

## **Grundstücksmarktbericht 2013** für die Stadt Essen

OHNE die für die Wertermittlung erforderlichen Daten



# Der Grundstücksmarkt in Essen

## Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahre 2012

Datengrundlage: 01.01.2012 bis 31.12.2012

Auswertestand der Kaufpreissammlung: 26.02.2013

Beschlossen durch den Gutachterausschuss am 26.04.2013

### 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](mailto:gutachterausschuss@essen.de)

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

### Auskünfte:

Telefon: 0201-88-68505

Internet: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

### Titelbild

Das Titelbild zeigt das Bodenrichtwertniveau für Bauland (Wohnbauland, Mischnutzung und gewerbliche Nutzung) in einer räumlichen Darstellung.

Den Farben sind folgende Wertniveaus zugeordnet:

 60 € - 195 €    195 € - 245 €    245 € - 300 €    300 € - 450 €    450 € - 6.000 €

Darstellung: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen, mit freundlicher Unterstützung des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen

Stadtplan: © Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen

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 .....	IIIV
Anlagenverzeichnis .....	VII
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts .....	1
1.1. Generelle Marktentwicklung.....	1
1.2. Zum Aufbau dieses Grundstücksmarktberichts .....	2
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts .....	3
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss .....	4
3.1. Aufgaben des Gutachterausschusses .....	4
3.2. Aufgaben der Geschäftsstelle .....	6
4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2012 .....	7
4.1. Verkäufe .....	7
4.2. Blockverkäufe .....	10
4.3. Zwangsversteigerungen .....	11
5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke .....	16
5.1. Umsatzentwicklung - unbebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke.....	16
5.1.1. Umsatzentwicklung nach Teilmärkten .....	17
5.1.1.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	17
5.1.1.2. Doppelhaushälften .....	18
5.1.1.3. Reihenhäuser .....	19
5.1.1.4. Reihenendhäuser .....	20
5.1.1.5. Geschosswohnungsbau .....	21
5.1.1.6. Wohnungseigentum .....	22
5.1.1.7. Gewerbe und Industrie .....	23
5.1.1.8. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke.....	24
5.2. Preisentwicklung.....	25
6. Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum).....	26
6.1. Umsätze.....	26
6.2. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	26
6.2.1. Durchschnittspreise in den Stadtteilen.....	27
6.2.2. Durchschnittspreise nach Gebäudetypen .....	39
6.2.2.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	40
6.2.2.2. Doppelhaushälften .....	41
6.2.2.3. Reihenhäuser .....	43
6.2.2.4. Reihenendhäuser .....	45
6.2.2.5. Dreifamilienhäuser .....	46
6.2.2.6. Geschosswohnungsbau .....	47
6.3. Durchschnittspreise für Gewerbegrundstücke .....	49
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
7.4.	Immobilienrichtwerte .....	70
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
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	98
10.1.	Einwohnerzahlen .....	98
10.2.	Gliederung des Essener Stadtgebiets .....	99
10.3.	Sonstige Daten .....	100
10.3.1.	Kaufkraftkennziffer .....	100
10.3.2.	Arbeitslosenquote .....	101
11.	Regionale Vergleiche.....	102
11.1.	Typische Immobilienpreise 2012 in ausgewählten Städten in NRW .....	102
11.2.	Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet .....	104
11.3.	Prognose für das 1. Halbjahr 2013 .....	106
12.	Mieten.....	108
12.1.	Wohnungsmieten.....	108
12.2.	Gewerbliche Mieten .....	108
13.	Produkte und Dienstleistungen .....	109
13.1.	Gutachten .....	109
13.2.	Auskünfte über Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten .....	109
13.3.	Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	109
13.4.	Produkte und Gebühren .....	110

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 4.1	Anzahl der Kaufverträge 2000 bis 2012 .....	7
Abbildung 4.2	Marktanteile der Grundstücks-kategorien (Wohnimmobilien) 2012 (2011).....	9
Abbildung 4.3	Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge .....	11
Abbildung 4.4	Zwangsversteigerungen je Stadtteil (2012).....	13
Abbildung 4.5	Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2012) .....	14
Abbildung 5.1	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	17
Abbildung 5.2	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	17
Abbildung 5.3	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Doppelhaushälften .....	18

Abbildung 5.4	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Doppelhaushälften .....	18
Abbildung 5.5	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Reihenhäuser .....	19
Abbildung 5.6	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Reihenhäuser .....	19
Abbildung 5.7	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Reihenendhäuser .....	20
Abbildung 5.8	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Reihenendhäuser .....	20
Abbildung 5.9	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Geschosswohnungsbau .....	21
Abbildung 5.10	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Geschosswohnungsbau .....	21
Abbildung 5.11	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Wohnungseigentum .....	22
Abbildung 5.12	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Wohnungseigentum .....	22
Abbildung 5.13	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Gewerbe und Industrie .....	23
Abbildung 5.14	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Gewerbe und Industrie .....	23
Abbildung 5.15	Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke .....	24
Abbildung 5.16	Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke .....	24
Abbildung 6.1	Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	27
Abbildung 6.2	Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser .....	28
Abbildung 6.3	Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser Preismaterial der Jahre 2010 bis 2012.....	29
Abbildung 6.4	Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2010-2012) .....	30
Abbildung 6.5	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	40
Abbildung 6.6	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Doppelhaushälften.....	41
Abbildung 6.7	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Reihenhäuser .....	43
Abbildung 6.8	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Reihenendhäuser .....	45
Abbildung 6.9	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Dreifamilienhäuser.....	46
Abbildung 6.10	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Geschosswohnungsbau .....	47
Abbildung 6.11	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	49
Abbildung 6.12	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) 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 2010 bis 2012.....	55
Abbildung 7.4	Mittlere Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum Preismaterial der Jahre 2010 bis 2012.....	56
Abbildung 7.5	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Neubau.....	66

Abbildung 7.6	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Umwandlung .....	67
Abbildung 7.7	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) 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 10.1	Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile .....	99
Abbildung 10.2	Kaufkraftkennziffern .....	100
Abbildung 10.3	Arbeitslosenquote 2011/2012 (Jahresdurchschnitt) .....	101
Abbildung 11.1	Typische Grundstückspreise in €/m <sup>2</sup> für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2012 .....	103
Abbildung 11.2	Baugrundstücke für individuelle Bauweise durchschnittliche Bodenrichtwerte 2011 .....	104
Abbildung 11.3	Neue Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2011 .....	105
Abbildung 11.4	Gebrauchte Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2011 .....	105
Abbildung 11.5	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe Durchschnittliche Kaufpreise 2011 .....	106
Abbildung 11.6	Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte .....	107

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 4.1	Übersicht über Kaufverträge und sonstige Urkunden .....	8
Tabelle 4.2	Geldumsätze .....	9
Tabelle 4.3	Blockverkäufe .....	10
Tabelle 4.4	Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert .....	12
Tabelle 4.5	Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert bei Wohnungseigentum nach Wohnflächen .....	12
Tabelle 4.6	Zuschlagshöhe bei Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum .....	15
Tabelle 5.1	Umsatz Baulandflächen .....	16
Tabelle 6.1	Umsatz bebauter Grundstücke .....	26
Tabelle 6.2	Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen .....	38
Tabelle 6.3	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser – Neubauten .....	40
Tabelle 6.4	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser – Baujahre ab 1975 .....	40
Tabelle 6.5	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser – Baujahre 1950 bis 1974 .....	41
Tabelle 6.6	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser – Baujahre bis 1949 .....	41
Tabelle 6.7	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Doppelhaushälften Neubauten .....	42
Tabelle 6.8	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Doppelhaushälften Baujahre ab 1975 .....	42
Tabelle 6.9	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Doppelhaushälften Baujahre 1950 bis 1974 .....	42
Tabelle 6.10	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Doppelhaushälften Baujahre bis 1949 .....	43

Tabelle 6.11	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Reihenhäuser Neubauten.....	43
Tabelle 6.12	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Reihenhäuser Baujahre ab 1975.....	44
Tabelle 6.13	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Reihenhäuser Baujahre 1950 bis 1974.....	44
Tabelle 6.14	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Reihenhäuser Baujahre bis 1949.....	44
Tabelle 6.15	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Reihenendhäuser Neubauten.....	45
Tabelle 6.16	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Reihenendhäuser Baujahre ab 1975.....	45
Tabelle 6.17	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Reihenendhäuser Baujahre 1950 bis 1974.....	46
Tabelle 6.18	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Reihenendhäuser Baujahre bis 1949.....	46
Tabelle 6.19	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Dreifamilienhäuser Baujahre 1950 bis 1974.....	47
Tabelle 6.20	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Dreifamilienhäuser Baujahre bis 1949.....	47
Tabelle 6.21	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Geschosswohnungsbau Baujahre ab 1975.....	48
Tabelle 6.22	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Geschosswohnungsbau Baujahre 1950 bis 1974.....	48
Tabelle 6.23	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Geschosswohnungsbau Baujahre bis 1949.....	48
Tabelle 6.24	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Baujahre ab 1975.....	50
Tabelle 6.25	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Baujahre 1950 bis 1974.....	50
Tabelle 6.26	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Baujahre bis 1949.....	50
Tabelle 6.27	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Gewerbe- und Industriegebäude.....	51
Tabelle 7.1	Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum.....	52
Tabelle 7.2	Erstverkäufe/Bauvorhaben und 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 2010 – 2012.....	64
Tabelle 7.5	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Neubau.....	66
Tabelle 7.6	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Umwandlung - Baujahre ab 1975.....	67
Tabelle 7.7	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Umwandlung - Baujahre 1950 bis 1974.....	68
Tabelle 7.8	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Wohnungseigentum Erstverkauf aus Umwandlung - Baujahre bis 1949.....	68
Tabelle 7.9	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Wohnungseigentum Weiterverkauf - Baujahre ab 1975.....	69
Tabelle 7.10	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Wohnungseigentum Weiterverkauf für Baujahre - 1950 bis 1974.....	70
Tabelle 7.11	Durchschnittskaufpreise (€/m <sup>2</sup> ) für Wohnungseigentum Weiterverkauf - Baujahre bis 1949.....	70

Tabelle 8.1	Veränderungen von Bodenrichtwerten.....	73
Tabelle 8.2	Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke.....	75
Tabelle 10.1	Einwohnerentwicklung.....	98
Tabelle 11.1	Typische Immobilienpreise in NRW-Städten.....	102
Tabelle 11.2	Prognose Immobilienmarkt 1.Halbjahr 2013 Ruhrgebiet und NRW	107
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.....	112

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2012.....	113
Anlage 2	Antrag auf Erstattung eines Gutachtens.....	114
Anlage 3	Antrag auf schriftliche Bodenrichtwertauskunft.....	116
Anlage 4	Antrag auf schriftliche Immobilienrichtwertauskunft für Wohnungseigentum .....	117
Anlage 5	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	118
Anlage 6	Bestellformular .....	120



# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

## 1.1. Generelle Marktentwicklung

### Umsätze

Mit insgesamt 4.530 Kaufverträgen lag das Jahr 2012 etwas über den Vertragszahlen des letzten Jahres. Gegenüber dem Vorjahr liegen Steigerungen in den Marktsegmenten Wohnungseigentum – insbesondere in den Bereichen Bauvorhaben und Umwandlungen –, Teileigentum, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke sowie bei den sonstigen Verträgen vor. Deutlich gefallen sind die Vertragszahlen der unbebauten Grundstücke, vor allem in den Marktsegmenten individueller Wohnungsbau und höherwertiges Gewerbe.

Der Geldumsatz ist zum Vorjahr leicht gefallen. Gegenüber den Jahren 2008 bis 2010 ist aber immer noch eine Steigerung erkennbar. Der starke Umsatzrückgang bei den unbebauten Grundstücken wird durch den Zuwachs der Umsatzzahlen der bebauten Grundstücke teilweise kompensiert.

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

### Preise

Aufgrund der Auswertung seiner Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss rd. 5200 Bodenrichtwerte für Bauland (das sind rund 92 Prozent) auf dem Vorjahresniveau belassen. Etwa 50 Bodenrichtwerte wurden um 5 Euro gesenkt, 5 weitere um 10 Euro. Etwas mehr als 380 Bodenrichtwerte wurden angehoben. Hier lag der Hauptanteil (320 Werte) bei bis zu 10 Euro. Etwa 50 Werte erfuhren eine Steigerung um 20 €. Die meisten Anhebungen erfolgten in den Stadtteilen Heisingen und Kettwig, die übrigen Anhebungen sind über mehrere Stadtteile verteilt. Absenkungen erfolgten in Altenessen-Nord, Bredeney und Schonnebeck. 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. Auch die Gutachterausschüsse in den Essener Nachbarstädten haben im Wesentlichen unveränderte Bodenrichtwerte beschlossen.

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

Die Darstellungen der Preissituation bei bebauten Grundstücken 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.

## 1.2. Zum Aufbau dieses Grundstücksmarktberichts

Die einzelnen, die Teilmärkte beschreibenden Kapitel des Grundstücksmarktberichts folgen grundsätzlich der Systematik

- Umsatzentwicklung nach Kaufverträgen
- Umsatzentwicklung nach Geld
- Preisentwicklung
- Durchschnittspreise (nur Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum)
- Immobilienrichtwerte (nur Wohnungseigentum)

### Hinweise zu Produkten des Gutachterausschusses im Internet

<http://www.boris.nrw.de>

#### Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte stehen kostenfrei unter der o.a. Adresse zur Verfügung.

#### Allgemeine Preisauskunft

Die Allgemeine Preisauskunft gibt einen Überblick über das mittlere Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Aus den Daten des örtlichen Gutachterausschusses werden anhand von Kriterien, die der Nutzer angibt, online passende Kauffälle herausgesucht und zu einem Mittelwert zusammengefasst. Der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche wird mit erläuternden Angaben zur Beschreibung der berücksichtigten Stichprobe kostenfrei ausgegeben. Die ungefähre Lage der Kaufobjekte wird in einer Übersichtskarte grob visualisiert. Die Auswahl der Kauffälle erfolgt programmgesteuert. Die Auskunft ist grundsätzlich kostenfrei. Bitte beachten Sie die Hinweise unter der Rubrik „Information“ auf der Website.

**Immobilienrichtwerte** werden in Essen derzeit nur für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt. Kap. 7.4 enthält hierzu weitere Informationen. Immobilienrichtwerte sind kostenpflichtig (21 €/Wert bei Abruf im Internet, mündliche Auskünfte werden nicht erteilt).

## **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 eingerichtet<sup>1</sup>.

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.

---

<sup>1</sup> 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, 22 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 vorsitzendes 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](mailto: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 (VermWertGebO). Bei Gutachten für Gerichte erfolgt die Liquidation nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz.**

## 4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2012

### 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.

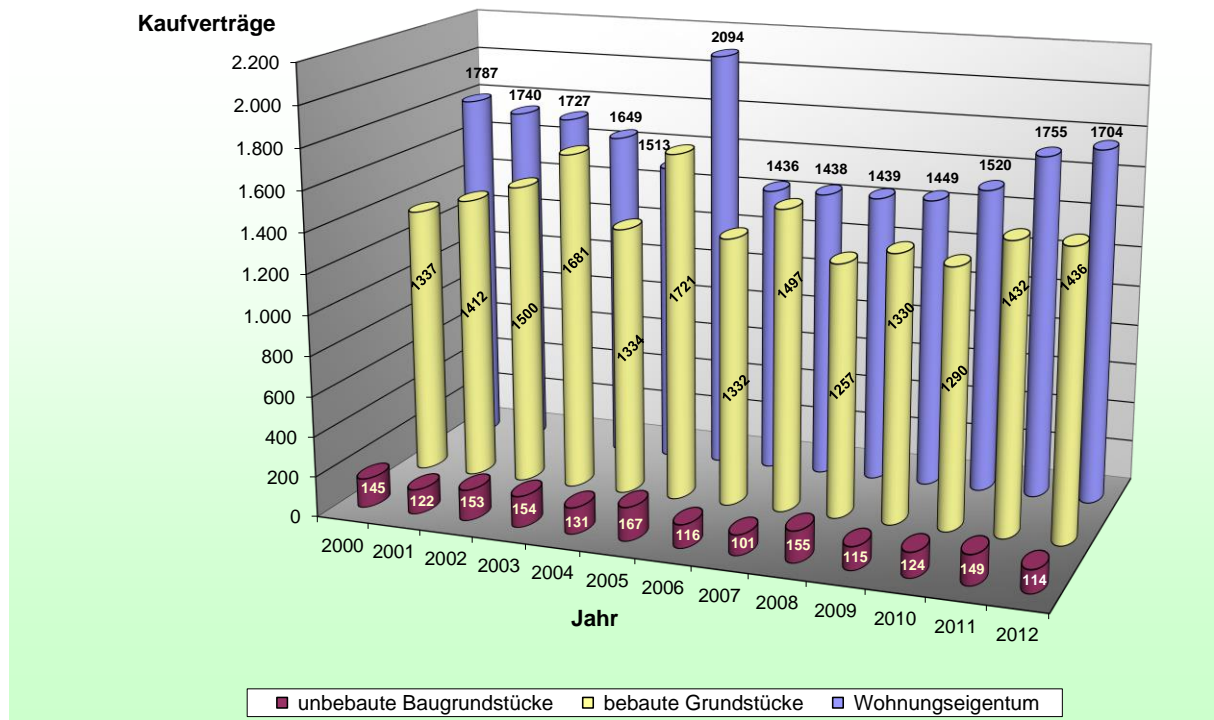


Abbildung 4.1 Anzahl der Kaufverträge 2000 bis 2012

<b>Vertragsarten</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Kaufverträge</b>							
<b>1. unbebaute Grundstücke</b>	<b>257</b>	<b>219</b>	<b>272</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>267</b>	<b>229</b>
Wohnbauland (individuelle Bauweise)	90	70	108	67	80	87	68
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	11	13	21	23	26	28	23
klassisches Gewerbe und Industrieland	4	7	16	11	8	10	13
höherwertiges Gewerbe	11	5	7	13	10	24	10
Nichtbauland <sup>1)</sup>	141	124	120	95	85	118	115
<b>2. bebaute Grundstücke</b>	<b>1.332</b>	<b>1.488</b>	<b>1.257</b>	<b>1.330</b>	<b>1.290</b>	<b>1.436</b>	<b>1.432</b>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	790	809	759	900	800	862	877
Mehrfamilienhausgrundstücke <sup>2)</sup>	425	582	391	363	377	449	437
gewerblich genutzte Grundstücke	85	73	63	34	50	59	69
sonstige	32	24	44	33	63	66	49
<b>3. Wohnungseigentum</b>	<b>1.436</b>	<b>1.438</b>	<b>1.439</b>	<b>1.449</b>	<b>1.520</b>	<b>1.704</b>	<b>1.755</b>
Bauvorhaben	75	116	113	106	165	193	237
Weiterverkäufe	871	947	1.068	1.060	1.053	1.215	1.189
Umwandlungen <sup>3)</sup>	489	374	258	280	297	294	326
nicht klassifiziert	1	1	0	3	5	2	3
<b>4. Teileigentum</b>	<b>77</b>	<b>82</b>	<b>70</b>	<b>64</b>	<b>73</b>	<b>103</b>	<b>112</b>
<b>Sonstige Verträge <sup>4)</sup></b>	<b>617</b>	<b>574</b>	<b>515</b>	<b>468</b>	<b>516</b>	<b>585</b>	<b>614</b>
<b>Zwangsversteigerungen</b>	<b>197</b>	<b>178</b>	<b>222</b>	<b>250</b>	<b>241</b>	<b>250</b>	<b>268</b>
unbebaute Grundstücke	0	2	1	0	1	6	3
bebaute Grundstücke	55	57	65	63	79	67	67
Wohnungseigentum	133	118	151	183	154	173	194
Teileigentum	9	1	5	4	7	4	4
<b>Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke</b>	<b>92</b>	<b>57</b>	<b>65</b>	<b>88</b>	<b>78</b>	<b>88</b>	<b>98</b>
Bestellung von Erbbaurechten	7	2	3	1	3	4	3
Erbbaugrundstücke	28	4	14	31	19	16	26
Erbbaurechte	32	29	27	35	29	43	45
Wohnungserbbaurecht	24	21	20	21	26	24	21
Teileigentumserbbaurecht	1	1	1	0	1	1	3
<b>Umlegung</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>INSGESAMT</b>	<b>4.008</b>	<b>4.036</b>	<b>3.840</b>	<b>3.858</b>	<b>3.927</b>	<b>4.455</b>	<b>4.530</b>
Verträge über Immobilien in mehreren Städten	7	8	5	4	0	0	1
Gesamtumsatz Mio. €	207	335	983	29	0	0	1.855

<sup>1)</sup> Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Teilflächen, Rohbauland, Bauerwartungsland und sonstige

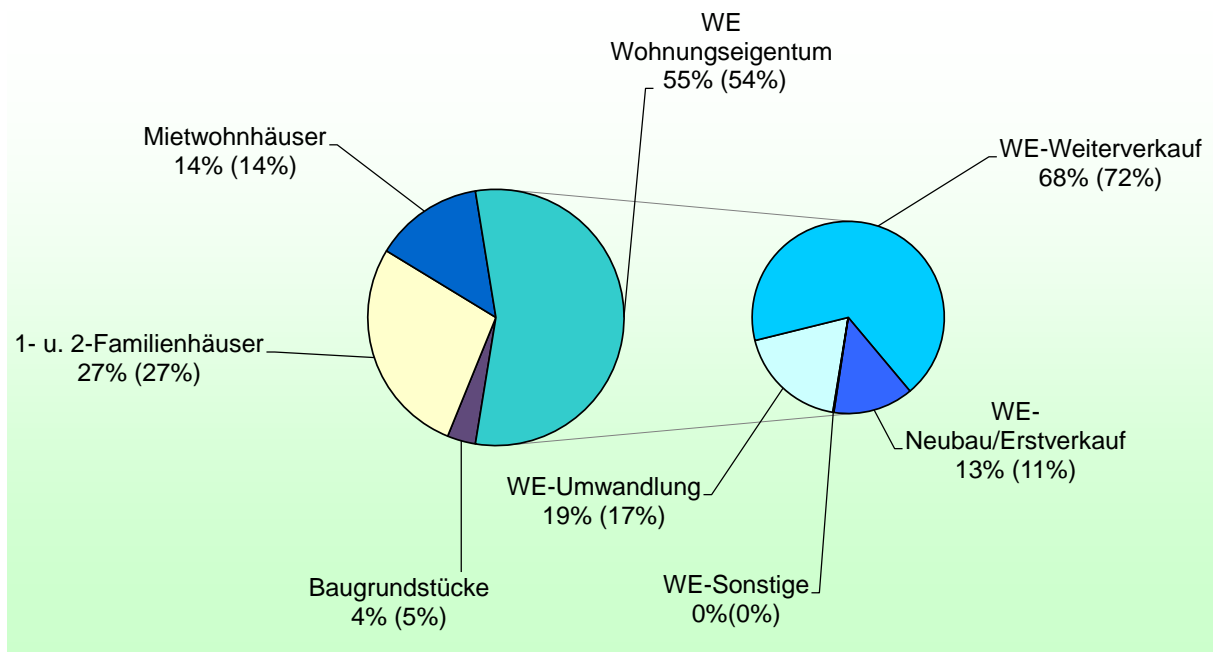
<sup>2)</sup> mit einem gewerblichen Rohertragsanteil < 20%

<sup>3)</sup> zur Definition des Begriffes Umwandlung siehe Kapitel 7

<sup>4)</sup> 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 (Wohnimmobilien) 2012 (2011)**

Teilmarkt	Angaben in Mio. €						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>129,3</b>	<b>43,0</b>	<b>82,7</b>	<b>82,3</b>	<b>64,7</b>	<b>111,2</b>	<b>63,4</b>
Wohnen	28,7	20,2	41,0	32,1	43,8	37,9	26,8
Gewerbe	74,3	17,4	29,0	43,0	13,4	57,9	29,1
werdendes Bauland	13,1	1,4	7,9	2,9	3,8	7,22	0,7
land- und forstwirtschaftliche Nutzung	2,4	1,9	1,7	0,5	0,7	4,0	2,1
Sonstige	10,8	2,1	3,1	3,8	3,0	4,2	4,7
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>841,3</b>	<b>838,9</b>	<b>459,4</b>	<b>477,4</b>	<b>601,9</b>	<b>634,9</b>	<b>657,2</b>
individueller Wohnungsbau	233,8	233,1	210,6	243,2	217,3	249,8	257,1
Geschosswohnungsbau	122,7	195,6	97,9	84,8	91,7	117,3	168,0
klassisches Gewerbe	42,2	34,7	13,4	8,9	47,6	47,0	35,6
tertiäres Gewerbe	332,1	294,2	90,9	82,2	83,3	163,6	148,0
sonstige Gebäude	110,5	81,3	46,6	58,3	162,0	57,2	48,5
<b>GESAMTUMSATZ</b>	<b>970,6</b>	<b>881,9</b>	<b>542,1</b>	<b>559,7</b>	<b>666,6</b>	<b>746,1</b>	<b>720,6</b>

**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			2012		
	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [ha]	Kaufpreissumme [Mio. €]	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [ha]	Kaufpreissumme [Mio. €]
Private	3	0,75	0,60	2	0,53	2,80
Unternehmen oder Sonstige	10	13,78	36,67	10	13,33	82,54
Summe	13	14,53	37,27	12	13,86	85,34

**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](http://www.zvg-portal.de) regelmäßig von der Justizverwaltung des Landes publiziert.

#### Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren

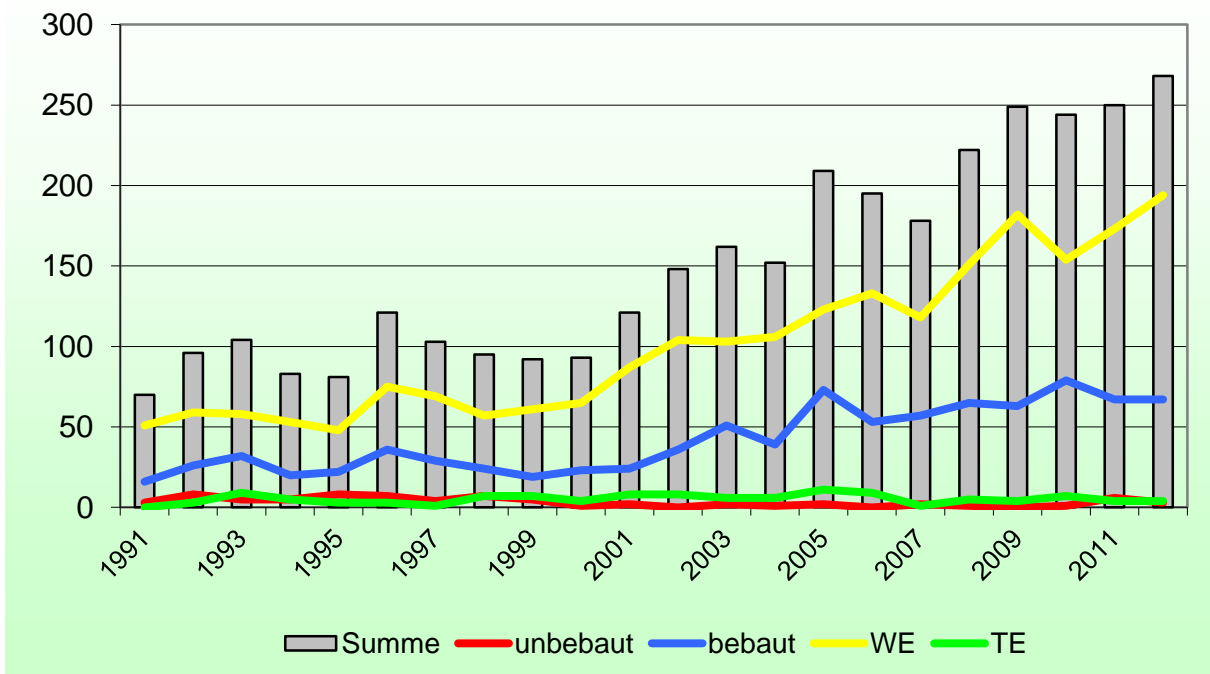


Abbildung 4.3 Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge

Tabelle 4.4 analysiert die Zwangsversteigerungsfälle des Jahres 2012 hinsichtlich der Höhe des Zuschlags im Verfahren, wobei unterschieden wird nach dem Zuschlag im ersten bzw. in weiteren Terminen. In Klammern stehen die Ergebnisse der Untersuchung für das Jahr 2011.

	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Gewerbe- objekte	Wohnungs- eigentum
Anzahl der Zuschläge insgesamt	28 (26)	30 (29)	5 (10)	196 (195)
Zuschläge zum 1. ZV-Termin				
- Anzahl	20 (15)	21 (12)	4 (4)	82 (89)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	70% (85%)	88% (89%)	82% (130%)	70% (75%)
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	8 (8)	9 (15)	1 (5)	114 (112)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	62% (57%)	72% (70%)	20% (46%)	46% (51%)
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	28 (23)	30 (27)	5 (9)	196 (201)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	68% (75%)	83% (78)	70% (83%)	56% (62%)

Werte in Klammern beziehen sich auf das Jahr 2011

**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 <sup>2</sup>	30 - 60 m <sup>2</sup>	60 - 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup>
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	21	68	78	29
- % des Verkehrswertes	64%	56%	57%	59%
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	9	29	35	10
- % des Verkehrswertes	95%	68%	70%	67%
Zuschläge in weiteren ZV-Terminen				
- Anzahl	12	39	43	19
- % des Verkehrswertes	41%	45%	46%	55%

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





Abbildung 4.5 Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2012)

Tabelle 4.6 zeigt die Ergebnisse einer detaillierten Untersuchung des von Zwangsversteigerungszuschlägen betroffenen Wohnungseigentums. Hier wurden nur Stadtteile 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	48%	4	41%	12	43%	16
Altenessen-Süd	88%	6	40%	24	50%	30
Bergerhausen	72%	≤3	64%	5	66%	6
Bochold	71%	10	52%	6	64%	16
Dellwig	50%	≤3	13%	≤3	41%	4
Frintrop	56%	≤3	50%	≤3	54%	≤3
Frohnhausen	57%	5	43%	14	47%	19
Holsterhausen	66%	5	41%	5	53%	10
Horst	50%	≤3	36%	7	38%	8
Huttrop	67%	7	--	0	67%	7
Katernberg	53%	≤3	43%	5	47%	8
Kray	--	0	38%	3	38%	≤3
Nordviertel	63%	≤3	101%	≤3	76%	≤3
Ostviertel	73%	5	41	7	55%	12
Rüttenscheid	93%	5	--	0	93%	5
Schönebeck	73%	≤3	68%	≤3	71%	5
Schonnebeck	66%	≤3	54%	≤3	57%	4
Stadtkern	83%	≤3	66%	≤3	72%	≤3
Steele	74%	≤3	65%	≤3	72%	4
Stoppenberg	78%	≤3	32%	≤3	55%	4
Südostviertel	50%	≤3	71%	≤3	64%	≤3
Südviertel	72%	4	100%	≤3	77%	5

**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.

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Wohnen</b>	Anzahl	116	83	129	92	108	115	93
	Fläche [ha]	10,5	7,7	18,0	11,3	12,2	13,0	8,6
	Wert [Mio. €]	28,7	20,2	41,0	32,1	43,8	37,9	26,8
<b>Gewerbe</b>	Anzahl	18	18	23	22	16	34	23
	Fläche [ha]	7,3	7,2	22,8	29,9	7,0	30,6	15,0
	Wert [Mio. €]	74,3	17,4	29,0	43,0	13,4	57,9	29,1
<b>Summen</b>	Anzahl	134	101	152	114	124	149	116
	Fläche [ha]	17,8	14,9	40,8	41,2	19,2	43,6	23,6
	Wert [Mio. €]	103,0	37,6	70,0	75,1	57,2	95,8	55,9

**Tabelle 5.1 Umsatz Baulandflächen**



### 5.1.1. Umsatzentwicklung nach Teilmärkten

Aus den nachfolgenden Darstellungen und Tabellen kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden, da lageabhängige Durchschnittskaufpreise dargestellt sind.

