

## **Grundstücksmarktbericht 2014** für die Stadt Essen

Ohne die für die Wertermittlung erforderlichen Daten



# Der Grundstücksmarkt in Essen

## Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahre 2013

Datengrundlage: 01.01.2013 bis 31.12.2013

Auswertestand der Kaufpreissammlung: 19.03.2014

Beschlossen durch den Gutachterausschuss am 02.06.2014

### 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 .....	II
Tabellenverzeichnis .....	III
Anlagenverzeichnis .....	IV
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 2013 .....	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
5.2. Preisentwicklung.....	17
6. Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum).....	18
6.1. Umsätze.....	18
6.2. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	18
6.2.1. Durchschnittspreise in den Stadtteilen.....	19
7. Teilmarkt Wohnungseigentum .....	33
7.1. Umsatzentwicklung .....	34
7.2. Preisentwicklung.....	36
7.3. Durchschnittspreise im Stadtgebiet .....	36
7.4. Langzeitentwicklung bei neu errichtetem Wohnungseigentum .....	46
7.5. Immobilienrichtwerte .....	48
8. Bodenrichtwerte.....	49
8.1. Gesetzlicher Auftrag .....	49
8.2. Bodenrichtwerte in Essen .....	49
8.2.1. Präsentation.....	50
8.2.2. Entwicklung der Bodenrichtwerte.....	51
8.2.3. BORISplus.NRW .....	52
8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 Gutachterausschussverordnung .....	53
8.4. Weitere Bodenrichtwerte.....	53
8.5. Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung .....	53
9. Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten .....	57
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	58
10.1. Einwohnerzahlen .....	58
10.2. Gliederung des Essener Stadtgebiets .....	59
10.3. Sonstige Daten .....	60
10.3.1. Kaufkraftkennziffer .....	60

10.3.2.	Arbeitslosenquote .....	61
11.	Regionale Vergleiche.....	62
11.1.	Typische Immobilienpreise 2014 in ausgewählten Städten in NRW .....	62
11.2.	Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet .....	64
11.3.	Prognose für das 1. Halbjahr 2014 .....	66
12.	Mieten.....	68
12.1.	Wohnungsmieten.....	68
12.2.	Gewerbliche Mieten .....	68
13.	Produkte und Dienstleistungen .....	69
13.1.	Gutachten .....	69
13.2.	Auskünfte über Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten .....	69
13.3.	Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	69
13.4.	Produkte und Gebühren .....	70

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 4.1	Anzahl der Kaufverträge 2000 bis 2013 .....	7
Abbildung 4.2	Marktanteile der Grundstücks-kategorien (Vertragsaufkommen der Wohnimmobilien) 2013 (2012).....	9
Abbildung 4.3	Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge.....	11
Abbildung 4.4	Zwangsversteigerungen je Stadtteil (2013).....	13
Abbildung 4.5	Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2013).....	14
Abbildung 6.1	Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	19
Abbildung 6.2	Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser Preismaterial der Jahre 2011 bis 2013.....	20
Abbildung 6.3	Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1975 bis 2010 Preismaterial der Jahre 2011 bis 2013.....	21
Abbildung 6.4	Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2011-2013) .....	22
Abbildung 7.1	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe .....	35
Abbildung 7.2	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen .....	35
Abbildung 7.3	Mittlere Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum Preismaterial der Jahre 2011 bis 2013.....	36
Abbildung 7.4	Mittlere Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum Baujahre 1975 bis 2010 Preismaterial der Jahre 2011 bis 2013.....	37
Abbildung 7.5	Erläuterung Boxplot mit praktischem Beispiel aus Abb. 7.6 .....	46
Abbildung 7.6	Langzeitentwicklung der Wohnfläche bei neuerrichtetem Wohnungseigentum .....	47
Abbildung 7.7	Langzeitentwicklung des Gesamtkaufpreises bei neuerrichtetem Wohnungseigentum .....	47
Abbildung 7.8	Langzeitentwicklung des Durchschnittskaufpreises bei neuerrichtetem Wohnungseigentum .....	48
Abbildung 8.1	Entwicklung des Preisniveaus baureifer Grundstücke in Essen im Vergleich zum Verbraucherpreisindex NRW .....	52
Abbildung 8.2	Qualitätsunterschiede .....	54
Abbildung 8.3	Anwendungssystematik .....	54
Abbildung 8.4	Schematisierte Beispiele für Nachbarschaftsvergleich.....	55

Abbildung 10.1	Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile .....	59
Abbildung 10.2	Kaufkraftkennziffern .....	60
Abbildung 10.3	Arbeitslosenquote 2012/2013 (Jahresdurchschnitt) .....	61
Abbildung 11.1	Typische Grundstückspreise in €/m <sup>2</sup> für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2014 .....	63
Abbildung 11.2	Gesamtkaufpreise für Baugrundstücke für Doppelhaushälften 2012 .....	64
Abbildung 11.3	Neue Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2012 .....	65
Abbildung 11.4	Gebrauchte Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2012 .....	65
Abbildung 11.5	Wohnungseigentum – Neubau Durchschnittliche Kaufpreise 2012 .....	66
Abbildung 11.6	Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte .....	67

### **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 .....	18
Tabelle 6.2	Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen .....	32
Tabelle 7.1	Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum .....	33
Tabelle 7.2	Neuanlage von Wohnungseigentumsgrundbüchern (Neubau und Umwandlung) .....	34
Tabelle 7.3	Umsatz von Wohnungseigentum .....	34
Tabelle 7.4	Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 – 2013 .....	45
Tabelle 8.1	Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke .....	53
Tabelle 10.1	Einwohnerentwicklung .....	58
Tabelle 11.1	Typische Immobilienpreise in NRW-Städten .....	62
Tabelle 11.2	Prognose Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2014 Ruhrgebiet und NRW .....	67
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 .....	72

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2013.....	73
Anlage 2	Antrag auf Erstattung eines Gutachtens .....	74
Anlage 3	Antrag auf schriftliche Bodenrichtwertauskunft .....	76
Anlage 4	Antrag auf schriftliche Immobilienrichtwertauskunft für Wohnungseigentum .....	77
Anlage 5	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	78
Anlage 6	Bestellformular .....	80

# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

## 1.1. Generelle Marktentwicklung

### Umsätze

Gegenüber dem Vorjahr wurden mit insgesamt 4.672 registrierten Urkunden 2013 erneut mehr Transaktionen auf dem Essener Grundstücksmarkt verzeichnet (+3%). Die Zuwächse resultieren in erster Linie aus deutlichen Umsatzsteigerungen bei unbebauten Baugrundstücken und Wohnungseigentum. Verkauft wurden rd. 20% mehr Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Der Umsatz von Bauplätzen für den Geschosswohnungsbau verdoppelte sich nahezu. Auf diesen Grundstücken werden – zum Teil nach Abbruch vorhandener Einfamilienhäuser – besonders in guten Wohnlagen Eigentumswohnungen errichtet.

Der Umsatz bebauter Grundstücke ging um rd. 7% zurück. Hiervon besonders betroffen waren die Mehrfamilienhausgrundstücke (-16%). Die Verkäufe von Wohnungseigentum nahmen um rd. 17% zu. Erstverkäufe und Weiterverkäufe legten jeweils um rd. 8% zu. Der Umsatz erstmalig umgewandelter Wohnungen verdoppelte sich.

Rückläufig war die Anzahl der registrierten Beschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren (-6%). Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke wurden nach einem Rückgang von 10% auf dem Niveau der Jahre vor 2012 veräußert bzw. neu begründet.

Der Geldumsatz ist zum Vorjahr gestiegen (+4%) und liegt 2013 bei rd. 1.100 Mio. €. Zum Teil stark rückläufig waren die Geldumsätze bei bebauten und unbebauten Gewerbeimmobilien. Hingegen verdoppelte sich der Umsatz bei den zu Wohnzwecken nutzbaren unbebauten Grundstücken. Der Umsatz bei Wohnungseigentum stieg um rd. 22 %.

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

### Preise

Aufgrund der Auswertung seiner Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss rd. 5.000 Bodenrichtwerte für Bauland (das sind rund 93%) auf dem Vorjahresniveau belassen. Etwa 50 Bodenrichtwerte wurden um 5 Euro gesenkt, 5 weitere um 10 Euro. Etwa 330 Bodenrichtwerte wurden um 5 bis 10 € angehoben. Weitere 50 Bodenrichtwerte wurden um 5 bis 10% ihres Wertniveaus angehoben. Von diesen punktuellen Veränderungen abgesehen ist das Bodenpreisniveau in Essen somit gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Preisentwicklungen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und für Wohnungseigentum konnten aus Kapazitätsgründen nicht ermittelt werden..

### Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat 2014 keine neuen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Kapitel 9 enthält hierzu weitere Ausführungen. Aus diesem Grund erscheint der Grundstücksmarktbericht 2014 nur als kostenfreie Version (Internet).

## 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. Kapitel 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 (siehe Hinweis in Kapitel 9).

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 für die Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet; sie ersetzen insbesondere nicht die sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes.

Alle Informationen dieses Grundstücksmarktberichts wurden mit größter Sorgfalt recherchiert. Sie beziehen sich Daten aus übersandten bzw. ausgewerteten Kaufverträgen.

