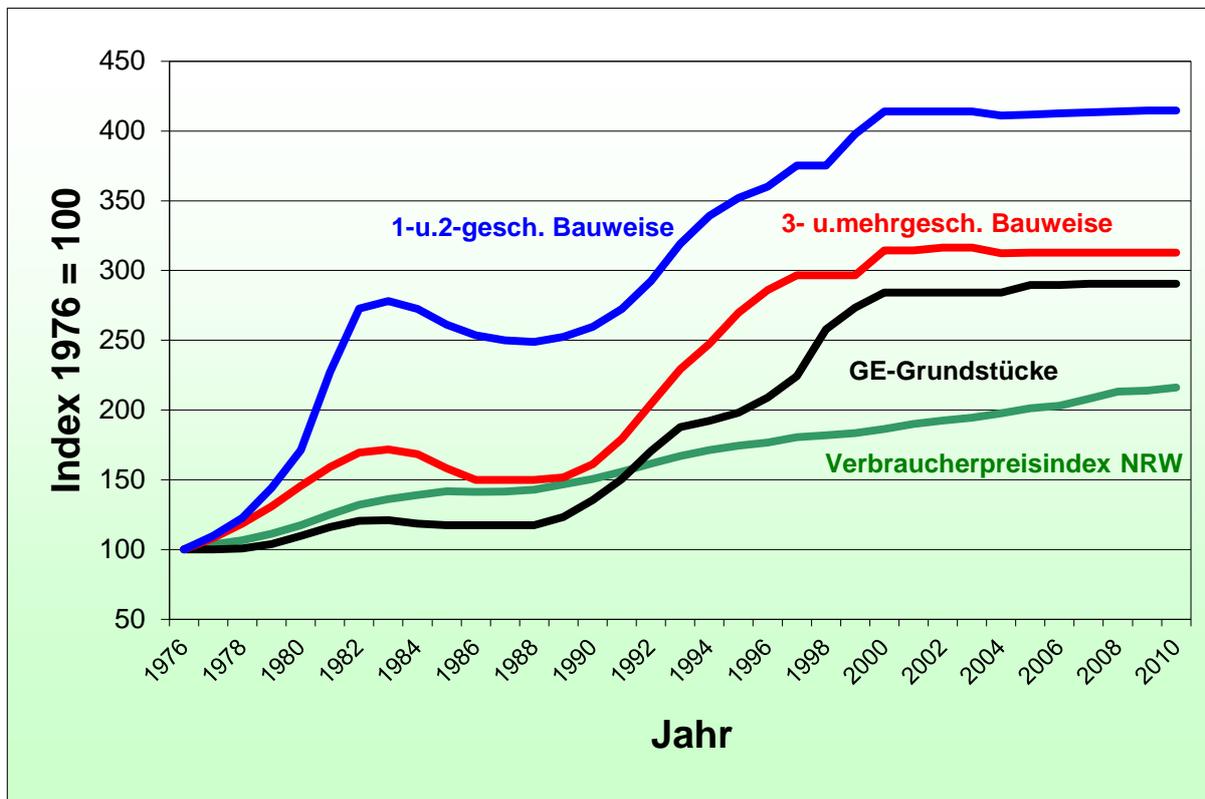


Abbildung 8.1 Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW

8.2.3. BORISplus.NRW

Im zentralen Informationssystem BORISplus.NRW, das 2008 das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW erweiterte, stellen die nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse für das gesamte Bundesland flächendeckend aktuelle amtliche Bodenrichtwerte und Marktinformationen im Internet bereit (<http://www.boris.nrw.de>). Die Einsicht in die Bodenrichtwerte sowie den allgemeinen Teil der Grundstücksmarktberichte ist hier kostenfrei. Registrierte Kunden können kostenpflichtig Auszüge der Bodenrichtwertkarte erzeugen sowie weitere, für Wertermittlungssachverständige unentbehrliche Daten abrufen.



Das Angebot an Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten wurde weiter ausgebaut. Die **allgemeine Preisauskunft** für bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum gibt einen Überblick über das mittlere Preisniveau. Anwender können online in anonymisierter Form eine Liste der einzelnen Kaufverträge mit Angabe der wertrelevanten Merkmale erwerben.



8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 Gutachterausschussverordnung

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 23.02.2012 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	390	300	160
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	350	260	190
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	380	225	165
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	390	310	200
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	105	85	60

Tabelle 8.2 Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke

8.4. Weitere Bodenrichtwerte

Für steuerliche Bedarfsbewertungen mit Wertermittlungsstichtag vor dem 01.01.2007 werden Bodenrichtwerte verwendet, die der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.1.1996 ermittelt hat (§ 145 Abs. 3 Satz 2 BewG). Über diese Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle auf Antrag Auskunft. Sie sind ebenfalls im Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW (vgl. Kapitel 8.2.3) enthalten. Für Stichtage nach dem 01.01.2007 werden die zuletzt abgeleiteten Bodenrichtwerte verwendet.

8.5. Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung

Bei der Neuermittlung der Bodenrichtwerte wurde festgestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung in Essen keinen Einfluss auf den Bodenwert hat. Daher wurden Umrechnungskoeffizienten nicht abgeleitet. **Die Anwendung der früheren Umrechnungskoeffizienten für die Geschossflächenzahl ist nicht sachgerecht.**

Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen. Dies gilt z.B. für die Lage sowie für das zusätzlich – jedoch lediglich beschreibend – angegebene Merkmal „Zahl der Vollgeschosse“. Die den Bodenrichtwerten hinsichtlich der Baulandart zugewiesenen Attribute (W, M, G) können von den planungsrechtlichen Festsetzungen für Grundstücke in der Bodenrichtwertzone abweichen.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke – mit Ausnahme der in den „Bodenrichtwerte-Details“ entsprechend gekennzeichneten Villengebiete – beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 8.2. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

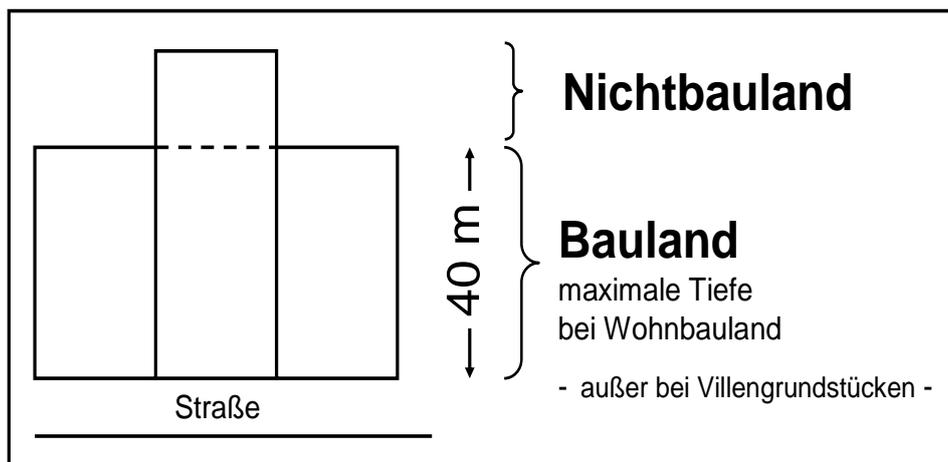


Abbildung 8.2 Qualitätsunterschiede

Bei der Anwendung der zonalen Bodenrichtwerte für Wohnbaunutzungen ist die in Abb. 8.3 dargestellte Systematik anzuwenden (die Aufzählung der grundstücksbezogenen Merkmale ist nicht abschließend!).

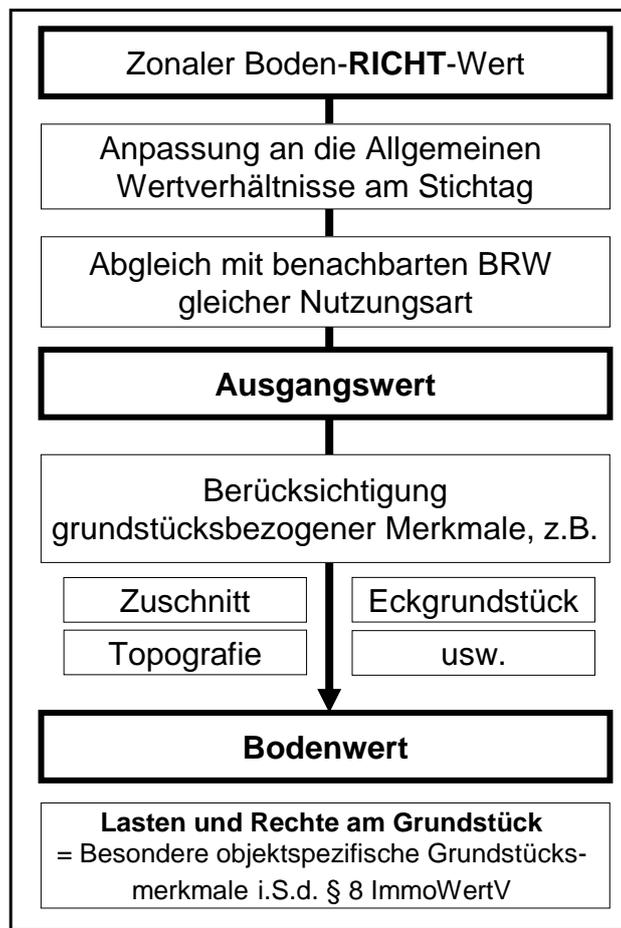


Abbildung 8.3 Anwendungssystematik

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden. Innerhalb der Wohnnutzungen werden Bodenrichtwerte für ein- und zweigeschossige Bauweise – blaue Bodenrichtwerte – und für den Geschosswohnungsbau – rote Bodenrichtwerte – miteinander verglichen. Hier gilt das Prinzip der Nachbarschaft. Der Nachbarschaftsvergleich mit Nichtwohnnutzungen ist unzulässig. Über größere Zäsuren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) hinweg sowie mit anderen Nutzungsarten soll ein Vergleich nicht erfolgen. Sonstige Lagekorrekturen sind modellfremd.