#### 5.1.1.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

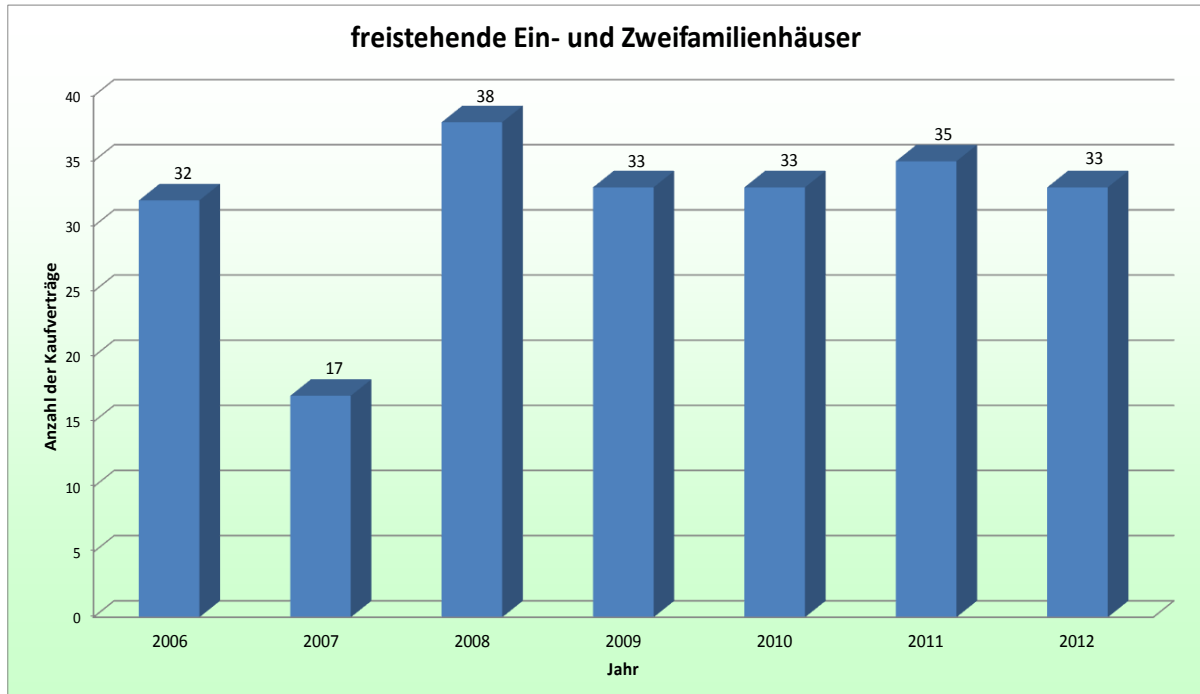


Abbildung 5.1 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

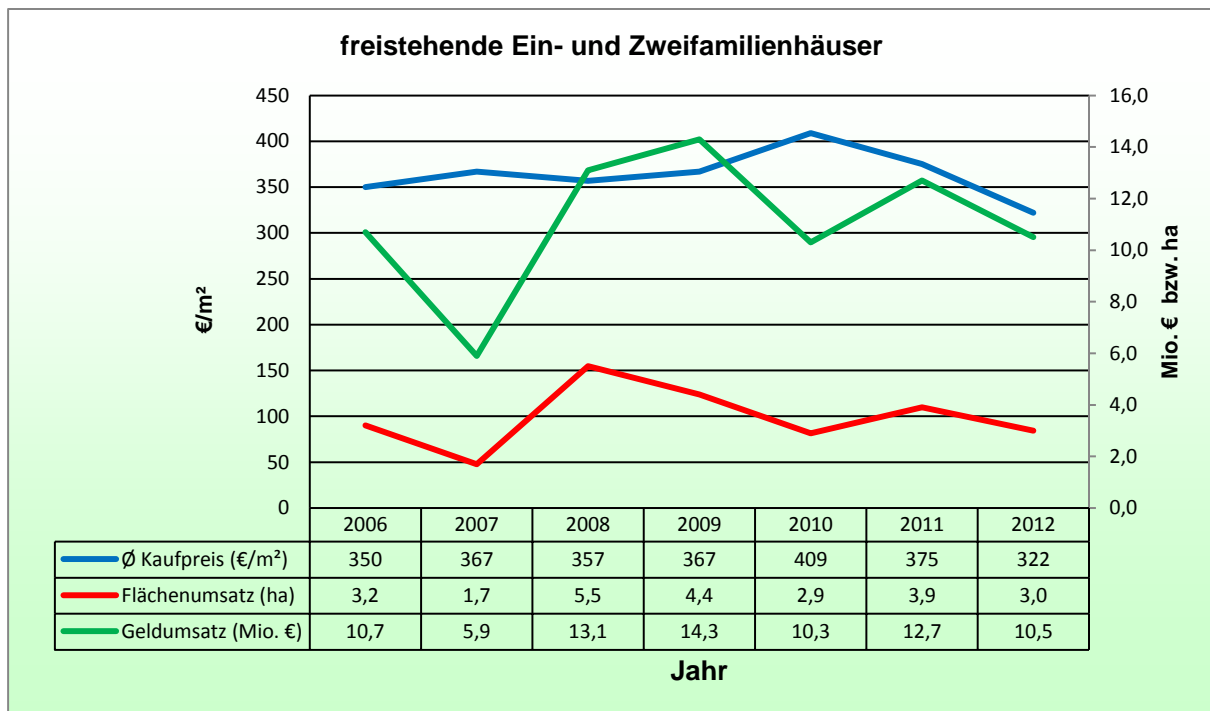


Abbildung 5.2 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

## Doppelhaushälften

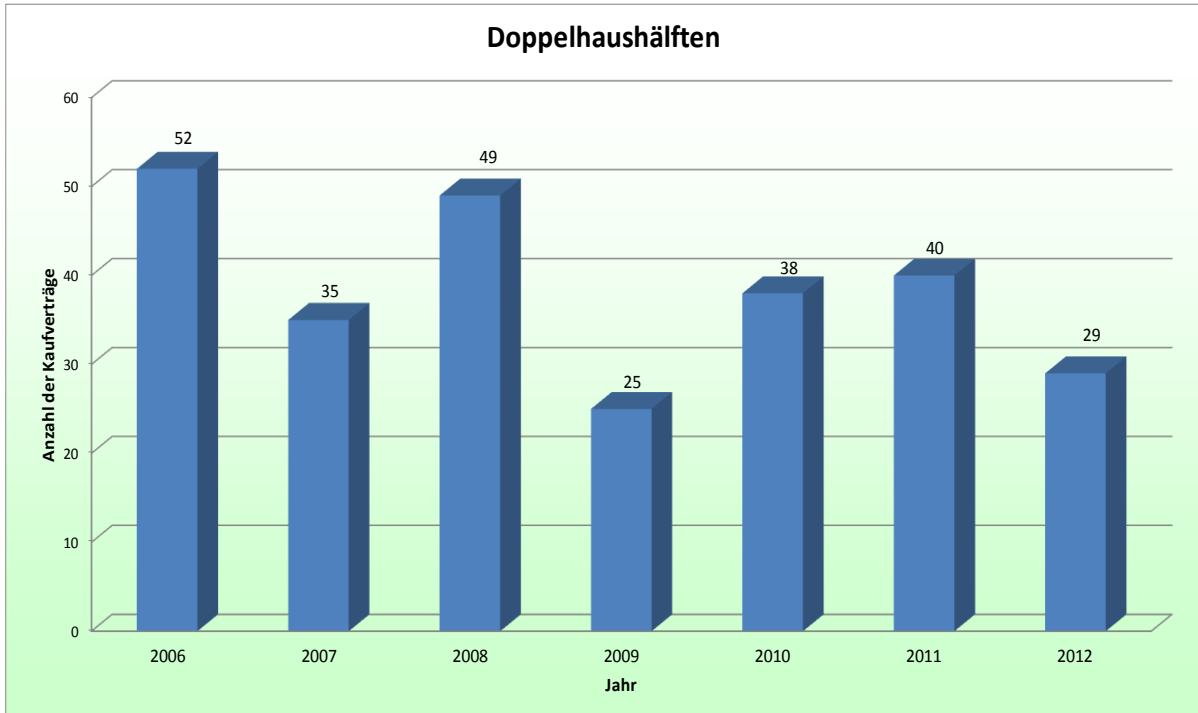


Abbildung 5.3 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Doppelhaushälften

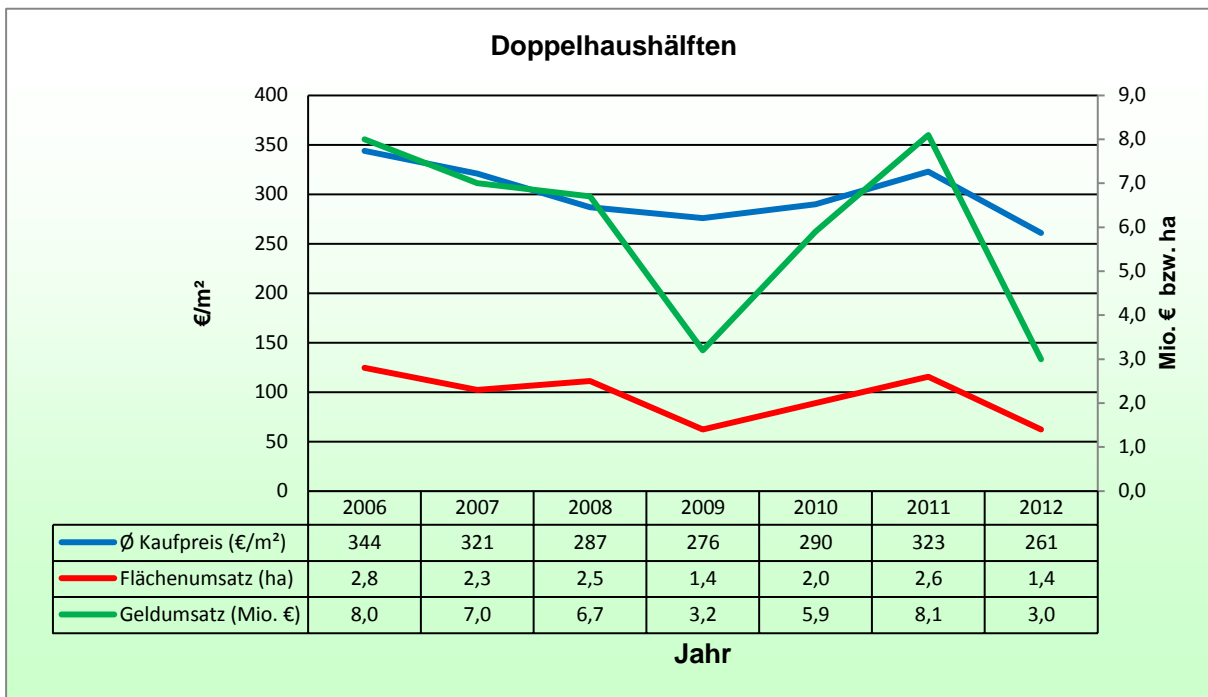


Abbildung 5.4 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Doppelhaushälften

### 5.1.1.2. Reihenhäuser

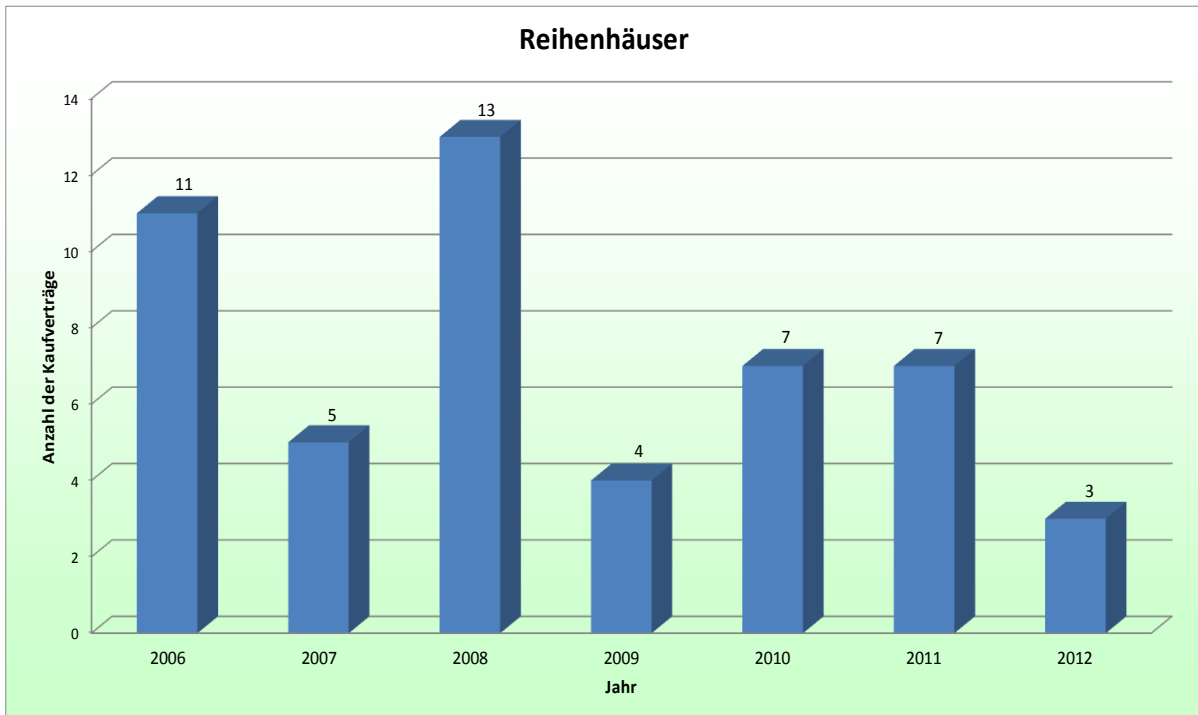


Abbildung 5.5 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Reihenhäuser

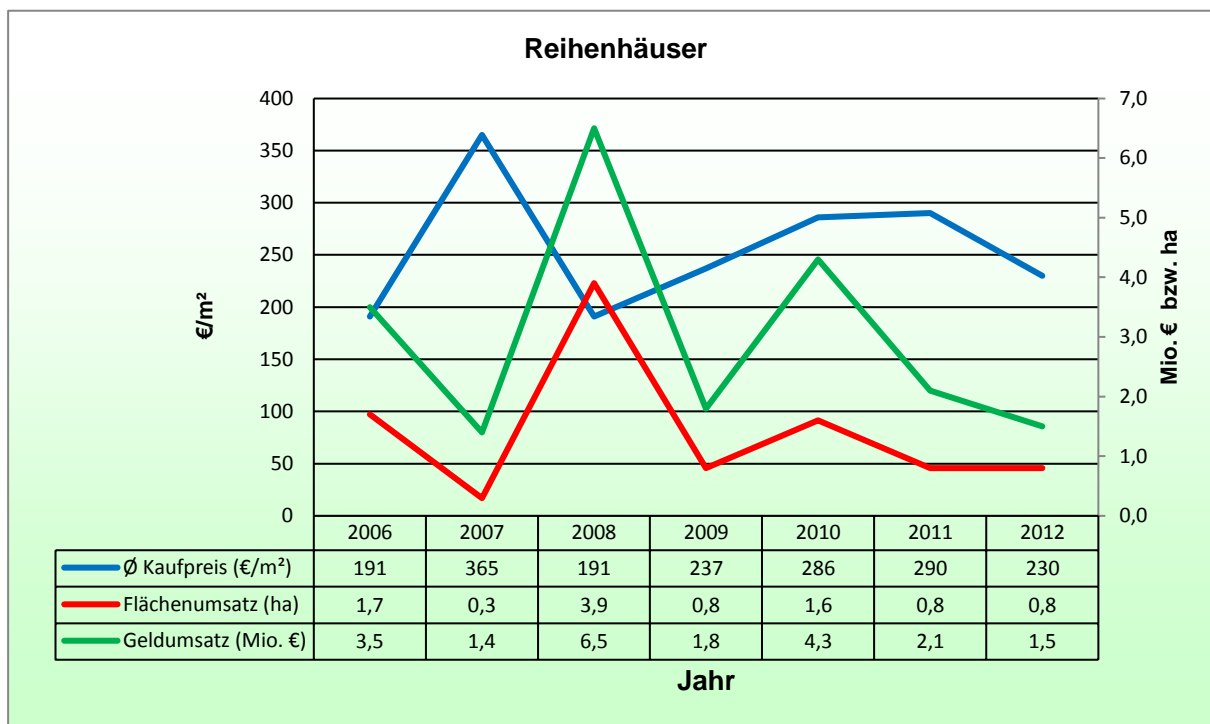


Abbildung 5.6 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Reihenhäuser

### 5.1.1.3. Reihenendhäuser

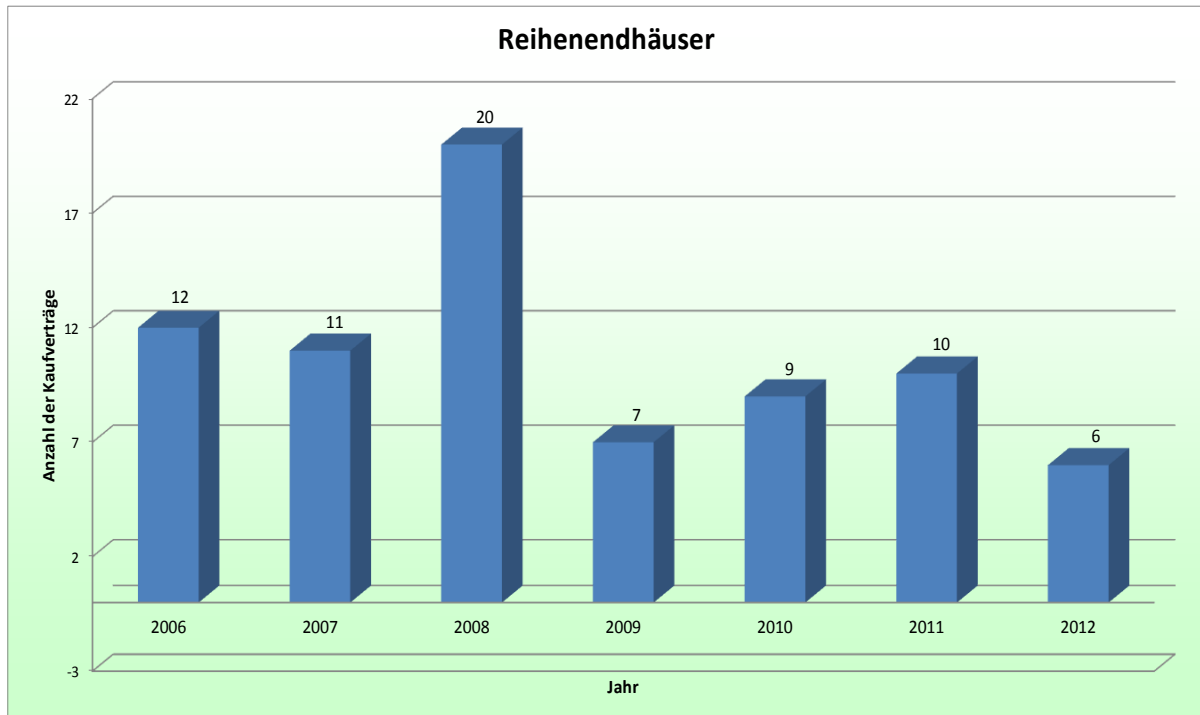


Abbildung 5.7 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Reihenendhäuser

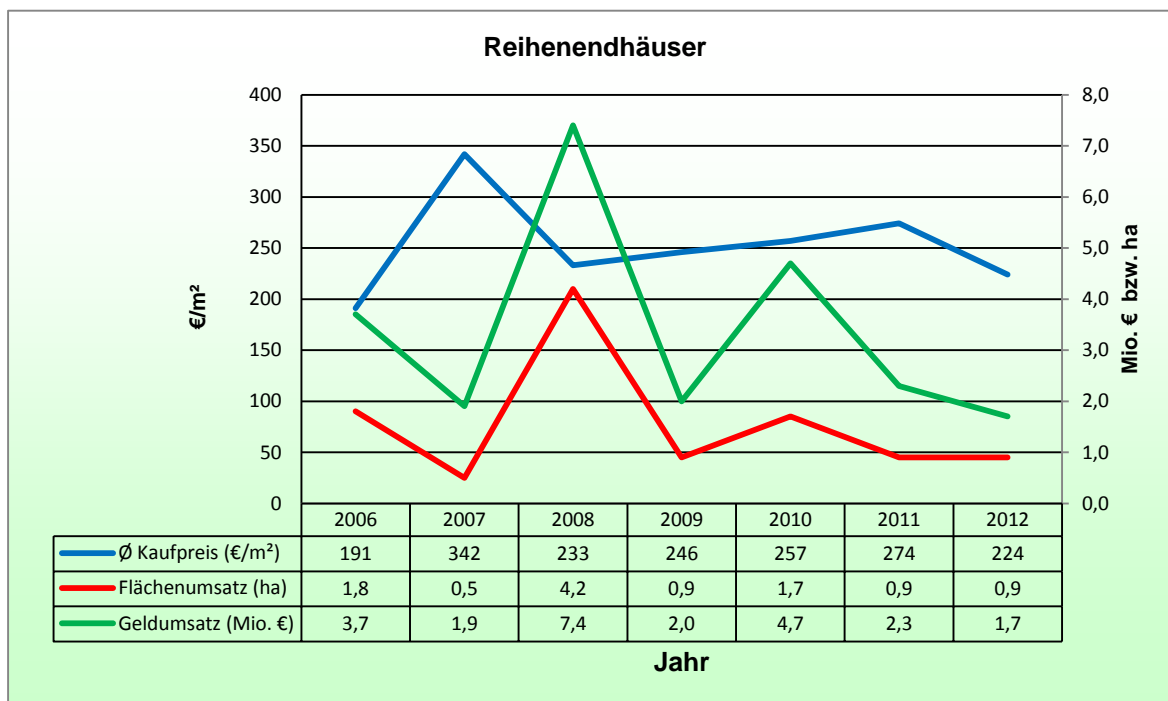


Abbildung 5.8 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Reihenendhäuser

### 5.1.1.4. Geschosswohnungsbau

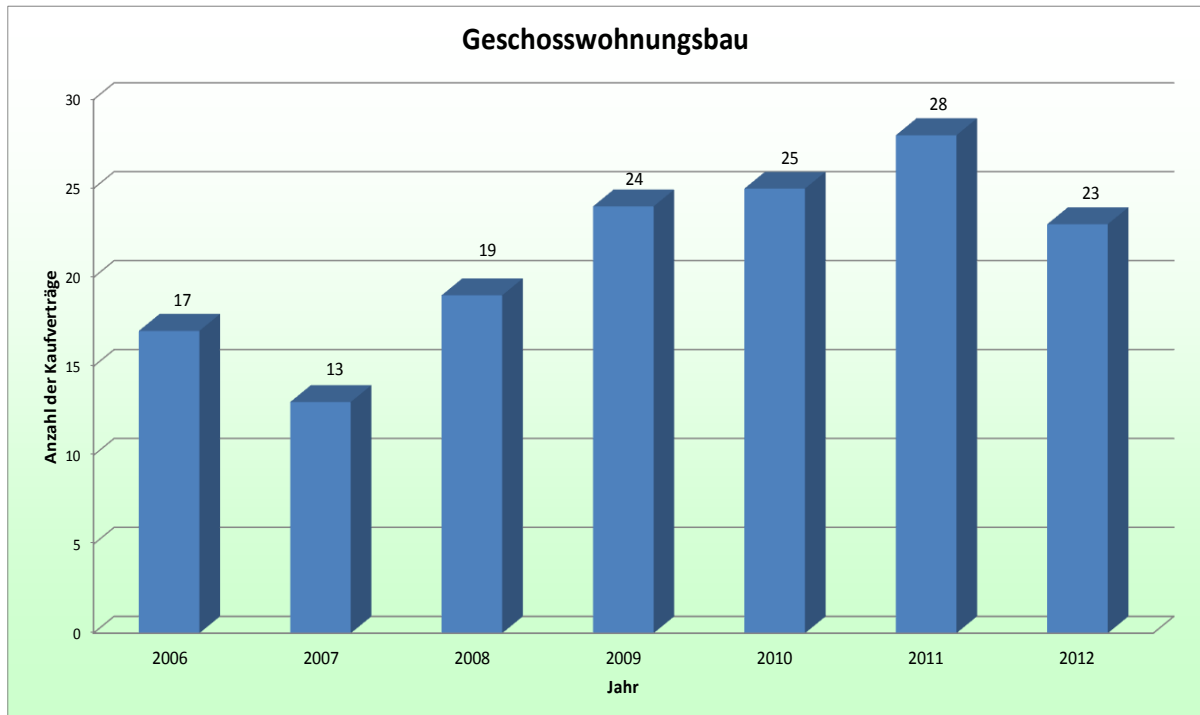


Abbildung 5.9 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Geschosswohnungsbau

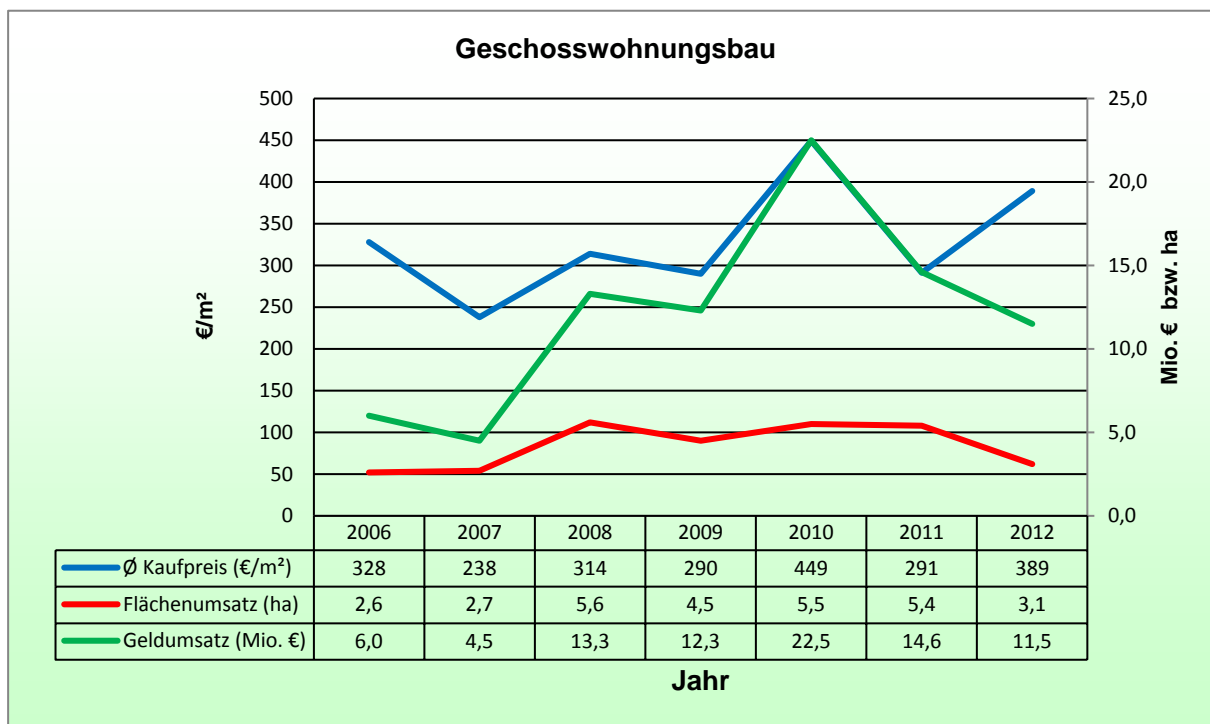
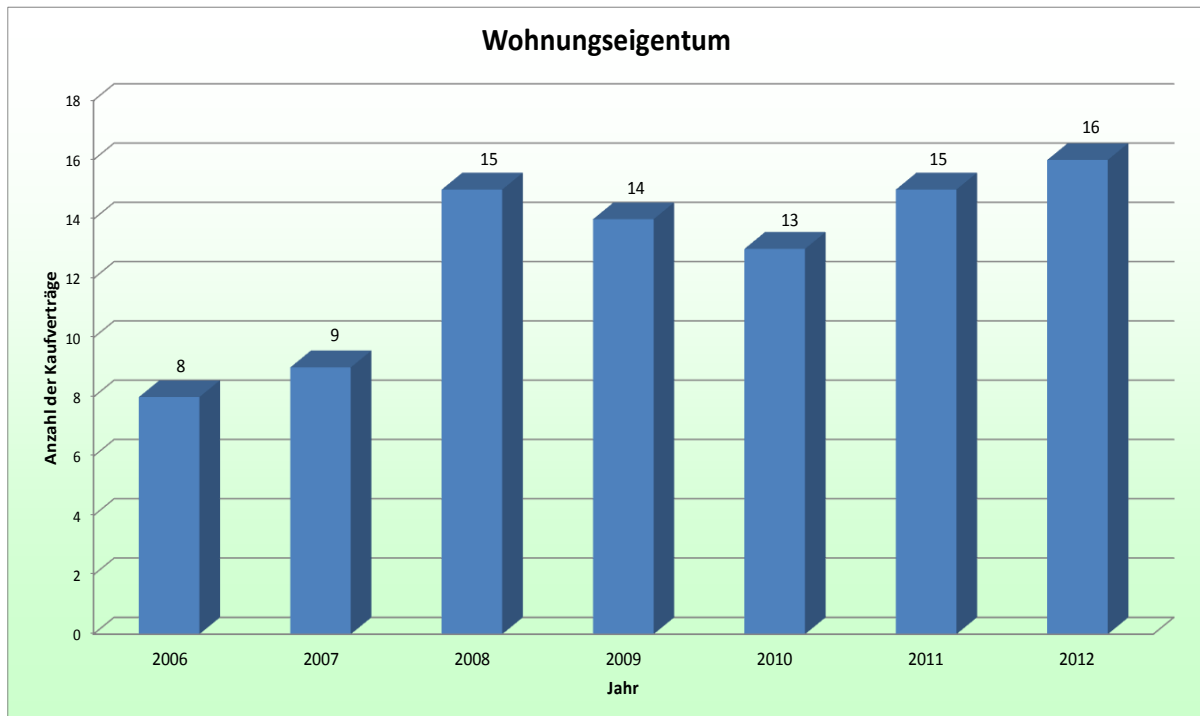
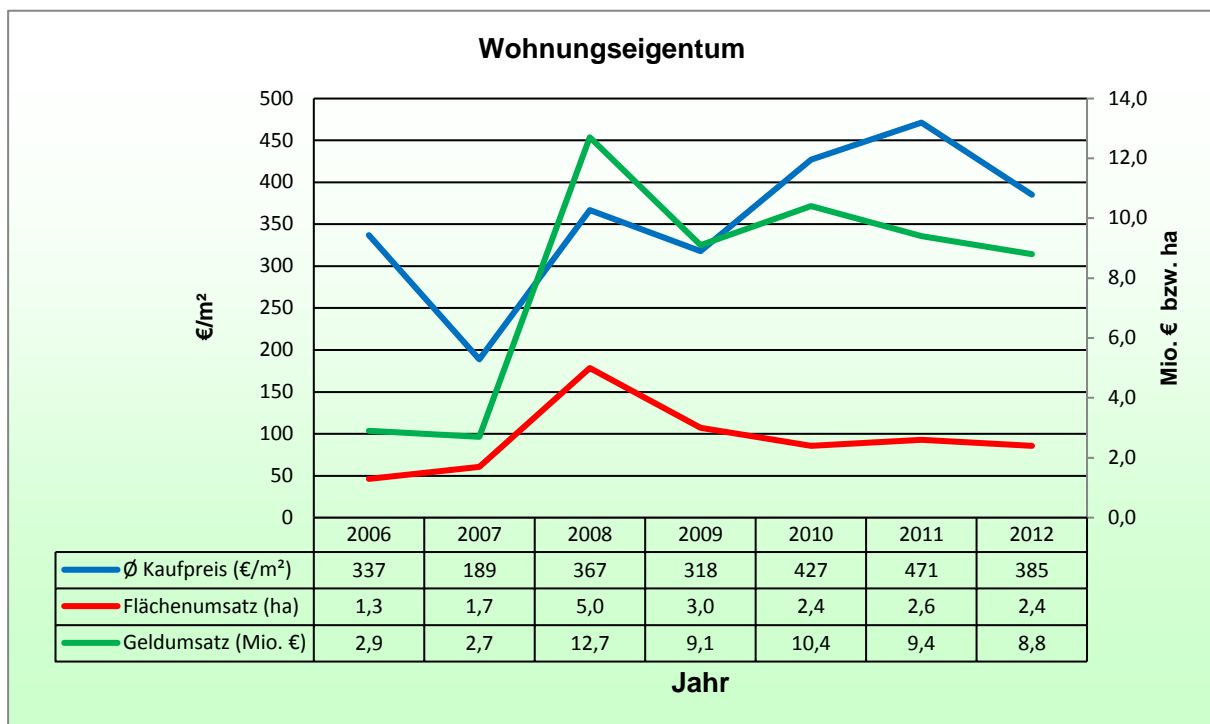