### 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. Kapitel 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 2013

### 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.

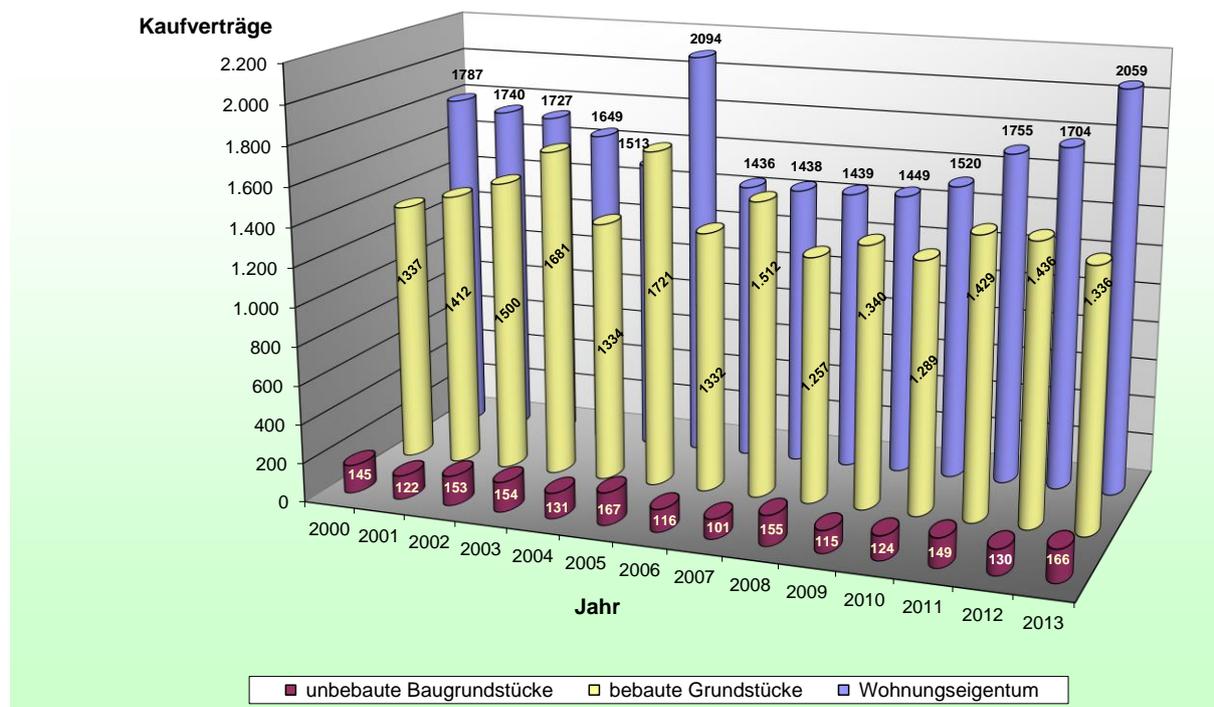


Abbildung 4.1 Anzahl der Kaufverträge 2000 bis 2013

Vertragsarten	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Kaufverträge</b>							
<b>1. unbebaute Grundstücke</b>	<b>219</b>	<b>272</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>267</b>	<b>231</b>	<b>253</b>
Wohnbauland (individuelle Bauweise)	70	108	67	80	87	76	92
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	13	21	23	26	28	24	49
klassisches Gewerbe und Industrieland	7	16	11	8	10	18	21
höherwertiges Gewerbe	5	7	13	10	24	12	4
Nichtbauland <sup>1)</sup>	124	120	95	85	118	101	87
<b>2. bebaute Grundstücke</b>	<b>1.512</b>	<b>1.257</b>	<b>1.340</b>	<b>1.289</b>	<b>1.436</b>	<b>1.429</b>	<b>1.336</b>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	816	759	904	799	862	877	851
Mehrfamilienhausgrundstücke <sup>2)</sup>	571	391	365	377	449	435	367
gewerblich genutzte Grundstücke	103	90	49	67	91	89	80
sonstige	22	17	22	46	34	28	38
<b>3. Wohnungseigentum</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>	<b>2.059</b>
Bauvorhaben	116	113	106	165	193	237	257
Weiterverkäufe	947	1.068	1.060	1.053	1.215	1.189	1.290
Umwandlungen <sup>3)</sup>	374	258	280	297	294	326	505
nicht klassifiziert	1	0	3	5	2	3	7
<b>4. Teileigentum</b>	<b>82</b>	<b>70</b>	<b>64</b>	<b>73</b>	<b>103</b>	<b>112</b>	<b>111</b>
<b>5. Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke</b>	<b>57</b>	<b>65</b>	<b>88</b>	<b>78</b>	<b>88</b>	<b>102</b>	<b>90</b>
Bestellung von Erbbaurechten	2	3	1	3	4	2	1
Erbbaugrundstücke	4	14	31	19	16	24	13
Erbbaurechte	29	27	35	29	43	50	49
Wohnungserbbaurecht	21	20	21	26	24	23	22
Teileigentumserbbaurecht	1	1	0	1	1	3	5
<b>Sonstige Urkunden <sup>4)</sup></b>	<b>558</b>	<b>515</b>	<b>466</b>	<b>517</b>	<b>585</b>	<b>614</b>	<b>566</b>
<b>1. Zwangsversteigerungsbeschlüsse</b>	<b>178</b>	<b>222</b>	<b>250</b>	<b>241</b>	<b>250</b>	<b>267</b>	<b>252</b>
unbebaute Grundstücke	2	1	0	1	6	3	2
bebaute Grundstücke	57	65	63	79	67	67	65
Wohnungseigentum	118	151	183	154	173	193	181
Teileigentum	1	5	4	7	4	4	4
<b>2. Umlegungsbeschlüsse</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>5</b>
<b>INSGESAMT</b>	<b>4.044</b>	<b>3.840</b>	<b>3.866</b>	<b>3.927</b>	<b>4.455</b>	<b>4.532</b>	<b>4.672</b>
Verträge über Immobilien in mehreren Städten	8	5	4	0	0	1	1
Gesamtumsatz Mio. €	335	983	29	0	0	1.855	2

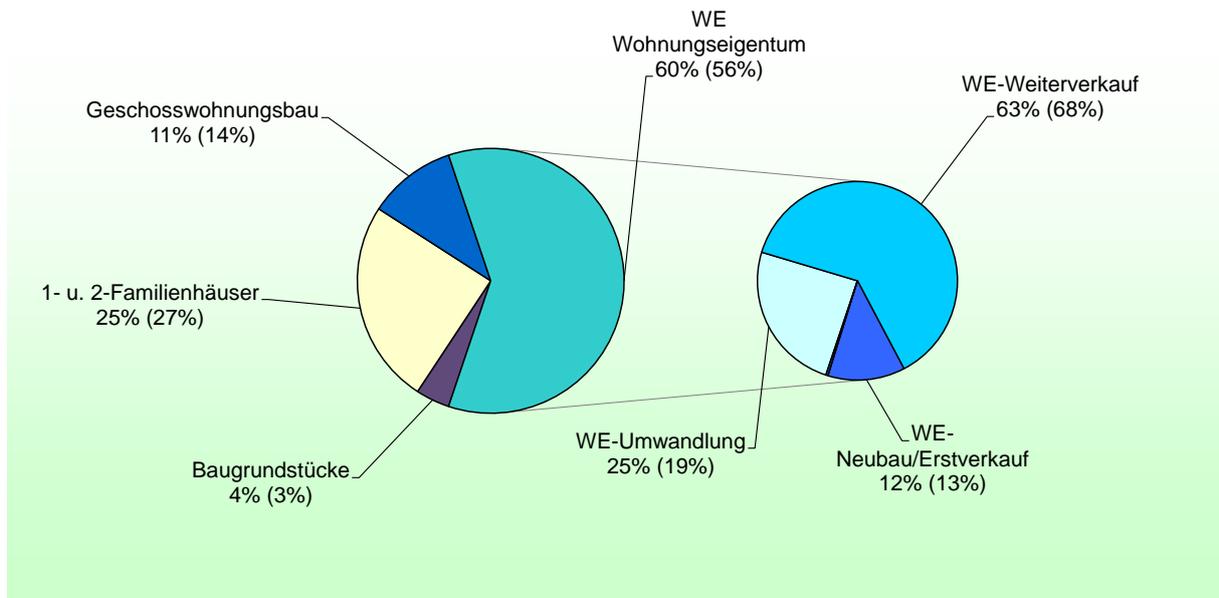
<sup>1)</sup> Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Teilflächen, Rohbauland, Bauerwartungsland und sonstige

<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 (Vertragsaufkommen der Wohnimmobilien) 2013 (2012)**

Teilmarkt	Angaben in Mio. €						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Unbebaute Grundstücke, Bauland	37,6	70,0	75,1	57,2	95,8	59,7	67,2
Unbebaute Grundstücke, Nichtbauland	5,4	12,7	7,2	7,5	15,4	4,8	2,4
Bebaute Grundstücke	836,4	453,8	471,7	594,5	630,4	649,9	652,8
Wohnungseigentum	167,9	167,6	163,8	187,5	220,7	228,0	277,1
Sonstige *)	80,0	98,9	68,5	127,3	105,3	121,0	101,6
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>1.127,3</b>	<b>803,0</b>	<b>786,3</b>	<b>974,0</b>	<b>1.067,6</b>	<b>1.063,4</b>	<b>1.101,1</b>

\*) Teileigentum, Zwangsversteigerungen usw.