Korrekturen wegen grundstücksbezogener Merkmale sollen multiplikativ erfolgen.

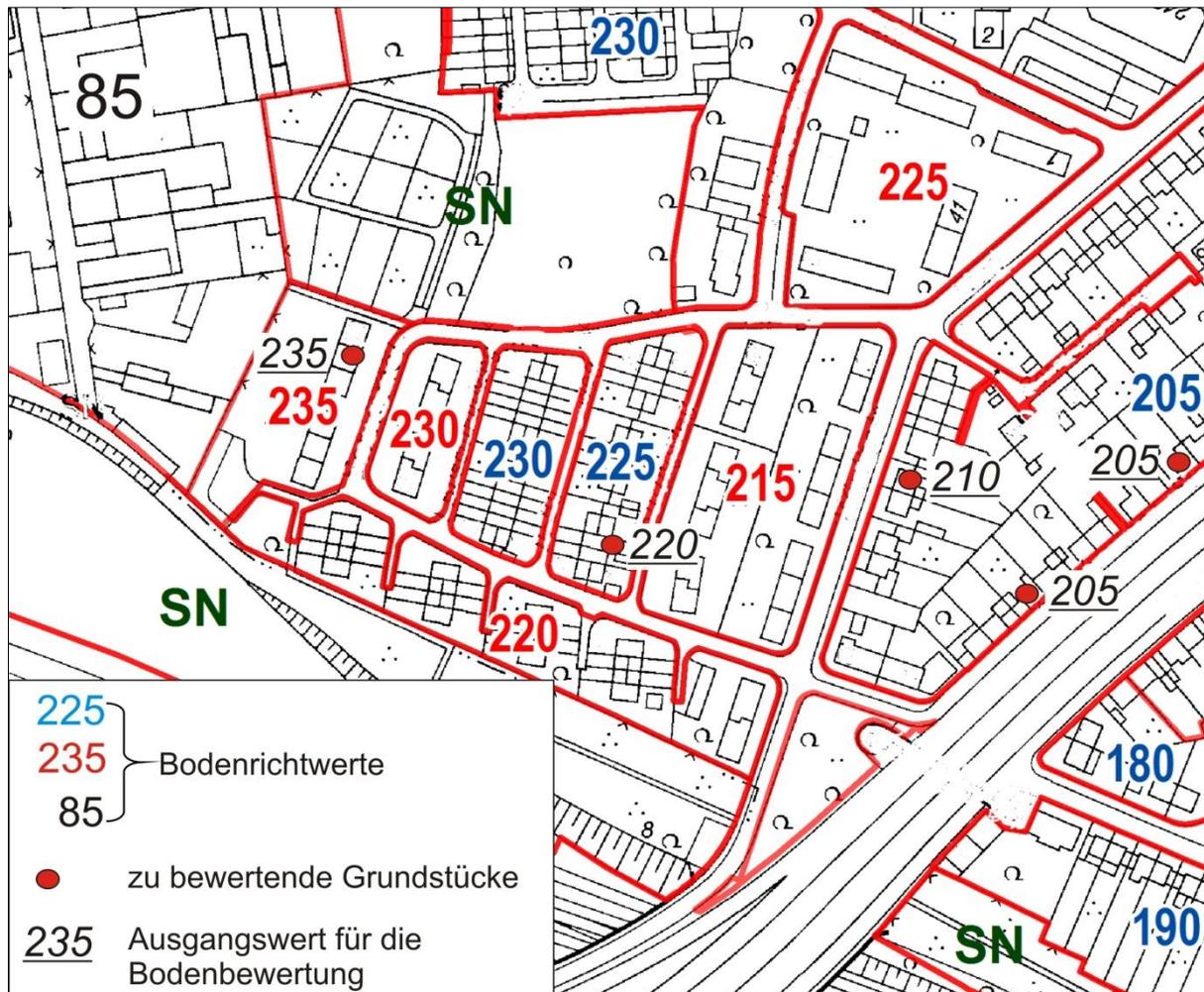


Abbildung 8.4 Schematisierte Beispiele für Nachbarschaftsvergleich

Das Verfahren zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für baureifes Land und zur Bildung entsprechender Wertzonen stellt nicht nur auf planungsrechtliche Gegebenheiten, sondern auch auf sonstige, nicht auf das Einzelgrundstück bezogene wertbeeinflussende Merkmale ab. Dies sind beispielsweise die Anteile von Freiflächen und Gewerbenutzungen im Stadtteil, Erreichbarkeit des öffentlichen Personenverkehrs, Lärmbelastung, aber auch soziostrukturelle Merkmale wie z.B. die Zahl der Haushalte. In den Bodenrichtwertzonen werden Grundstücke nach ihren Werten sowie nach ihrer überwiegenden, prägenden Nutzung zusammengefasst.

Für einzelne Grundstücke innerhalb der Zone, deren tatsächliche Nutzung nachhaltig von der überwiegenden Nutzung abweicht, ist in der Regel von dem für die Zone ermittelten Bodenrichtwert auszugehen. Unterschiede sind durch angemessene, nutzungsadäquate Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Maßgeblich sind die bau- und planungsrechtlichen Verhältnisse sowie die Umstände des Einzelfalls.

Weitere Informationen zur Anwendung der Bodenrichtwerte enthält die auf die jeweilige Bodenrichtwertart abgestimmten „Örtliche Fachinformation“, die in den „Bodenrichtwerte-Details“ jedes Bodenrichtwerts in BORISplus.NRW abrufbar ist.

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten (Inhaltsangabe)

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind für Wertermittlungssachverständige von besonderer Bedeutung, da sich hierauf jede am lokalen Markt orientierte Sachverständigentätigkeit stützt. Um die von der Gebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen geforderte Differenzierung der Gebühren umzusetzen und damit den Allgemeinen Teil des Berichts preisgünstig zu gestalten, wurde dieser Grundstücksmarktbericht von den Spezialinformationen für diesen speziellen Kundenkreis entlastet.

Folgende für die Wertermittlung erforderliche Daten sind in der vollständigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichts enthalten:

- Preisindexreihen für unbebaute und bebaute Grundstücke (bis 2010)
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger für die zum Teil weiter differenzierten Immobilienarten
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Dreifamilienhäuser
 - Mietwohngebäude
 - Gemischt genutzte Gebäude
 - Rein gewerblich genutzte Gebäude
 - Wohnungseigentum
- Alterswertminderung im Sachwertverfahren
- Sachwertfaktoren
 - Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
 - Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke
 - Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte
- Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten wie
 - Sonstiges Nichtbauland (außeragrarisch genutzte Freiflächen, Hausgärten)
- Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen
- Bewirtschaftungskosten

Der vollständige Grundstücksmarktbericht (Preis siehe Anlage 5) kann bei der Geschäftsstelle bestellt oder aus dem Internet unter www.boris.nrw.de kostenpflichtig heruntergeladen werden.

Mündliche Auskünfte über für die Wertermittlung erforderliche Daten werden in keinem Fall erteilt.

Die Seiten 79 bis 99 sind in dieser Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes nicht belegt.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1. Einwohnerzahlen

Jahr	Einwohner	Zugezogene	Fortgezogene	Wanderungssaldo
1995	616.167	17.462	20.040	-2.578
1996	612.690	18.105	19.269	-1.164
1997	609.373	18.004	19.094	-1.090
1998	603.335	16.748	20.836	-4.088
1999	599.008	17.515	19.792	-2.277
2000	596.270	18.875	20.016	-1.141
2001	594.494	20.551	19.847	+ 704
2002	591.890	20.142	20.331	-189
2003	586.750	20.173	22.765	-2.592
2004	586.318	20.407	18.882	+ 1.525
2005	584.295	19.704	19.663	+ 41
2006	582.016	20.192	20.424	- 232
2007	580.597	21.308	21.270	+38
2008	577.290	21.919	23.099	-1.180
2009	573.783	22.908	25.095	-2.187
2010	571.457	22.713	21.656	1.057
2011	570.394	23.608	22.555	1.053

Datenquelle: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Sterbefallüberschüsse sind im Saldo nicht berücksichtigt.

Tabelle 10.1 Einwohnerentwicklung

Weitere statistische Informationen sind im Internet unter der Adresse <http://www.essen.de/rathaus/statistik> bzw. unmittelbar beim Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen (0201-88-12315) abrufbar.