Abbildung 5.10 Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Geschosswohnungsbau

### 5.1.1.5. Wohnungseigentum

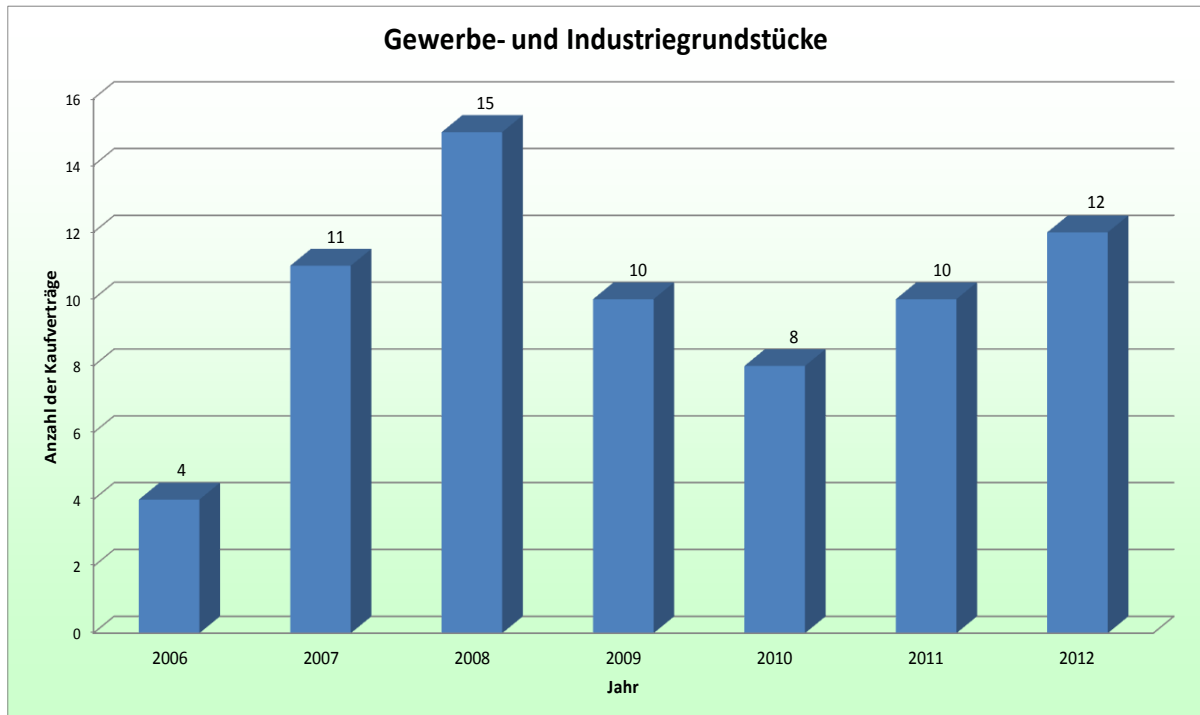


**Abbildung 5.11** Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Wohnungseigentum

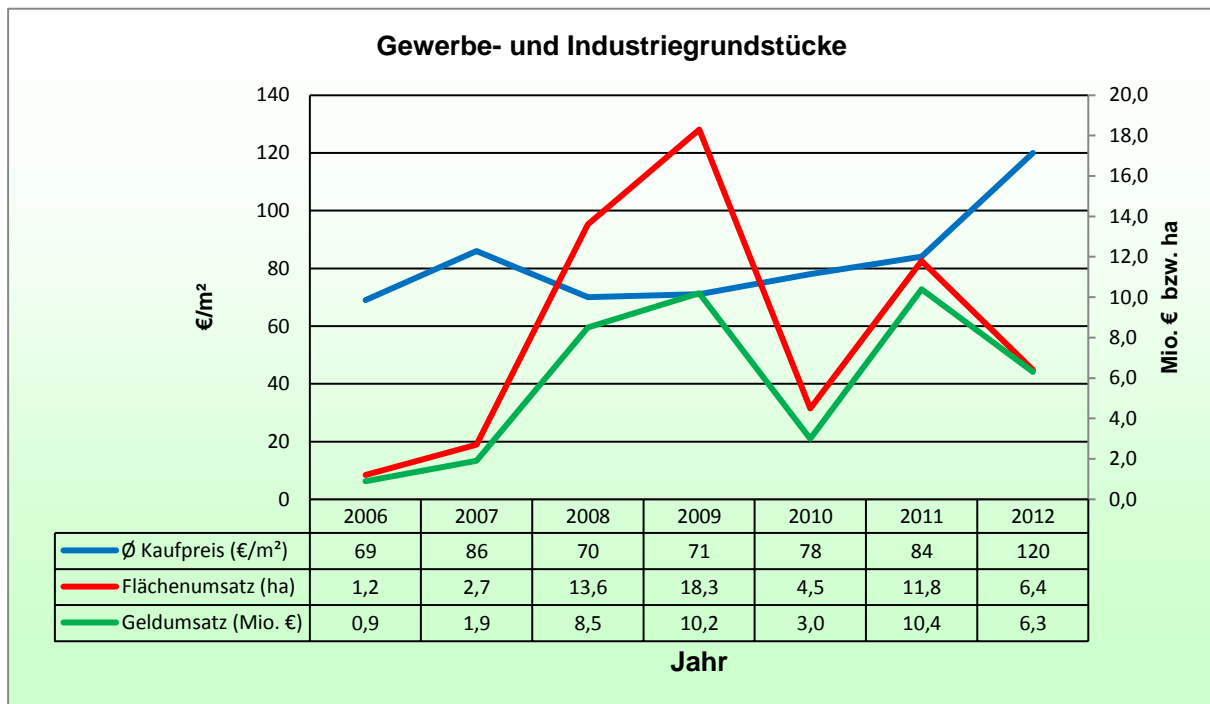


**Abbildung 5.12** Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Wohnungseigentum

### 5.1.1.6. Gewerbe und Industrie

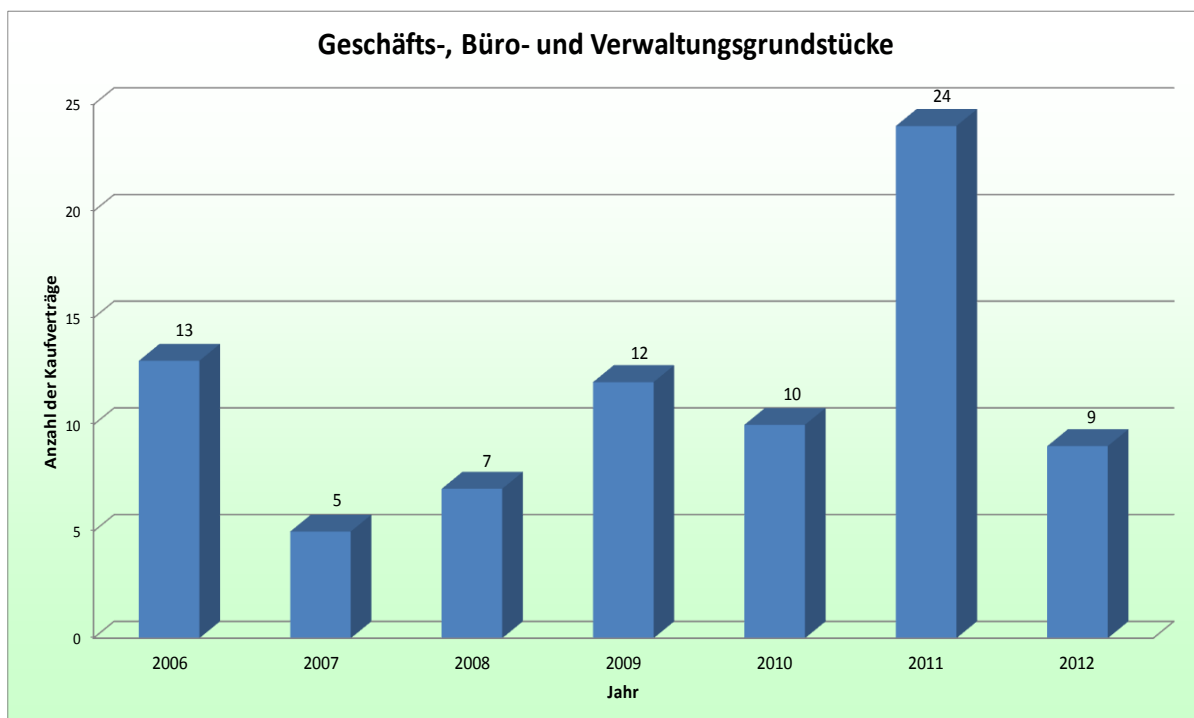


**Abbildung 5.13** Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Gewerbe und Industrie

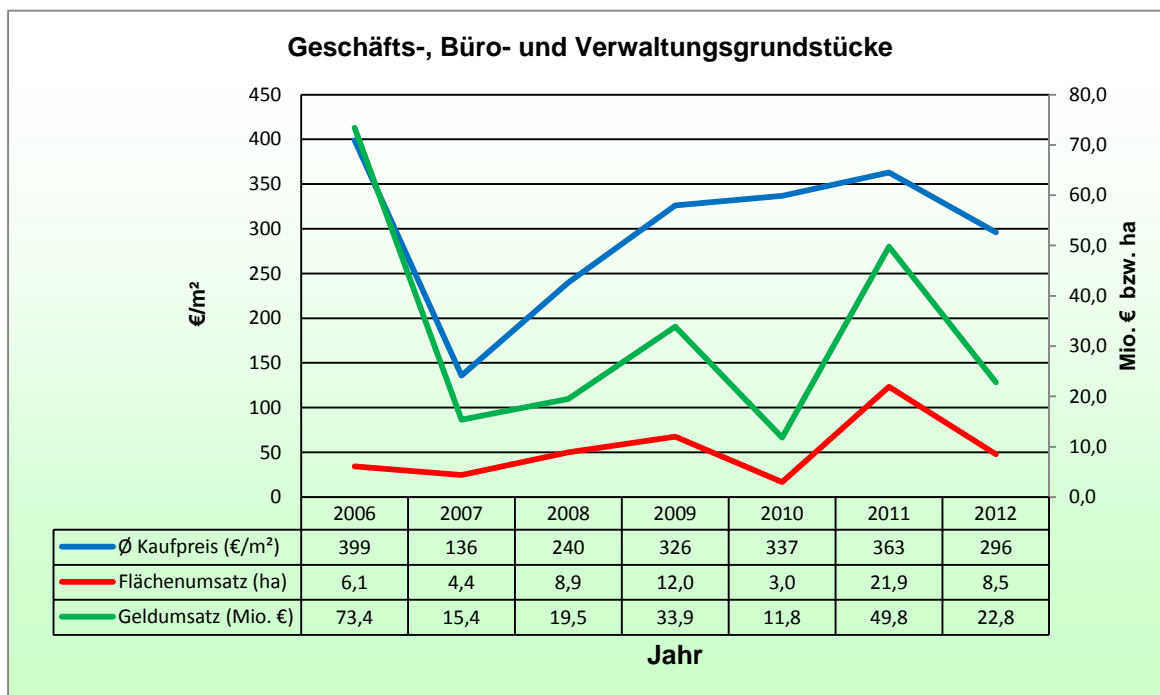


**Abbildung 5.14** Umsatz und Durchschnittspreise unbebauter Bauflächen für Gewerbe und Industrie

### 5.1.1.7. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke



**Abbildung 5.15** Anzahl der Kaufverträge unbebauter Bauflächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgrundstücke



**Abbildung 5.16** 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.

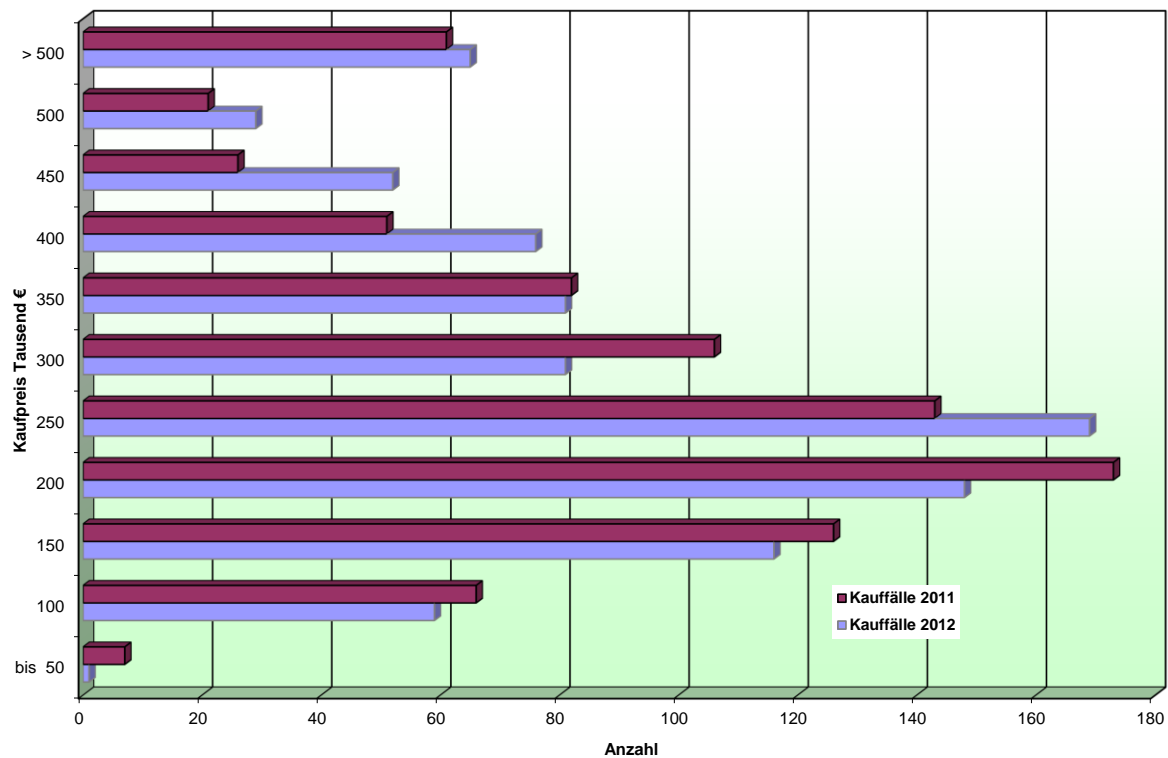
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>individueller Wohnungsbau</b>	Anzahl	839	878	806	953	838	913	926
	Fläche [ha]	77,1	53,0	52,2	53,7	46,3	51,6	54,9
	Wert [Mio. €]	233,8	233,1	210,6	243,2	217,1	249,8	257,1
<b>Geschosswohnungsbau</b>	Anzahl	308	417	270	242	276	304	303
	Fläche [ha]	30,6	37,5	20,0	17,8	16,9	22,3	31,1
	Wert [Mio. €]	122,7	195,6	97,9	84,8	91,7	117,3	168,0
<b>klassisches Gewerbe</b>	Anzahl	40	30	38	14	31	34	42
	Fläche [ha]	20,2	16,0	9,7	4,1	19,1	39,1	15,8
	Wert [Mio. €]	42,2	34,7	13,4	8,9	47,6	47,0	35,6
<b>tertiäres Gewerbe</b>	Anzahl	74	73	52	33	34	55	45
	Fläche [ha]	31,1	42,9	10,4	6,8	7,3	10,8	14,9
	Wert [Mio. €]	332,1	294,2	90,9	82,2	83,3	163,6	148,0
<b>sonstige Gebäude</b>	Anzahl	85	114	91	98	110	130	115
	Fläche [ha]	6,8	10,0	8,1	14,7	24,4	32,4	18,2
	Wert [Mio. €]	110,5	81,3	46,6	58,3	162,0	57,2	48,5
<b>Summen</b>	Anzahl	1.346	1.512	1.257	1.340	1.289	1.436	1.431
	Fläche [ha]	165,8	159,4	100,4	97,1	114,0	156,2	134,9
	Wert [Mio. €]	841,3	838,9	459,4	477,4	601,7	634,9	657,2

**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.



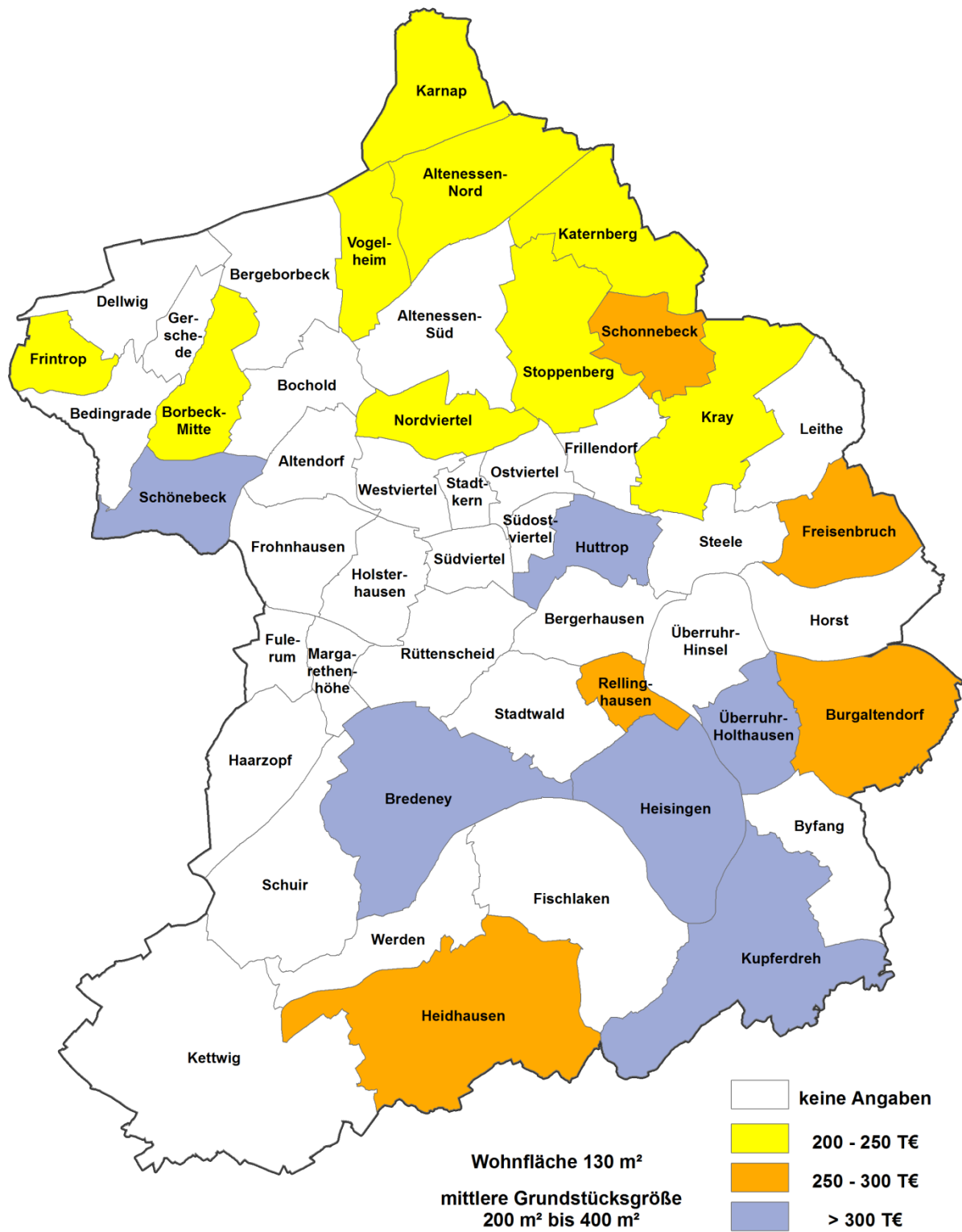
**Abbildung 6.1 Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser**

### 6.2.1. Durchschnittspreise in den Stadtteilen

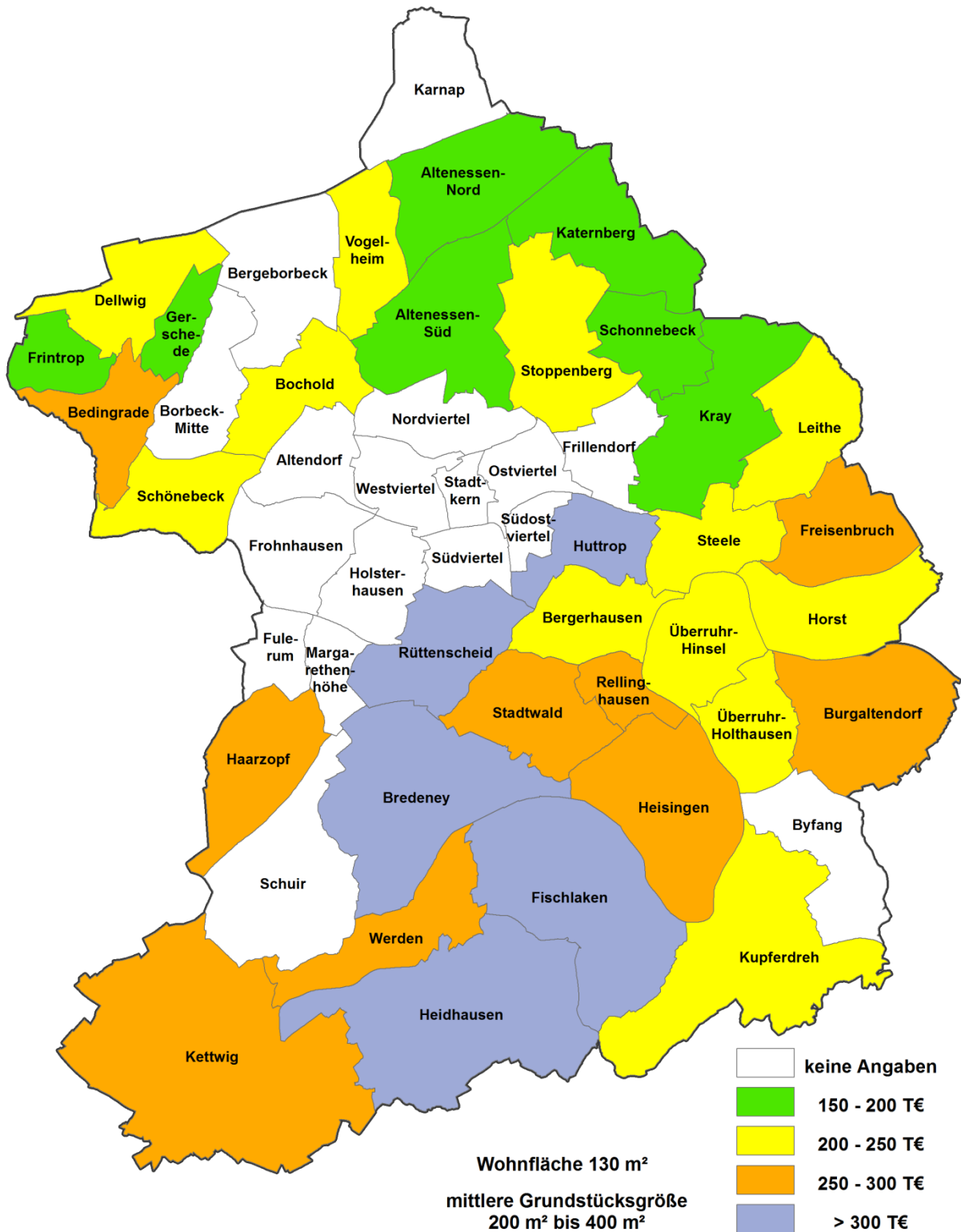
In diesem Kapitel werden Durchschnittspreise (ohne Garagen) nach Stadtteilen und Baujahrgruppen, jedoch ohne Unterscheidung nach Bautypen (freistehende Gebäude, Doppel- und Reihenhäuser, Dreifamilienhäuser und Gebäude des Geschosswohnungsbaus) angegeben. Kap. 6.2.2 enthält entsprechend differenzierte 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 m<sup>2</sup>, auf denen ein Neubau mit durchschnittlich 130 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 200 bis 400 m<sup>2</sup> 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.