**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 Wohngebäude 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	2012			2013		
	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [ha]	Kaufpreissumme [Mio. €]	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [ha]	Kaufpreissumme [Mio. €]
Private	2	0,53	2,80	2	0,32	2,80
Unternehmen oder Sonstige	11	13,42	86,14	15	27,55	138,75
Summe	13	13,95	88,94	17	27,87	141,55

**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 1993.

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

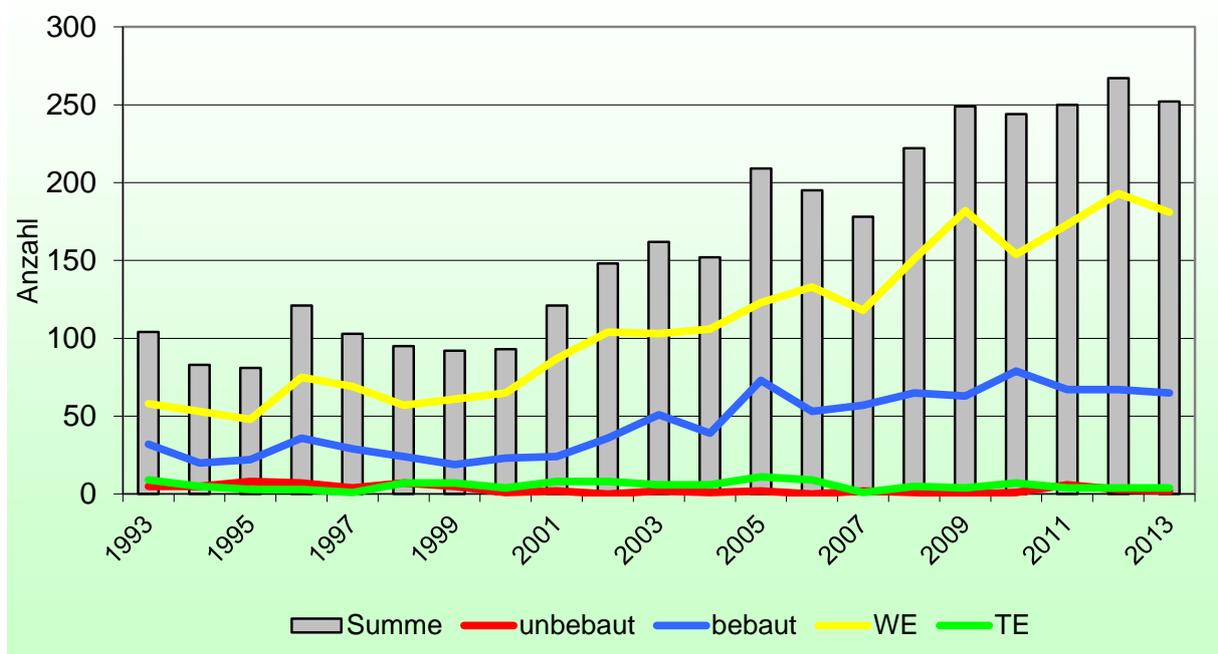


Abbildung 4.3 Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge

Tabelle 4.4 analysiert die Zwangsversteigerungsfälle des Jahres 2013 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 2012.

	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Gewerbe- objekte	Wohnungs- eigentum
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	23 (28)	36 (30)	6 (5)	253 (196)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	76% (68%)	74% (83%)	k.A.	64% (56%)
Zuschläge zum 1. ZV-Termin				
- Anzahl	18 (20)	21 (21)	4 (4)	110 (82)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	80% (70%)	85% (88%)	k.A.	73% (70%)
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	5 (8)	15 (9)	2 (1)	143 (114)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	65% (62%)	59% (72%)	k.A.	55% (46%)

**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	26	111	77	28
- % des Verkehrswertes	69%	58%	65%	70%
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	17	38	31	15
- % des Verkehrswertes	84%	68%	79%	84%
Zuschläge in weiteren ZV-Terminen				
- Anzahl	9	73	46	13
- % des Verkehrswertes	41%	52%	56%	53%

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

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



Abbildung 4.4 Zwangsversteigerungen je Stadtteil (2013)



Abbildung 4.5 Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2013)

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	Anzahl	Ø Zuschlag	Anzahl	Ø Zuschlag	Anzahl
	1. Termin		weitere Termine		über alle Termine	
Altendorf	59%	20	47%	26	52%	46
Altenessen-Nord	58%	6	k.A.	<3	57%	7
Altenessen-Süd	k.A.	<3	42%	26	45%	28
Bergerhausen	77%	4	51%	4	64%	8
Bochold	66%	6	53%	9	58%	15
Dellwig	81%	6	k.A.	<3	78%	7
Frintrop	k.A.	<3	k.A.	<3	53%	3
Frohnhausen	72%	4	44%	8	53%	12
Heisingen	k.A.	<3	113%	11	111%	13
Holsterhausen	98%	3	74%	10	79%	13
Holthausen	78%	3	k.A.	<3	78%	3
Horst	k.A.	<3	25%	8	25%	8
Huttrop	k.A.	<3	k.A.	<3	76%	4
Karnap	68%	15	61%	4	67%	19
Katernberg	68%	3	43%	4	54%	7
Kettwig	k.A.	<3	50%	3	56%	5
Kray	81%	8	k.A.	<3	75%	9
Kupferdreh	76%	6	k.A.	<3	76%	6
Nordviertel	65%	4	54%	3	60%	7
Ostviertel	k.A.	<3	38%	7	39%	8
Rüttenscheid	73%	9	80%	3	75%	12
Steele	k.A.	<3	70%	3	75%	4
Südostviertel	k.A.	<3	54%	5	65%	7
Südviertel	100%	6	k.A.	<3	100%	6

**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.

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Wohnen insgesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>83</b>	<b>129</b>	<b>92</b>	<b>108</b>	<b>115</b>	<b>101</b>	<b>141</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>7,7</b>	<b>18</b>	<b>11,3</b>	<b>12,2</b>	<b>13</b>	<b>9,6</b>	<b>17,7</b>
	<b>Wert [Mio. €]</b>	<b>20,2</b>	<b>41</b>	<b>32,1</b>	<b>43,8</b>	<b>37,9</b>	<b>29,1</b>	<b>51,7</b>
individuelle Bauweise	Anzahl	70	110	68	83	87	77	92
	Fläche [ha]	5	12,4	6,8	6,7	7,6	6,4	9,6
	Wert [Mio. €]	15,7	27,7	19,8	21,3	23,3	17,3	22,6
Geschosswohnungsbau	Anzahl	13	19	24	25	28	24	49
	Fläche [ha]	2,7	5,6	4,5	5,5	5,4	3,2	8,1
	Wert [Mio. €]	4,5	13,3	12,3	22,5	14,6	11,8	29,1
<b>Gewerbe insgesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>18</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>25</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>7,2</b>	<b>22,8</b>	<b>29,9</b>	<b>7</b>	<b>30,6</b>	<b>16,8</b>	<b>13,7</b>
	<b>Wert [Mio. €]</b>	<b>17,4</b>	<b>29</b>	<b>43</b>	<b>13,4</b>	<b>57,9</b>	<b>30,6</b>	<b>15,5</b>
klassisch	Anzahl	13	16	10	6	10	18	21
	Fläche [ha]	2,8	13,9	17,9	4	8,7	8,1	12,3
	Wert [Mio. €]	2	9,5	9,1	1,6	8,1	7,5	10,6
tertiär	Anzahl	5	7	12	10	24	12	4
	Fläche [ha]	4,4	8,9	12	3	21,9	8,7	1,4
	Wert [Mio. €]	15,4	19,5	33,9	11,8	49,8	23,1	4,9
<b>Summen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>101</b>	<b>152</b>	<b>114</b>	<b>124</b>	<b>149</b>	<b>131</b>	<b>166</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>14,9</b>	<b>40,8</b>	<b>41,2</b>	<b>19,2</b>	<b>43,6</b>	<b>26,4</b>	<b>31,4</b>
	<b>Wert [Mio. €]</b>	<b>37,6</b>	<b>70</b>	<b>75,1</b>	<b>57,2</b>	<b>95,8</b>	<b>59,7</b>	<b>67,2</b>

**Tabelle 5.1 Umsatz Baulandflächen**

Auf unbebauten Grundstücken für die individuelle Bauweise können Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden. In den vergangenen Jahren wurden häufig größere, für eine derartige Bebauung vorgesehene Flächen an Bauträger veräußert, die in der Regel jedoch noch nicht baureif waren. Die Verkäufe der Grundstücke nach Bebauung waren stets dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke zuzuordnen. Zur weiteren Auswertung z.B. für Bodenrichtwerte standen diese Kauffälle indes nicht mehr zur Verfügung. In 2013 wurden nunmehr in den Neubaugebieten Berswortschanze (Stadtteil Karnap) und Breloher Steig (Stadtteil Horst) insgesamt 34 einzelne Baugrundstücke in unbebautem Zustand an private Bauherren verkauft.