10.2. Gliederung des Essener Stadtgebiets

Fläche des Stadtgebiets	210,4 km ²	Einwohner je km ²	2.709
Anzahl der Bezirke	9	Anzahl der Stadtteile	50

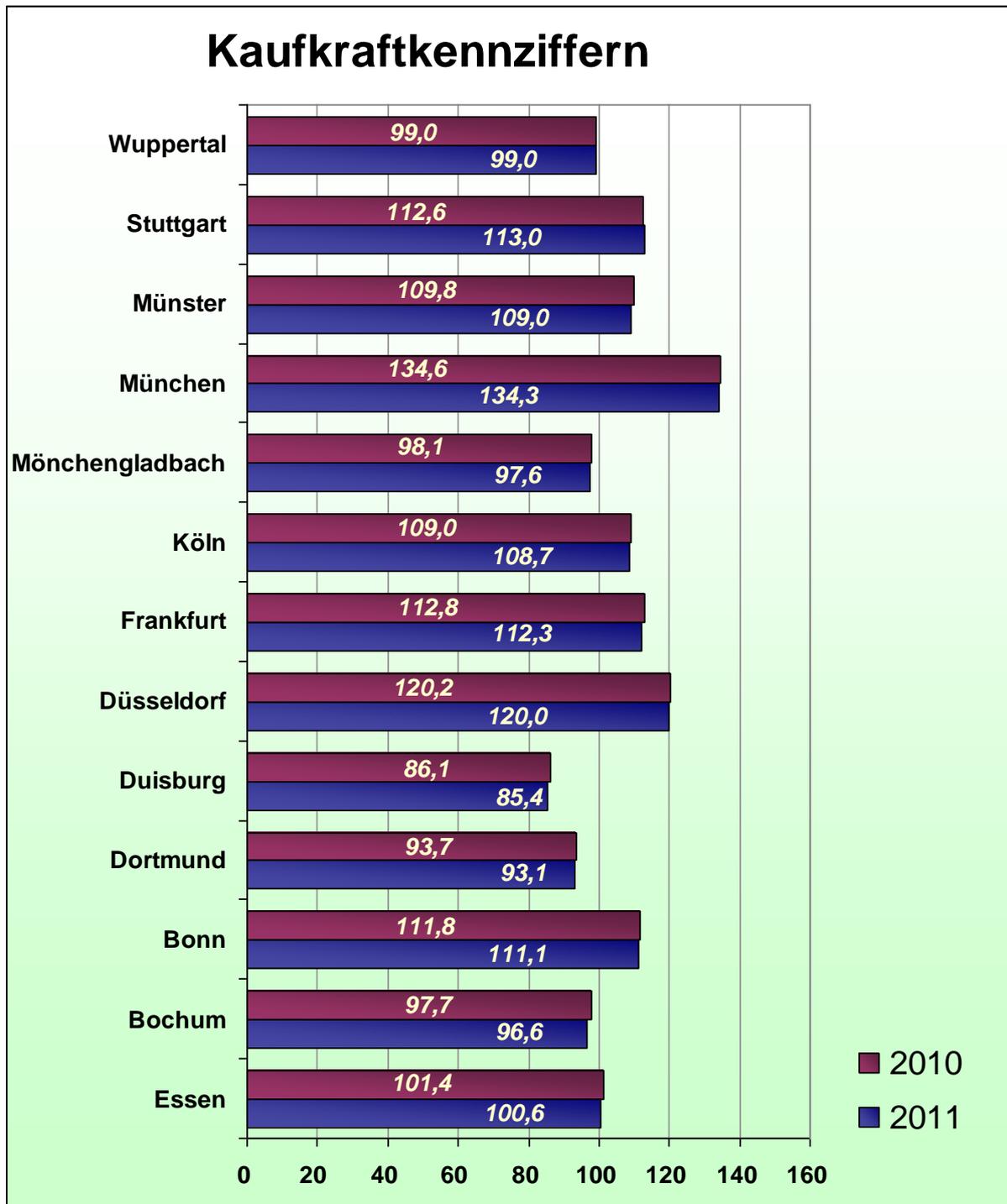


Abbildung 10.1 Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile

10.3. Sonstige Daten

10.3.1. Kaufkraftkennziffer

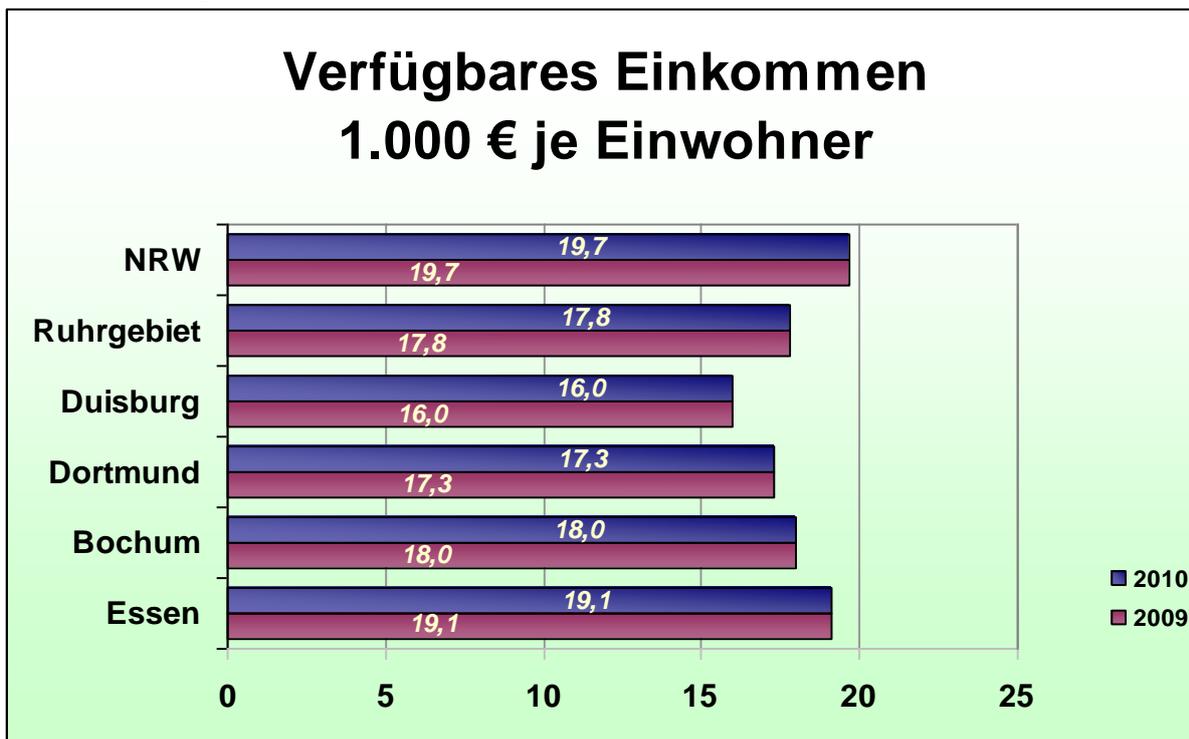
Kaufkraftkennziffern geben das Kaufkraftniveau einer Region an. Der Bundesdurchschnitt beträgt 100. Hat eine Stadt z.B. die Kaufkraftkennziffer von 102,5, so verfügen die Einwohner dieser Stadt im Mittel über 102,5 % der durchschnittlichen Kaufkraft in Deutschland.



Quelle: M.Bauer Research GmbH, Nürnberg,
bezogen auf den Durchschnitt Deutschland = 100