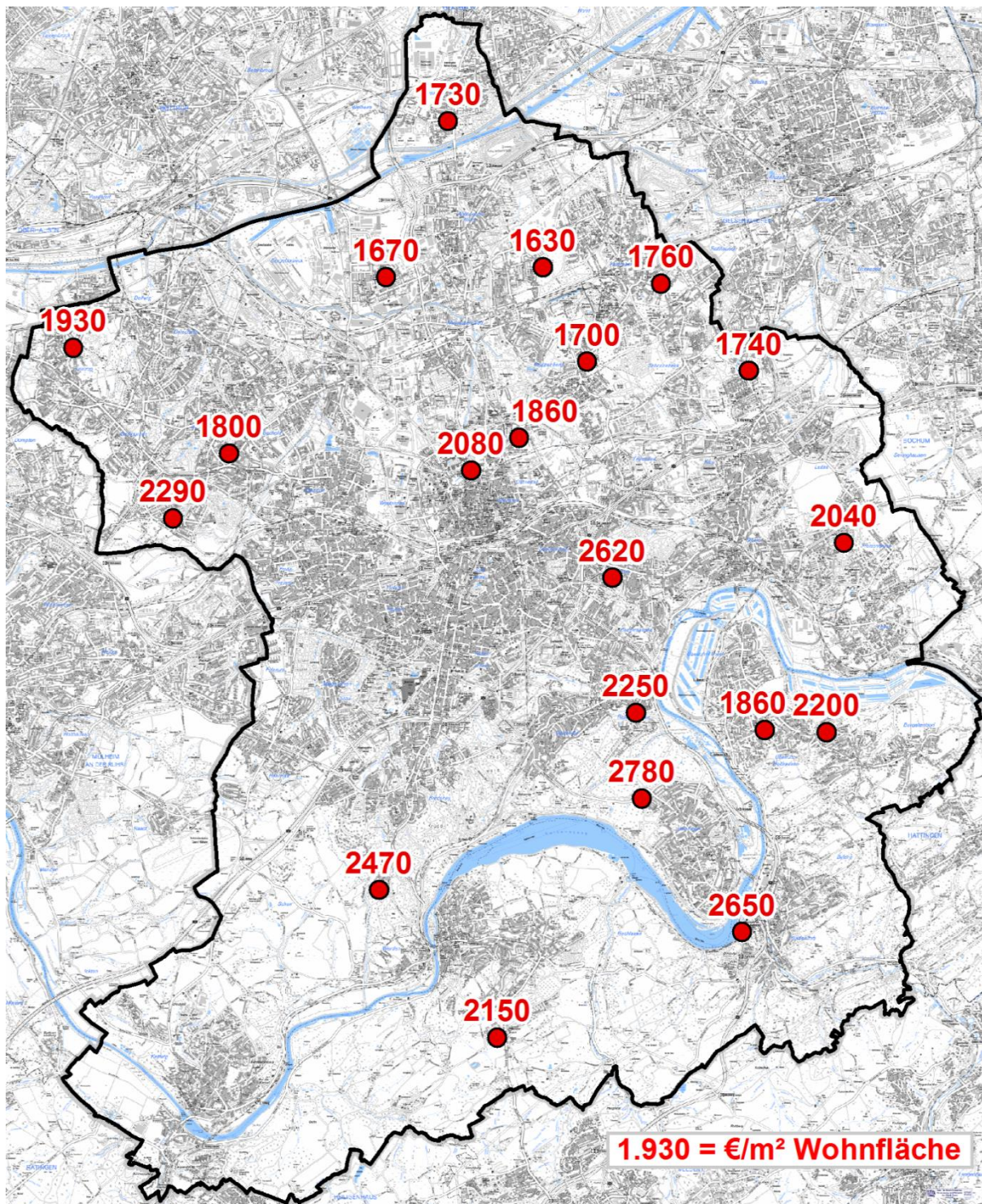


**Abbildung 6.2 Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser**



**Abbildung 6.3 Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser  
Preismaterial der Jahre 2010 bis 2012  
Baujahre 1975 bis 2009**





**Abbildung 6.4 Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2010-2012)**

Abbildung 6.4 zeigt durchschnittliche, auf den m<sup>2</sup> 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. 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 m<sup>2</sup> 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 die Zahl, die an der mittleren Stelle steht, wenn man die Einzelwerte der Datenreihe nach Größe sortiert. Jeweils die Hälfte der Einzelwerte ist größer oder gleich bzw. kleiner oder gleich dem Median. Anders als der arithmetische Mittelwert ist der Median erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.
WF	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
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 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	< 3	< 3	< 3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.150	1.451	1.573	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.505	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.058	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	244	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	85	105	136	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	236	167	153	--
Median Baujahr	1942	1961	1998	--	
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	6	10	24	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	844	1.411	1.497	1.684
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.200	2.231	2.194	1.755
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	643	760	1.010	1.277
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	249	420	284	224
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	136	132	137	126
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	453	447	199	192
Median Baujahr	1940	1958	2000	2012	
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	8	14	11	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.236	1.256	1.470	2.155
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.144	3.385	1.834	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	841	676	978	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	431	634	235	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	83	124	137	159
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	565	307	232	497
Median Baujahr	1943	1956	1993	2012	
Bedingrade	Anzahl - N =	9	15	4	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.267	1.630	2.046	2.317
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.945	2.533	2.347	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	618	897	1.488	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	430	465	364	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	130	130	137	134
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	432	437	254	256
Median Baujahr	1942	1958	1990	2010	
Bergeborbeck	Anzahl - N =	< 3	< 3	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.031	1.167	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.762	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	852	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	462	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	65	124	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	240	485	--	--
Median Baujahr	1943	1958	--	--	
Bergerhausen	Anzahl - N =	12	26	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.227	1.818	1.875	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.500	2.531	2.612	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	625	1.096	1.516	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	555	452	461	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	90	127	140	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	293	293	195	--
Median Baujahr	1943	1961	1987	--	
Bochold	Anzahl - N =	--	4	14	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.211	1.551	1.865
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.766	1.746	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.040	990	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	331	232	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	106	141	138
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	296	233	278
Median Baujahr	--	1960	1985	2010	



# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
<b>Borbeck-Mitte</b>	Anzahl - N =	< 3	12	< 3	57
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.142	1.258	1.850	1.762
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.700	--	2.261
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	889	--	1.473
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	220	--	179
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	90	109	150	134
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	288	236	314	220
Median Baujahr	1941	1959	1984	2010	
<b>Bredeney</b>	Anzahl - N =	6	26	7	13
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.305	2.538	3.093	2.383
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	5.673	4.852	4.008	2.966
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.333	1.208	1.761	2.015
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.564	830	674	298
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	224	195	213	158
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	684	660	427	286
Median Baujahr	1938	1961	1990	2010	
<b>Burgaltdorf</b>	Anzahl - N =	< 3	22	24	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.152	2.092	1.996	2.143
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	3.265	2.930	2.359
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.123	1.266	1.827
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	454	447	165
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	131	152	156
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	678	605	324	293
Median Baujahr	1899	1966	1991	2012	
<b>Byfang</b>	Anzahl - N =	< 3	< 3	< 3	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.543	2.078	1.537	1.932
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.728	2.241	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.354	1.960	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	187	141	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	160	125	201	181
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	1.392	639	260	377
Median Baujahr	1945	1958	1975	2011	
<b>Dellwig</b>	Anzahl - N =	4	5	7	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	986	1.492	1.659	1.698
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.200	2.071	2.231	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	857	966	1.198	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	144	414	368	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	110	110	130	133
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	622	473	225	272
Median Baujahr	1942	1956	1988	2010	
<b>Fischlaken</b>	Anzahl - N =	4	17	8	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.271	1.911	2.330	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.592	3.008	3.195	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	726	1.104	1.532	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	359	541	475	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	160	160	158	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	584	574	493	--
Median Baujahr	1940	1962	1983	--	
<b>Freisenbruch</b>	Anzahl - N =	< 3	28	7	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.053	1.564	2.203	2.064
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.675	2.284	2.586	2.156
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	467	833	1.701	1.913
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	604	396	350	123
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	95	115	144	141
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	364	305	247	426
Median Baujahr	1944	1963	2005	2011	

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	8	17	< 3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.209	1.407	1.536	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.504	2.337	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	746	846	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	260	425	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	114	120	130	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	358	414	282	--
Median Baujahr	1945	1959	1980	--	
Frintrop	Anzahl - N =	--	9	< 3	14
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.603	1.411	1.842
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.485	1.768	2.102
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.215	1.114	1.698
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	464	327	108
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	125	113	136
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	661	128	249
Median Baujahr	--	1961	1989	2010	
Frohnhausen	Anzahl - N =	< 3	6	< 3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.175	1.293	1.853	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.200	1.838	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	703	933	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	280	378	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	128	186	123	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	330	397	256	--
Median Baujahr	1939	1955	1986	--	
Fulerum	Anzahl - N =	< 3	6	< 3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.776	2.279	2.233	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.673	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.225	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	504	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	98	158	154	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	518	533	273	--
Median Baujahr	1936	1967	1999	--	
Gerschede	Anzahl - N =	9	16	7	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.431	1.403	1.521	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.966	1.820	1.652	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	581	297	1.160	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	440	368	157	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	110	130	147	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	606	531	341	--
Median Baujahr	1945	1958	1983	--	
Haarzopf	Anzahl - N =	4	25	7	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.324	1.984	2.272	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.057	3.441	2.798	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	917	1.087	1.847	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	494	519	348	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	155	131	150	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	975	493	327	--
Median Baujahr	1946	1962	1999	--	
Heidhausen	Anzahl - N =	4	33	13	7
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.536	2.139	2.360	2.137
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.279	4.388	4.120	2.408
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	895	1.328	1.632	1.960
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	593	670	625	188
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	93	150	145	137
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	562	564	355	225
Median Baujahr	1940	1963	1985	2010	

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	< 3	60	23	46
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.147	2.028	2.232	2.770
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.244	3.962	3.240	4.746
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.058	781	1.201	2.112
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	93	650	557	590
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	115	135	148
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	639	334	320	291
Median Baujahr	1949	1961	1986	2011	
Holsterhausen	Anzahl - N =	< 3	8	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.980	2.611	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	3.172	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.006	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	915	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	159	164	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	320	384	--	--
Median Baujahr	1949	1962	--	--	
Horst	Anzahl - N =	4	7	15	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.189	1.928	1.682	1.583
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.606	2.826	2.314	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	500	1.279	1.214	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	458	493	269	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	93	98	110	142
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	270	589	254	190
Median Baujahr	1944	1966	1986	2010	
Huttrup	Anzahl - N =	10	23	4	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.551	1.839	2.618	2.684
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.058	2.700	3.257	2.934
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	750	1.102	2.112	2.006
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	454	420	517	338
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	125	130	150	120
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	370	324	373	239
Median Baujahr	1946	1958	1989	2010	
Karnap	Anzahl - N =	10	13	< 3	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	978	1.217	1.688	1.727
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.305	2.100	--	1.800
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	500	786	--	1.608
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	291	342	--	71
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	92	115	113	116
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	406	496	245	299
Median Baujahr	1942	1957	1999	2011	
Katernberg	Anzahl - N =	16	22	15	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	955	1.221	1.495	1.754
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.318	1.770	1.745	2.093
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	489	762	926	1.539
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	219	234	202	155
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	108	117	116	136
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	545	524	206	260
Median Baujahr	1944	1957	1994	2011	
Kettwig	Anzahl - N =	10	44	27	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.400	2.108	2.122	3.287
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.189	3.629	3.919	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	734	891	1.599	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	412	602	550	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	160	156	141	303
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	527	515	320	643
Median Baujahr	1945	1964	1993	2010	

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Kray	Anzahl - N =	16	25	8	5
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	942	1.500	1.368	1.734
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.414	1.958	2.187	1.818
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	638	857	1.188	1.667
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	232	309	312	66
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	107	90	117	136
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	398	368	219	235
Median Baujahr	1938	1961	1991	2010	
Kupferdreh	Anzahl - N =	8	22	15	47
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.425	1.606	1.867	2.478
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.578	2.208	2.361	3.944
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	549	1.060	1.208	1.950
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	329	311	271	452
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	130	137	150	163
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	529	460	307	307
Median Baujahr	1942	1964	1991	2012	
Leithe	Anzahl - N =	< 3	12	8	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.242	1.384	1.707	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.900	1.860	2.190	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.141	801	1.149	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	412	332	299	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	78	133	122	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	273	446	290	--
Median Baujahr	1948	1963	2003	--	
Margarethenhöhe	Anzahl - N =	--	< 3	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.040	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	128	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	329	--	--
Median Baujahr	--	1959	--	--	
Nordviertel	Anzahl - N =	--	--	< 3	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.355	1.851
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	1.897
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	1.837
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	31
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	126	126
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	--	148	191
Median Baujahr	--	--	1998	2012	
Ostviertel	Anzahl - N =	< 3	< 3	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	646	824	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	118	125	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	378	479	--	--
Median Baujahr	1944	1964	--	--	
Rellinghausen	Anzahl - N =	8	< 3	4	24
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.343	1.615	1.989	2.144
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.210	--	2.043	2.871
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	764	--	1.854	2.037
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	530	--	84	232
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	93	108	130	161
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	213	140	176	223
Median Baujahr	1943	1956	1982	2011	

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Rütten-scheid	Anzahl - N =	5	4	4	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.015	1.978	2.727	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.679	2.276	3.346	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.095	1.581	2.223	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	621	364	461	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	185	165	163	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	277	445	223	--
	Median Baujahr	1947	1966	1992	--
Schönebeck	Anzahl - N =	4	19	13	5
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.409	1.600	1.814	2.312
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.720	2.719	2.861	2.397
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.100	890	1.496	2.098
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	277	461	403	111
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	90	125	160	136
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	413	376	352	180
	Median Baujahr	1944	1960	1991	2012
Schonne-beck	Anzahl - N =	9	20	10	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	871	1.404	1.459	2.018
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.281	2.029	2.100	2.160
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	593	775	1.233	1.572
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	269	332	249	188
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	108	110	120	112
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	243	517	233	363
	Median Baujahr	1937	1957	1988	2010
Schuir	Anzahl - N =	--	4	< 3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.939	2.681	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.500	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.890	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	290	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	105	200	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	428	1.952	--
	Median Baujahr	--	1958	1988	--
Stadtwald	Anzahl - N =	20	33	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.696	2.255	2.168	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	3.438	3.696	2.996	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	606	1.413	1.729	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	550	545	420	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	136	130	180	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	298	295	392	--
	Median Baujahr	1945	1954	1982	--
Steele	Anzahl - N =	7	13	11	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	868	1.611	1.789	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.068	2.460	2.364	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	600	736	1.547	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	570	463	231	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	135	130	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	417	405	211	--
	Median Baujahr	1945	1958	1988	--
Stoppen-berg	Anzahl - N =	11	7	23	29
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	853	1.554	1.633	1.608
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.209	2.592	2.315	2.078
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	635	1.355	1.109	1.324
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	205	444	322	160
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	135	98	132	132
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	561	355	295	231
	Median Baujahr	1939	1960	1999	2010

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Südviertel	Anzahl - N =	--	< 3	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.133	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	220	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	452	--	--
	Median Baujahr	--	1955	--	--
Überruhr-Hinsel	Anzahl - N =	4	14	< 3	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	846	1.808	1.541	2.315
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	944	2.393	1.903	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	699	1.157	1.340	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	117	319	285	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	126	141	139
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	415	549	317	339
	Median Baujahr	1938	1965	1982	2012
Überruhr-Holthausen	Anzahl - N =	--	12	11	15
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.720	1.673	2.673
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.922	2.594	3.784
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.148	1.125	1.777
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	426	395	604
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	117	149	135
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	367	344	369
	Median Baujahr	--	1964	1980	2011
Vogelheim	Anzahl - N =	5	< 3	7	21
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	884	1.364	1.565	1.763
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.294	--	1.783	2.207
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	762	--	1.052	1.361
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	212	--	275	242
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	110	88	120	99
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	646	285	254	209
	Median Baujahr	1938	1962	1990	2011
Werden	Anzahl - N =	< 3	16	6	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.090	2.199	2.202	2.444
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.705	3.067	2.600	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.075	1.170	1.304	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	359	568	578	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	168	152	161	142
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	312	445	434	320
	Median Baujahr	1944	1963	1977	2010
Westviertel	Anzahl - N =	--	--	--	11
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	1.878
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	2.639
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	1.822
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	302
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	--	213
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	--	--	168
	Median Baujahr	--	--	--	2012

**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 2010 bis 2012)
- 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.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

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 abwichen (Ausreißer). Zusätzlich wurden bei der Auswertung der Tabellenwerte Einschränkungen hinsichtlich der Grundstücksflächen gemacht:

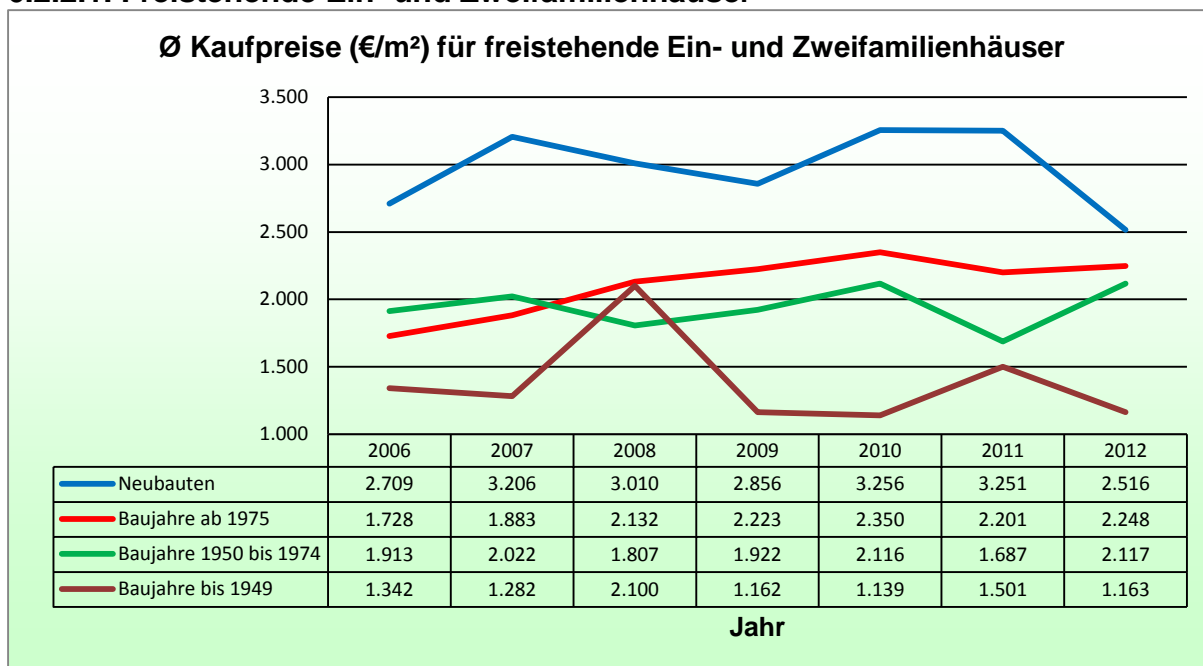
- |  |                            |
|--|----------------------------|
| • freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br>und Dreifamilienhäuser | 300 bis 800 m <sup>2</sup> |
| • Doppelhaushälften<br>Reihenendhäuser (in „Reihenhäuser“ enthalten) | 200 bis 500 m <sup>2</sup> |
| • Reihenmittelhäuser   |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

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

Aus den nachfolgenden Darstellungen und Tabellen kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden, da lage- und ausstattungsabhängige Durchschnittskaufpreise dargestellt sind.



### 6.2.2.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



**Abbildung 6.5 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Jahr	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kaufverträge	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
<b>2012</b>	6		<b>463.286</b>		<b>433</b>		6	<b>2.516</b>		<b>173</b>		
	min	max	348.060	578.500	360	531	min	max	2.114	3.677	140	222
<b>2011</b>	9		<b>519.365</b>		<b>428</b>		9	<b>3.251</b>		<b>156</b>		
	min	max	447.745	603.200	335	738	min	max	2.012	3.968	139	234
<b>2010</b>	3		<b>603.275</b>		<b>571</b>		3	<b>3.256</b>		<b>186</b>		
	min	max	559.850	996.000	406	663	min	max	3.076	3.404	182	303
<b>2009</b>	4		<b>447.614</b>		<b>484</b>		3	<b>2.856</b>		<b>158</b>		
	min	max	444.100	765.000	395	565	min	max	2.495	3.202	139	178
<b>2008</b>	7		<b>538.632</b>		<b>433</b>		7	<b>3.010</b>		<b>181</b>		
	min	max	427.800	651.435	412	658	min	max	2.520	3.582	148	235
<b>2007</b>	8		<b>584.845</b>		<b>544</b>		7	<b>3.206</b>		<b>177</b>		
	min	max	440.500	1.100.000	381	703	min	max	2.382	3.631	148	210
<b>2006</b>	15		<b>435.244</b>		<b>582</b>		12	<b>2.709</b>		<b>166</b>		
	min	max	207.500	584.724	335	784	min	max	1.621	3.180	128	216

**Tabelle 6.3 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubauten**

Jahr	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kaufverträge	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
<b>2012</b>	15		<b>403.720</b>		<b>437</b>		14	<b>2.248</b>		<b>158</b>		
	min	max	145.000	585.000	344	722	min	max	1.208	3.257	120	330
<b>2011</b>	8		<b>488.192</b>		<b>569</b>		8	<b>2.201</b>		<b>240</b>		
	min	max	248.000	752.000	300	725	min	max	1.811	2.586	127	302
<b>2010</b>	14		<b>440.979</b>		<b>577</b>		14	<b>2.350</b>		<b>176</b>		
	min	max	180.000	615.500	341	799	min	max	1.125	3.195	112	390
<b>2009</b>	6		<b>366.550</b>		<b>501</b>		5	<b>2.223</b>		<b>194</b>		
	min	max	277.600	445.000	334	674	min	max	1.202	2.816	118	231
<b>2008</b>	6		<b>320.533</b>		<b>572</b>		5	<b>2.132</b>		<b>136</b>		
	min	max	201.000	736.500	376	779	min	max	1.546	2.678	125	275
<b>2007</b>	5		<b>343.000</b>		<b>695</b>		5	<b>1.883</b>		<b>171</b>		
	min	max	181.500	590.000	494	799	min	max	1.513	2.682	120	220
<b>2006</b>	7		<b>296.425</b>		<b>595</b>		6	<b>1.728</b>		<b>184</b>		
	min	max	199.300	535.000	335	785	min	max	1.186	2.941	102	220

**Tabelle 6.4 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Baujahre ab 1975**



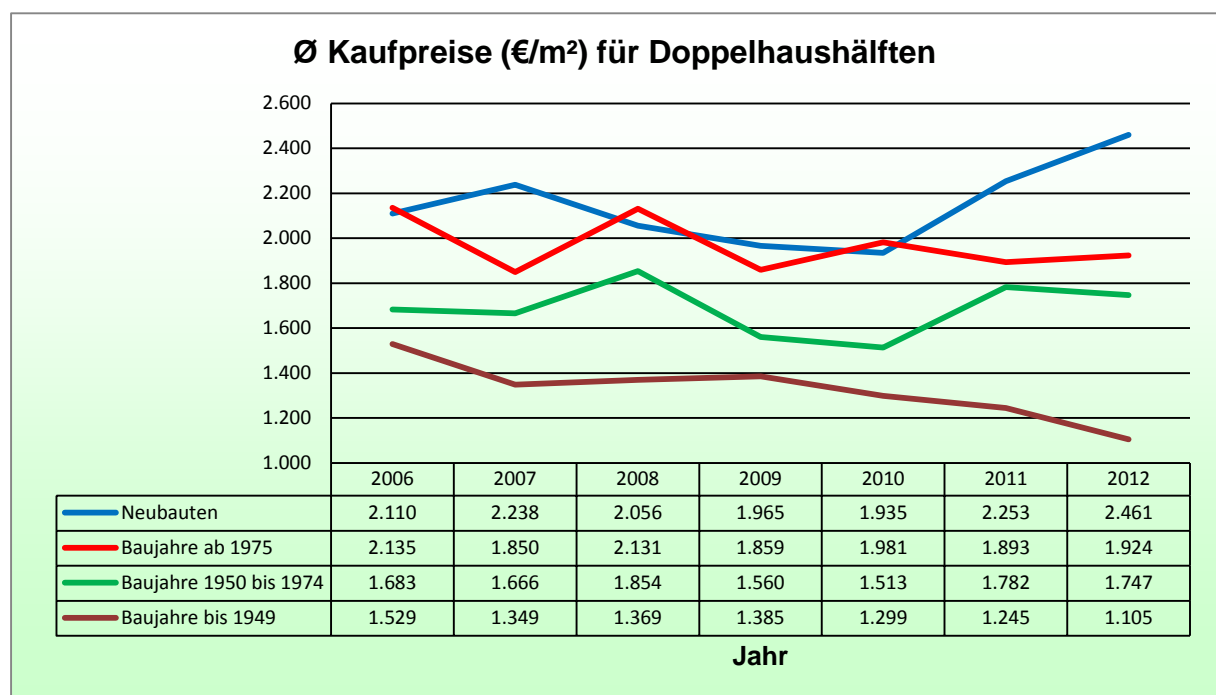
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	42		328.886		648		37		2.117		163	
	min	max	63.360	614.000	331	798	min	max	781	3.744	65	299
<b>2011</b>	37		293.375		589		36		1.687		157	
	min	max	114.000	850.000	321	793	min	max	991	3.020	73	284
<b>2010</b>	46		310.555		640		41		2.116		143	
	min	max	84.000	615.500	328	794	min	max	882	4.852	80	350
<b>2009</b>	31		287.214		517		29		1.922		160	
	min	max	114.600	837.500	364	799	min	max	924	3.288	80	280
<b>2008</b>	26		330.633		636		25		1.807		179	
	min	max	115.000	773.000	380	800	min	max	714	3.662	92	270
<b>2007</b>	27		323.918		636		27		2.022		144	
	min	max	135.000	750.000	319	766	min	max	1.125	4.167	85	239
<b>2006</b>	23		249.583		644		21		1.913		155	
	min	max	123.000	642.000	385	794	min	max	733	3.208	100	320

**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]	
<b>2012</b>	12		162.400		585		8		1.163		158	
	min	max	83.000	385.512	325	780	min	max	563	2.409	82	180
<b>2011</b>	13		240.884		523		12		1.501		158	
	min	max	85.000	520.000	364	783	min	max	708	2.189	95	330
<b>2010</b>	15		187.038		614		13		1.139		147	
	min	max	55.000	620.000	362	743	min	max	606	2.818	110	270
<b>2009</b>	11		186.333		518		10		1.162		147	
	min	max	89.000	545.000	300	741	min	max	445	1.901	76	200
<b>2008</b>	8		225.000		577		6		2.100		167	
	min	max	43.000	830.000	306	735	min	max	538	3.120	80	266
<b>2007</b>	9		180.000		604		7		1.282		117	
	min	max	87.750	425.000	356	731	min	max	895	2.259	98	150
<b>2006</b>	7		203.267		539		7		1.342		150	
	min	max	50.000	410.000	306	791	min	max	500	1.906	53	330

**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**

				Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war								
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	36		<b>380.468</b>		<b>296</b>		32		<b>2.461</b>		<b>153</b>	
	min	max	205.000	461.200	207	460	min	max	1.595	3.010	132	179
<b>2011</b>	49		<b>287.118</b>		<b>287</b>		38		<b>2.253</b>		<b>139</b>	
	min	max	195.000	573.800	227	487	min	max	1.473	3.080	108	239
<b>2010</b>	74		<b>237.585</b>		<b>267</b>		71		<b>1.935</b>		<b>135</b>	
	min	max	186.200	537.400	212	411	min	max	1.529	3.040	105	196
<b>2009</b>	88		<b>249.767</b>		<b>270</b>		84		<b>1.965</b>		<b>139</b>	
	min	max	185.900	522.500	212	480	min	max	1.430	3.618	110	174
<b>2008</b>	52		<b>321.701</b>		<b>283</b>		48		<b>2.056</b>		<b>144</b>	
	min	max	189.900	465.000	209	472	min	max	1.539	2.974	101	225
<b>2007</b>	62		<b>323.790</b>		<b>289</b>		61		<b>2.238</b>		<b>141</b>	
	min	max	183.400	438.950	213	473	min	max	1.185	2.904	99	202
<b>2006</b>	72		<b>298.168</b>		<b>287</b>		67		<b>2.110</b>		<b>138</b>	
	min	max	158.750	410.068	200	455	min	max	1.260	2.483	99	176

**Tabelle 6.7 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Doppelhaushälften Neubauten**

				Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war								
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	43		<b>271.511</b>		<b>337</b>		42		<b>1.924</b>		<b>138</b>	
	min	max	121.000	730.000	200	485	min	max	978	3.241	102	253
<b>2011</b>	32		<b>274.408</b>		<b>340</b>		31		<b>1.893</b>		<b>151</b>	
	min	max	174.000	519.000	224	478	min	max	1.160	2.883	99	220
<b>2010</b>	30		<b>256.860</b>		<b>259</b>		27		<b>1.981</b>		<b>129</b>	
	min	max	104.000	507.000	206	434	min	max	1.377	2.817	98	191
<b>2009</b>	28		<b>236.510</b>		<b>339</b>		27		<b>1.859</b>		<b>125</b>	
	min	max	145.800	413.000	207	498	min	max	1.425	2.608	90	200
<b>2008</b>	18		<b>303.854</b>		<b>286</b>		17		<b>2.131</b>		<b>122</b>	
	min	max	155.000	560.000	222	479	min	max	1.269	2.979	75	211
<b>2007</b>	21		<b>307.143</b>		<b>308</b>		20		<b>1.850</b>		<b>138</b>	
	min	max	170.000	551.000	201	470	min	max	1.059	3.177	105	210
<b>2006</b>	25		<b>262.380</b>		<b>322</b>		22		<b>2.135</b>		<b>133</b>	
	min	max	157.000	474.000	212	456	min	max	1.083	2.886	90	180

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

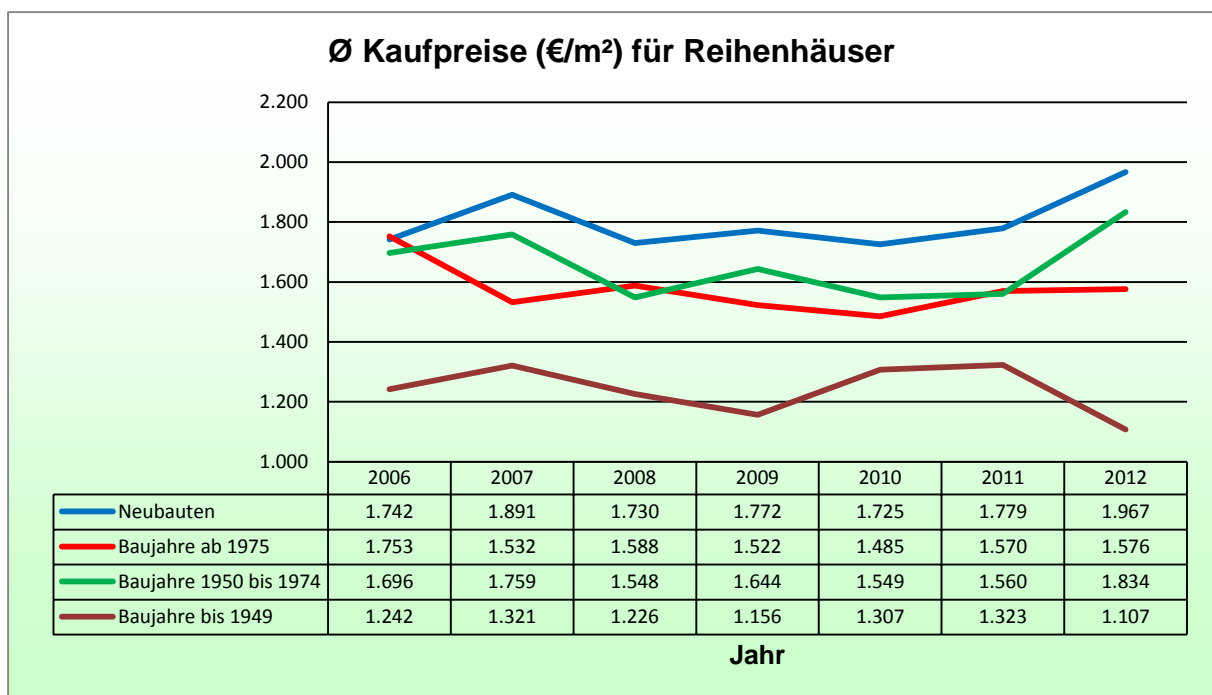
				Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war								
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	50		<b>227.515</b>		<b>371</b>		49		<b>1.747</b>		<b>118</b>	
	min	max	102.600	625.000	215	488	min	max	960	3.125	75	232
<b>2011</b>	50		<b>205.718</b>		<b>400</b>		46		<b>1.782</b>		<b>119</b>	
	min	max	120.000	424.000	235	499	min	max	1.164	3.211	70	230
<b>2010</b>	36		<b>187.400</b>		<b>394</b>		34		<b>1.513</b>		<b>110</b>	
	min	max	60.000	475.000	213	497	min	max	824	3.583	46	225
<b>2009</b>	52		<b>219.032</b>		<b>413</b>		47		<b>1.560</b>		<b>127</b>	
	min	max	78.000	700.000	231	499	min	max	421	2.862	54	261
<b>2008</b>	43		<b>216.462</b>		<b>365</b>		43		<b>1.854</b>		<b>118</b>	
	min	max	63.000	595.000	203	497	min	max	530	3.641	64	284
<b>2007</b>	32		<b>180.701</b>		<b>412</b>		32		<b>1.666</b>		<b>111</b>	
	min	max	75.000	420.000	245	500	min	max	738	3.000	60	303
<b>2006</b>	34		<b>184.225</b>		<b>355</b>		31		<b>1.683</b>		<b>116</b>	
	min	max	66.000	450.000	237	499	min	max	607	2.500	57	210

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

				Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war								
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	34		119.479		394		28		1.105		113	
	min	max	49.600	327.100	207	492	min	max	593	2.350	48	195
<b>2011</b>	27		126.589		382		22		1.245		100	
	min	max	65.000	285.000	200	497	min	max	738	2.147	51	200
<b>2010</b>	26		128.633		343		21		1.299		89	
	min	max	47.000	277.600	208	484	min	max	611	2.279	55	174
<b>2009</b>	32		120.324		345		27		1.385		86	
	min	max	50.000	274.000	240	500	min	max	667	2.467	55	174
<b>2008</b>	21		129.836		326		20		1.369		101	
	min	max	59.000	380.000	265	479	min	max	512	2.436	51	262
<b>2007</b>	24		125.157		414		23		1.349		104	
	min	max	70.000	273.000	218	478	min	max	457	2.000	70	175
<b>2006</b>	27		137.267		343		27		1.529		102	
	min	max	61.400	450.000	211	497	min	max	647	2.683	52	230