Die Verkäufe unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau konzentrierten sich auf den Essener Süden. Auf den Grundstücken werden nahezu ausschließlich Eigentumswohnungen errichtet. Insbesondere in guten Wohnlagen ist weiterhin vermehrt zu beobachten, dass auch großzügige Einfamilienhäuser weit vor Ablauf ihrer Gesamtnutzungsdauer abgebrochen und durch Neubauten mit Eigentumswohnungen ersetzt werden.

## **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, Marktbericht 2013) gut beschrieben.

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

## 6. Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)

### 6.1. Umsätze

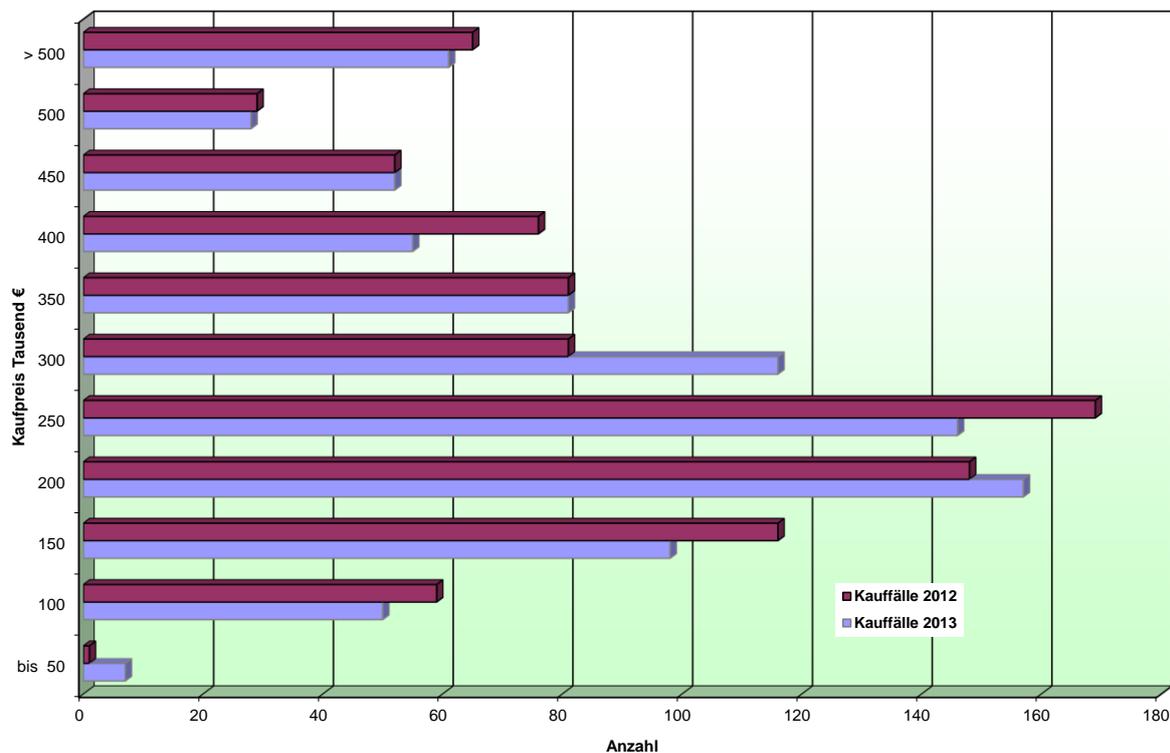
Tabelle 6.1 gliedert die Umsätze der veräußerten bebauten Immobilien im Volleigentum nach Kaufverträgen, Grundstücksflächen sowie Geldumsätzen im mehrjährigen Vergleich auf.

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>individueller Wohnungsbau</b>	Anzahl	816	759	904	799	862	877	851
	Fläche [ha]	39,7	45,5	43,4	38,0	41,1	44,6	40,7
	Wert [Mio. €]	211,0	194,1	225,4	201,7	228,4	236,8	238,7
davon Neubau	Anzahl	195	133	144	137	98	100	148
	Fläche [ha]	5,6	3,8	4,2	3,7	3,4	2,8	4,3
	Wert [Mio. €]	57,8	39,8	39,9	40,1	33,7	38,1	49,2
<b>Geschosswohnungsbau</b>	Anzahl	571	391	365	377	449	435	367
	Fläche [ha]	49,8	28,7	26,3	22,5	31,3	37,9	39,5
	Wert [Mio. €]	293,4	155,2	122,6	128,6	163,3	216,7	204,8
<b>klassisches Gewerbe</b>	Anzahl	30	38	14	31	34	42	37
	Fläche [ha]	16,0	9,7	4,1	19,1	39,1	15,8	16,6
	Wert [Mio. €]	34,7	13,4	8,9	47,6	47	35,7	25
<b>tertiäres Gewerbe</b>	Anzahl	73	52	35	37	57	47	43
	Fläche [ha]	42,9	10,3	7,1	8,3	11,0	14,7	7,4
	Wert [Mio. €]	295,2	90,5	102,8	127,8	167,4	150,0	96,9
<b>sonstige Gebäude</b>	Anzahl	22	17	22	45	34	28	38
	Fläche [ha]	1,1	0,7	8,3	19,4	25,6	10,8	8,8
	Wert [Mio. €]	2,1	0,7	12,0	88,8	24,2	10,6	87,5
<b>Summen</b>	Anzahl	1.512	1.257	1.340	1.289	1.436	1.429	1.336
	Fläche [ha]	149,5	95,0	89,3	107,3	148,1	123,8	113,0
	Wert [Mio. €]	836,4	453,8	471,7	594,5	630,4	649,9	652,8

**Tabelle 6.1 Umsatz bebauter Grundstücke**

### 6.2. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

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



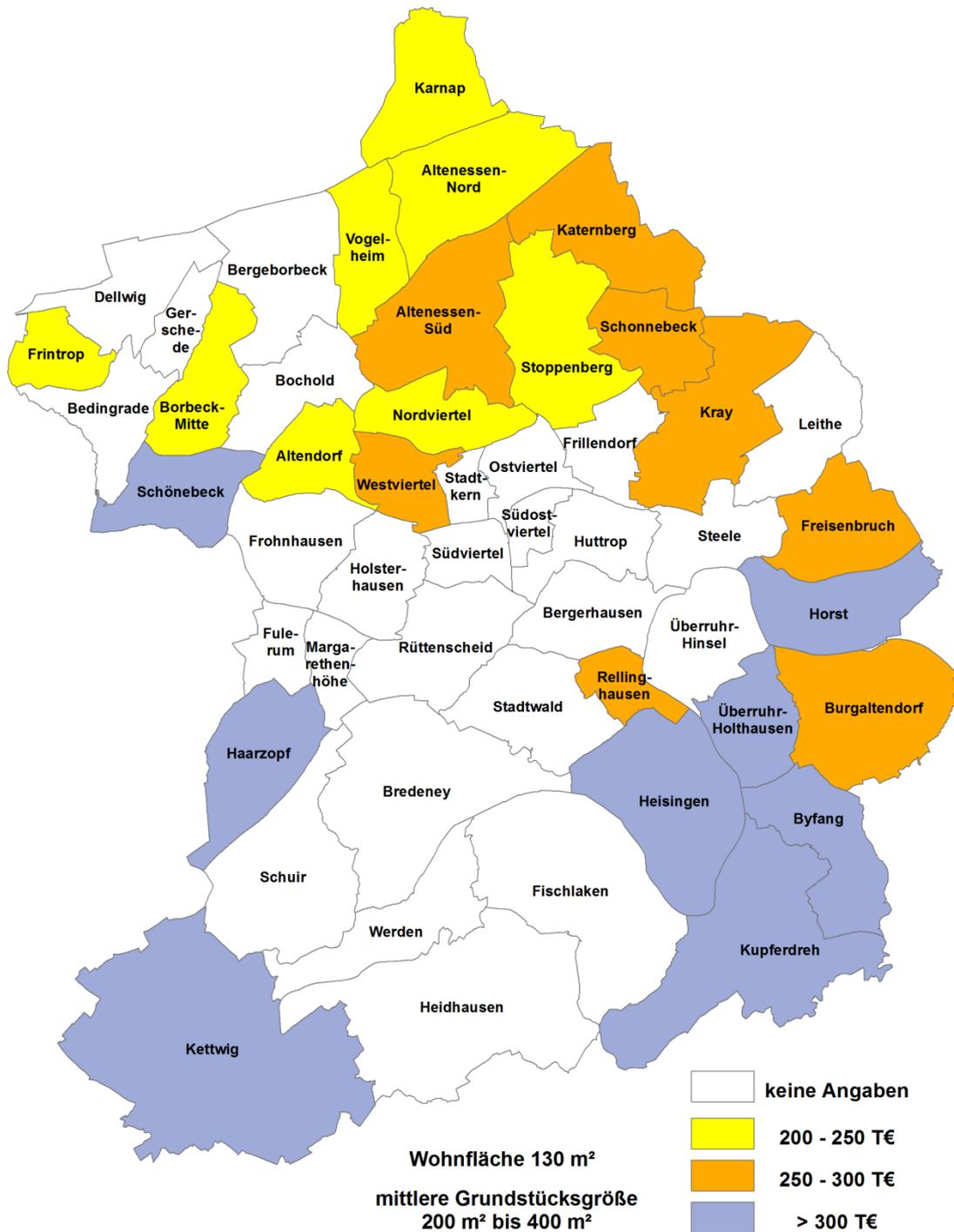
**Abbildung 6.1 Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser**

### 6.2.1. Durchschnittspreise in den Stadtteilen

In diesem Kapitel werden Durchschnittspreise (ohne Garagen) nach Stadtteilen und Baujahrsgruppen, jedoch ohne Unterscheidung nach Bautypen (freistehende Gebäude, Doppel- und Reihenhäuser) angegeben. Kapitel 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.