Abbildung 10.2 Kaufkraftkennziffern

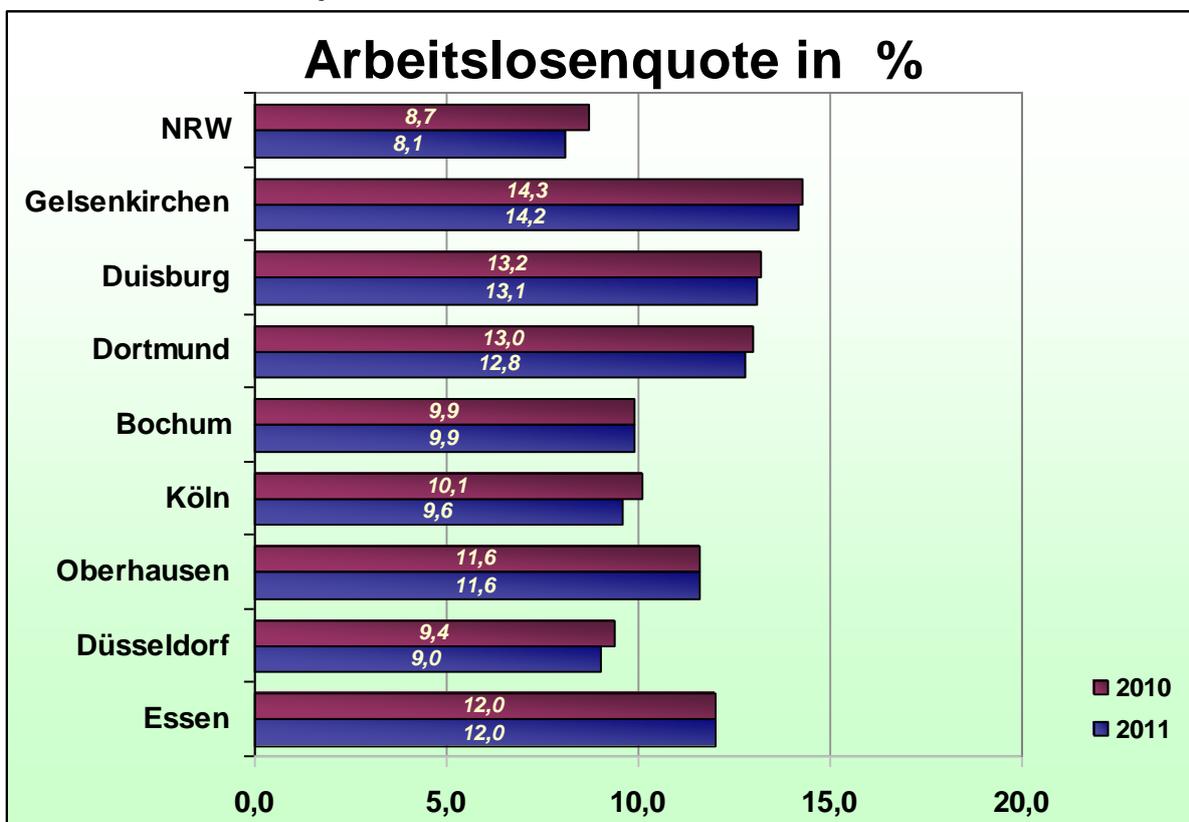
10.3.2. Verfügbares Einkommen



Quelle: Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft

Abbildung 10.3 Verfügbares Einkommen je Einwohner 2009/2010

10.3.3. Arbeitslosenquote



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 10.4 Arbeitslosenquote 2010/2011 (Jahresdurchschnitt)

11. Regionale Vergleiche

In diesem Kapitel werden in erster Linie Immobilienpreise in Essen mit denen in Nachbarstädten verglichen.

Die Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt wurden im Marktbericht 2007, Kapitel 11.2 untersucht.

11.1. Typische Immobilienpreise 2011 in ausgewählten Städten in NRW

Das Preisniveau in ausgewählten großen Städten in Nordrhein-Westfalen wird durch nachstehende Angaben charakterisiert. Diese Daten sind teilweise durch Mittelwertbildung entstanden und geben lediglich einen Anhalt; sie sind zur Wertermittlung keinesfalls geeignet. Preisentwicklungen können aus den in verschiedenen Jahren veröffentlichten Tabellen nicht abgeleitet werden.

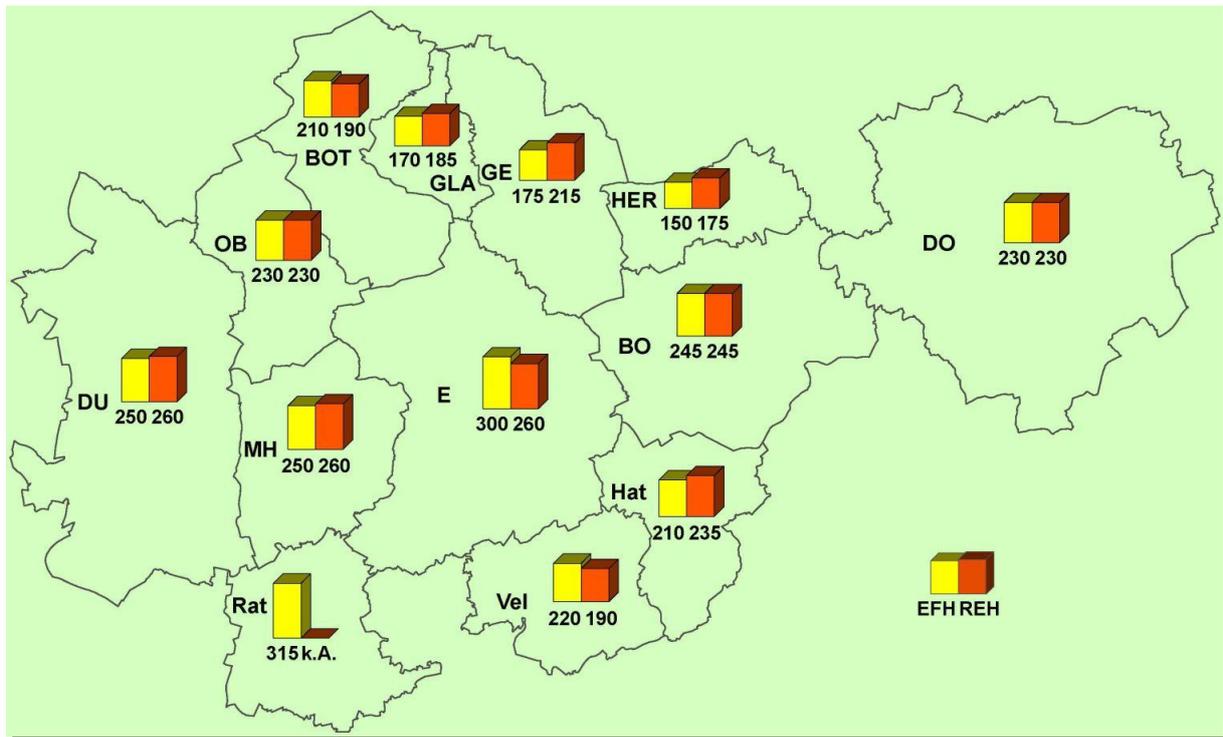
Stadt	Baugrundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser ¹⁾			Wohnungseigentum ²⁾
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Essen	350	260	190	1.130
Bochum	300	245	210	1.050
Dortmund	350	230	175	1.125
Duisburg	330	260	170	1.020
Gelsenkirchen	355	215	165	790
Mülheim / Ruhr	360	260	180	970

¹⁾ Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksfläche: 250-500 m², beitrags- und abgabefrei, Angaben in €/m² Grundstücksfläche

²⁾ Wohnung in mittlerer Lage und Ausstattung, Baujahrsgruppe 1970 bis 1979, Angaben in €/m² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil

Quelle: www.boris.nrw.de (Bodenwertübersicht) bzw. Grundstücksmarktbericht Oberer Gutachterausschuss NRW

Tabelle 11.1 Typische Immobilienpreise in NRW-Städten



Datenquelle: Bodenwertübersichten 2011 in www.boris.nrw

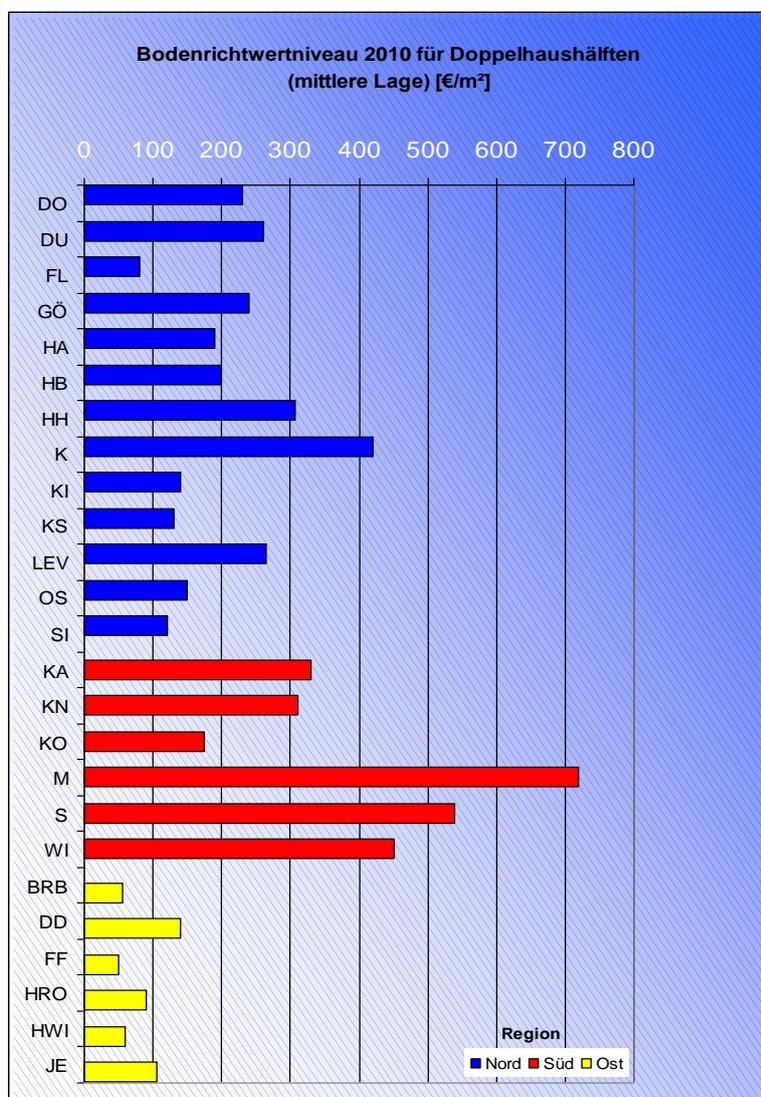
Abbildung 11.1 Typische Grundstückspreise in €/m² für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2011

Dem Vergleich des Bodenwertniveaus in Abbildung 11.1. zugrunde gelegt sind örtlich ermittelte Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) je m² Grundstücksfläche für baureife Baugrundstücke für die individuelle (ein- oder zweigeschossige) Bauweise jeweils in mittlerer Lage des jeweiligen Stadtgebiets. Verglichen werden soweit möglich die Baulandpreise für 350 bis 800 m² große Baugrundstücke, auf denen freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden können mit den Preisen für Baugrundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 bis 500 m² Grundstücksfläche). Bodenrichtwerte spiegeln das örtliche Preisniveau wegen der bei der Auswertung erfolgten Normierung besonders gut wider.