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

### 6.2.2.3. Reihenhäuser



**Abbildung 6.7 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenhäuser**

				Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war								
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	32		375.163		186		30		1.967		150	
	min	max	167.524	508.000	159	299	min	max	1.607	3.944	94	216
<b>2011</b>	26		213.687		216		25		1.779		133	
	min	max	169.245	319.000	184	300	min	max	1.361	2.141	93	149
<b>2010</b>	32		227.907		209		31		1.725		132	
	min	max	196.044	269.900	171	267	min	max	1.448	2.086	94	144
<b>2009</b>	37		229.924		229		34		1.772		132	
	min	max	151.800	512.500	170	287	min	max	1.420	2.726	120	188
<b>2008</b>	48		182.382		197		41		1.730		135	
	min	max	135.000	365.500	156	299	min	max	1.211	2.579	94	182
<b>2007</b>	67		241.766		200		62		1.891		131	
	min	max	161.850	349.000	151	298	min	max	1.199	2.280	100	207
<b>2006</b>	58		202.998		207		52		1.742		129	
	min	max	151.100	341.500	152	289	min	max	1.260	2.196	86	164

**Tabelle 6.11 Durchschnittskaufpreise (€/m²) für Reihenhäuser Neubauten**

				Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war								
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	31		<b>198.815</b>		<b>224</b>		26		<b>1.576</b>		<b>130</b>	
	min	max	134.993	357.660	171	283	min	max	1.174	2.555	103	211
<b>2011</b>	27		<b>187.246</b>		<b>206</b>		26		<b>1.570</b>		<b>129</b>	
	min	max	124.211	335.106	156	276	min	max	1.010	2.360	97	165
<b>2010</b>	33		<b>182.948</b>		<b>208</b>		32		<b>1.485</b>		<b>127</b>	
	min	max	112.197	362.900	157	284	min	max	915	3.240	90	162
<b>2009</b>	38		<b>188.593</b>		<b>198</b>		34		<b>1.522</b>		<b>123</b>	
	min	max	132.933	401.424	151	300	min	max	1.156	2.433	100	172
<b>2008</b>	28		<b>216.690</b>		<b>211</b>		27		<b>1.588</b>		<b>130</b>	
	min	max	142.000	390.000	156	294	min	max	1.109	2.690	85	190
<b>2007</b>	23		<b>204.313</b>		<b>198</b>		21		<b>1.532</b>		<b>129</b>	
	min	max	103.750	304.000	154	294	min	max	769	2.606	94	158
<b>2006</b>	20		<b>219.135</b>		<b>215</b>		20		<b>1.753</b>		<b>116</b>	
	min	max	124.348	457.000	169	278	min	max	1.134	2.960	90	170

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

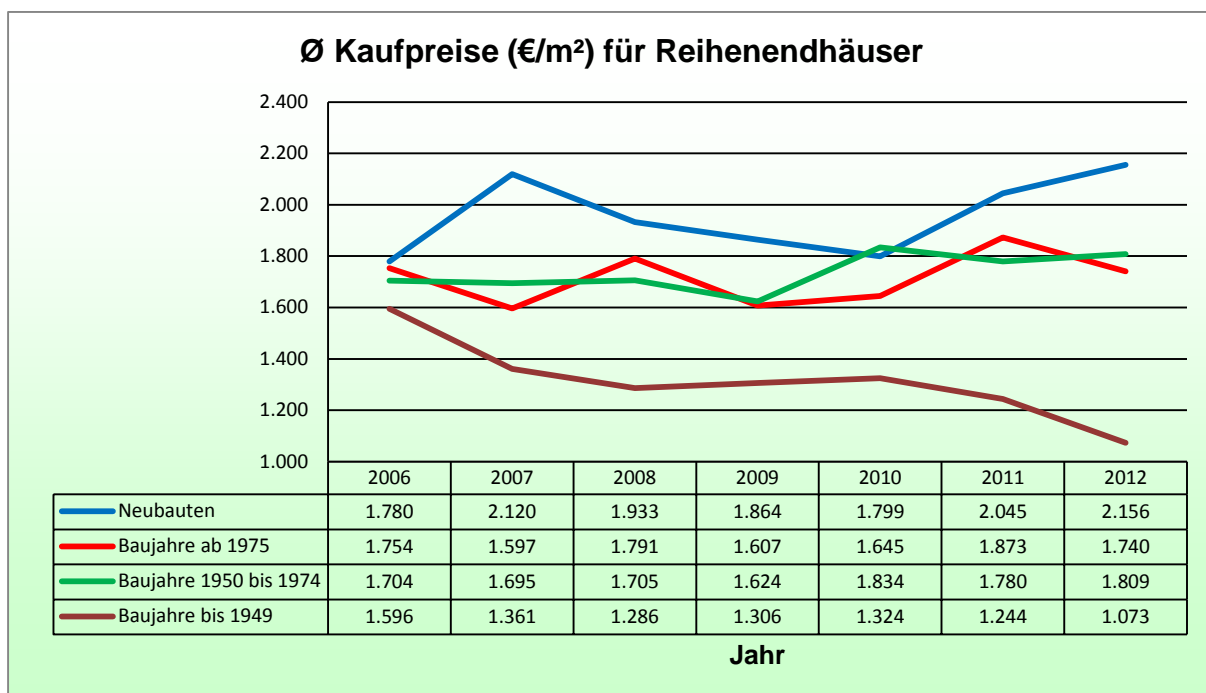
				Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war								
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	34		<b>193.881</b>		<b>215</b>		29		<b>1.834</b>		<b>110</b>	
	min	max	82.000	590.000	151	296	min	max	1.040	2.804	60	230
<b>2011</b>	38		<b>166.207</b>		<b>224</b>		36		<b>1.560</b>		<b>105</b>	
	min	max	73.000	375.000	153	299	min	max	736	2.438	60	250
<b>2010</b>	33		<b>146.854</b>		<b>224</b>		32		<b>1.549</b>		<b>101</b>	
	min	max	88.256	360.000	158	300	min	max	676	2.794	60	185
<b>2009</b>	41		<b>170.035</b>		<b>225</b>		40		<b>1.644</b>		<b>95</b>	
	min	max	39.250	319.000	150	296	min	max	451	2.667	56	300
<b>2008</b>	35		<b>162.745</b>		<b>209</b>		33		<b>1.548</b>		<b>101</b>	
	min	max	118.000	390.000	151	294	min	max	1.022	2.257	65	200
<b>2007</b>	36		<b>171.095</b>		<b>204</b>		35		<b>1.759</b>		<b>89</b>	
	min	max	85.000	400.000	154	295	min	max	1.063	2.558	56	170
<b>2006</b>	31		<b>167.736</b>		<b>212</b>		29		<b>1.696</b>		<b>96</b>	
	min	max	75.000	388.000	150	296	min	max	1.042	2.500	67	200

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

				Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war								
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	12		<b>198.933</b>		<b>201</b>		7		<b>1.107</b>		<b>83</b>	
	min	max	63.000	565.000	160	291	min	max	670	2.210	73	114
<b>2011</b>	19		<b>142.257</b>		<b>215</b>		17		<b>1.323</b>		<b>93</b>	
	min	max	46.000	255.000	153	277	min	max	489	2.500	66	185
<b>2010</b>	11		<b>143.943</b>		<b>205</b>		10		<b>1.307</b>		<b>104</b>	
	min	max	60.000	403.000	159	289	min	max	703	2.015	69	200
<b>2009</b>	9		<b>146.625</b>		<b>229</b>		8		<b>1.156</b>		<b>103</b>	
	min	max	65.000	400.000	184	282	min	max	767	1.767	61	240
<b>2008</b>	6		<b>152.125</b>		<b>169</b>		4		<b>1.226</b>		<b>121</b>	
	min	max	86.100	450.000	152	270	min	max	1.150	2.971	70	138
<b>2007</b>	14		<b>152.125</b>		<b>240</b>		14		<b>1.321</b>		<b>94</b>	
	min	max	65.000	378.000	158	284	min	max	802	2.126	60	200
<b>2006</b>	13		<b>91.543</b>		<b>197</b>		13		<b>1.242</b>		<b>72</b>	
	min	max	63.000	180.000	154	263	min	max	772	1.704	54	129

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

## 6.2.2.4. Reihenendhäuser



**Abbildung 6.8 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Reihenendhäuser**

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2012</b>	20		<b>370.279</b>		<b>336</b>		20		<b>2.156</b>		<b>156</b>	
	min	max	206.286	621.133	200	486	min	max	1.624	3.376	100	217
<b>2011</b>	19		<b>246.817</b>		<b>276</b>		16		<b>2.045</b>		<b>132</b>	
	min	max	186.395	454.108	201	471	min	max	1.277	2.523	102	180
<b>2010</b>	32		<b>246.629</b>		<b>266</b>		31		<b>1.799</b>		<b>133</b>	
	min	max	189.299	387.100	212	395	min	max	1.531	2.846	115	192
<b>2009</b>	31		<b>237.870</b>		<b>273</b>		31		<b>1.864</b>		<b>127</b>	
	min	max	176.900	302.781	201	394	min	max	1.256	2.779	99	157
<b>2008</b>	19		<b>212.161</b>		<b>286</b>		17		<b>1.933</b>		<b>121</b>	
	min	max	176.300	390.500	213	454	min	max	1.443	2.603	100	163
<b>2007</b>	43		<b>270.601</b>		<b>325</b>		40		<b>2.120</b>		<b>129</b>	
	min	max	172.400	407.070	229	499	min	max	1.645	2.827	100	173
<b>2006</b>	31		<b>213.795</b>		<b>280</b>		29		<b>1.780</b>		<b>130</b>	
	min	max	157.440	341.500	205	416	min	max	1.278	2.294	102	164

**Tabelle 6.15 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Reihenendhäuser Neubauten**

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max	min	max	min	max	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2012</b>	26		<b>232.265</b>		<b>320</b>		26		<b>1.740</b>		<b>136</b>	
	min	max	110.339	361.300	205	390	min	max	1.051	3.161	105	198
<b>2011</b>	30		<b>233.908</b>		<b>310</b>		27		<b>1.873</b>		<b>131</b>	
	min	max	150.000	331.000	205	498	min	max	1.088	2.609	103	163
<b>2010</b>	16		<b>220.358</b>		<b>320</b>		15		<b>1.645</b>		<b>134</b>	
	min	max	85.000	449.000	221	420	min	max	990	2.427	110	201
<b>2009</b>	22		<b>201.017</b>		<b>268</b>		22		<b>1.607</b>		<b>130</b>	
	min	max	171.471	304.000	203	474	min	max	1.157	2.533	99	162
<b>2008</b>	19		<b>222.617</b>		<b>312</b>		16		<b>1.791</b>		<b>121</b>	
	min	max	170.000	430.000	207	466	min	max	1.226	2.529	88	210
<b>2007</b>	16		<b>196.503</b>		<b>283</b>		16		<b>1.597</b>		<b>128</b>	
	min	max	168.880	354.300	224	412	min	max	1.338	2.513	95	150
<b>2006</b>	19		<b>214.204</b>		<b>298</b>		18		<b>1.754</b>		<b>122</b>	
	min	max	143.761	402.000	222	484	min	max	1.417	2.595	90	192

**Tabelle 6.16 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Reihenendhäuser Baujahre ab 1975**

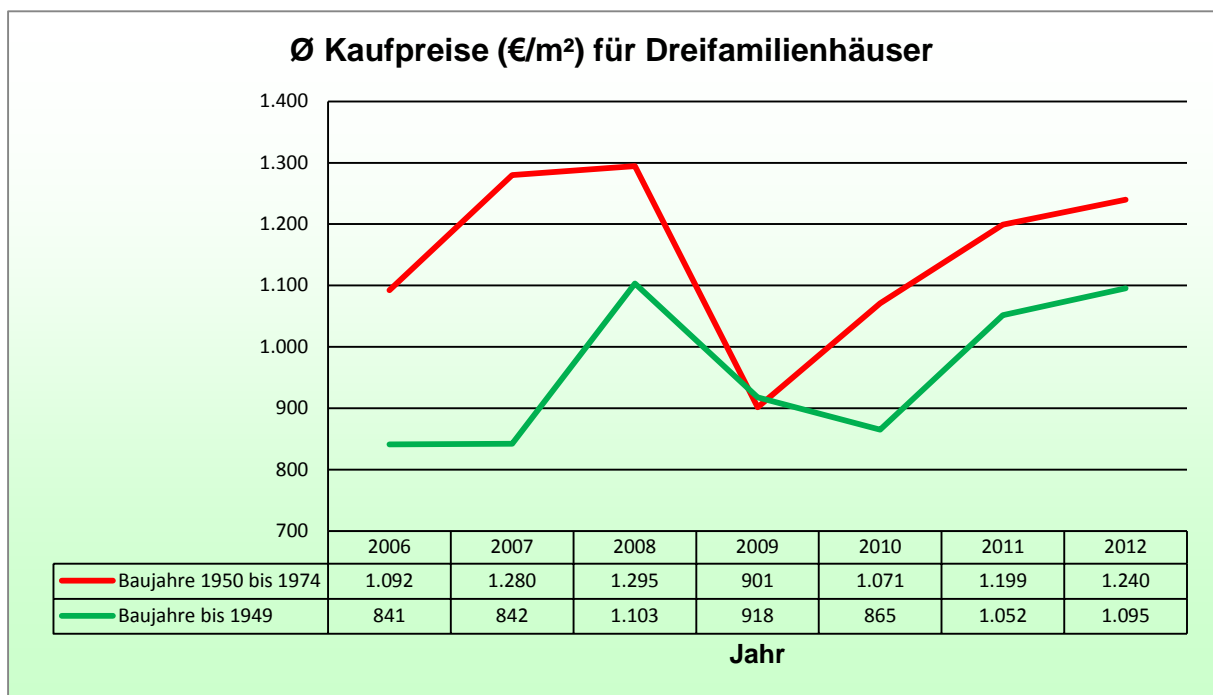
				Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war								
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2012</b>	33		206.788		352		32		1.809		123	
	min	max	90.000	394.000	201	493	min	max	760	2.719	60	265
<b>2011</b>	24		216.983		346		23		1.780		116	
	min	max	77.500	865.000	210	492	min	max	1.006	3.390	60	380
<b>2010</b>	29		195.351		346		28		1.834		113	
	min	max	93.256	425.000	207	490	min	max	1.121	3.696	46	210
<b>2009</b>	26		188.199		327		25		1.624		108	
	min	max	80.000	350.000	200	498	min	max	1.143	2.457	65	160
<b>2008</b>	29		184.357		352		29		1.705		101	
	min	max	77.690	345.000	200	478	min	max	947	2.313	76	236
<b>2007</b>	29		207.093		339		29		1.695		126	
	min	max	85.000	330.000	217	490	min	max	691	2.408	75	190
<b>2006</b>	16		205.856		352		16		1.704		113	
	min	max	90.000	365.000	235	497	min	max	719	3.042	54	170

**Tabelle 6.17 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Reihenendhäuser Baujahre 1950 bis 1974**

				Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war								
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2012</b>	11		133.800		360		8		1.073		124	
	min	max	82.500	230.000	208	432	min	max	532	1.209	78	210
<b>2011</b>	7		127.413		295		5		1.244		99	
	min	max	45.000	186.500	212	465	min	max	450	1.938	96	174
<b>2010</b>	7		129.295		363		6		1.324		113	
	min	max	80.000	275.000	318	430	min	max	746	1.964	88	140
<b>2009</b>	5		161.667		383		3		1.306		120	
	min	max	122.000	305.000	237	439	min	max	1.070	1.556	90	285
<b>2008</b>	9		134.225		271		7		1.286		108	
	min	max	75.000	292.000	215	481	min	max	781	2.106	85	195
<b>2007</b>	8		100.667		288		7		1.361		91	
	min	max	90.000	249.400	232	450	min	max	867	1.919	70	150
<b>2006</b>	4		149.815		275		4		1.596		115	
	min	max	89.000	318.000	252	411	min	max	1.303	1.767	53	180

**Tabelle 6.18 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Reihenendhäuser Baujahre bis 1949**

### 6.2.2.5. Dreifamilienhäuser



**Abbildung 6.9 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Dreifamilienhäuser**

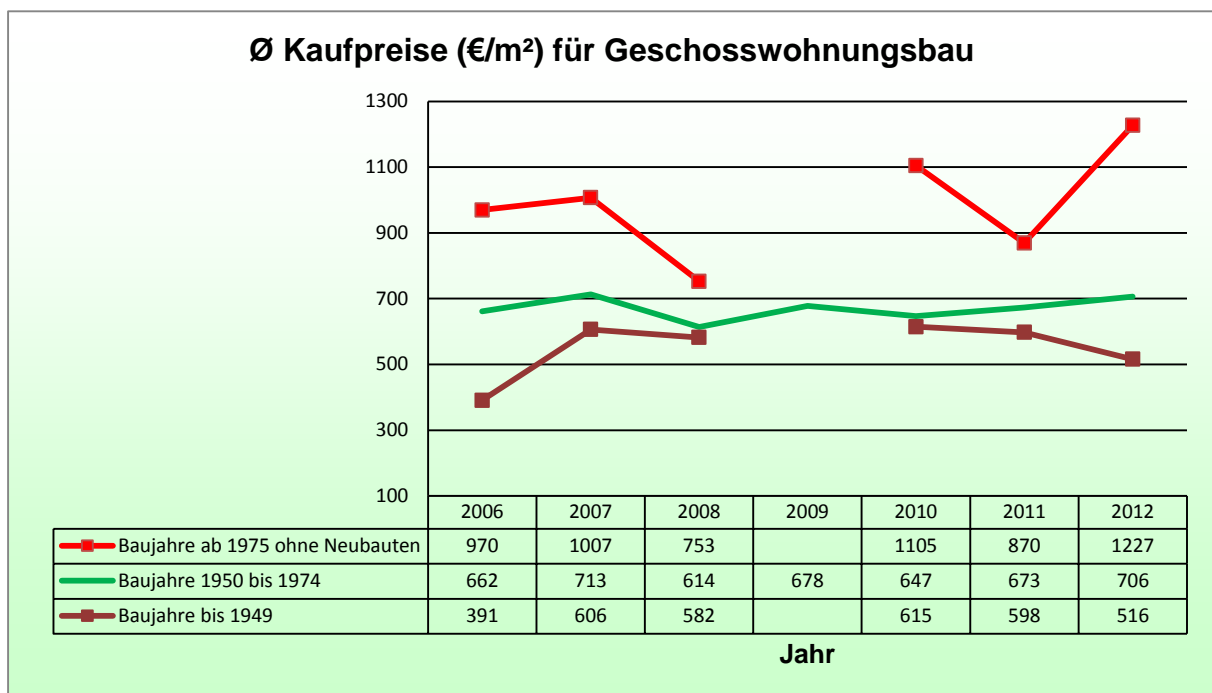
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max			min	max	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2012</b>	9		335.467		469		7		1.240		259	
	min	max	200.000	635.000	312	668	min	max	936	1.764	165	360
<b>2011</b>	22		268.960		432		21		1.199		231	
	min	max	93.000	500.000	315	748	min	max	489	1.838	182	332
<b>2010</b>	16		268.222		477		14		1.071		274	
	min	max	140.000	371.000	303	781	min	max	453	1.478	164	335
<b>2009</b>	16		230.538		541		14		901		236	
	min	max	133.000	600.000	336	728	min	max	530	2.143	184	301
<b>2008</b>	13		270.000		444		11		1.295		231	
	min	max	130.000	620.000	311	726	min	max	600	2.131	183	332
<b>2007</b>	19		272.429		537		16		1.280		237	
	min	max	130.000	700.000	310	730	min	max	588	2.365	156	370
<b>2006</b>	19		270.038		533		19		1.092		231	
	min	max	87.700	471.000	303	799	min	max	341	1.872	165	365

**Tabelle 6.19 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Dreifamilienhäuser Baujahre 1950 bis 1974**

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max			min	max	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2012</b>	13		191.389		506		1		1.095		210	
	min	max	95.000	360.000	341	753	min	max	1.095	1.095	210	210
<b>2011</b>	10		223.550		512		8		1.052		226	
	min	max	100.000	450.370	318	587	min	max	549	1.809	176	287
<b>2010</b>	7		270.500		473		4		865		234	
	min	max	155.000	395.000	343	595	min	max	816	1.541	185	290
<b>2009</b>	7		205.000		452		4		918		268	
	min	max	71.000	400.000	302	782	min	max	313	1.449	227	338
<b>2008</b>	10		208.750		417		6		1.103		202	
	min	max	75.000	480.000	303	796	min	max	341	2.243	174	300
<b>2007</b>	10		232.000		477		7		842		281	
	min	max	100.000	435.000	330	662	min	max	504	1.019	180	367
<b>2006</b>	4		177.750		438		4		841		211	
	min	max	146.000	221.500	348	782	min	max	743	924	184	245

**Tabelle 6.20 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Dreifamilienhäuser Baujahre bis 1949**

### 6.2.2.6. Geschosswohnungsbau



**Abbildung 6.10 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Geschosswohnungsbau**

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2012</b>	7		<b>479.360</b>		<b>609</b>		3		1.227			
	min	max	120.000	980.400	299	2594	min	max	700	1.646	363	1400
<b>2011</b>	3						1		870		383	
	min	max	333.100	3.850.000	469	4738	min	max	870	870	383	383
<b>2010</b>	4		<b>510.000</b>				3		1.105			
	min	max	220.000	1.713.010	412	2808	min	max	632	1.200	300	2712
<b>2009</b>	5		<b>670.000</b>		<b>1044</b>		2					
	min	max	525.300	1.820.000	840	2117	min	max	852	1.814	419	2136
<b>2008</b>	6		<b>361.732</b>		<b>1502</b>		5		753		644	
	min	max	205.000	1.300.000	167	6704	min	max	433	949	233	2150
<b>2007</b>	6						5		1.007			
	min	max	250.000	7.625.000	211	7804	min	max	702	1.471	263	10867
<b>2006</b>	4		<b>380.000</b>		<b>911</b>		3		970			
	min	max	290.000	965.000	358	1729	min	max	793	1.206	315	1061

**Tabelle 6.21 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Geschosswohnungsbau Baujahre ab 1975**

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2012</b>	119		<b>458.733</b>		<b>703</b>		65		706		810	
	min	max	72.000	23.000.000	123	10203	min	max	330	1.357	200	28848
<b>2011</b>	165		<b>306.626</b>		<b>563</b>		138		673		427	
	min	max	40.000	2.625.000	102	5691	min	max	165	2.108	166	3895
<b>2010</b>	122		<b>273.658</b>		<b>476</b>		100		647		386	
	min	max	60.000	765.000	123	2745	min	max	270	1.527	180	1177
<b>2009</b>	97		<b>266.355</b>		<b>498</b>		74		678		404	
	min	max	100.000	1.460.400	110	2007	min	max	365	1.165	144	1254
<b>2008</b>	73		<b>291.379</b>		<b>767</b>		53		614		453	
	min	max	100.000	1.200.000	88	8010	min	max	228	1.622	220	2504
<b>2007</b>	153		<b>334.712</b>		<b>593</b>		130		713		456	
	min	max	30.000	3.650.000	136	8842	min	max	323	1.579	208	3978
<b>2006</b>	99		<b>391.944</b>		<b>1037</b>		80		662		675	
	min	max	47.209	14.300.000	131	55181	min	max	110	1.415	203	27145

**Tabelle 6.22 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Geschosswohnungsbau Baujahre 1950 bis 1974**

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kaufverträge, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	min	max					Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2012</b>	69		<b>214.151</b>		<b>457</b>		31		516		343	
	min	max	35.000	2.720.000	148	3610	min	max	195	1.048	204	696
<b>2011</b>	43		<b>234.438</b>		<b>622</b>		26		598		358	
	min	max	70.000	795.000	115	3472	min	max	185	1.233	175	610
<b>2010</b>	49		<b>257.615</b>		<b>480</b>		27		615		288	
	min	max	50.000	3.950.000	104	3745	min	max	250	1.214	180	1039
<b>2009</b>	21		<b>128.286</b>		<b>388</b>		6				312	
	min	max	40.000	325.100	179	1315	min	max	277	953	220	434
<b>2008</b>	38		<b>231.345</b>		<b>493</b>		22		582		408	
	min	max	55.000	1.700.000	134	8010	min	max	203	1.015	200	2407
<b>2007</b>	55		<b>245.568</b>		<b>637</b>		34		606		438	
	min	max	59.000	910.000	121	3236	min	max	265	1.406	154	1580
<b>2006</b>	24		<b>164.458</b>		<b>687</b>		11		391		333	
	min	max	35.000	360.000	180	2289	min	max	171	850	140	700

**Tabelle 6.23 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) 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.

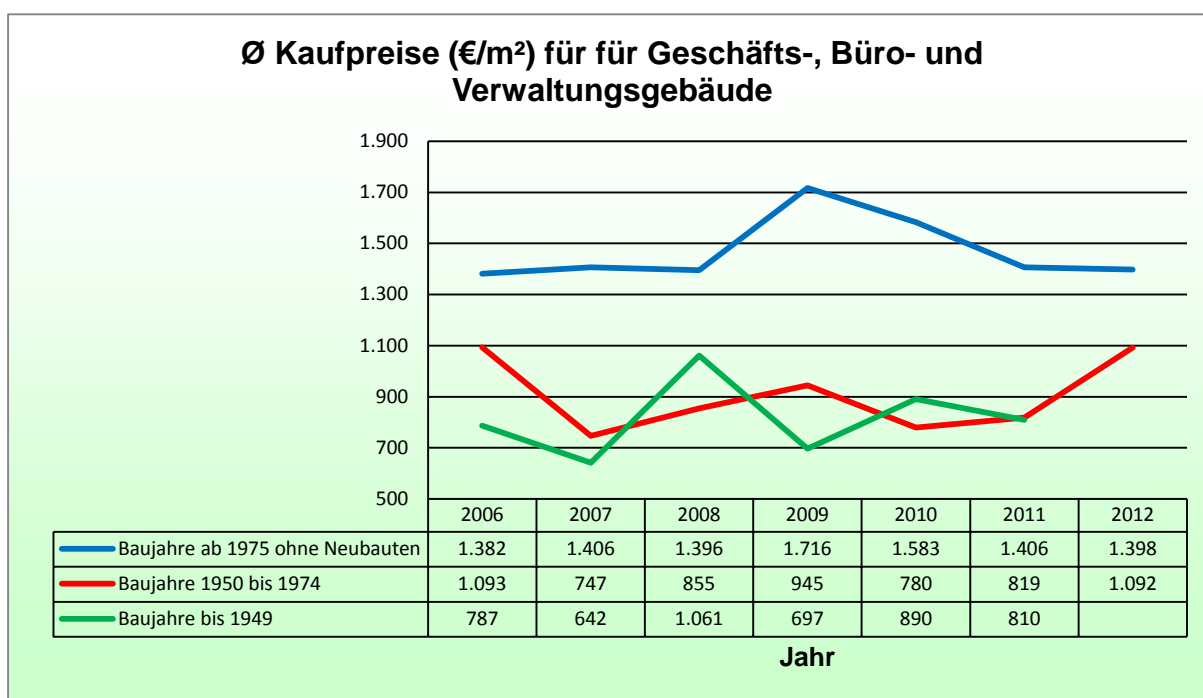
Die Verkäufe bebauter Gewerbegrundstücke werden soweit möglich getrennt nach Teilmärkten untersucht. Hierbei werden unterschieden

- 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche und unterschiedliche Baujahrsgruppen. 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 (€/m<sup>2</sup>) für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
							Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2012	13				4.831		1		1.398		714	
	min	max	75.000	24.500.000	602	17.201	min	max	278	3.373	714	714
2011	14						3		1.406		338	
	min	max	300.000	36.000.000	249	16.233	min	max	90	5.294	143	370
2010	13		2.719.377		3119		2		1.583			
	min	max	610.000	8.688.750	82	9.895	min	max	336	8.239	82	166
2009	3				2554				1.716			
	min	max	3.450.000	20.500.000	296	4.773	min	max	1.573	3.610		
2008	4		4.850.000		3351				1.396			
	min	max	385.000	8.400.000	2918	4.231	min	max	1.396	1.396		
2007	16		8.071.667		4888		3		1.406		190	
	min	max	290.000	58.772.195	387	3.1589	min	max	685	5.418	60	316
2006	11		4.086.167		5268				1.382			
	min	max	520.000	34.707.511	197	7.993	min	max	310	3.363		

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

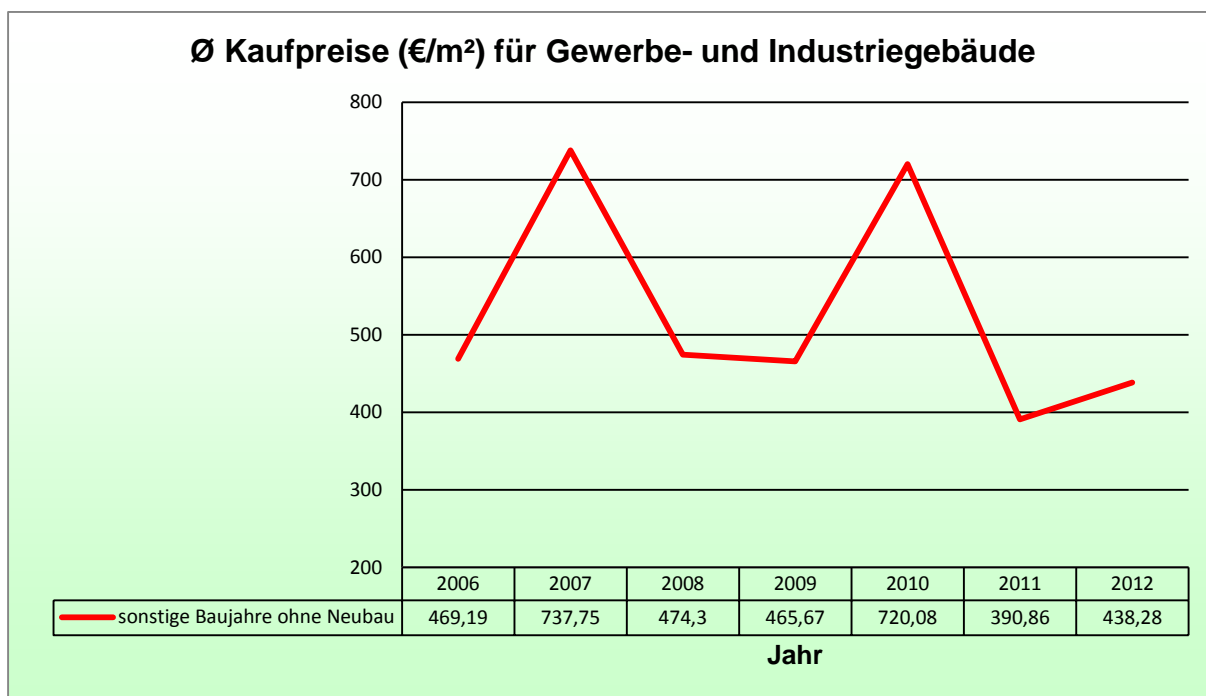
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
							Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2012	16		843.313		1137		7		1.092		283	
	min	max	100.000	2.620.000	181	4.892	min	max	371	5.315	92	760
2011	23		1.975.000		812		11		819		210	
	min	max	95.000	10.700.000	148	3.233	min	max	148	1.659	75	387
2010	12				1214		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		1043		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		747		210	
	min	max	182.500	3.100.000	147	4.503	min	max	361	1.893	84	494
2006	12				1679		8		1.093		310	
	min	max	260.000	6.225.000	91	5.823	min	max	312	3.037	114	639

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

	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kaufverträge, bei denen die Nutzfläche bekannt war					
							Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m²]	
2012	4		620.000									
	min	max	80.000	1.150.000	299	7.004	min	max				
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		1219		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

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

### 6.3.2. Gewerbe- und Industriegebäude



**Abbildung 6.12 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Gewerbe- und Industriegebäude**

				Kaufverträge, bei denen die Nutzfläche bekannt war								
	Anzahl Kaufverträge		Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Nutzfläche		Ø Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]		
<b>2012</b>	27		<b>730.437</b>	<b>3910</b>		16		<b>438</b>		<b>3.133</b>		
	min	max	55.000	6.000.000	301	18.139	min	max	139	1.643	330	20.908
<b>2011</b>	20		<b>1.828.333</b>	<b>8322</b>		12		<b>391</b>		<b>5.800</b>		
	min	max	200.000	22.950.000	1.102	93.787	min	max	177	911	732	35.000
<b>2010</b>	13		<b>3.600.000</b>	<b>6307</b>		6		<b>720</b>				
	min	max	80.000	16.000.000	379	21.612	min	max	277	2.470	500	12.700
<b>2009</b>	5		<b>559.680</b>	<b>2501</b>		3		<b>466</b>				
	min	max	60.000	997.000	394	4.930	min	max	288	600	100	2.141
<b>2008</b>	12		<b>402.200</b>	<b>2490</b>		6		<b>474</b>		<b>1.000</b>		
	min	max	150.000	1.291.000	994	8821	min	max	242	626	280	2.062
<b>2007</b>	12		<b>1.620.000</b>	<b>7268</b>		7		<b>738</b>		<b>2.256</b>		
	min	max	120.000	4.700.000	782	15.751	min	max	150	2.230	610	6.257
<b>2006</b>	9		<b>683.500</b>			6		<b>469</b>				
	min	max	150.000	2.190.000	1.042	17.564	min	max	164	701	870	7.400

**Tabelle 6.27 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) 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 (vgl. Seite 99, Abb. 10.1).