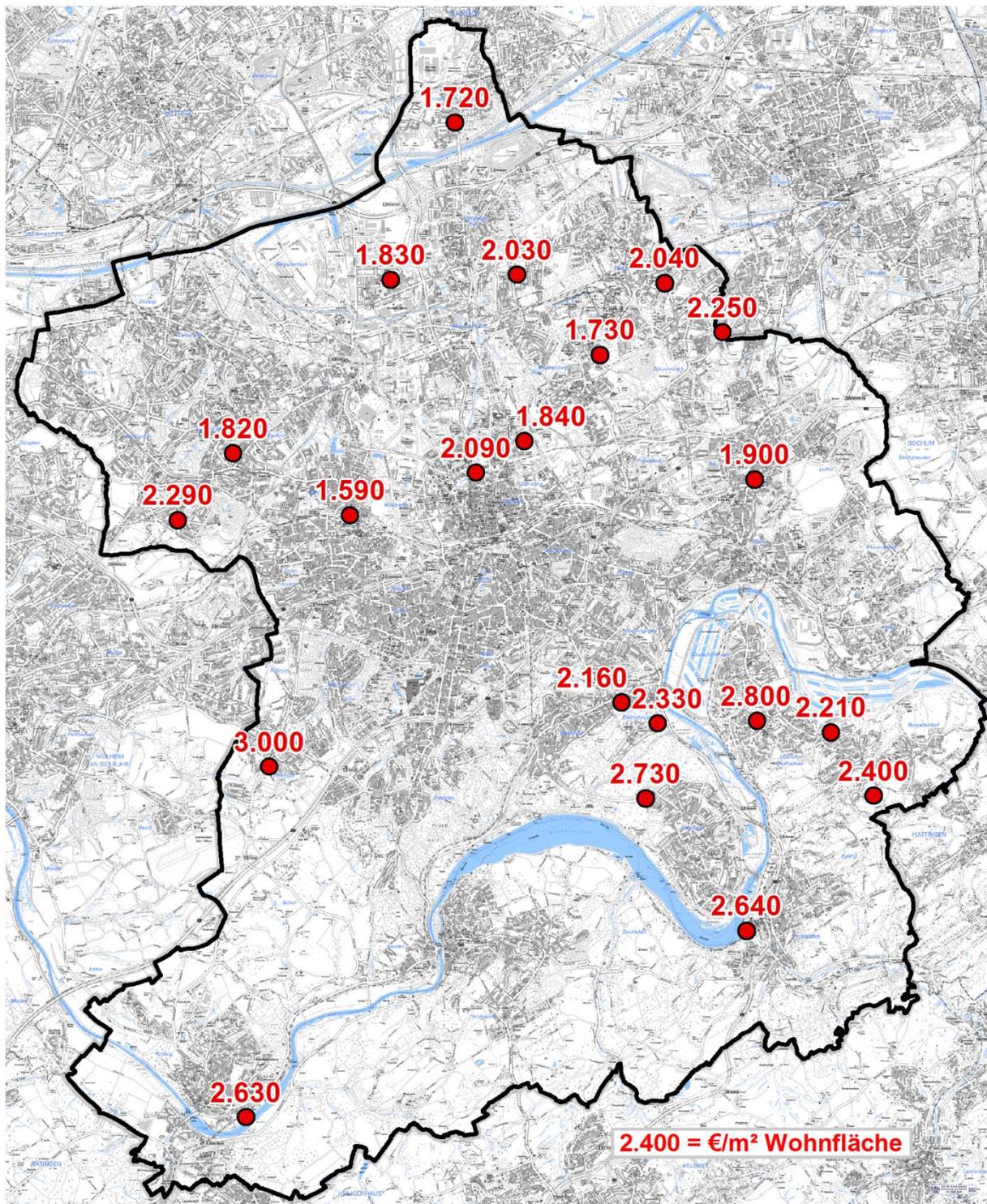
Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt Abbildung 6.3 die entsprechenden Gesamtkaufpreise in den Stadtteilen. Die Preise beziehen sich ebenfalls auf Gebäude mit rd. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 200 bis 400 m<sup>2</sup> Grundstücken. Die Gebäude stammen aus der jeweils jüngsten, in Tabelle 6.2 für gebrauchte Immobilien angegebenen Baujahrsgruppe; 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  
Preismaterial der Jahre 2011 bis 2013**



**Abbildung 6.3 Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser  
Baujahre 1975 bis 2010  
Preismaterial der Jahre 2011 bis 2013**



**Abbildung 6.4 Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2011-2013)**

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.

**Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	≤3	≤3	≤3	10
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.417	1.255	1.407	1.586
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	2.345
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	1.368
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	286
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	90	141	129
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	269	162	129	164
Median - Baujahr	1949	1962	1988	2013	
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	≤3	11	27	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.111	1.207	1.495	1.542
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.231	1.985	1.755
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	490	1.010	1.277
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	519	255	207
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	122	144	138	126
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	441	452	233	165
Median - Baujahr	1945	1958	1994	2012	
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	6	12	8	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.022	1.352	1.470	2.021
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.751	1.781	1.834	2.246
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	727	853	978	1.842
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	372	286	261	182
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	92	127	132	156
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	560	340	276	452
Median - Baujahr	1948	1960	1989	2012	
Bedingrade	Anzahl - N =	9	17	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.415	1.682	2.234	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.945	2.193	2.800	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	618	935	1.488	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	439	374	443	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	110	130	151	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	403	494	297	--
Median - Baujahr	1939	1959	1986	--	
Bergeborbeck	Anzahl - N =	--	≤3	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.762	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	124	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	220	--	--
Median - Baujahr	--	1969	--	--	
Bergerhausen	Anzahl - N =	8	29	6	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.127	1.818	2.167	3.181
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.500	2.737	2.884	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	625	870	1.516	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	592	475	533	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	110	130	140	147
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	353	298	242	248
Median - Baujahr	1943	1963	1989	2013	

**Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebäudefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Bochold	Anzahl - N =	--	≤3	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.186	1.472	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	1.746	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	1.051	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	223	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	119	140	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	296	226	--
	Median - Baujahr	--	1959	1979	--
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	4	11	≤3	16
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	688	1.396	1.572	1.820
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	999	2.540	--	2.261
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	370	640	--	1.473
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	268	522	--	236
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	118	117	138	142
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	197	343	241	245
	Median - Baujahr	1945	1960	1994	2011
Bredeney	Anzahl - N =	≤3	23	7	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.974	2.693	3.093	2.966
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	4.783	4.008	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.208	1.622	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	867	897	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	228	210	218	158
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	781	667	427	514
	Median - Baujahr	1940	1960	1981	2011
Burgaltdorf	Anzahl - N =	≤3	19	20	16
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.525	2.070	1.941	2.262
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	3.265	2.930	2.874
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.123	1.266	949
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	510	492	434
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	125	150	156	156
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	1.128	613	297	334
	Median - Baujahr	1943	1965	1989	2013
Byfang	Anzahl - N =	4	4	≤3	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.449	1.980	2.024	2.580
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.728	2.241	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.060	1.878	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	285	156	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	130	124	160	154
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	1.134	683	363	391
	Median - Baujahr	1946	1955	1990	2013
Dellwig	Anzahl - N =	5	5	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	959	1.492	1.692	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.438	2.071	2.389	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	857	1.461	1.345	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	227	271	360	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	122	95	125	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	631	473	225	--
	Median - Baujahr	1944	1956	1992	--

**Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Fischlaken	Anzahl - N =	≤3	22	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.000	1.904	2.291	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	3.008	2.827	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.104	1.532	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	459	416	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	161	160	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	584	546	340	--
	Median - Baujahr	1940	1962	1983	--
Freisenbruch	Anzahl - N =	≤3	26	5	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.393	1.596	2.365	2.064
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.284	2.586	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	833	1.713	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	381	333	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	85	120	140	141
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	412	342	231	426
	Median - Baujahr	1944	1965	2005	2011
Frillendorf	Anzahl - N =	7	18	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.158	1.434	1.638	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.463	2.337	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	575	771	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	307	444	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	123	130	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	350	404	205	--
	Median - Baujahr	1943	1959	1985	--
Frintrop	Anzahl - N =	--	11	≤3	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.435	1.645	1.814
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.485	--	2.267
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.141	--	1.710
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	461	--	249
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	126	144	136
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	581	294	249
	Median - Baujahr	--	1961	2000	2011
Frohnhausen	Anzahl - N =	≤3	6	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.220	1.669	1.943	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	3.860	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.027	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.027	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	168	165	136	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	374	446	364	--
	Median - Baujahr	1936	1956	1984	--
Fulerum	Anzahl - N =	≤3	6	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.130	2.359	2.524	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	3.752	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.914	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	641	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	180	145	209	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	571	508	434	--
	Median - Baujahr	1945	1962	2000	--

**Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Gerschede	Anzahl - N =	6	13	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.270	1.387	1.551	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.966	1.931	2.634	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	581	297	1.160	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	506	409	409	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	134	135	150	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	552	607	407	--
	Median - Baujahr	1943	1956	1983	--
Haarzopf	Anzahl - N =	4	22	6	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.105	2.072	2.253	3.015
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.057	3.441	2.768	3.107
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	917	868	1.857	2.908
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	517	527	307	73
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	140	130	175	166
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	663	519	394	404
	Median - Baujahr	1947	1962	2001	2013
Heidhausen	Anzahl - N =	4	24	14	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.953	2.035	2.355	2.109
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.332	3.170	4.120	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	895	997	1.632	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	651	535	611	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	135	160	145	215
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	691	587	404	267
	Median - Baujahr	1940	1963	1985	2013
Heisingen	Anzahl - N =	4	54	25	33
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.103	1.991	2.232	2.750
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.244	3.869	4.008	4.690
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.763	781	1.201	2.112
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	208	695	662	525
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	118	148	142
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	668	326	300	286
	Median - Baujahr	1948	1961	1984	2011
Holsterhausen	Anzahl - N =	≤3	6	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.098	2.655	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	3.172	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.006	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	780	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	170	167	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	324	384	--	--
	Median - Baujahr	1941	1962	--	--
Horst	Anzahl - N =	≤3	6	13	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.193	2.122	1.801	2.345
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.826	2.776	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.279	1.214	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	548	416	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	110	105	128	139
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	273	481	237	236
	Median - Baujahr	1948	1967	1986	2013

**Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Huttrop	Anzahl - N =	10	25	5	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.541	1.721	2.352	2.934
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.409	2.608	3.257	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	750	1.000	1.830	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	498	377	579	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	133	148	140	167
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	370	314	346	401
	Median - Baujahr	1943	1957	1987	2012
Karnap	Anzahl - N =	13	10	≤3	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	977	1.000	1.902	1.727
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.305	2.100	--	1.800
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	500	786	--	1.636
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	243	377	--	67
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	80	141	102	127
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	349	514	292	340
	Median - Baujahr	1944	1957	1992	2011
Katernberg	Anzahl - N =	14	18	18	21
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	962	1.185	1.518	2.105
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.000	1.631	1.811	2.322
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	489	762	1.237	1.539
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	369	224	162	220
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	108	124	116	130
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	507	532	198	326
	Median - Baujahr	1946	1957	1999	2013
Kettwig	Anzahl - N =	10	46	28	18
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.778	2.131	2.227	2.660
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.933	3.418	3.919	4.885
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	432	891	1.599	2.078
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	784	575	617	681
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	146	156	146	158
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	545	509	337	237
	Median - Baujahr	1946	1963	1986	2013
Kray	Anzahl - N =	16	24	9	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.088	1.433	1.369	1.942
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.643	2.213	2.187	2.109
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	532	771	1.188	1.595
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	330	373	352	219
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	86	88	120	113
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	394	375	261	191
	Median - Baujahr	1938	1961	1992	2013
Kupferdreh	Anzahl - N =	7	21	15	46
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.429	1.736	1.867	2.474
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.578	2.253	2.734	3.944
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	549	1.159	1.208	1.950
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	351	322	409	471
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	112	144	167	167
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	492	549	336	305
	Median - Baujahr	1940	1962	1991	2012

**Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Leithe	Anzahl - N =	5	9	7	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.466	1.527	1.800	--
	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> ]	294	374	324	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	85	130	122	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	300	386	310	--
	Median - Baujahr	1945	1968	2005	--
Margarethenhöhe	Anzahl - N =	--	≤3	--	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.049	--	3.057
	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	--	148
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	384	--	279
	Median - Baujahr	--	1956	--	2013
Nordviertel	Anzahl - N =	--	--	≤3	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.725	1.844
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	1.989
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	1.644
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	113
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	124	121
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	--	124	152
	Median - Baujahr	--	--	2003	2012
Ostviertel	Anzahl - N =	≤3	--	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	450	--	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	--	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	250	--	--	--
	Median - Baujahr	1939	--	--	--
Rellinghausen	Anzahl - N =	11	≤3	≤3	21
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.511	1.615	2.043	2.134
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.210	--	--	2.871
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	764	--	--	2.037
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	450	--	--	247
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	96	108	163	161
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	236	140	179	223
	Median - Baujahr	1945	1956	1978	2011
Rütten-scheid	Anzahl - N =	7	5	4	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.659	1.700	2.727	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.679	2.276	3.346	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.095	1.341	2.223	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	518	387	461	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	185	170	163	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	201	449	223	--
	Median - Baujahr	1945	1962	1992	--

**Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Schönebeck	Anzahl - N =	9	21	11	5
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.398	1.600	1.814	2.312
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.810	2.719	2.861	2.397
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	678	890	1.496	2.098
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	340	461	436	111
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	125	160	136
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	357	372	312	180
	Median - Baujahr	1943	1964	1991	2012
Schonnebeck	Anzahl - N =	8	20	7	31
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	828	1.443	1.511	2.286
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.281	2.563	2.100	2.494
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	593	775	1.349	1.637
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	275	390	296	187
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	112	112	107	128
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	266	428	249	253
	Median - Baujahr	1937	1957	1989	2013
Schuir	Anzahl - N =	--	≤3	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.302	2.681	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	110	200	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	410	1.952	--
	Median - Baujahr	--	1958	1988	--
Stadtwald	Anzahl - N =	19	32	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.742	2.260	2.158	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.890	3.390	3.006	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	735	1.288	1.729	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	521	524	468	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	110	140	160	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	240	344	398	--
	Median - Baujahr	1945	1954	1977	--
Steele	Anzahl - N =	7	15	7	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	911	1.555	1.547	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.068	2.460	2.364	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	600	736	1.200	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	567	423	394	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	147	130	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	417	381	246	--
	Median - Baujahr	1945	1959	1986	--

**Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebäudefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

<b>Stoppenberg</b>	Anzahl - N =	11	6	19	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	881	1.528	1.662	1.701
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.209	2.592	2.436	2.078
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	635	1.417	1.170	1.559
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	226	458	339	164
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	135	99	130	141
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	568	397	247	187
	Median - Baujahr	1939	1961	2002	2012
<b>Südostviertel</b>	Anzahl - N =	--	≤3	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.503	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	310	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	391	--	--
	Median - Baujahr	--	1962	--	--
<b>Südviertel</b>	Anzahl - N =	≤3	4	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.751	1.122	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.223	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	974	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	121	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	257	158	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	496	239	--	--
	Median - Baujahr	1945	1958	--	--
<b>Überruhr-Hinsel</b>	Anzahl - N =	≤3	17	5	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	917	1.871	1.541	2.417
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.393	1.903	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	961	1.142	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	365	291	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	111	141	134
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	479	548	317	325
	Median - Baujahr	1939	1964	1982	2012
<b>Überruhr-Holthausen</b>	Anzahl - N =	≤3	11	10	21
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.708	1.822	1.856	2.675
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.922	2.594	3.784
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.148	1.334	1.777
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	478	433	532
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	93	125	137	134
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	470	358	326	326
	Median - Baujahr	1942	1963	1984	2012

**Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

<b>Vogelheim</b>	Anzahl - N =	≤3	≤3	9	19
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	884	1.200	1.565	1.829
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	2.008	2.208
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	1.052	1.361
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	303	263
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	129	86	120	99
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	646	235	235	202
	Median - Baujahr	1935	1961	1990	2011
<b>Werden</b>	Anzahl - N =	5	14	11	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.090	2.316	2.490	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.705	2.791	3.507	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	721	1.335	1.304	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	373	490	682	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	168	152	157	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	432	612	346	--
	Median - Baujahr	1944	1963	1983	--
<b>Westviertel</b>	Anzahl - N =	--	--	--	18
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	1.933
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	2.639
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	1.822
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	279
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	--	209
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	--	--	167
	Median - Baujahr	--	--	--	2012

**Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

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

## 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 59, Abbildung 10.1).

Stadtbezirk	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
I	4	6	6	13	50	66	19
II	26	35	16	49	19	20	61
III	5	4	10	12	38	19	28
IV	13	4	17	5	11	19	9
V	0	0	0	0	0	23	4
VI	2	2	3	1	1	0	15
VII	10	1	0	0	0	3	2
VIII	27	25	20	15	28	56	48
IX	29	36	34	70	46	31	71
<b>Summe</b>	<b>116</b>	<b>113</b>	<b>106</b>	<b>165</b>	<b>193</b>	<b>237</b>	<b>257</b>