11.2. Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet

Der Arbeitskreis Wertermittlung in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetags führt seit 1955 jährlich Marktuntersuchungen in großen deutschen Städten durch. Die Untersuchungsergebnisse werden regelmäßig und ausführlich in der Zeitschrift „der städtetag“ sowie unter www.staedtetag.de, Schwerpunkte, Fachinformationen, Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr dargestellt. Zu unterscheiden sind die Städte anhand ihrer Kfz-Kennzeichen. Für Baugrundstücke der individuellen Bauweise (Reihenendhäuser / Doppelhaushälften) mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m² sind in Abbildung 11.2 Gesamtkaufpreise angegeben. Abbildung 11.3 bis 11.5 zeigen für bebaute Immobilien Preise bezogen auf den m² Wohnfläche einschließlich Grundstücksanteil. Definitionen sind am Ende dieses Kapitels aufgeführt.

Hinweis: Die Umfrage wird jeweils zum Stichtag 01.04. durchgeführt. Wegen des Erscheinungsdatums dieses Grundstücksmarktberichts liegen die Daten für 2011 noch nicht vor.



Quelle: Deutscher Städtetag

Abbildung 11.2 Baugrundstücke für individuelle Bauweise durchschnittliche Bodenrichtwerte 2010

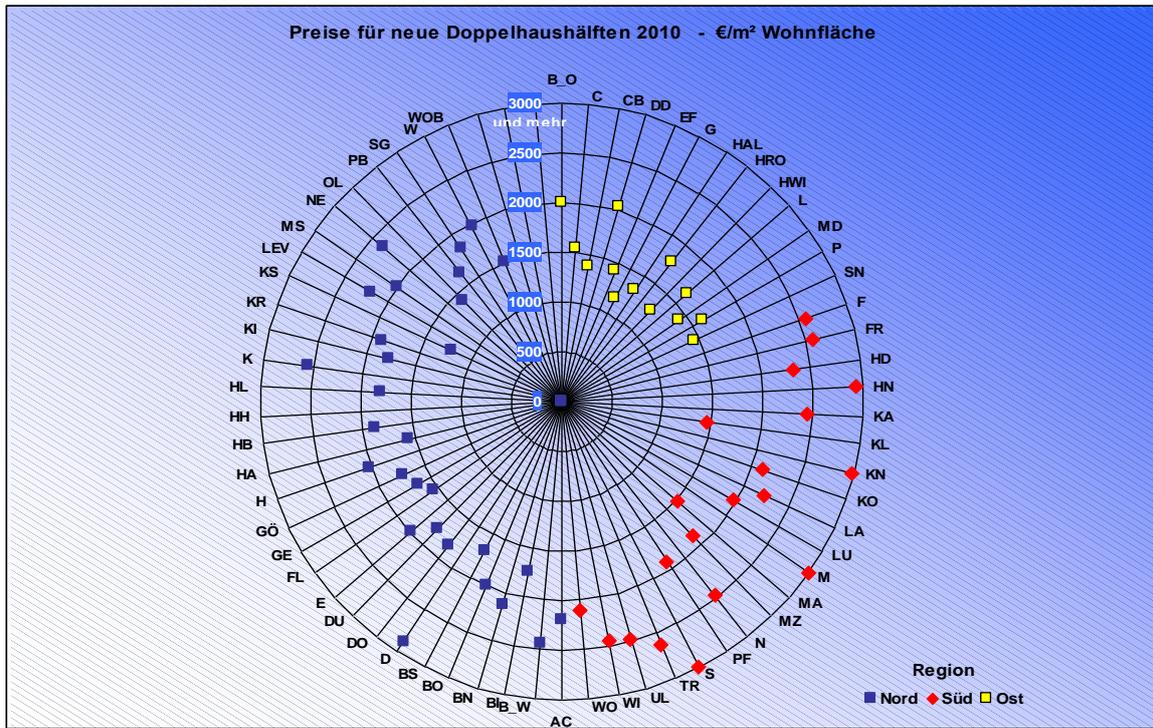


Abbildung 11.3 Neue Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2010

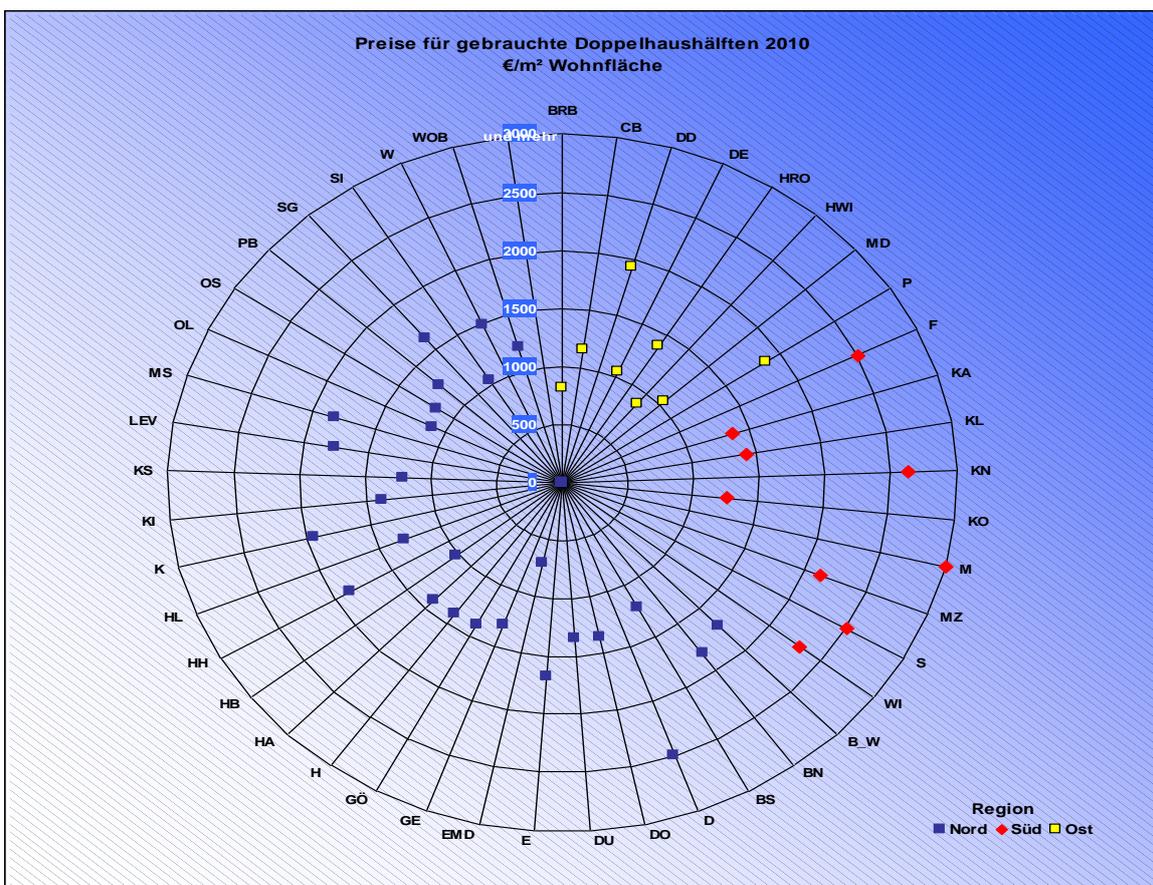
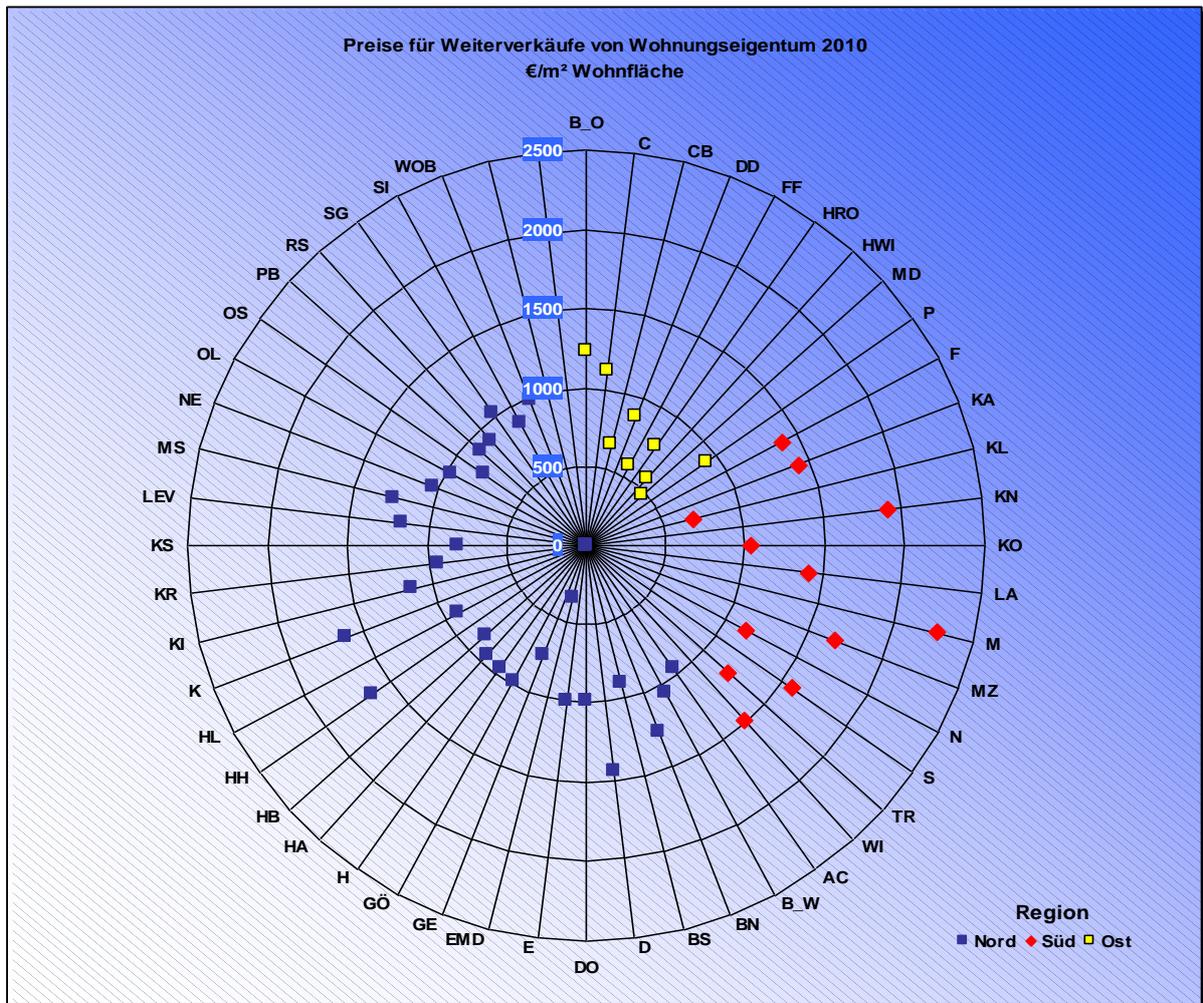