Stadtbezirk	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
I	7	4	6	6	13	50	66
II	19	26	35	16	49	19	20
III	0	5	4	10	12	38	19
IV	12	13	4	17	5	11	19
V	0	0	0	0	0	0	23
VI	0	2	2	3	1	1	0
VII	0	10	1	0	0	0	3
VIII	20	27	25	20	15	28	53
IX	17	29	36	34	70	46	31
<b>Summe</b>	<b>75</b>	<b>116</b>	<b>113</b>	<b>106</b>	<b>165</b>	<b>193</b>	<b>234</b>

**Tabelle 7.1 Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum**

Stadtbezirk	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
I	236	51	164	62	52	202	59
II	312	136	240	81	129	98	74
III	249	271	61	35	105	199	44
IV	261	101	40	98	27	20	38
V	67	34	42	17	39	31	64
VI	95	68	139	41	28	6	2
VII	53	45	18	34	19	32	17
VIII	73	90	72	44	24	57	99
IX	148	62	67	41	112	42	98
<b>Summe</b>	<b>1.494</b>	<b>858</b>	<b>843</b>	<b>453</b>	<b>535</b>	<b>687</b>	<b>495</b>

**Tabelle 7.2 Neuanlage von Wohnungseigentumsgrundbüchern (Neubau und Umwandlung)**

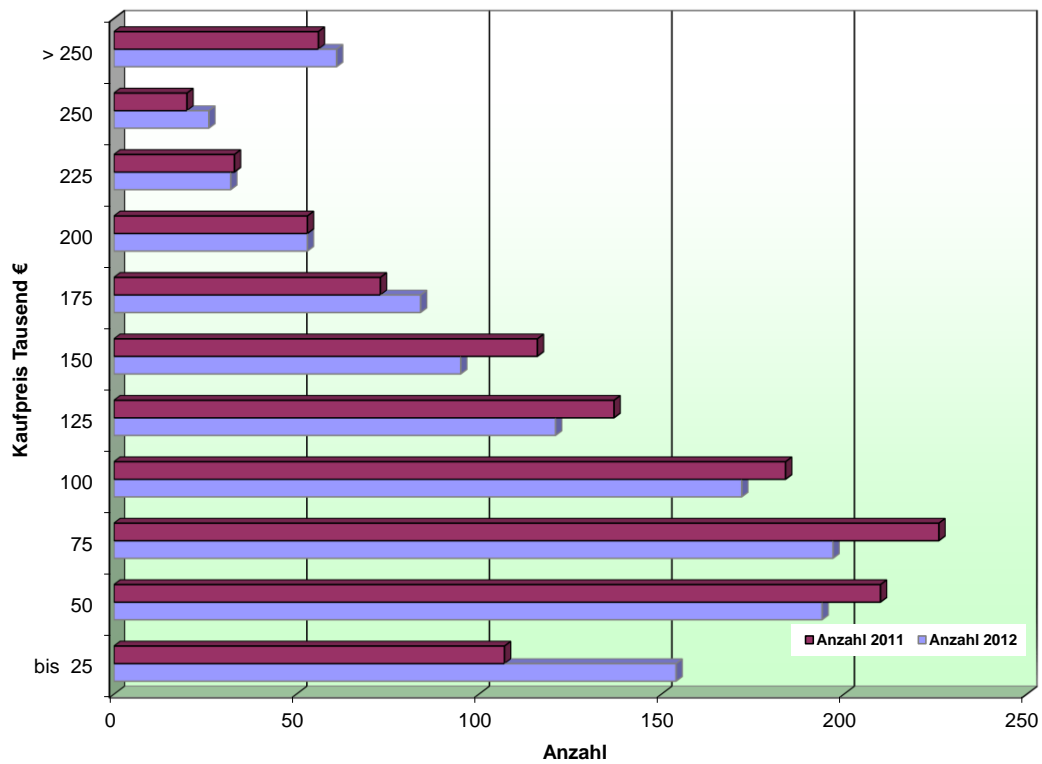
Datenbasis: Mitteilungen der Stadt Essen

### 7.1. Umsatzentwicklung

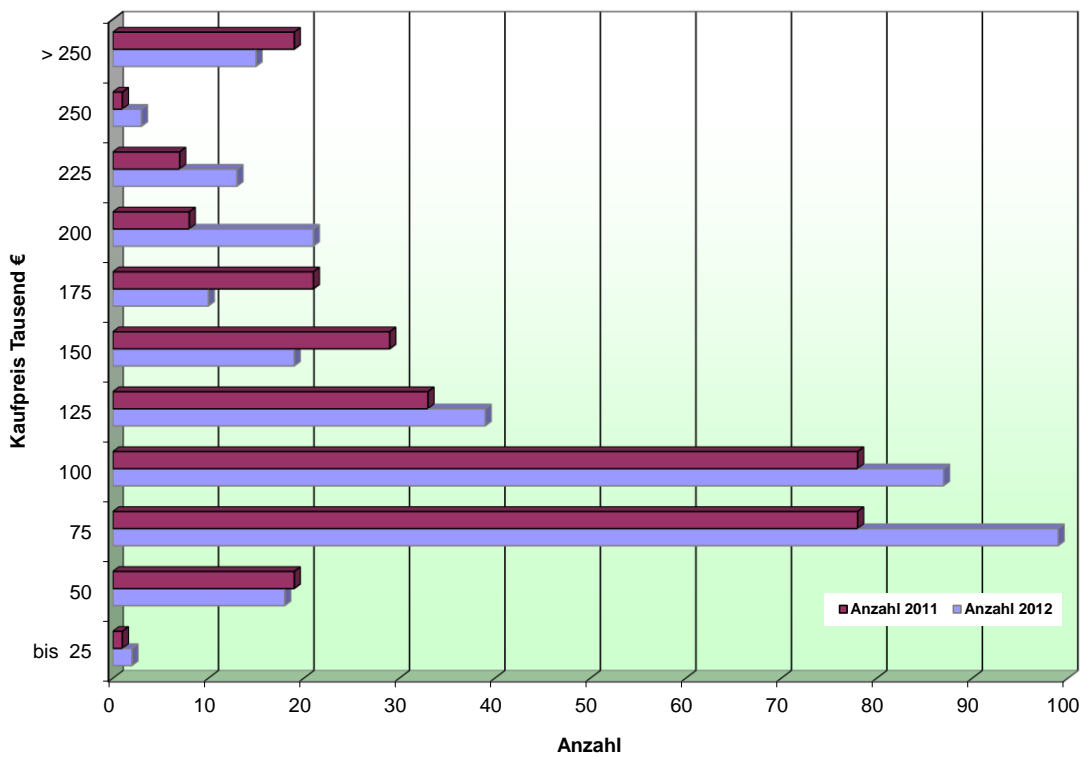
Tabelle 7.3 gliedert die Umsätze des veräußerten Wohnungseigentums nach Kaufverträgen sowie Geldumsätzen auf und zeigt die jeweiligen Entwicklungen gegenüber den Vorjahren.

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Erstverkäufe / Bauvorhaben</b>	Anzahl	75	116	113	106	165	193	237
	Wert [Mio. €]	20,0	29,1	33,3	27,7	52,2	61,9	70,5
<b>Weiterverkäufe</b>	Anzahl	871	947	1068	1.060	1.053	1.215	1.189
	Wert [Mio. €]	87,7	99,4	105,4	104,9	102,7	124,5	122,0
<b>Umwandlungen</b>	Anzahl	489	374	258	280	297	294	326
	Wert [Mio. €]	45,9	39,4	28,9	31,2	32,6	34,3	35,5
<b>Summen</b>	Anzahl	1.435	1.437	1.439	1.446	1.515	1.702	1.752
	Wert [Mio. €]	153,6	167,9	167,6	163,8	187,5	220,7	228,0

**Tabelle 7.3 Geldumsatz bei Wohnungseigentum**



**Abbildung 7.1 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe**



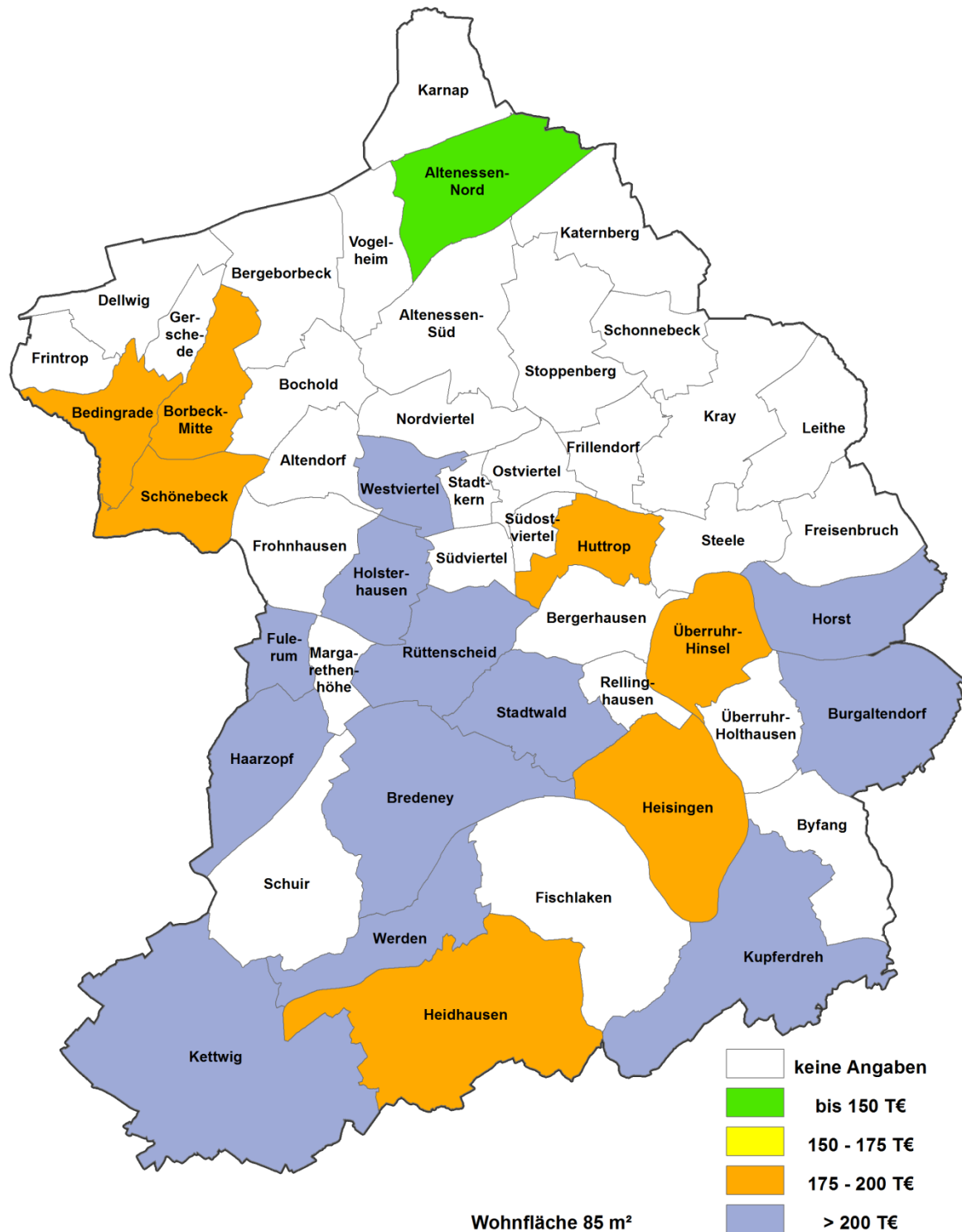
**Abbildung 7.2 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen**

## 7.2. Preisentwicklung

In Kapitel 9 sind Zeitreihen veröffentlicht.

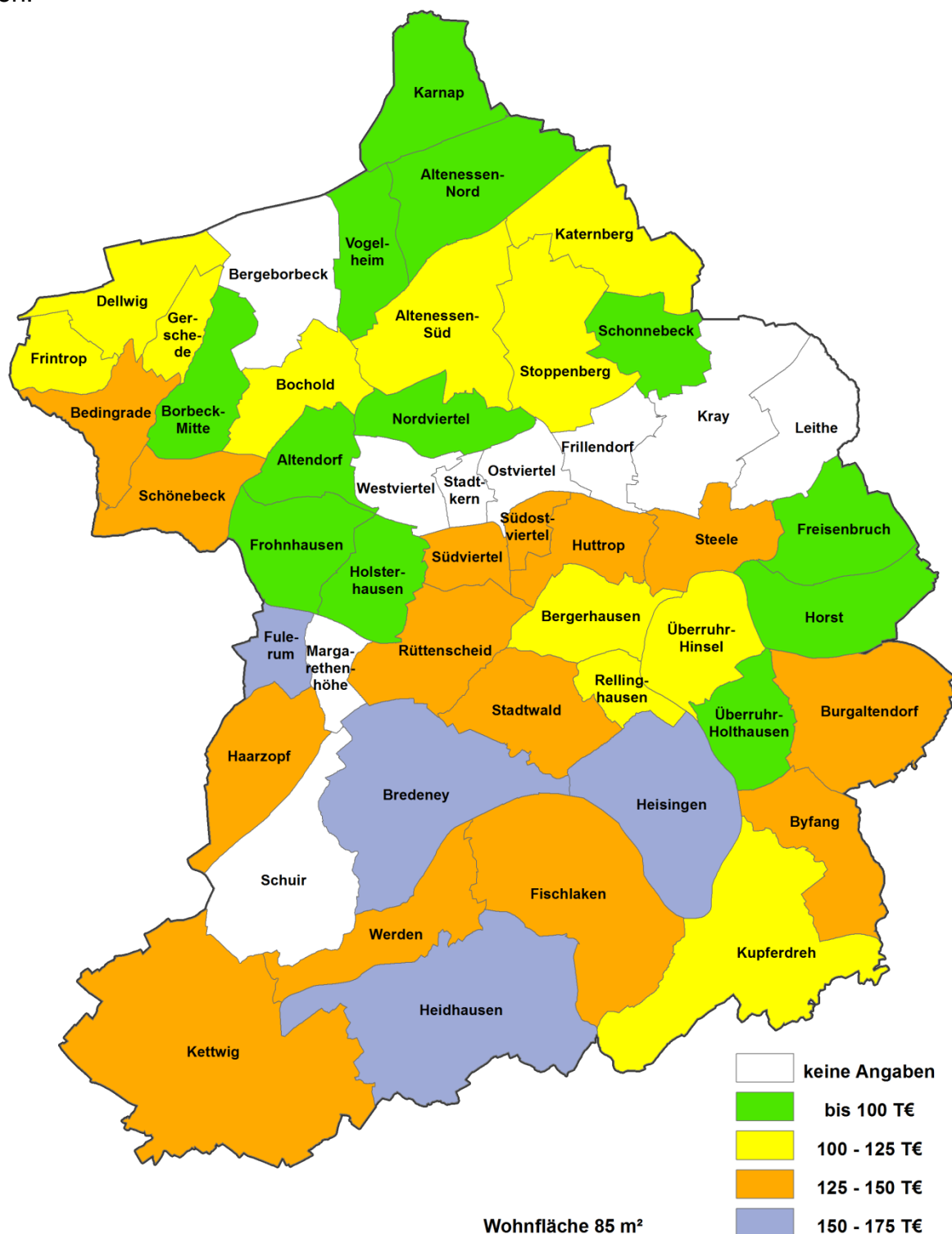
## 7.3. Durchschnittspreise im Stadtgebiet

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



**Abbildung 7.3 Mittlere Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum  
Preismaterial der Jahre 2010 bis 2012**

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 m<sup>2</sup> 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 2010 bis 2012  
Baujahre 1975 bis 2009**



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 m<sup>2</sup> und sind weder lagen- 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 die Zahl, die an der mittleren Stelle steht, wenn man die Einzelwerte der Datenreihe nach Größe sortiert. Jeweils die Hälfte der Einzelwerte ist größer oder gleich bzw. kleiner oder gleich dem Median. Anders als der arithmetische Mittelwert ist der Median erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.
WF	Wohnfläche des Wohnungseigentums in m <sup>2</sup>
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 nicht 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 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	--	56	< 3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	711	795	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.480	1.746	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	302	516	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	310	645	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	60	63	--
	Median Baujahr	--	1961	1987	--
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	< 3	10	11	11
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	879	781	1.157	1.629
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.319	2.213	2.731
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	366	417	1.421
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	280	524	353
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	70	67	61	81
	Median Baujahr	1945	1965	1992	2012
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	< 3	35	10	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	789	744	1.218	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.593	1.607	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	414	411	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	304	376	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	73	70	86	--
	Median Baujahr	1943	1962	1984	--
Bedingrade	Anzahl - N =	--	19	28	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.120	1.671	2.253
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.677	2.078	2.357
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	865	1.309	1.981
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	253	227	132
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	72	88	87
	Median Baujahr	--	1967	1988	2012
Bergeborbeck	Anzahl - N =	--	5	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.113	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.379	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	625	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	324	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	70	--	--
	Median Baujahr	--	1964	--	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	5	59	21	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	790	1.038	1.224	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.286	1.927	2.359	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	334	390	715	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	364	313	436	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	68	68	72	--
	Median Baujahr	1946	1964	1984	--
Bochold	Anzahl - N =	4	22	11	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	889	776	1.322	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.388	1.640	1.984	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	602	307	861	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	339	377	410	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	98	72	98	--
	Median Baujahr	1918	1965	1980	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
<b>Borbeck-Mitte</b>	Anzahl - N =	--	23	27	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.090	1.155	2.254
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.897	2.037	2.691
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	663	500	2.000
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	304	421	323
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	77	80	98
	Median Baujahr	--	1970	1986	2011
<b>Bredeney</b>	Anzahl - N =	--	31	60	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.313	1.924	2.955
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.368	2.825	3.334
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	652	806	2.476
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	374	412	416
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	92	93	88
	Median Baujahr	--	1963	1984	2011
<b>Burgaltendorf</b>	Anzahl - N =	--	22	29	7
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.178	1.601	2.632
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.486	2.290	2.964
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	616	657	2.057
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	257	399	309
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	75	82	106
	Median Baujahr	--	1971	1985	2011
<b>Byfang</b>	Anzahl - N =	--	--	4	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.739	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	1.881	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	1.058	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	370	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	79	--
	Median Baujahr	--	--	1985	--
<b>Dellwig</b>	Anzahl - N =	--	22	10	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	961	1.352	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.471	1.562	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	560	431	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	232	338	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	65	87	--
	Median Baujahr	--	1966	1990	--
<b>Fischlaken</b>	Anzahl - N =	--	12	13	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.322	1.514	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.546	2.451	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.137	1.300	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	102	447	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	74	83	--
	Median Baujahr	--	1971	1978	--
<b>Freisenbruch</b>	Anzahl - N =	--	27	11	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	935	1.108	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.448	1.867	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	584	889	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	222	361	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	68	79	--
	Median Baujahr	--	1970	1991	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	--	8	< 3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.183	1.361	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.450	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	407	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	431	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	78	85	--
	Median Baujahr	--	1956	1995	--
Frintrop	Anzahl - N =	--	29	11	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	846	1.334	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.507	1.690	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	341	676	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	327	351	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	75	79	--
	Median Baujahr	--	1962	1995	--
Frohnhausen	Anzahl - N =	6	76	13	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	577	941	1.070	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	898	1.852	1.541	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	306	364	308	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	195	313	368	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	54	74	65	--
	Median Baujahr	1940	1960	1985	--
Fulerum	Anzahl - N =	--	5	9	24
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.096	1.862	2.424
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.845	2.284	4.181
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.037	1.172	2.225
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	347	352	410
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	103	69	103
	Median Baujahr	--	1973	2002	2011
Gerschede	Anzahl - N =	--	12	4	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	840	1.309	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.531	1.700	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	346	712	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	395	486	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	69	74	--
	Median Baujahr	--	1965	1996	--
Haarzopf	Anzahl - N =	--	14	8	15
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.450	1.560	2.551
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.783	2.113	2.645
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	905	908	2.196
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	311	410	123
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	89	91	98
	Median Baujahr	--	1972	1984	2011
Heidhausen	Anzahl - N =	--	13	10	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.451	1.838	2.147
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.667	2.177	2.969
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	946	1.236	1.902
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	247	332	477
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	90	93	112
	Median Baujahr	--	1972	1990	2010

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	< 3	36	38	22
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.748	1.294	1.936	2.264
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.064	2.650	3.422
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	726	1.022	2.051
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	300	402	411
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	103	72	90	103
Median Baujahr	1910	1971	1985	2011	
Holsterhausen	Anzahl - N =	4	89	6	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	932	996	1.165	2.666
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.437	2.290	1.624	3.076
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	374	313	675	2.117
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	477	452	341	314
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	92	66	75	100
Median Baujahr	1926	1962	1979	2011	
Horst	Anzahl - N =	--	32	9	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	868	763	2.486
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.573	1.532	2.495
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	518	342	2.375
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	244	413	67
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	81	76	106
Median Baujahr	--	1973	1976	2012	
Huttrup	Anzahl - N =	< 3	47	6	11
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	564	972	1.673	2.304
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.858	2.773	2.501
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	334	805	2.122
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	421	676	99
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	78	67	88	98
Median Baujahr	1945	1962	1983	2010	
Karnap	Anzahl - N =	--	8	4	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.047	1.102	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.120	1.196	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	509	1.014	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	198	93	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	67	81	--
Median Baujahr	--	1969	1990	--	
Katernberg	Anzahl - N =	< 3	21	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	736	870	1.295	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.582	1.549	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	417	500	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	437	371	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	68	62	100	--
Median Baujahr	1920	1967	1980	--	
Kettwig	Anzahl - N =	--	75	46	30
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.032	1.548	2.680
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	3.489	3.178	3.481
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	656	788	2.360
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	408	508	252
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	75	81	95
Median Baujahr	--	1972	1985	2011	

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Kray	Anzahl - N =	< 3	18	< 3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	305	694	678	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.438	750	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	424	606	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	327	102	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	62	71	76	--
	Median Baujahr	1947	1964	1983	--
Kupferdreh	Anzahl - N =	--	12	21	12
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	947	1.382	2.995
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.875	3.495	3.370
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	463	566	1.814
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	389	638	427
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	82	86	105
	Median Baujahr	--	1970	1983	2012
Leithe	Anzahl - N =	--	26	< 3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	989	1.161	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.316	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	500	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	175	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	77	99	--
	Median Baujahr	--	1967	1983	--
Nordviertel	Anzahl - N =	--	13	7	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	832	968	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.476	1.431	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	463	798	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	274	253	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	63	73	--
	Median Baujahr	--	1962	1984	--
Ostviertel	Anzahl - N =	--	< 3	< 3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	704	808	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	919	977	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	490	639	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	303	239	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	104	45	--
	Median Baujahr	--	1957	1980	--
Rellinghausen	Anzahl - N =	< 3	7	9	< 3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.612	811	1.353	2.662
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.513	1.842	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	573	754	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	317	350	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	86	72	93	71
	Median Baujahr	1903	1966	1983	2012
Rüttenscheid	Anzahl - N =	5	226	17	37
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.500	1.244	1.496	2.640
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	3.049	3.762	2.729	4.579
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	695	442	909	2.013
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	926	523	614	444
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	91	70	83	98
	Median Baujahr	1909	1963	1983	2010

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Schönebeck	Anzahl - N =	--	19	15	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.079	1.560	2.300
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.724	2.280	2.772
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	800	643	2.246
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	226	418	168
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	78	81	92
	Median Baujahr	--	1970	1985	2011
Schonnebeck	Anzahl - N =	--	15	12	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	930	1.125	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.186	1.665	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	713	899	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	133	234	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	72	79	--
	Median Baujahr	--	1970	1984	--
Schuir	Anzahl - N =	--	9	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.200	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.143	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	937	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	365	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	85	--	--
	Median Baujahr	--	1973	--	--
Stadtkern	Anzahl - N =	--	4	< 3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	996	546	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.009	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	334	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	333	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	67	50	--
	Median Baujahr	--	1963	1991	--
Stadtwald	Anzahl - N =	--	49	23	7
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.332	1.725	2.762
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.212	3.828	2.830
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	732	969	2.636
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	299	591	70
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	65	96	102
	Median Baujahr	--	1953	1984	2011
Steele	Anzahl - N =	--	43	10	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.082	1.476	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.867	2.188	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	521	515	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	344	537	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	74	73	--
	Median Baujahr	--	1967	1985	--
Stoppenberg	Anzahl - N =	--	15	24	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.060	1.301	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.303	1.705	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	918	870	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	83	206	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	79	89	--
	Median Baujahr	--	1964	1994	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 - 2012

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2009	Neubau
Südostviertel	Anzahl - N =	< 3	26	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	587	1.013	1.509	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.686	2.017	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	400	364	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	325	675	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	46	73	86	--
	Median Baujahr	1945	1962	1985	--
Südviertel	Anzahl - N =	< 3	69	15	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.372	1.326	1.686	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.342	2.083	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	383	709	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	370	377	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	75	76	82	--
	Median Baujahr	1905	1962	1995	--
Überruhr-Hinsel	Anzahl - N =	--	15	18	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.096	1.229	2.225
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.561	1.572	2.277
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	932	781	2.127
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	216	225	63
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	70	73	98
	Median Baujahr	--	1970	1984	2012
Überruhr-Holthausen	Anzahl - N =	--	31	20	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	988	934	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.458	1.613	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	725	713	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	180	255	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	69	85	--
	Median Baujahr	--	1972	1978	--
Vogelheim	Anzahl - N =	--	11	4	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.184	1.019	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.494	1.513	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	554	590	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	241	388	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	81	83	--
	Median Baujahr	--	1973	1978	--
Werden	Anzahl - N =	< 3	22	28	23
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.090	1.461	1.708	2.600
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.653	3.094	4.000
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	698	803	2.375
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	419	446	329
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	40	80	84	94
	Median Baujahr	1900	1966	1982	2010
Westviertel	Anzahl - N =	--	--	--	81
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	2.401
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	3.116
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	2.111
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	186
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	--	88
	Median Baujahr	--	--	--	2012

**Tabelle 7.4 Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2010 – 2012**



### 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 2010 bis 2012)
- 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.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

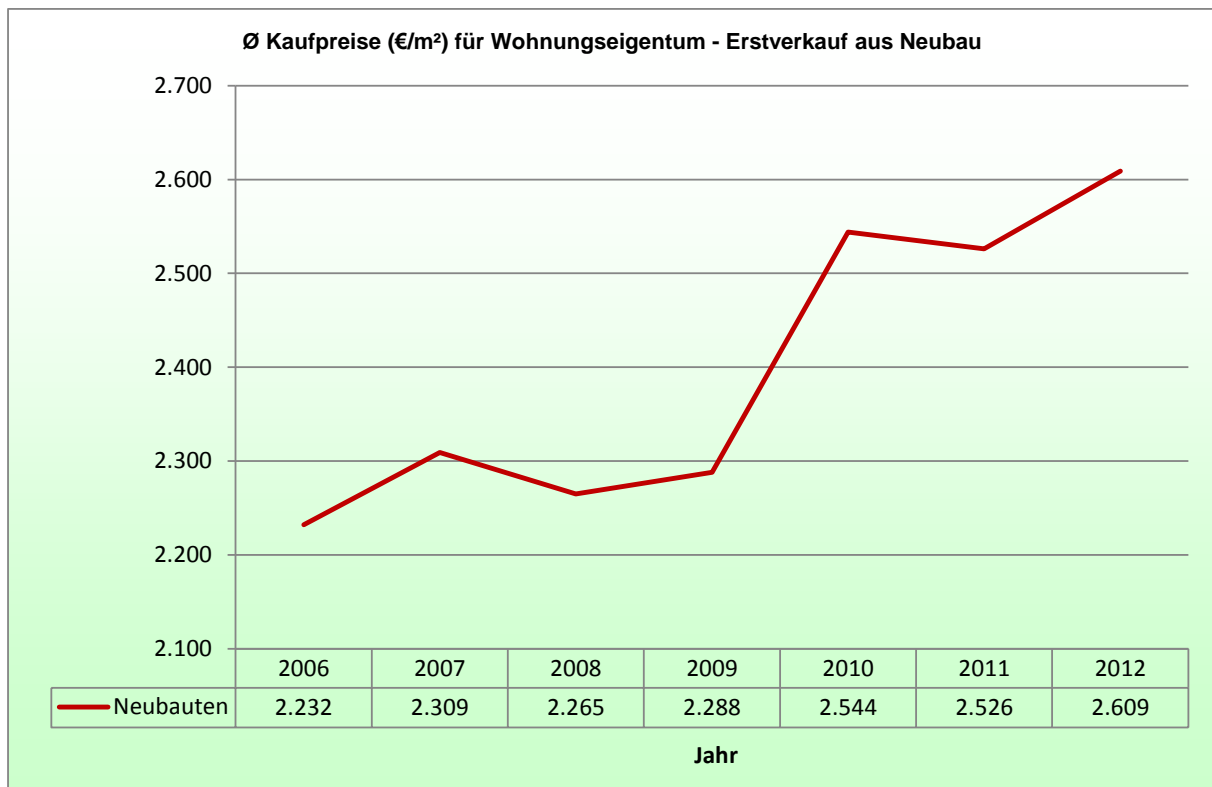
Die Abbildungen 7.5 bis 7.7 basieren auf allen in den jeweiligen Jahren registrierten Kaufverträgen der entsprechenden Objektart und Baujahrsgruppe. Den in den Tabellen 7.5 bis 7.11 dargestellten Werten liegen ausschließlich Kauffälle zugrunde, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche der veräußerten 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).