**Tabelle 7.1 Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum**

Stadtbezirk	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
I	51	164	62	52	202	59	75
II	136	240	81	129	98	74	109
III	271	61	35	105	199	44	154
IV	101	40	98	27	20	38	361
V	34	42	17	39	31	64	31
VI	68	139	41	28	6	2	0
VII	45	18	34	19	32	17	22
VIII	90	72	44	24	57	99	96
IX	62	67	41	112	42	98	147
<b>Summe</b>	<b>858</b>	<b>843</b>	<b>453</b>	<b>535</b>	<b>687</b>	<b>495</b>	<b>995</b>

**Tabelle 7.2 Neuanlage von Wohnungseigentumsgrundbüchern (Neubau und Umwandlung)**  
Datenbasis: Mitteilungen der Stadt Essen

### 7.1. Umsatzentwicklung

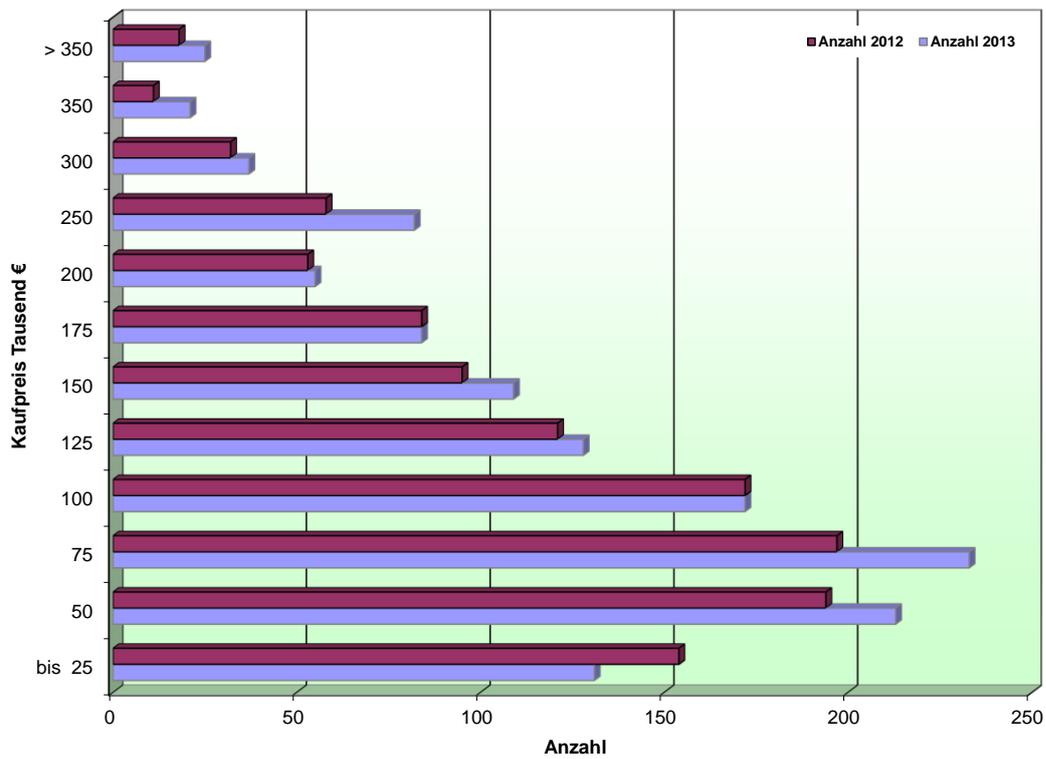
Tabelle 7.3 gliedert die Umsätze des veräußerten Wohnungseigentums nach Kaufverträgen sowie Geldumsätzen auf und zeigt die jeweiligen Entwicklungen gegenüber den Vorjahren.

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Erstverkäufe / Bauvorhaben</b>	Anzahl	116	113	106	165	193	237	257
	Wert [Mio. €]	29,1	33,3	27,7	52,2	61,9	70,5	86,0
<b>Weiterverkäufe</b>	Anzahl	947	1068	1.060	1.053	1.215	1.189	1.290
	Wert [Mio. €]	99,4	105,4	104,9	102,7	124,5	122,0	140,9
<b>Umwandlungen</b>	Anzahl	374	258	280	297	294	326	505
	Wert [Mio. €]	39,4	28,9	31,2	32,6	34,3	35,5	50,2
<b>Summen</b>	Anzahl	1.437	1.439	1.446	1.515	1.702	1.752	2.052
	Wert [Mio. €]	167,9	167,6	163,8	187,5	220,7	228,0	277,1

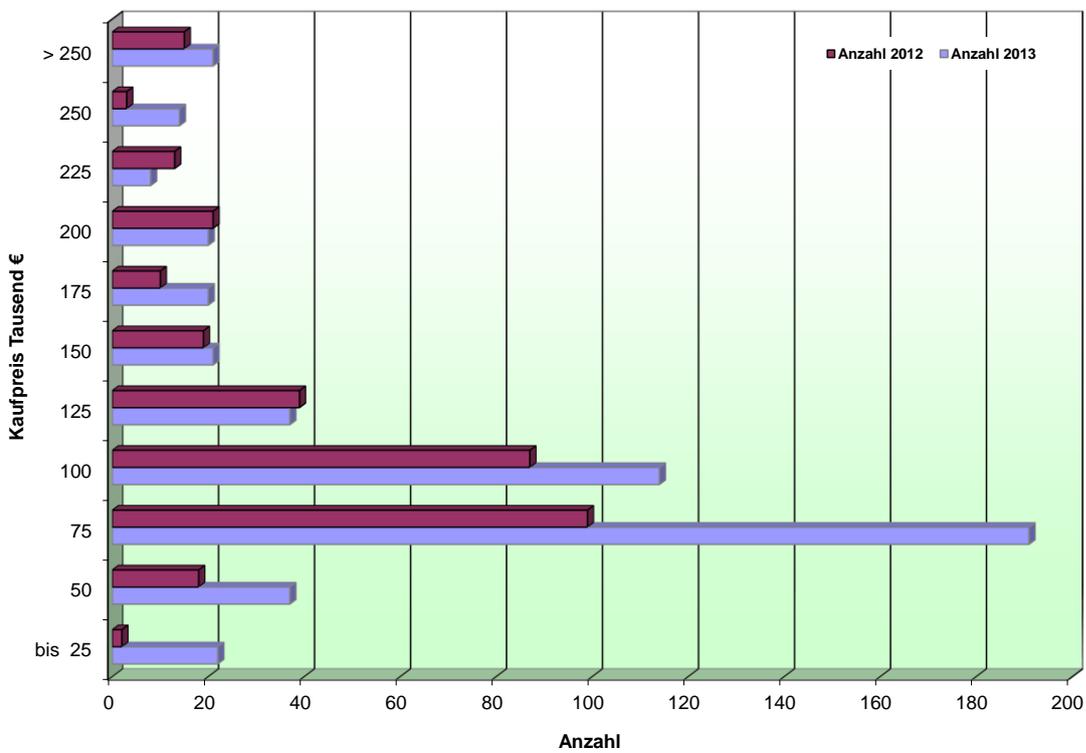
**Tabelle 7.3 Umsatz von Wohnungseigentum**

Seit einem sprunghaften Anstieg in 2010 steigen Anzahl und Geldumsatz des neu errichteten Wohnungseigentums kontinuierlich weiter. Die jährlichen Steigerungsraten liegen zwischen rd. 10 und 20%.

Auffällig ist der Anstieg der Umwandlungen (rd. 55% nach Kauffällen, rd. 41% nach Geldumsatz). Die Kauffälle konzentrierten sich auf die Stadtteile Frohnhausen, Bedingrade, Holsterhausen und Steele.