Abbildung 11.4 Gebrauchte Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2010



Quelle: Deutscher Städtetag

Abbildung 11.5 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe
Durchschnittliche Kaufpreise 2010

Definitionen

Neubau Wohnungseigentum: Wohnfläche von 60 bis 100 m², Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen

Gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 90 und 140 m²

Gebrauchtes Wohnungseigentum (Weiterverkauf): Baujahr 1950 bis 1974, Wohnfläche 60 bis 100 m²

11.3. Prognose für das 1. Halbjahr 2012

Mit dem Ziel einer weitergehenden Marktaufklärung wurde eine Prognose getroffen, wie sich der Grundstücksmarkt in Essen im 1. Halbjahr 2012 entwickeln könnte. Im Vergleich dazu sind die zu einer Gesamtaussage zusammengefassten Einschätzungen ausgewählter Gutachterausschüsse im Ruhrgebiet einschließlich der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie in weiteren nordrhein-westfälischen Großstädten dargestellt (Aachen, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Köln, Leverkusen, Münster, Neuss, Siegen, Solingen und Wuppertal). Die Angaben beruhen auf entsprechenden Erhebungen und Veröffentlichungen des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetags. Zu berücksichtigen ist,

dass diese Angaben stark generalisieren und lokal eine durchaus vom Durchschnitt abweichende Einschätzung der Entwicklungstendenzen vorhanden sein kann.



Quelle: Deutscher Städtetag

Abbildung 11.6 Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte

Region	Essen		Ruhrgebiet		Nordrhein-Westfalen	
Objektart	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Unbebaute Grundstücke						
Individuelle Bauweise	→	→	→	→	→	→
Geschosswohnungsbau	→	→	→	→	→	→
Bebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	→	→	→	→	→	→
Mehrfamilienhausgrundstücke	→	→	→	→	→	→
Wohnungseigentum	→	→	→	→	→	→

Legende:

Umsatzentwicklung:	↘ eher Rückgang	→ eher Stagnation	↗ eher Zunahme
Preisentwicklung:	↓↓ < - 10 %	↓ um - 10 %	↘ um - 5 %
	→ um ± 0 %		
	↗ um + 5 %	↑ um + 10 %	↗↗ > + 10 %
	• keine Angabe		

Quelle: Deutscher Städtetag

Tabelle 11.2 Prognose Immobilienmarkt
1. Halbjahr 2012 Ruhrgebiet und NRW

12. Mieten

12.1. Wohnungsmieten

Der Gutachterausschuss ist an der Erstellung des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen beteiligt. Dem Arbeitskreis Mietspiegel gehören an

- Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
- Mieterschutzvereine im Stadtgebiet Essen
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Essen e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen
- Grundstücksbörse Ruhr, Essen
- Ring Deutscher Makler e.V., Bezirksverband Essen

Der Mietspiegel 2011 mit Stichtag 01.07.2011 wurde am 21.11.2011 beschlossen. Er ist die abgesehen von redaktionellen Veränderungen wertmäßig unveränderte Fortschreibung des Mietspiegels 2009.

Vertriebswege:

Internet <http://www.gutachterausschuss.essen.de> (PDF-Datei kostenlos)

Verkauf bei den Bürgerämtern der Stadtverwaltung (Verkaufspreis 5,00 €)

12.2. Gewerbliche Mieten

Für die Geschäftszentren der Stadtteile Borbeck und Steele hat der Gutachterausschuss nach einer umfangreichen Auswertung am 24.06.2005 eine Mietwertübersicht für Ladenlokale beschlossen. Die angegebenen Mietwerte beziehen sich auf normierte Ladenlokale in jeweils typischer Lage und einer durchschnittlichen Tiefe von 10 m. Für abweichende Ladenlokaltiefen sind Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Die Karten nebst Erläuterung sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für jeweils 50 € erhältlich.

Für Geschäftsraummieten in anderen Stadtteilen liegen vergleichbare Untersuchungen nicht vor. Bei Bedarf kann auf Mietspiegel anderer Anbieter zurückgegriffen werden.

13. Produkte und Dienstleistungen

Dieser Bericht über den Grundstücksmarkt enthält eine Vielzahl von Informationen für Wertermittlungssachverständige und für interessierte Laien.

Weitergehende Informationen sind

- Gutachten
- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

13.1. Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet gebührenpflichtige Gutachten, soweit Antragsberechtigte gem. § 193 BauGB (Eigentümer, gleichstehende Berechtigte, Gerichte oder Behörden) dies beantragen. Einen Überblick über die derzeit gültigen Gebührensätze gibt Tabelle 13.1.

Ein Vordruck für den Antrag ist diesem Marktbericht als Anlage 2 beigelegt. Dieser Antrag enthält auch einen Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010.

13.2. Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten

Diese Informationsmöglichkeit ist in den Kapiteln 8 bzw. 9 dargestellt. **Für die Wertermittlung erforderliche Daten werden nur schriftlich und gegen Gebühr abgegeben.**

Ein Vordruck für den Antrag auf schriftliche Bodenrichtwertauskunft ist diesem Marktbericht als Anlage 3 beigelegt.

13.3. Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Dritte können gebührenpflichtig Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erhalten, wenn

- ein berechtigtes Interesse vorliegt,
- schutzwürdige Belange Dritter nicht entgegen stehen und
- der Empfänger der Auskunft die Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorschriften zusichert.

Ein berechtigtes Interesse ist nach der Gutachterausschussverordnung regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird. Andere Personen müssen ihr berechtigtes Interesse darlegen.

Ein Vordruck für den Antrag auf Auskunft ist diesem Marktbericht als Anlage 4 beigelegt.

13.4. Produkte und Gebühren

Die Gebühren für die Produkte und Dienstleistungen des Gutachterausschusses werden nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010 erhoben.