Im Marktbericht 2012 wurde eine Beschränkung der Wohnfläche auf 60 bis 100 m<sup>2</sup> vorgenommen. Daher sind die dort angegebenen Zahlen mit den Zahlen des aktuellen Berichts nicht zu vergleichen.

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.

Aus den nachfolgenden Darstellungen und Tabellen kann keine Preisentwicklung abgeleitet werden, da lage- und ausstattungsabhängige Durchschnittskaufpreise dargestellt sind.

### 7.3.1.1. Erstverkauf aus Neubau

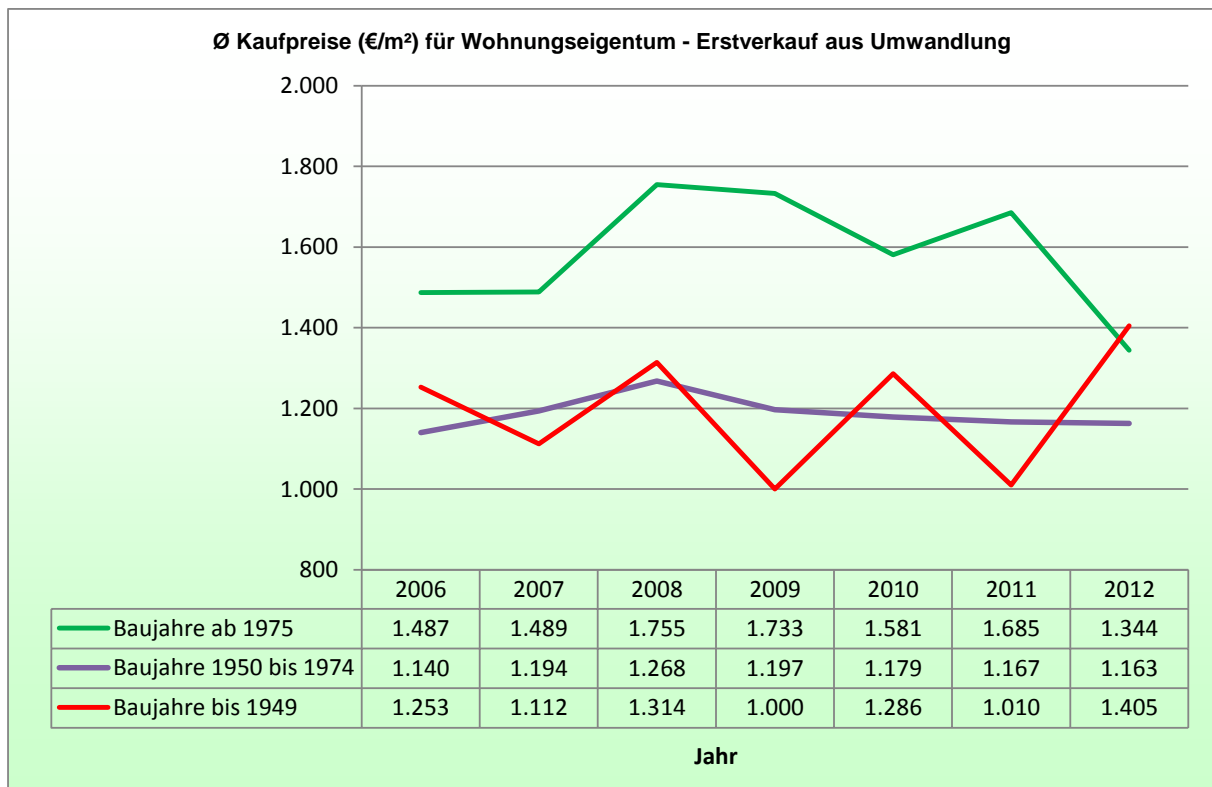


**Abbildung 7.5 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Wohnungseigentum  
Erstverkauf aus Neubau**

	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
	min	max	min	max	min	max
<b>2012</b>	203		<b>2.609</b>		<b>106</b>	
	min	max	1.318	4.227	51	314
<b>2011</b>	158		<b>2.526</b>		<b>106</b>	
	min	max	2.035	4.210	54	358
<b>2010</b>	133		<b>2.544</b>		<b>104</b>	
	min	max	1.814	4.579	69	264
<b>2009</b>	89		<b>2.288</b>		<b>107</b>	
	min	max	1.268	3.693	64	206
<b>2008</b>	99		<b>2.265</b>		<b>105</b>	
	min	max	1.445	4.014	61	236
<b>2007</b>	98		<b>2.309</b>		<b>102</b>	
	min	max	1.324	3.210	60	243
<b>2006</b>	63		<b>2.232</b>		<b>99</b>	
	min	max	1.500	3.385	50	230

**Tabelle 7.5 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Wohnungseigentum  
Erstverkauf aus Neubau**

### 7.3.1.2. Erstverkauf aus Umwandlung



**Abbildung 7.6 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Wohnungseigentum  
Erstverkauf aus Umwandlung**

	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
	min	max				
<b>2012</b>	22		1.344		87	
	min	max	826	2.398	50	146
<b>2011</b>	17		1.685		101	
	min	max	1.177	2.928	40	237
<b>2010</b>	16		1.581		97	
	min	max	1.042	2.250	74	165
<b>2009</b>	13		1.733		91	
	min	max	1.376	2.065	59	149
<b>2008</b>	10		1.755		84	
	min	max	668	2.286	37	145
<b>2007</b>	16		1.489			
	min	max	508	2.195	45	4133
<b>2006</b>	24		1.487		81	
	min	max	740	2.046	48	110

**Tabelle 7.6 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Wohnungseigentum  
Erstverkauf aus Umwandlung - Baujahre ab 1975**

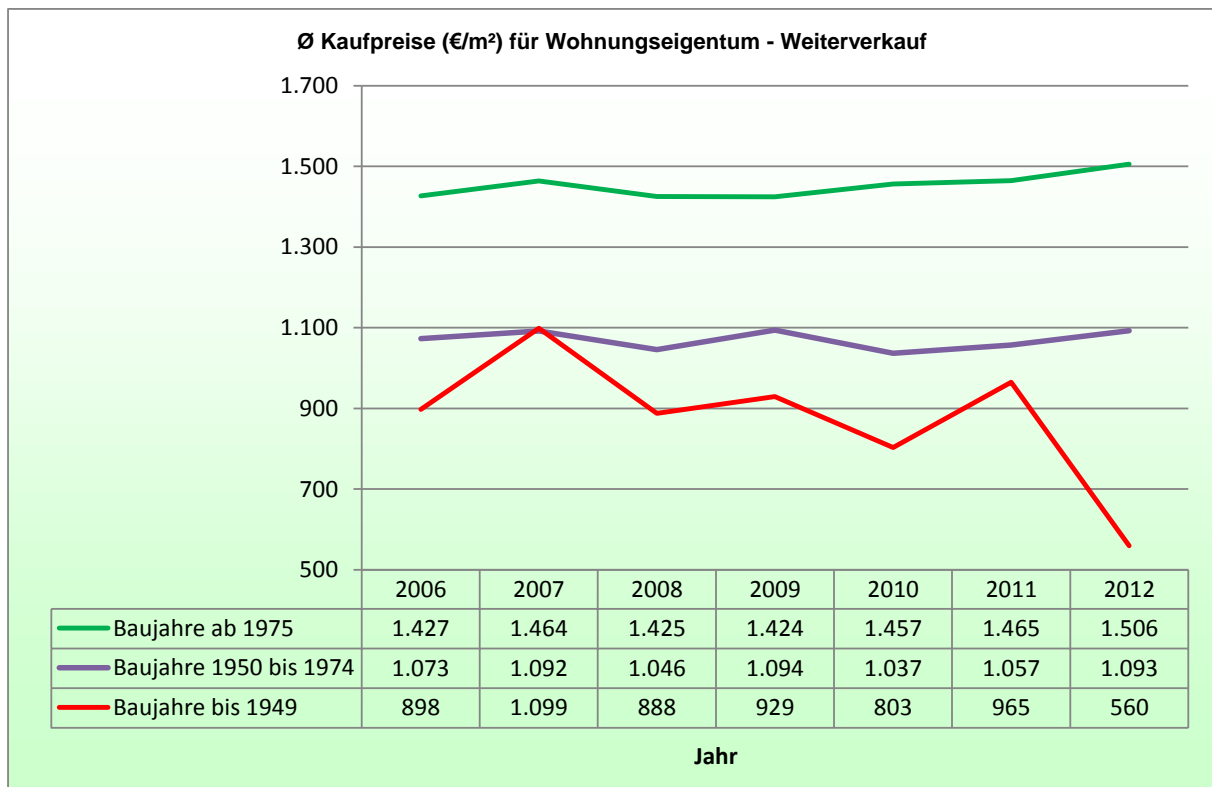
	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	151		<b>1.163</b>		<b>70</b>	
	min	max	448	3.186	28	146
<b>2011</b>	170		<b>1.167</b>		<b>73</b>	
	min	max	354	3.489	43	258
<b>2010</b>	143		<b>1.179</b>		<b>74</b>	
	min	max	250	2.705	28	224
<b>2009</b>	124		<b>1.197</b>		<b>70</b>	
	min	max	501	2.198	42	190
<b>2008</b>	99		<b>1.268</b>		<b>72</b>	
	min	max	491	2.148	39	147
<b>2007</b>	156		<b>1.194</b>		<b>73</b>	
	min	max	396	2.618	31	160
<b>2006</b>	157		<b>1.140</b>		<b>67</b>	
	min	max	283	2.350	25	186

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

	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	3		<b>1.405</b>		<b>74</b>	
	min	max	1.372	3.049	73	115
<b>2011</b>	2		<b>1.010</b>		<b>63</b>	
	min	max	898	1.122	48	78
<b>2010</b>	3		<b>1.286</b>		<b>78</b>	
	min	max	736	2.148	68	95
<b>2009</b>	15		<b>1.000</b>		<b>103</b>	
	min	max	625	2.190	48	158
<b>2008</b>	14		<b>1.314</b>		<b>80</b>	
	min	max	652	1.905	16	126
<b>2007</b>	26		<b>1.112</b>		<b>68</b>	
	min	max	152	1.434	33	140
<b>2006</b>	42		<b>1.253</b>		<b>72</b>	
	min	max	521	1.883	35	170

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

### 7.3.1.3. Weiterverkauf



**Abbildung 7.7 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Wohnungseigentum Weiterverkauf**

	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
	min	max				
<b>2012</b>	249		<b>1.506</b>		<b>85</b>	
	min	max	257	4.266	19	210
<b>2011</b>	278		<b>1.465</b>		<b>87</b>	
	min	max	261	3.828	23	220
<b>2010</b>	243		<b>1.457</b>		<b>87</b>	
	min	max	272	4.122	22	200
<b>2009</b>	189		<b>1.424</b>		<b>91</b>	
	min	max	361	2.930	22	225
<b>2008</b>	185		<b>1.425</b>		<b>87</b>	
	min	max	343	3.579	20	224
<b>2007</b>	230		<b>1.464</b>		<b>92</b>	
	min	max	259	3.000	22	223
<b>2006</b>	206		<b>1.427</b>		<b>86</b>	
	min	max	289	3.079	24	201

**Tabelle 7.9 Durchschnittskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Wohnungseigentum Weiterverkauf - Baujahre ab 1975**

	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	428		<b>1.093</b>		<b>79</b>	
	min	max	200	3.297	23	260
<b>2011</b>	433		<b>1.057</b>		<b>77</b>	
	min	max	200	3.762	26	208
<b>2010</b>	338		<b>1.037</b>		<b>78</b>	
	min	max	200	5.122	22	300
<b>2009</b>	290		<b>1.094</b>		<b>81</b>	
	min	max	210	2.661	24	327
<b>2008</b>	307		<b>1.046</b>		<b>78</b>	
	min	max	220	2.794	23	460
<b>2007</b>	292		<b>1.092</b>		<b>81</b>	
	min	max	238	3.500	28	300
<b>2006</b>	263		<b>1.073</b>		<b>75</b>	
	min	max	214	2.563	21	164

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

	Anzahl Kaufverträge		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
<b>2012</b>	11		<b>560</b>		<b>62</b>	
	min	max	229	1.428	30	124
<b>2011</b>	9		<b>965</b>		<b>85</b>	
	min	max	334	1.748	36	134
<b>2010</b>	20		<b>803</b>		<b>77</b>	
	min	max	306	1.500	36	168
<b>2009</b>	12		<b>929</b>		<b>64</b>	
	min	max	258	2.018	23	114
<b>2008</b>	46		<b>888</b>		<b>70</b>	
	min	max	334	1.857	29	136
<b>2007</b>	31		<b>1.099</b>		<b>107</b>	
	min	max	200	2.797	34	320
<b>2006</b>	29		<b>898</b>		<b>78</b>	
	min	max	284	1.738	30	260

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

#### 7.4. Immobilienrichtwerte

Erstmals hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2013 Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt. Diese sind von ihrer Systematik her im weitesten Sinne mit Bodenrichtwerten vergleichbar. Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen von Weiterverkäufen ermittelt. Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Anders als bei Durchschnittspreisen (Kap. 7.2 und 7.3) sind diese Eigenschaften exakt definiert, so dass abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts durch entsprechende Korrekturen berücksichtigt werden können.

Immobilienrichtwerte wurden nur dort ermittelt, wo tatsächlich entsprechende Eigentumswohnungen verkauft wurden. Ihnen sind Zonen zugeordnet, die räumlich identisch mit den Zonen der Bodenrichtwerte sind. Ein Vergleich von Immobilienrichtwerten ist nur möglich, wenn alle Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen berücksichtigt werden.

Nähere Informationen sowie die Korrektortabellen können kostenfrei unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen und herunter geladen werden. Die Immobilienrichtwerte selbst sind kostenpflichtig (21 €/Wert).

**Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt keine Auskünfte zur Werthöhe der Immobilienrichtwerte.**

## **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 (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, 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 Gewergrundstücke
- Tertiär genutzte Gewergrundstücke
- 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)
- Einzelgrundstücke

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 Wertermittlungsstichtagen ermittelten „Besonderen Bodenrichtwerte“ wurden nicht aktualisiert. Sie müssen vorläufig noch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden (Tel. 0201-88-68505).

Zur Ermittlung 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.

Um Bodenrichtwerte auch mobil präsent zu machen, haben der Obere Gutachterausschuss (vgl. Kap. 3.1) und Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) 2012 eine kostenfreie Anwendung für Smartphones (App) herausgegeben, die es mit den Betriebssystemen Apple und Android ermöglicht, jederzeit und an jedem Ort Basisinformationen abzurufen. Diese App wurde auf der CeBIT 2013 von der Beauftragten der Bundesregierung für Informationstechnik als beste Verwaltungs-app in der Kategorie Land ausgezeichnet. Beide Apps stehen kostenfrei unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung.



## 8.2.2. Entwicklung der Bodenrichtwerte

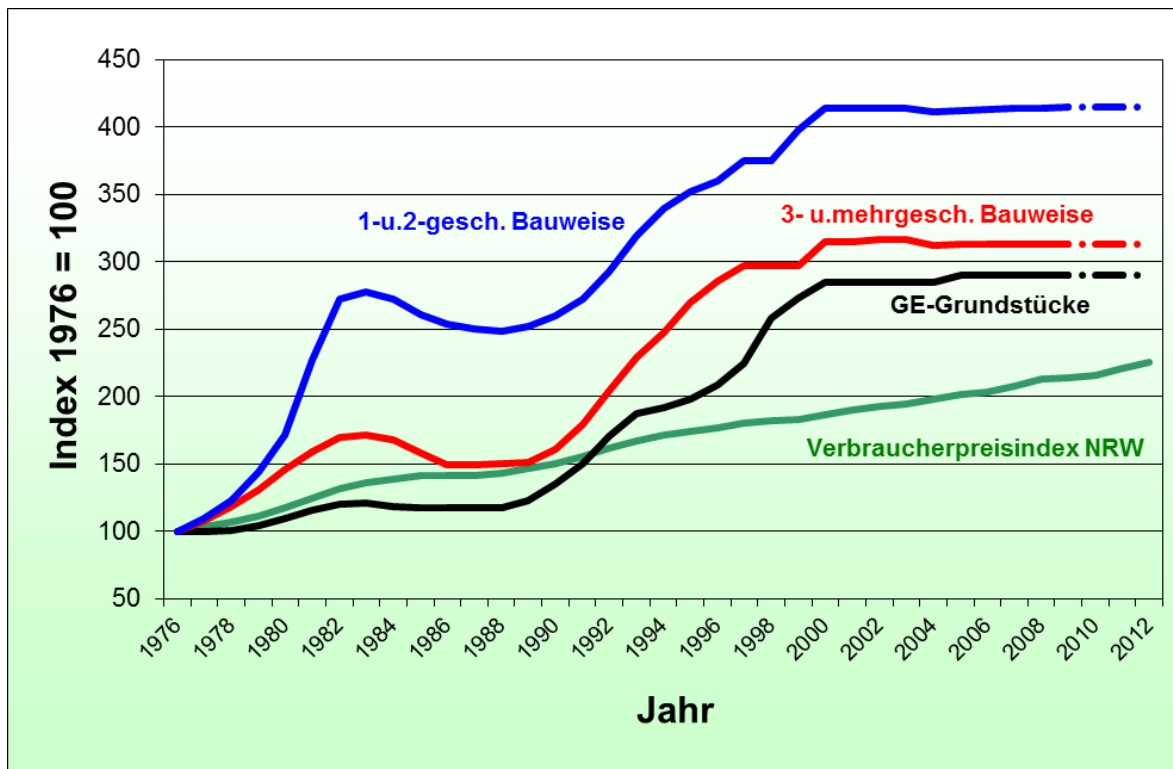
Nach Auswertung der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss am 15.02.2013 beschlossen, eine Reihe von Bodenrichtwerten für Wohnbauland in der Werthöhe zu verändern. Tab. 8.1 zeigt die Veränderungen und die Anzahl der betroffenen Zonen sowie ihre Lage im Stadtgebiet. Insgesamt hat sich das Wertniveau der Gesamtheit aller Bodenrichtwerte nicht verändert.

Veränderung [€]	Anzahl der Zonen	Überwiegend in folgenden Stadtteilen
-10	6	Bredeney, Leithe
-5	48	Altenessen, Katernberg, Leithe, Schonnebeck
0	4.962	
5	38	Altenessen, Freisenbruch, Gerschede
10	280	Bredeney, Heisingen, Kettwig
15	9	Horst
20	54	Heisingen
30	2	Burgaltendorf

**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 2012. Zur Veranschaulichung der langfristigen Entwicklung wurde hierzu die Preisbasis 1976 = 100 gewählt. Der gestrichelt dargestellte Verlauf wurde anhand der generellen Entwicklung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet geschätzt.



**Abbildung 8.1 Entwicklung des Preisniveaus baureifer Grundstücke in Essen im Vergleich zum 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.



**Immobilienrichtwerte** für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum wurden erstmalig zum Stichtag 01.01.2013 ermittelt und sind ebenfalls abrufbar. Nähere Informationen enthält Kapitel 7.4.

### 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 15.02.2013 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Baureife Grundstücke - individueller Wohnungsbau	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	400	300	160
<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	350	260	190
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	380	225	165
<b>Baureife Grundstücke - Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen erschließungsbeitragsfrei	390	310	200
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	105	85	60

**Tabelle 8.2 Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke**

### 8.4. Weitere Bodenrichtwerte

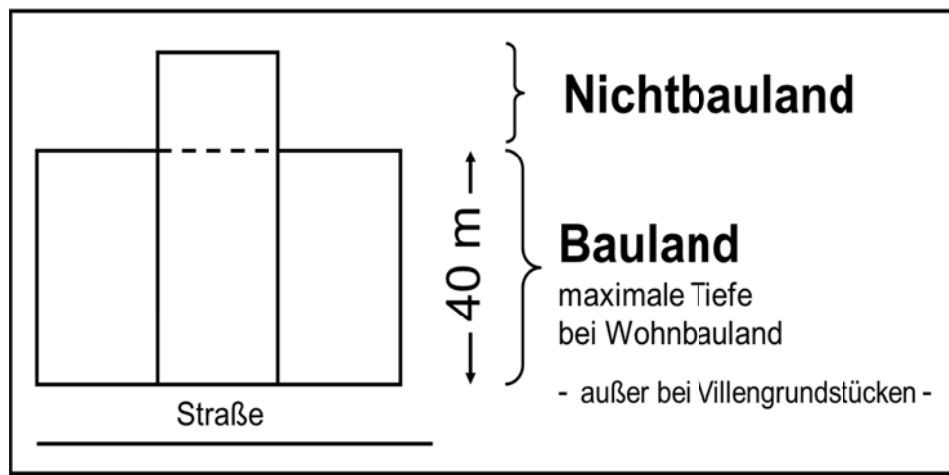
Für steuerliche Bedarfsbewertungen mit Wertermittlungsstichtag vor dem 01.01.2007 werden Bodenrichtwerte verwendet, die der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.1.1996 ermittelt hat (§ 145 Abs. 3 Satz 2 BewG). Über diese Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle auf Antrag Auskunft. Sie sind ebenfalls 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.**

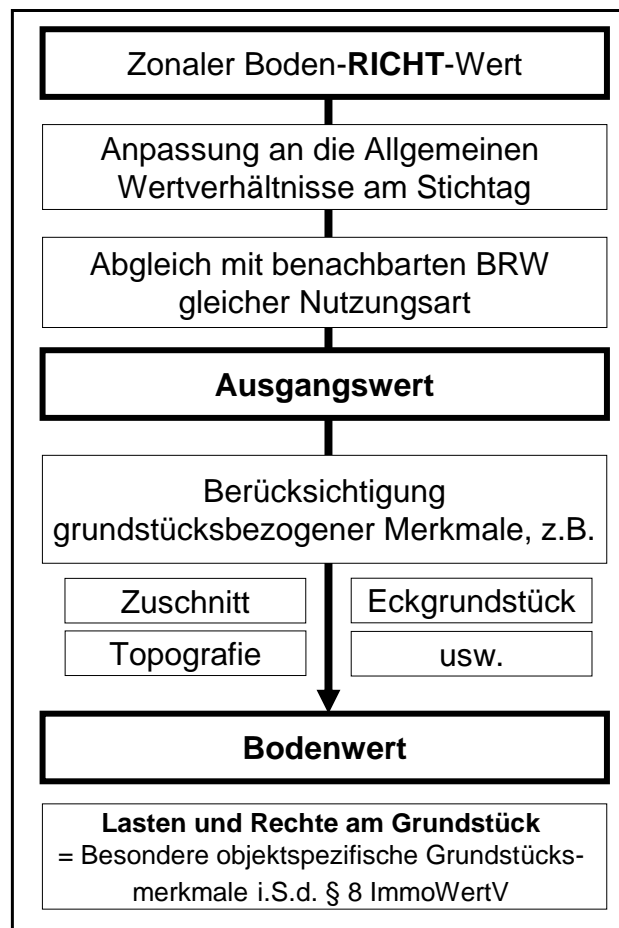
Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen. Dies gilt z.B. für die Lage sowie für das zusätzlich – jedoch lediglich beschreibend – angegebene Merkmal „Zahl der Vollgeschosse“. Die den Bodenrichtwerten hinsichtlich 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**

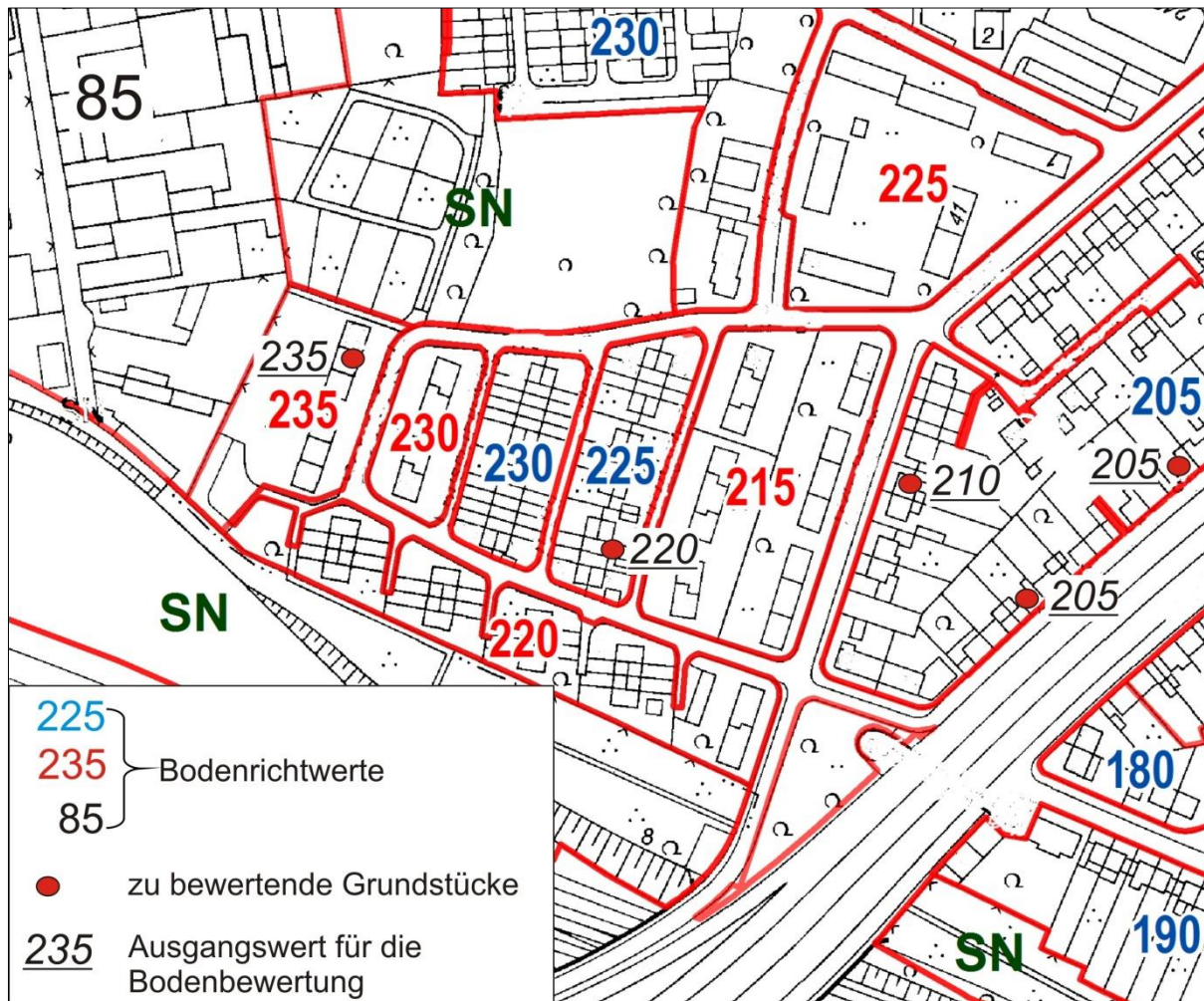
Bei der Anwendung der zonalen Bodenrichtwerte für Wohnbaunutzungen ist die in Abb. 8.3 dargestellte Systematik anzuwenden (die Aufzählung der grundstücksbezogenen Merkmale ist nicht abschließend!).



**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

Die Farben der Bodenrichte bedeuten: blau = Ein-/zweigeschossig, rot = Mehrgeschossig, schwarz = Gewerbe/Industrie/Sondergebiet

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
- Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl
- 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 für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte
- Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten wie z.B.
  - Außeragrarisches genutzte Freiflächen
  - Hausgärten mit Bezug zum Hausgrundstück
  - Sanierungsgebiete
- Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen
- Bewirtschaftungskosten

Der vollständige Grundstücksmarktbericht (Preis siehe Anlage 6) kann aus dem Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenpflichtig heruntergeladen oder bei der Geschäftsstelle bestellt werden.

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

**Die Seiten 80 bis 97 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
2012	571.407	-	-	2.340

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/de/Rathaus/Statistik/StartseiteStatistik.html> 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 <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	2.716
Anzahl der Bezirke	9	Anzahl der Stadtteile	50

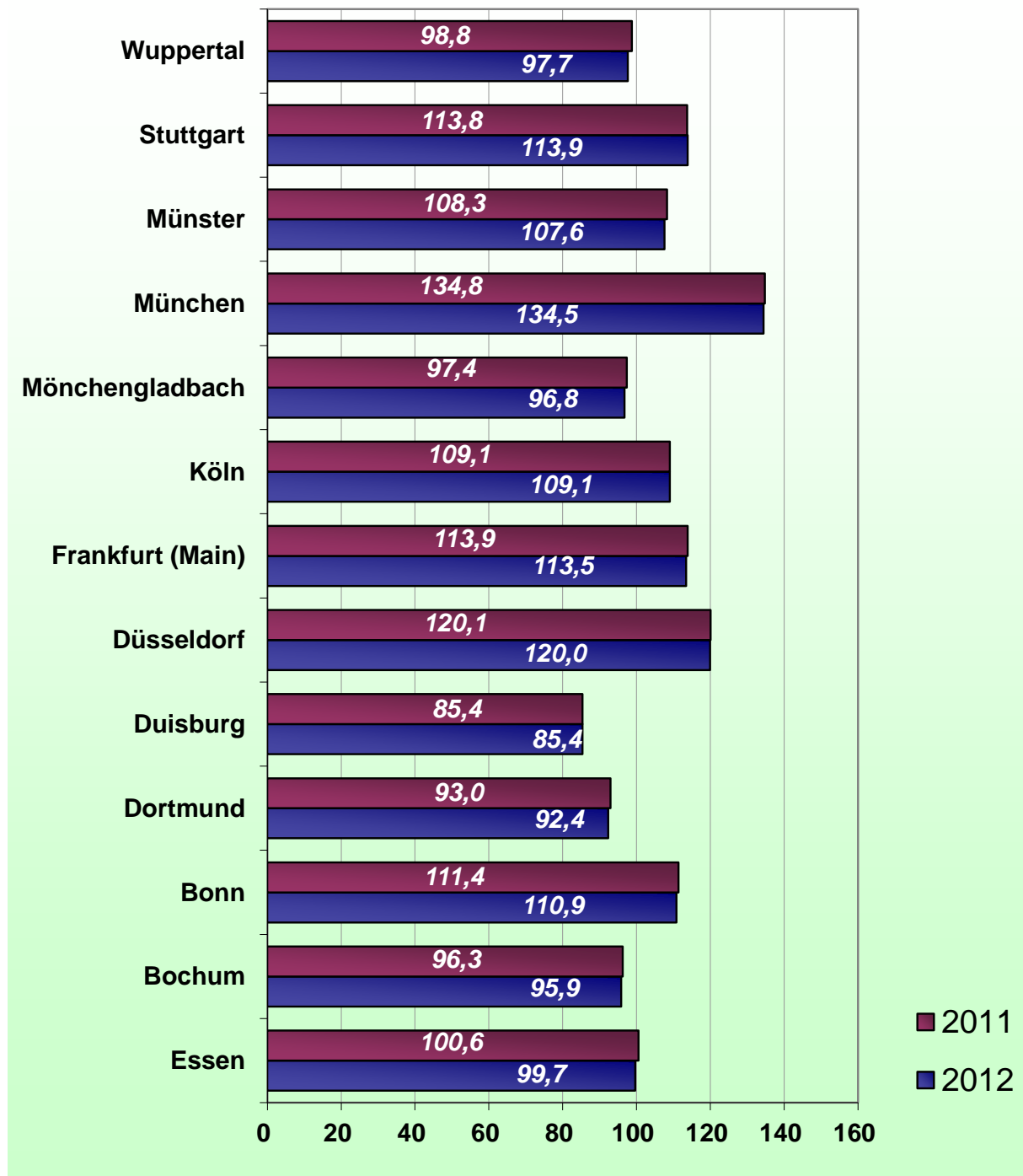


Abbildung 10.1 Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile

### 10.3. Sonstige Daten

#### 10.3.1. Kaufkraftkennziffer

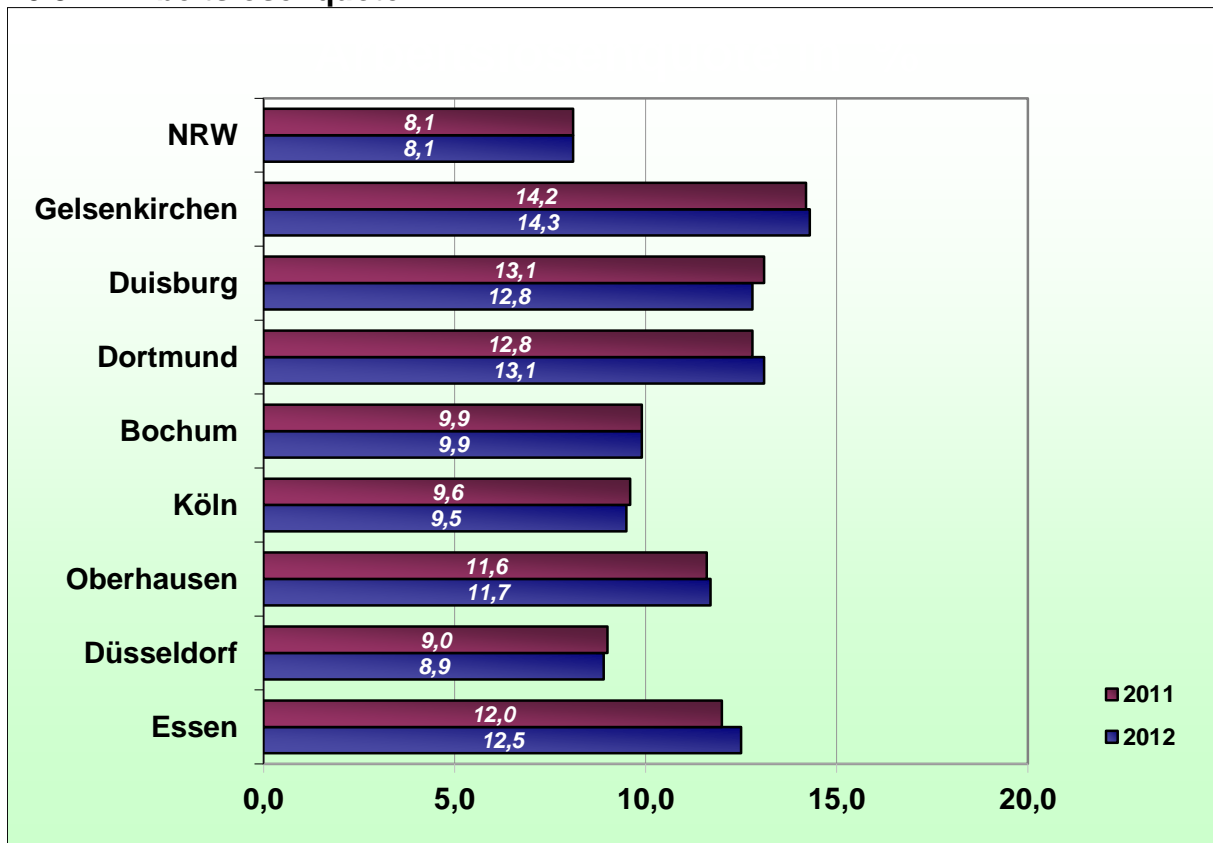
Kaufkraftkennziffern geben das Kaufkraftniveau einer Region an. Der Bundesdurchschnitt beträgt 100. Hat eine Stadt z.B. die Kaufkraftkennziffer von 102,5, so verfügen die Einwohner dieser Stadt im Mittel über 102,5 % der durchschnittlichen Kaufkraft in Deutschland.



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

**Abbildung 10.2 Kaufkraftkennziffern**

### 10.3.2. Arbeitslosenquote



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**Abbildung 10.3** Arbeitslosenquote 2011/2012 (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 2012 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.

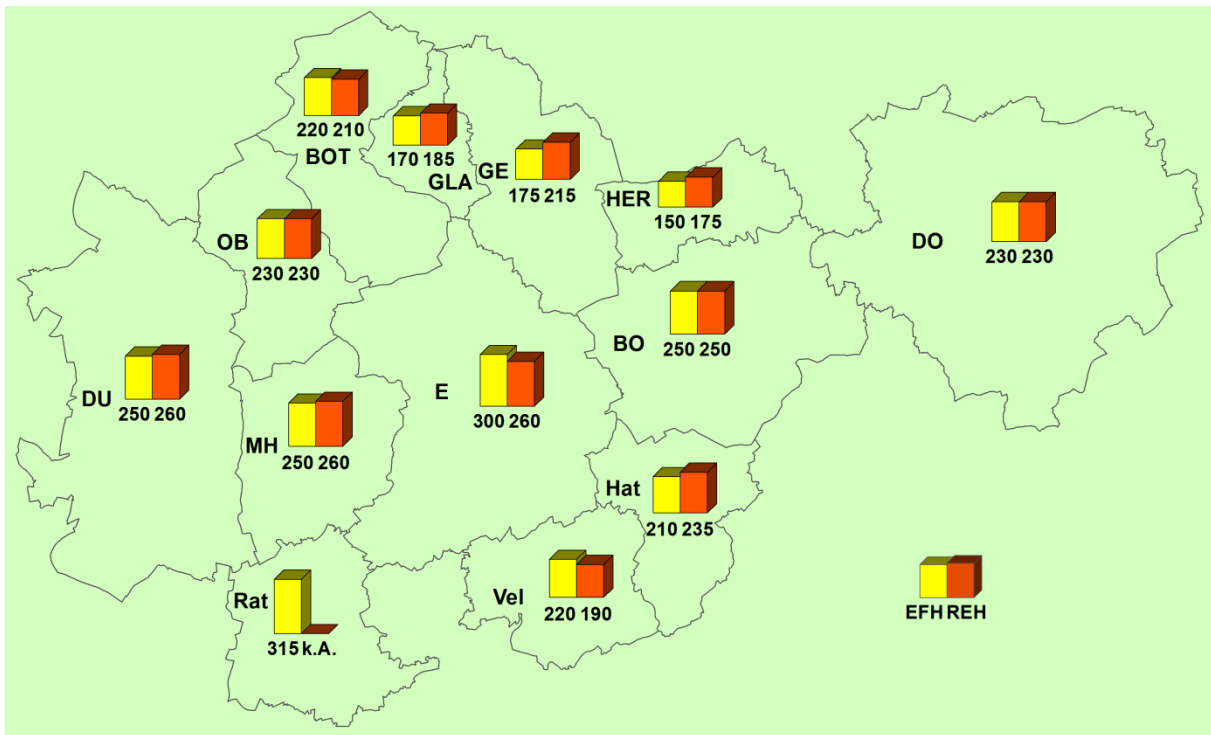
Stadt	Baugrundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>			Wohnungseigentum <sup>2)</sup>
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
<b>Essen</b>	<b>350</b>	<b>260</b>	<b>190</b>	<b>1.180</b>
Bochum	310	250	200	1.000
Dortmund	370	230	175	k.A.
Duisburg	330	260	170	1.000
Gelsenkirchen	355	215	165	780
Mülheim / Ruhr	360	260	180	1.090

<sup>1)</sup> Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksfläche: 250-500 m<sup>2</sup>, beitrags- und abgabefrei, Angaben in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

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

Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Bodenwertübersicht) bzw. Grundstücksmarktbericht Oberer Gutachterausschuss NRW

**Tabelle 11.1 Typische Immobilienpreise in NRW-Städten**



Datenquelle: Bodenwertübersichten in [www.boris.nrw](http://www.boris.nrw)

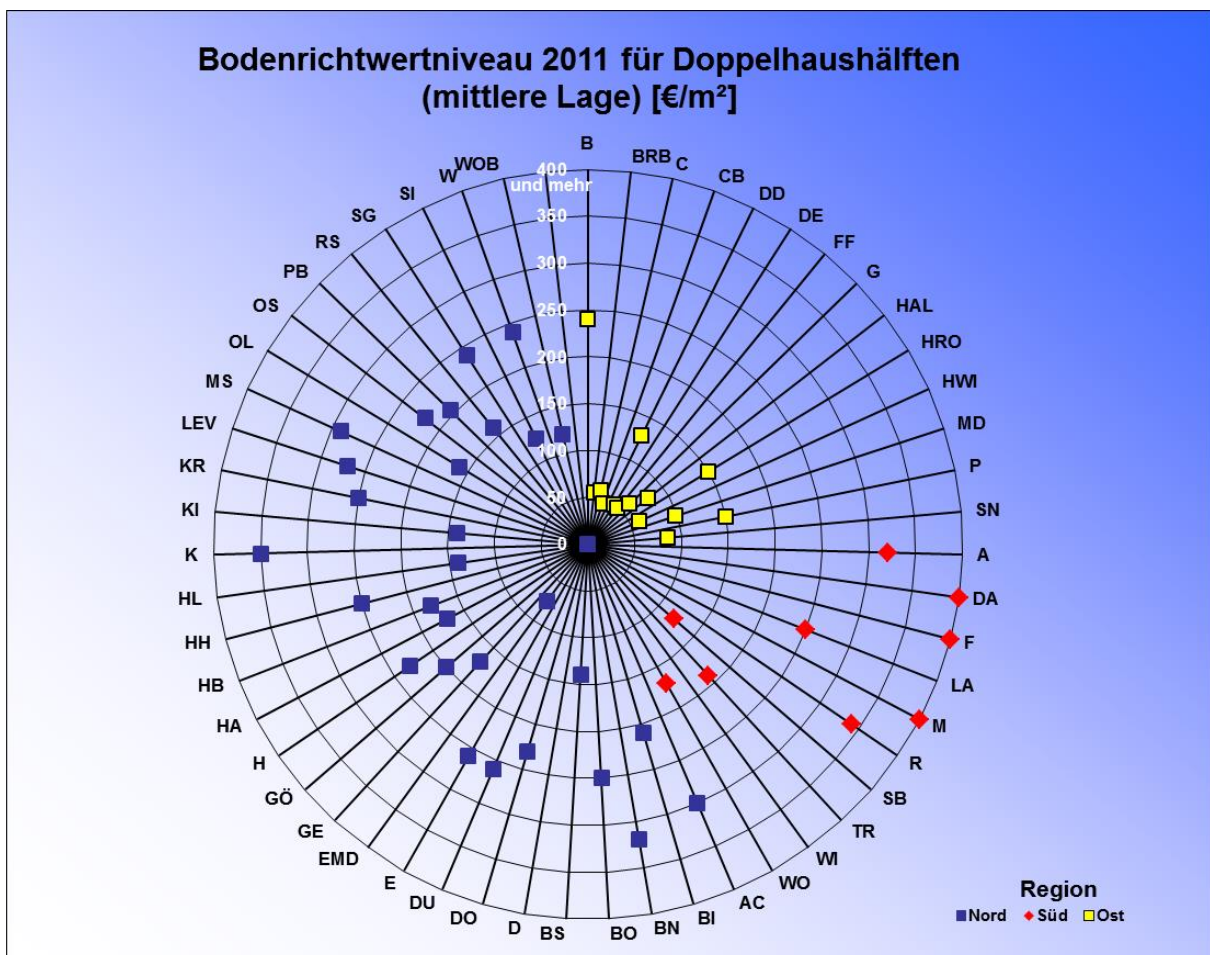
### Abbildung 11.1 Typische Grundstückspreise in €/m<sup>2</sup> für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2012

Dem Vergleich des Bodenwertniveaus in Abbildung 11.1. zugrunde gelegt sind örtlich ermittelte Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) je m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Baugrundstücke, auf denen freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden können mit den Preisen für Baugrundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 bis 500 m<sup>2</sup> 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](http://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 m<sup>2</sup> sind in Abbildung 11.2 Gesamtkaufpreise angegeben. Abbildung 11.3 bis 11.5 zeigen für bebaute Immobilien Preise bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Grundstücksanteil. Definitionen sind am Ende dieses Kapitels aufgeführt.

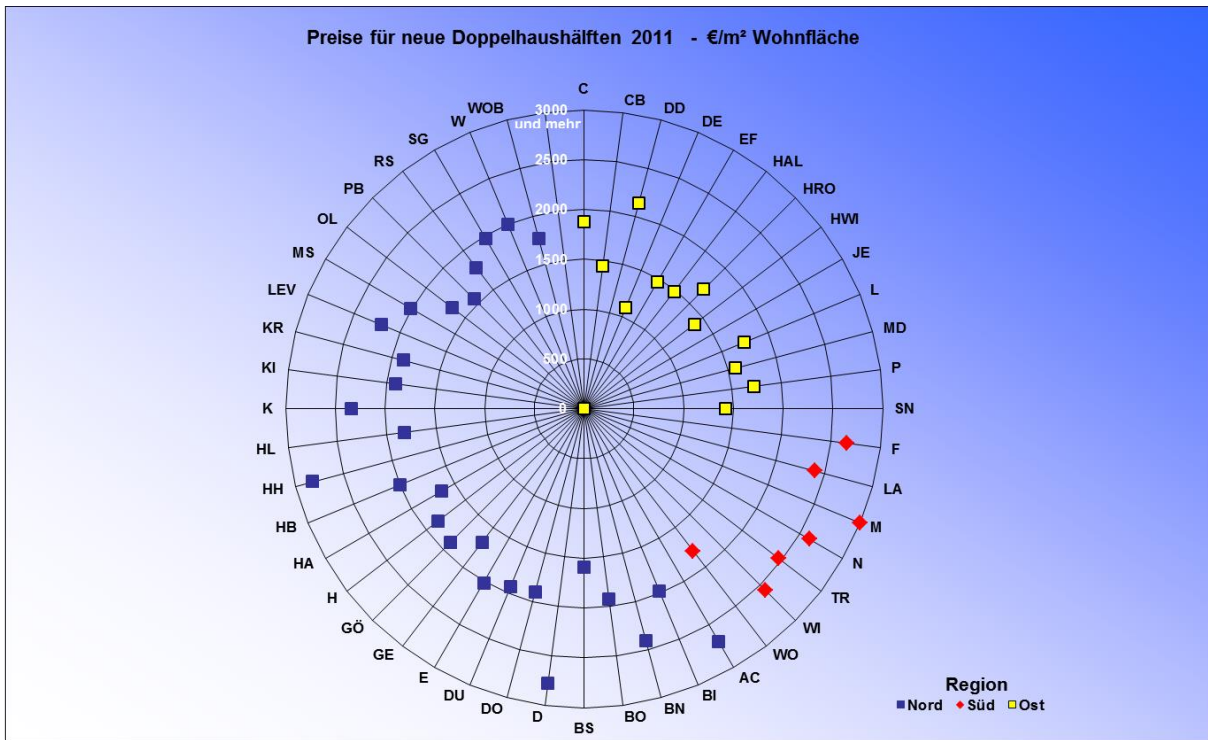
**Hinweis: Die Umfrage wird jeweils zum Stichtag 01.04. durchgeführt. Wegen des Erscheinungsdatums dieses Grundstücksmarktberichts liegen die Daten für 2012 noch nicht vor.**



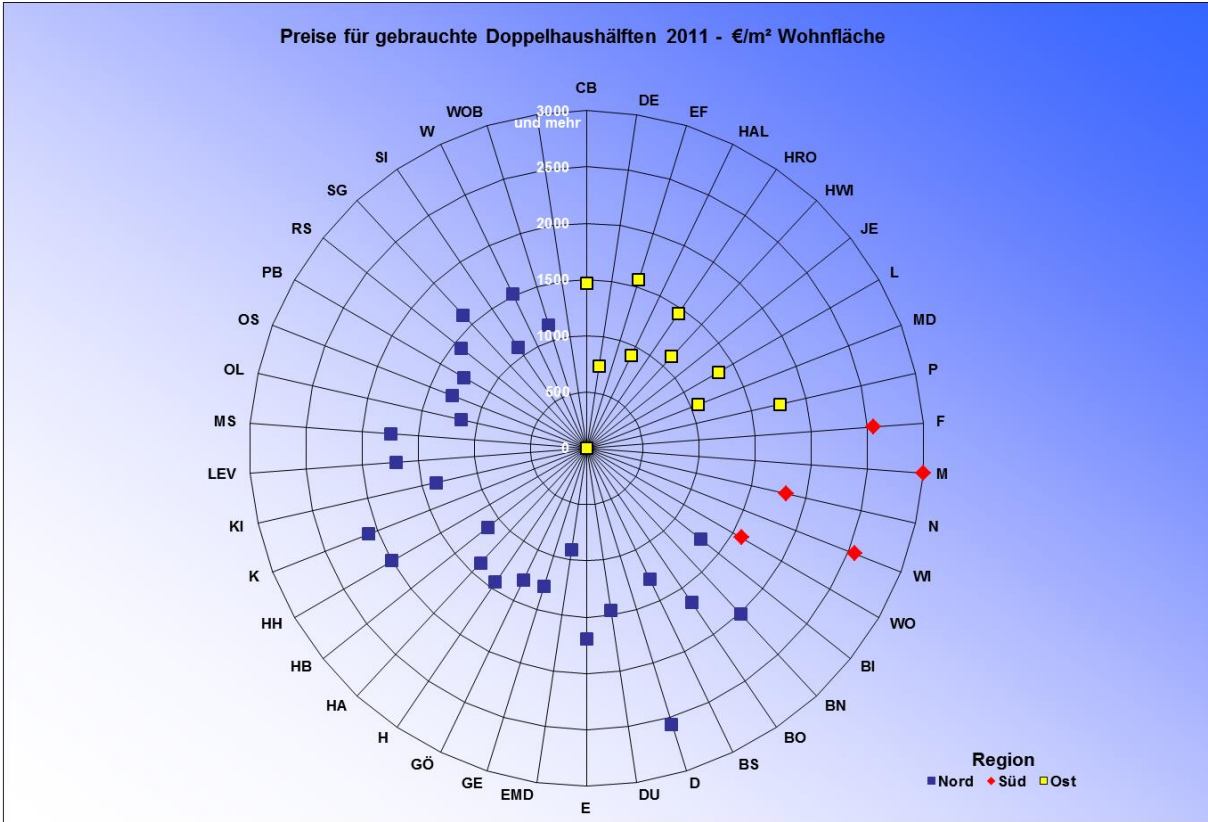
Quelle: Deutscher Städtetag

**Abbildung 11.2 Baugrundstücke für individuelle Bauweise durchschnittliche Bodenrichtwerte 2011**

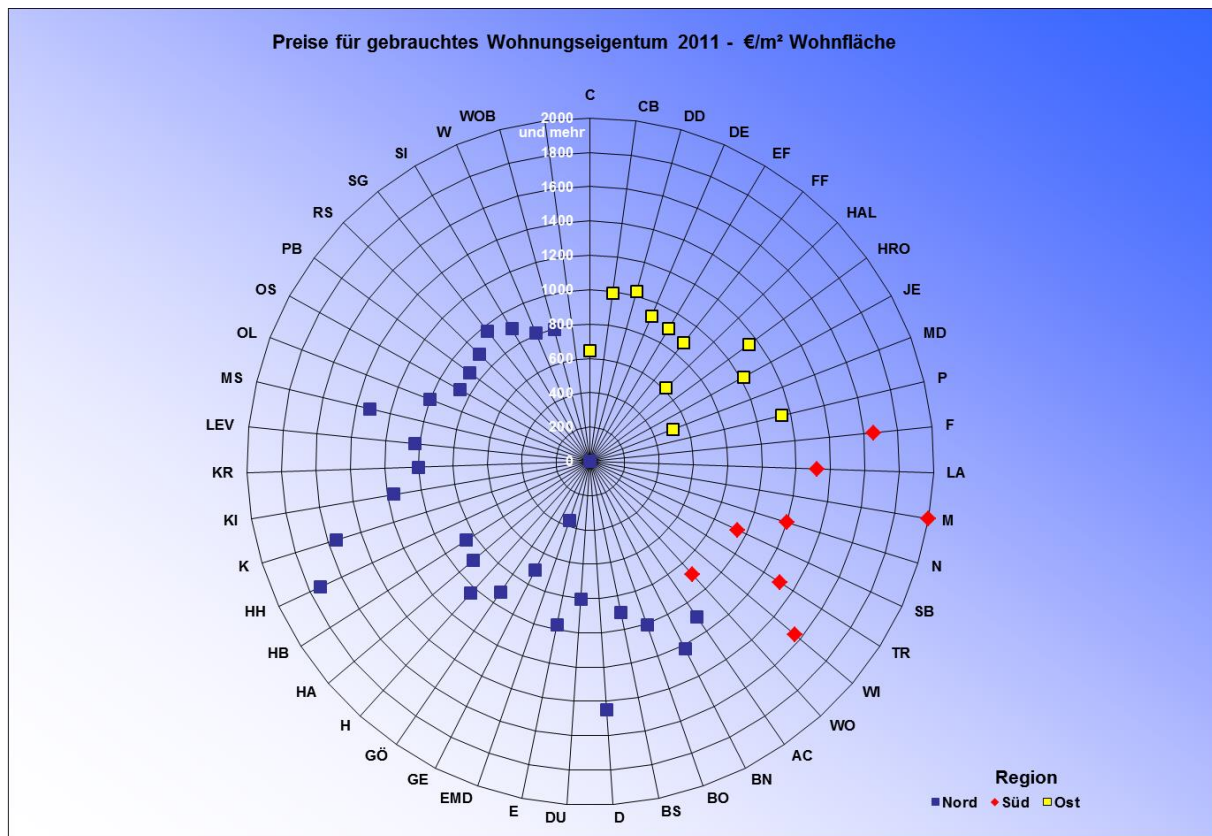




**Abbildung 11.3** Neue Doppelhaushälften  
Durchschnittliche Kaufpreise 2011



**Abbildung 11.4** Gebrauchte Doppelhaushälften  
Durchschnittliche Kaufpreise 2011



Quelle: Deutscher Städtetag

**Abbildung 11.5 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe  
Durchschnittliche Kaufpreise 2011**

### Definitionen

Neubau Wohnungseigentum: Wohnfläche von 60 bis 100 m<sup>2</sup>, Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen

Gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 90 und 140 m<sup>2</sup>

Gebrauchtes Wohnungseigentum (Weiterverkauf): Baujahr 1950 bis 1974, Wohnfläche 60 bis 100 m<sup>2</sup>

### 11.3. Prognose für das 1. Halbjahr 2013

Mit dem Ziel einer weitergehenden Marktaufklärung wurde eine Prognose getroffen, wie sich der Grundstücksmarkt in Essen im 1. Halbjahr 2013 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
<b>Unbebaute Grundstücke</b>						
Individuelle Bauweise	→	→	→	→	→	→
Geschosswohnungsbau	→	→	→	→	→	→
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
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 2013 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 Grundeigentümerversen 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 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**

Der Gutachterausschuss hat keine aktuellen Untersuchungen über gewerbliche Mieten durchgeführt. 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, Immobilienrichtwerte 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.**

Vordrucke für Anträge auf schriftliche Bodenrichtwertauskunft, auf schriftliche Immobilienrichtwertauskunft und ein Bestellformular für den Grundstücksmarktbericht bzw. für Auszüge aus Kapitel 9 ist diesem Marktbericht als Anlage 3, 4 und 6 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 5 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 €

### Immobilienrichtwerte

- **über das Informationssystem BORISplus.NRW (vgl. Kapitel 7.4)**
  - Nähere Informationen sowie die Korrekturtabellen kostenfrei
  - Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte (PDF-Datei) 21 €
- **über die Geschäftsstelle**
  - Immobilienrichtwerte, soweit sie zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung im Informationssystem BORISplus.NRW dargestellt sind:  
Ausdruck aus der Immobilienrichtwertkarte (analog) 28 €

### 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	<b>Amtliche Wertermittlung</b>
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 2012

<b>Vorsitzender</b>	Dipl.-Ing. Schaar, Hans-Wolfgang
<b>Stellvertretende Vorsitzende</b>	Dipl.-Ing. Butgereit, Stefan * Dipl.-Ing. Krautwald, Ulrich * Dipl.-Ing. Mohaupt, Ulrich * Dipl.-Ing. Pohlmann, Eckart * Dipl.-Ing. Wewer, Dieter *
<b>Ehrenamtliche Gutachter</b>	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 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. Wendorff, Eike Jürgen **
<b>Vertreter der Finanzämter</b>	Lostermann, Heinrich (FA Essen NordOst) Knebel, Ilona (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 <sup>2</sup>
Flur		Flurstück		Größe	m <sup>2</sup>
Flur		Flurstück		Größe	m <sup>2</sup>
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 Ausdruck des Bodenrichtwerts unmittelbar auf BORISplus.NRW für **6 €** erzeugen; nähere Hinweise siehe [www.boris.nrw.de](http://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 schriftliche Immobilienrichtwertauskunft für Wohnungseigentum**

**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 beantrage ich eine schriftliche Auskunft über den Immobilienrichtwert für folgendes Grundstück:

Lagebezeichnung: Straße \_\_\_\_\_ Hs. Nr. \_\_\_\_\_  
Alternativ: Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_ Flurstück(e) \_\_\_\_\_  
zum Stichtag **01.01.2013**.

**Objektart:** Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau, Teilmarkt Weiterverkäufe

Mir ist bekannt,

dass **Immobilienrichtwerte** georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für die Lage typisches „Normobjekt“ sind. Sie geben lediglich Auskunft über die Preis- und Wertverhältnisse in einem Teilgebiet der Stadt, spezifiziert nach Objektart und Lage.

Weichen die wertbestimmenden Merkmale der zu bewertenden Eigentumswohnung von denen des Immobilienrichtwertes ab, so sind Korrekturen entsprechend den Örtlichen Fachinformationen vorzunehmen.

Der Verkehrswert der Immobilie kann nur im Wege eines gebührenpflichtigen Gutachtens ermittelt werden.

**Ich verpflichte mich zur Zahlung der Gebühr:**

- Immobilienrichtwerte, soweit sie zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung im Informationssystem BORISplus.NRW dargestellt sind:  
Tarifstelle 7.3.1.2 d) VermWertGebO NRW 28 €  
(Hinweis: Sie können den Ausdruck des Immobilienrichtwerts unmittelbar auf BORISplus.NRW für **21 €** erzeugen; nähere Hinweise siehe [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).)

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum \_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Bearbeitungsvermerke:**

Auskunft erteilt am \_\_\_\_\_  
Datum, Namenszeichen

# Anlage 5 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

Per Telefax: 0201 – 88 – 68 503

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

Ich bin beauftragt in der Eigenschaft als \_\_\_\_\_  
Gericht, Behörde, öff. best. u. vereid. /zert. Sachverständige(r), Sonstige(r) bitte erläutern

für das Grundstück (Straße, Hausnummer) \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_ Flurstück(e) \_\_\_\_\_

bei Wohnungs-/Teileigentum Nr. des Aufteilungsplans \_\_\_\_\_ Geschosslage \_\_\_\_\_

aus folgenden Gründen: \_\_\_\_\_

**Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:**

Grundstücksart/Eigentumsart ●	<input type="checkbox"/> unbebaut <input type="checkbox"/> bebaut <input type="checkbox"/> Wohnungs- / Teileigen	Bitte immer ausfüllen
Räumliche Lage (z.B. Stadtteil, Straße, o Suchradius (z.B. 500m, 1.500m)) ●		
Zeitspanne der Vertragsabschlüsse ●	von _____ bis _____	
Nutzungsart (z.B. EFH, MFH, Gewerbe)		
Grundstücksfläche ●	von ca. _____ m <sup>2</sup> bis ca. _____ m <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/> Die Auskunft soll sich erstrecken auf <b>alle Verträge</b> ohne weiter einschränkende Kriterien (hierzu bitte Hinweis auf Seite 2 beachten) <b>ODER</b> _____		
<input type="checkbox"/> Die Auskunft soll sich erstrecken <b>nur auf ausgewertete Verträge</b> mit folgenden einschränkenden Kriterien		
Geschosszahl		
Baujahr/ Baujahrsspanne	von _____ bis _____	
fiktives Baujahr bei Modernisierung	von _____ bis _____	
Wohn-/ Nutzfläche	von ca. _____ m <sup>2</sup> bis ca. _____ m <sup>2</sup>	
Sonstige Merkmale		
<input type="checkbox"/> Ich bitte um Rücksprache, falls die Gebühr _____ € übersteigt (Mindestgebühr 120 €).		

!! Bitte Hinweis auf Seite 2 beachten !!

Ich habe den Hinweis auf Seite 2 des Antrags beachtet und 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, werden die Verträge zum Teil weiter ausgewertet. Nur in diesen Fällen sind Angaben wie z.B. €/m<sup>2</sup> 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.

Sonstige Urkunden wie Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren, Umlegungs- und Enteignungsbeschlüsse und dgl. werden bei der Auskunft ausschließlich auf besonderen Antrag berücksichtigt.

**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

Auskunft erteilt am \_\_\_\_\_ Namenszeichen

Antrag abgelehnt am \_\_\_\_\_ Namenszeichen

## Anlage 6 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

<b>Grundstücksmarktbericht</b>	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 €
<b>Weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht (siehe Inhaltsverzeichnis im kostenfreien Grundstücksmarktbericht)</b>		
	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