Bodenrichtwerte

- **über das Informationssystem BORISplus.NRW (vgl. Kapitel 8)**
 - Einsicht in die Bodenrichtwertkarte kostenfrei
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (PDF-Datei) 6 €
- **über die Geschäftsstelle**
 - Bodenrichtwerte, soweit sie zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung im Informationssystem BORISplus.NRW dargestellt sind:
Ausdruck aus der Bodenrichtwertkarte (analog) 8 €
 - Bodenrichtwerte, die zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung **NICHT** im Informationssystem BORISplus.NRW dargestellt sind:
schriftliche Auskunft je Bodenrichtwert,
Zeitgebühr je angefangene Arbeitshalbstunde 42 €
 - Bodenrichtwertkarte bis Jahrgang 2010
(gedruckte Ausgabe in 9 Teilblätter) 80 €

Sanierungsgebiete

- (Besondere Bodenrichtwerte), je Blatt 15 €

Rahmenwerte

- schriftliche Auskunft, je Einzelwert
Zeitgebühr je angefangene Arbeitshalbstunde 42 €
- komplette Karte Innenstadt
(Stichtag 01.01.1994) 100 €
- komplette Karte südliche Innenstadt
(Stichtag 01.01.1997) 100 €
- komplette Karte Hachestraße / Am Hauptbahnhof
(Stichtag 01.01.1999) 100 €

Grundstücksmarktbericht

- **über das Informationssystem BORISplus.NRW (vgl. Kapitel 8)**
 - Grundstücksmarktbericht mit allgemeinen Informationen über den Grundstücksmarkt (PDF-Datei) kostenfrei
 - Grundstücksmarktbericht mit den für die Wertermittlung erforderlichen Daten (PDF-Datei) 39 €
- **über die Geschäftsstelle**
 - Grundstücksmarktbericht mit den für die Wertermittlung erforderlichen Daten (PDF-Datei oder Druckversion) 52 €
 - weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht jeweils 12 €

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

- je Wertermittlungsfall bis einschließlich zehn mitgeteilter Vergleichspreise über unbebaute und bebaute Grundstücke 120 €
jeder weitere mitgeteilte Vergleichspreis 8 €

mündliche Auskunft

- Auskünfte einfacher Art kostenfrei
- Auskünfte schwieriger Art, je angefangene Arbeitshalbstunde 42 €

schriftliche Auskunft

- Auskünfte einfacher Art, je angefangene Arbeitshalbstunde 42 €
- Auskünfte schwieriger Art (sonstige Auswertungen) 30 € bis 5.000 €

Mietdaten

- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen (Druckversion) 5 €
kostenfrei als Download unter <http://www.gutachterausschuss.essen.de>
- Mietwertübersicht für Ladenlokale
Stadtteil Borbeck (Stichtag 31.12.2003) 50 €
Stadtteil Steele (Stichtag 31.12.2004) 50 €

Bei Versand wird eine Versandkostenpauschale von 2,50 € erhoben.
Sie entfällt bei schriftlichen Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung sowie bei Auszügen aus dem Grundstücksmarktbericht über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert

Tarifstelle	
7	Amtliche Wertermittlung
7.1 a)	Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an Grundstücken sowie über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile
7.1.1	Grundgebühr
	a) Wert bis 1 Mio € 0,2 Prozent vom Wert zzgl. 1.000 €
	b) Wert über 1 Mio € bis 10 Mio € 0,1 Prozent vom Wert zzgl. 2.000 €
	c) Wert über 10 Mio € bis 100 Mio € 0,05 Prozent vom Wert zzgl. 7.000 €
	d) Wert über 100 Mio € 0,01 Prozent vom Wert zzgl. 47.000 €
7.1.2	Zuschläge wegen
	a) Erstellung gesonderter Unterlagen bzw. umfangreicher Recherchen bis 400 €
	b) rechtlicher Gegebenheiten bis 800 €
	c) Baumängeln und Bauschäden bis 1.200 €
	d) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften bis 1.600 €
7.1 b)	Gutachten über Miet- und Pachtwerte 1.500 € bis 3.000 €

Maßgebend ist jeweils der ermittelte Verkehrswert.

Gebühren für Gutachten zuzüglich Umsatzsteuer

Tabelle 13.1 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010

Anlage 1 Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2011

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Schaar, Hans-Wolfgang
Stellvertretende Vorsitzende	Dipl.-Ing. Butgereit, Stefan * Dr. jur. Goldmann, Dietrich * Dipl.-Ing. Krautwald, Ulrich * Dipl.-Ing. Mohaupt, Ulrich * Dipl.-Ing. Pohlmann, Eckart * Dipl.-Ing. Wewer, Dieter *
Ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Berchem, Sabine ** Dipl.-Betriebswirt Büchner, Ulrich A. Dipl.-Ing. Frahm, Karl-Joachim ** Dipl.-Ing. Garbrecht, Werner Dipl.-Kfm. Giershausen, Klaus Großmann, Klaus-Peter Dipl.-Ing. Hahne, Reiner ** Dr. jur. Klein, Wolfgang Dipl.-Ing. Krasberg, Klaus ** Dipl.-Ing. Lincke, Mathias Dipl.-Ing. Lülsdorf, Gottfried Dipl.-Ing. Möller, Klaus W. ** Dipl.-Ing. Nau, Ludwig Dipl.-Ing. Nüse, Wolfgang Pásztor, Stefan Dipl.-Ing. Riebeling, Günter Dipl.-Ing. Schlarb, Michael ** Dipl.-Ing. Schniewind, Anke Dipl.-Kfm. Schrahe, Joachim Dipl.-Ing. Schulz, Wolf-Rüdiger Dipl.-Ing. Stroisch, Herbert Dipl.-Ing. Tiedemann, Claus Dipl.-Ing. Wendorff, Eike Jürgen **
Vertreter der Finanzämter	Lostermann, Heinrich (FA Essen NordOst) Dross, Manfred (FA Essen Süd) Schmidt, Anette *** (FA Essen NordOst) Reimer, Angelika *** (FA Essen Süd)

* zugleich ehrenamtlicher Gutachter

** zugleich als Sachverständige(r) für Grundstückswertermittlung öffentlich bestellt und vereidigt bzw. zertifiziert

*** Stellvertreterin

Anlage 2 Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Essen
Rathenastr. 2
45127 Essen**

Antrag- _____
steller/in: _____
Straße: _____
PLZ, Ort: _____
Telefon: _____
Telefax: _____
Email: _____

Per Telefax: 0201 – 88 – 68 503

Ich beantrage in meiner Eigenschaft als _____
(Eigentümer, Miteigentümer, Erbe, Inhaber eines Rechtes, Bevollmächtigter)

gemäß § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert:

- unbebautes Grundstück bebautes Grundstück
 Wohnungs- / Teileigentum den Mietwert der Wohnung

Das Gutachten wird zu folgendem Zweck benötigt:

- Verkauf
 Erbregelung / Pflichtteilermittlung
 Zugewinnermittlung
 Sonstiger Zweck (bitte angeben): _____

- Verkehrswert zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
 Verkehrswert zum Stichtag _____

Beschreibung des Objektes

Straße und Hausnummer					
Gemarkung					
Flur		Flurstück		Größe	m ²
Flur		Flurstück		Größe	m ²
Flur		Flurstück		Größe	m ²
Grundbuch				Blatt	

Lasten und Rechte außerhalb des Grundbuchs (z.B. privatrechtliche Vereinbarungen - bitte geeignete Unterlagen beifügen, da sonst keine Berücksichtigung erfolgen kann):

- _____
- keine bekannt

Name und Anschrift der übrigen Eigentümer bzw. Erben:

Für die Erstellung des Gutachtens werden Gebühren gemäß Tarifstelle 7 der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW, Auszug siehe unten) fällig. Im Falle einer Rücknahme des Antrages entstehen Gebühren gemäß § 4 VermWertGebO NRW, sofern mit der sachlichen Bearbeitung schon begonnen wurde.

In den Gebühren sind alle Auslagen enthalten, die zur Durchführung der Amtshandlungen erforderlich sind (§ 5 VermWertGebO NRW). Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigungen für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten. Die für zusätzlich beantragte Ausfertigungen entstehenden Auslagen (Kopier- und Versandkosten) trägt der Antragsteller. Auf alle Gebühren wird Umsatzsteuer erhoben.

Neben den Ausfertigungen für alle Eigentümer/Erben werden noch weitere _____ Ausfertigungen des Gutachtens benötigt.

Ich ermächtige - soweit Eigentümer/Erbe - den Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle, Einsicht in alle zur Erstellung des Gutachtens erforderlichen Akten und sonstigen Unterlagen zu nehmen.

Als Antragsteller verpflichte ich mich als alleiniger Kostenschuldner zur Zahlung der Gebühr gemäß Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung zuzüglich der dann geltenden Umsatzsteuer. Mehrere Kostenschuldner sind Gesamtschuldner.

Ort, Datum

Unterschrift

Bitte fügen Sie dem Antrag folgende Anlagen bei:

- ✓ ggf. Bevollmächtigung des Eigentümers bzw. Testament oder Erbschein
- ✓ aktueller Grundbuchauszug (Durchschriften von Eintragungsmitteln reichen nicht aus)
- ✓ ggf. Dokumente über das Bestehen sonstiger Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuches
- ✓ Verträge (z.B. Erbbaurecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch)
- ✓ Kopie der Teilungserklärung und Aufteilungsplan (bei Wohnungs- / Teileigentum)
- ✓ Letzte Verwaltungsabrechnung und Protokoll der letzten Eigentümerversammlung (bei Wohnungs- / Teileigentum)
- ✓ Mietverträge und Angaben über Einnahmen und Ausgaben (z.B. Mieten, Bewirtschaftungskosten, Versicherungspolice, Grundsteuerbescheid)
- ✓ ggf. Energieausweis und Nachweis über Kanaldichtheitsprüfung, falls bereits vorhanden

Tarifstelle	
7	Amtliche Wertermittlung
7.1 a)	Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an Grundstücken sowie über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile
7.1.1	Grundgebühr
a)	Wert bis 1 Mio € 0,2 Prozent vom Wert zzgl. 1.000 €
b)	Wert über 1 Mio € bis 10 Mio € 0,1 Prozent vom Wert zzgl. 2.000 €
c)	Wert über 10 Mio € bis 100 Mio € 0,05 Prozent vom Wert zzgl. 7.000 €
d)	Wert über 100 Mio € 0,01 Prozent vom Wert zzgl. 47.000 €
7.1.2	Zuschläge wegen
a)	Erstellung gesonderter Unterlagen bzw. umfangreicher Recherchen bis 400 €
b)	rechtlicher Gegebenheiten bis 800 €
c)	Baumängel und Bauschäden bis 1.200 €
d)	sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften bis 1.600 €
7.1 b)	Gutachten über Miet- und Pachtwerte 1.500 € bis 3.000 €

Alle Gebühren zuzüglich Umsatzsteuer.

Anlage 3 Antrag auf schriftliche Bodenrichtwertauskunft

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Essen
Rathenastr. 2
45127 Essen**

Antrag- _____
steller/in: _____
Straße: _____
PLZ, Ort: _____
Telefon: _____
Telefax: _____
Email: _____

Per Telefax: 0201 – 88 – 68 503

Im Rahmen der Auskunftserteilung nach § 196 BauGB Abs. 3 beantrage ich eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft über folgendes Grundstück:

Lagebezeichnung: Straße _____ Hs. Nr. _____

Alternativ: Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

zum Stichtag 01.01. _____ .

Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks:

- individuelle Bauweise (Baugebiet für Ein- und Zweifamiliengebäude)
- Geschosswohnungsbau (Baugebiet für Mehrfamiliengebäude)
- Baugebiet für Gewerbeobjekte
- Baugebiet für tertiäres Gewerbe (höherwertiges Bauland im Dienstleistungssektor)
- Nichtbauland (Äcker, Wiesen, Wald)

Mir ist bekannt,

- dass **Bodenrichtwerte** lediglich Auskunft über die Preis- und Wertverhältnisse in einem Teilgebiet der Stadt geben, spezifiziert nach Objektart und Lage. Der spezielle Lagewert und Besonderheiten des zu beurteilenden Grundstücks können nur im Wege eines gebührenpflichtigen Gutachtens nach sachverständigen Gesichtspunkten ermittelt werden.

Ich verpflichte mich zur Zahlung der Gebühr:

- Bodenrichtwerte, soweit sie zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung im Informationssystem BORISplus.NRW dargestellt sind:
Tarifstelle 7.3.1.1 VermWertGebO NRW 8 €
(Hinweis: Sie können den Bodenrichtwert unmittelbar auf BORISplus.NRW für 6 € erzeugen; nähere Hinweise siehe www.boris.nrw.de.)
- Bodenrichtwerte, die zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung **NICHT** im Informationssystem BORISplus.NRW dargestellt sind:
 - Tarifstelle 1.1.1 VermWertGebO NRW, Zeitgebühr je angefangene Arbeitshalbstunde 42 €
 - Tarifstelle 7.3.1.3 d) VermWertGebO NRW, Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht über Nichtbauland oder höherwertiges Gewerbe 12 €

Ort, Datum

Unterschrift

Bearbeitungsvermerke:

- Auskunft erteilt am _____
Datum, Namenszeichen

Anlage 4 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Essen
Rathenastr. 2
45127 Essen**

Antrag- _____
steller/in: _____
Straße: _____
PLZ, Ort: _____
Telefon: _____
Telefax: _____
Email: _____

Per Telefax: 0201 – 88 – 68 503

In meiner Eigenschaft als _____
(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger bitte erläutern *)

bin ich mit dem Grundstück _____

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

Bei Wohnungs-/Teileigentum Nr. des Aufteilungsplans _____ Geschosslage _____

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

Grundstücksart/Eigentumsart	●	<input type="checkbox"/> unbebaut <input type="checkbox"/> bebaut <input type="checkbox"/> Wohnungs- / Teileigentum	
Räumliche Lage (z.B. Stadtteil, Straße, oder Suchradius (z.B. 500m, 1.500m))	●		
Zeitspanne der Vertragsabschlüsse	●	von _____	bis _____
Nutzungsart (z.B. EFH, MFH, Gewerbe)	●		
Grundstücksfläche	●	von ca. _____ m ²	bis ca. _____ m ²
Die Auskunft soll sich erstrecken auf (vgl. S. 2)		<input type="checkbox"/> alle Verträge <input type="checkbox"/> nur ausgewertete Verträge	
Geschoszahl	○		
Baujahr/ Baujahrsspanne	○	von _____	bis _____
fiktives Baujahr bei Modernisierung	○	von _____	bis _____
Wohn-/ Nutzfläche	○	von ca. _____ m ²	bis ca. _____ m ²
Sonstige Merkmale	○		



Bitte **ALLE** Felder ausfüllen, da der Antrag sonst nicht bearbeitet werden kann!



Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW (siehe nächste Seite) einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW (siehe nächste Seite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Hinweis zum Umfang der Auskunft

Die dem Gutachterausschuss nach § 195 BauGB übersandten Verträge und sonstige Urkunden werden zum Teil nur mit ihren Grunddaten – in der Tabelle auf Seite 1 mit ● gekennzeichnet – erfasst. Sind weitere z.B. objektbeschreibende oder preisbildende Merkmale bekannt (in der Tabelle mit O gekennzeichnet), werden die Verträge zum Teil weiter ausgewertet. Nur in diesen Fällen sind Angaben wie z.B. €/m² Wohnfläche möglich. Wird die Auskunft auf „ausgewertete Verträge“ beschränkt, bleiben möglicherweise weitere in der Lage vorhandene Verträge unberücksichtigt. Mit der Option „alle Verträge“ werden auch Informationen aus nicht ausgewerteten Verträgen über Grundstücke der voraussichtlich gleichen Nutzungsart in räumlicher Nähe zum Antragsobjekt beigefügt.

Für die Auskunftserteilung und die Verwendung der Daten aus der Kaufpreissammlung gilt § 10 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW – SGV NRW 231).

**Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
(Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW)**

§ 10

Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

(1) Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Produkte gilt der Leistungsschutz für Datenbanken der §§ 87a ff des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf

natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

(4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig. Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung im Sinne des § 195 Abs. 3 BauGB.

Hinweis zu § 10 Abs. 3

Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße und Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat

**Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung
für das Land Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW)**

Tarifstelle

7.3	Daten der Grundstückswertermittlung	
7.3.1.2 a)	Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NRW)	
	- je Auskunft, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise über bebaute oder unbebaute Grundstücke.....	120 €
	- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis	8 €

Bearbeitungsvermerke

Die Voraussetzungen nach § 10 Abs. 2 GAVO (berechtigtes Interesse) liegen - nicht - vor.

Antrag stattgeben - ablehnen. a. / n.a.

_____	_____
Datum	Unterschrift des Vorsitzenden
<input type="checkbox"/> Auskunft erteilt am	_____ Namenszeichen
<input type="checkbox"/> Antrag abgelehnt am	_____ Namenszeichen

Anlage 5 Bestellformular

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Essen
Rathenastr. 2
45127 Essen**

Antrag- _____
steller/in _____
Straße _____
PLZ, Ort _____
Telefon _____
Telefax _____
E-Mail _____

Per Telefax: 0201 – 88 – 68 503

Grundstücksmarktbericht	Jahrgang _____	
<input type="checkbox"/> als Druckversion	Anzahl _____	je 52,00 €
<input type="checkbox"/> als PDF-Datei an die o.a. E-Mail-Adresse		je 52,00 €
Weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht (siehe Inhaltsverzeichnis im kostenfreien Grundstücksmarktbericht)		
	Jahrgang _____	
<input type="checkbox"/> als Druckversion	Anzahl _____	jeweils 12,00 €
<input type="checkbox"/> als PDF-Datei an die o.a. E-Mail-Adresse		
(bitte genaue Angabe, z.B. Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser)		
• • • •		
zuzüglich Versandkostenpauschale für Druckversionen		2,50 €

Gebühren gemäß Tarifstelle 7.3.1.3 der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (Verm-WertGebO NRW). **Umsatzsteuer gelangt nicht zur Erhebung.**

Mir ist bekannt, dass die Vervielfältigung des Grundstücksmarktberichts oder von Teilen daraus nur mit schriftlicher Erlaubnis des Herausgebers zulässig ist. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung sowie die Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe einzelner Daten aus diesem Grundstücksmarktbericht ist mit Quellenangabe gestattet.

Mit diesen Nutzungsbedingungen erkläre ich mich einverstanden.

Datum

Unterschrift