**Abbildung 7.1 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe**



**Abbildung 7.2 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen**

## 7.2. Preisentwicklung

Siehe Kapitel 9.1, Marktbericht 2013

## 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. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



**Abbildung 7.3 Mittlere Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum  
Preismaterial der Jahre 2011 bis 2013**

Für gebrauchtes Wohnungseigentum zeigt Abbildung 7.4 die entsprechenden Gesamtkaufpreise (ohne Garagen, Stellplätze pp.) in den Stadtteilen. Die Preise beziehen sich auf Wohnungen mit rd. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnungen stammen aus der jeweils jüngsten, in Tabelle 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  
Baujahre 1975 bis 2010  
Preismaterial der Jahre 2011 bis 2013**

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 ab 40 m<sup>2</sup> und sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Eine Preisbeeinflussung durch nicht erfasste Eigenleistungen bei Neubau ist weitaus unwahrscheinlicher als bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Garagen, Stellplätze pp. sind in den angegebenen Werten nicht enthalten. In die Darstellung sind nur solche Kaufverträge eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

In den Tabellen bedeuten:

Anzahl	Anzahl der der Auswertung zugrunde liegenden Kaufverträge. Innerhalb des Stadtteils können mehr Objekte veräußert worden sein, als in der Tabelle angegeben sind, da nicht alle Kaufverträge ausgewertet wurden bzw. auswertbar waren.
Median	Der Median oder Zentralwert einer Datenreihe ist 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 in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung 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 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	--	47	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	712	763	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.916	1.746	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	302	516	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	325	435	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	62	69	--
	Median - Baujahr	--	1962	1982	--
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	--	11	10	18
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	796	1.177	1.534
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.319	2.213	2.731
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	366	429	1.318
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	278	462	325
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	63	66	81
	Median - Baujahr	--	1965	1993	2012
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	5	31	14	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	406	744	1.040	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.000	1.518	1.341	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	375	414	411	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	263	269	264	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	74	64	64	--
	Median - Baujahr	1933	1963	1978	--
Bedingrade	Anzahl - N =	--	34	32	11
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.144	1.683	2.254
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.382	2.035	2.491
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	750	1.141	1.640
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	313	260	232
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	67	86	87
	Median - Baujahr	--	1967	1985	2012
Bergeborbeck	Anzahl - N =	--	4	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.009	971	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.379	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	625	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	370	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	70	90	--
	Median - Baujahr	--	1965	1983	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	4	62	33	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	747	1.044	1.334	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.810	2.611	2.359	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	334	390	715	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	659	404	425	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	80	68	75	--
	Median - Baujahr	1946	1966	1986	--
Bochold	Anzahl - N =	≤3	32	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	779	776	1.270	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.743	1.782	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	307	861	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	350	265	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	116	66	104	--
	Median - Baujahr	1921	1966	1979	--

**Die in der Tabelle aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	--	22	23	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.046	1.162	2.613
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.897	1.870	2.691
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	663	887	2.492
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	338	280	104
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	74	80	100
	Median - Baujahr	--	1969	1985	2012
Bredeney	Anzahl - N =	≤3	36	86	26
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.581	1.557	2.013	3.362
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	3.297	4.158	5.274
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	652	520	2.390
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	579	605	586
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	155	95	103	149
	Median - Baujahr	1933	1963	1985	2011
Burgaltendorf	Anzahl - N =	--	27	38	23
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.183	1.632	2.632
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.713	2.305	3.514
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	616	657	2.260
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	295	357	287
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	76	93	109
	Median - Baujahr	--	1971	1986	2013
Byfang	Anzahl - N =	--	4	6	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.653	1.723	2.910
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.732	2.067	3.394
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	780	1.058	2.881
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	455	373	248
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	128	93	122
	Median - Baujahr	--	1956	1986	2013
Dellwig	Anzahl - N =	--	22	14	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	943	1.349	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.471	1.717	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	560	431	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	241	316	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	65	87	--
	Median - Baujahr	--	1965	1982	--
Fischlaken	Anzahl - N =	--	12	21	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.366	1.514	2.850
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.546	2.715	2.894
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.137	1.394	2.753
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	114	365	55
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	74	118	110
	Median - Baujahr	--	1971	1978	2013
Freisenbruch	Anzahl - N =	≤3	25	8	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	948	905	1.131	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.448	1.670	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	455	659	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	231	355	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	95	69	79	--
	Median - Baujahr	1948	1971	1983	--

**Die in der Tabelle aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	--	6	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	909	1.274	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.450	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	407	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	423	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	70	82	--
	Median - Baujahr	--	1956	1987	--
Frintrop	Anzahl - N =	--	27	12	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.006	1.500	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.507	2.094	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	317	963	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	340	280	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	76	79	--
	Median - Baujahr	--	1962	1992	--
Frohnhausen	Anzahl - N =	22	86	20	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.250	949	1.067	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.398	1.852	1.725	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	350	371	607	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	295	311	318	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	60	74	72	--
	Median - Baujahr	1933	1960	1984	--
Fulerum	Anzahl - N =	--	7	11	30
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.350	2.036	2.500
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.845	2.317	4.181
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	788	1.172	2.225
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	415	366	386
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	103	86	108
	Median - Baujahr	--	1957	2002	2011
Gerschede	Anzahl - N =	--	13	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.082	1.375	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.531	1.736	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	346	712	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	377	401	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	72	74	--
	Median - Baujahr	--	1965	1983	--
Haarzopf	Anzahl - N =	--	16	12	31
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.389	1.847	2.645
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.951	2.454	3.856
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	905	908	2.383
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	324	435	273
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	85	100	98
	Median - Baujahr	--	1971	1992	2013
Heidhausen	Anzahl - N =	--	19	12	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.471	1.748	2.524
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.963	2.969	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	514	1.268	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	474	455	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	90	98	111
	Median - Baujahr	--	1972	1985	2012

**Die in der Tabelle aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	--	36	56	42
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.327	1.991	2.768
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.482	3.424	4.210
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	566	981	2.214
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	391	473	457
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	83	99	120
	Median - Baujahr	--	1971	1985	2012
Holsterhausen	Anzahl - N =	≤3	102	11	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.119	1.024	1.100	2.584
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.270	2.419	3.076
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	313	508	2.117
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	422	589	280
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	58	67	76	111
	Median - Baujahr	1945	1962	1979	2011
Horst	Anzahl - N =	--	22	12	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.022	999	2.486
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.573	1.794	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	738	342	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	208	474	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	82	71	106
	Median - Baujahr	--	1973	1976	2012
Huttrop	Anzahl - N =	--	51	10	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	916	1.545	2.307
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.858	2.773	2.501
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	334	805	2.283
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	384	608	102
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	70	94	106
	Median - Baujahr	--	1962	1986	2011
Karnap	Anzahl - N =	--	12	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.046	1.102	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.253	1.203	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	509	775	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	205	164	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	74	73	--
	Median - Baujahr	--	1966	1986	--
Katernberg	Anzahl - N =	--	25	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	920	995	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.582	1.549	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	488	500	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	402	351	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	69	89	--
	Median - Baujahr	--	1967	1981	--
Kettwig	Anzahl - N =	≤3	79	54	77
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.574	1.094	1.582	3.012
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	3.489	4.266	5.412
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	656	696	2.272
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	409	730	633
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	68	77	85	117
	Median - Baujahr	1945	1972	1985	2013

**Die in der Tabelle aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebäudefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Kray	Anzahl - N =	≤3	14	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	569	706	909	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.284	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	424	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	316	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	73	73	81	--
	Median - Baujahr	1948	1961	1984	--
Kupferdreh	Anzahl - N =	--	14	22	40
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	966	1.480	3.160
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.709	1.797	4.441
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	463	516	2.110
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	325	325	485
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	84	101	125
	Median - Baujahr	--	1970	1984	2012
Leithe	Anzahl - N =	≤3	22	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	334	943	1.161	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.215	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	500	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	167	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	48	78	99	--
	Median - Baujahr	1946	1967	1983	--
Nordviertel	Anzahl - N =	--	11	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	832	1.177	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.476	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	463	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	294	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	63	68	--
	Median - Baujahr	--	1962	1992	--
Ostviertel	Anzahl - N =	--	9	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	919	977	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.463	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	303	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	435	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	80	43	--
	Median - Baujahr	--	1962	1980	--
Relling- hausen	Anzahl - N =	≤3	10	14	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.464	1.149	1.434	2.731
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.789	1.842	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	573	754	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	443	293	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	97	100	100	219
	Median - Baujahr	1945	1963	1982	2012
Rüttenscheid	Anzahl - N =	6	214	31	52
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.470	1.290	1.946	2.793
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.587	3.762	3.043	3.438
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	640	442	957	1.879
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	806	548	614	300
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	113	72	96	117
	Median - Baujahr	1933	1963	1984	2013

**Die in der Tabelle aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebäudefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Schönebeck	Anzahl - N =	--	19	18	10
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.212	1.643	2.302
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.752	2.280	2.772
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	900	423	2.246
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	261	452	159
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	80	91	93
	Median - Baujahr	--	1970	1988	2012
Schonnebeck	Anzahl - N =	--	14	10	15
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	941	1.097	1.857
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.186	1.563	1.933
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	728	952	1.723
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	134	182	56
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	76	79	74
	Median - Baujahr	--	1970	1984	2013
Schuir	Anzahl - N =	--	11	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.243	2.500	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.701	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	937	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	224	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	85	140	--
	Median - Baujahr	--	1973	2000	--
Stadtkern	Anzahl - N =	--	6	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	856	614	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.009	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	334	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	278	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	55	47	--
	Median - Baujahr	--	1963	1991	--
Stadtwald	Anzahl - N =	≤3	56	28	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.555	1.402	1.857	2.752
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.658	3.828	2.830
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	732	934	2.535
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	416	571	97
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	63	67	102	99
	Median - Baujahr	1938	1955	1984	2012
Steele	Anzahl - N =	--	37	12	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.080	1.563	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.867	2.188	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	479	515	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	333	530	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	82	84	--
	Median - Baujahr	--	1967	1985	--
Stoppenberg	Anzahl - N =	--	14	26	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.048	1.284	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.303	1.658	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	863	679	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	101	231	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	71	84	--
	Median - Baujahr	--	1965	1994	--

**Die in der Tabelle aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebäudefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 - 2013

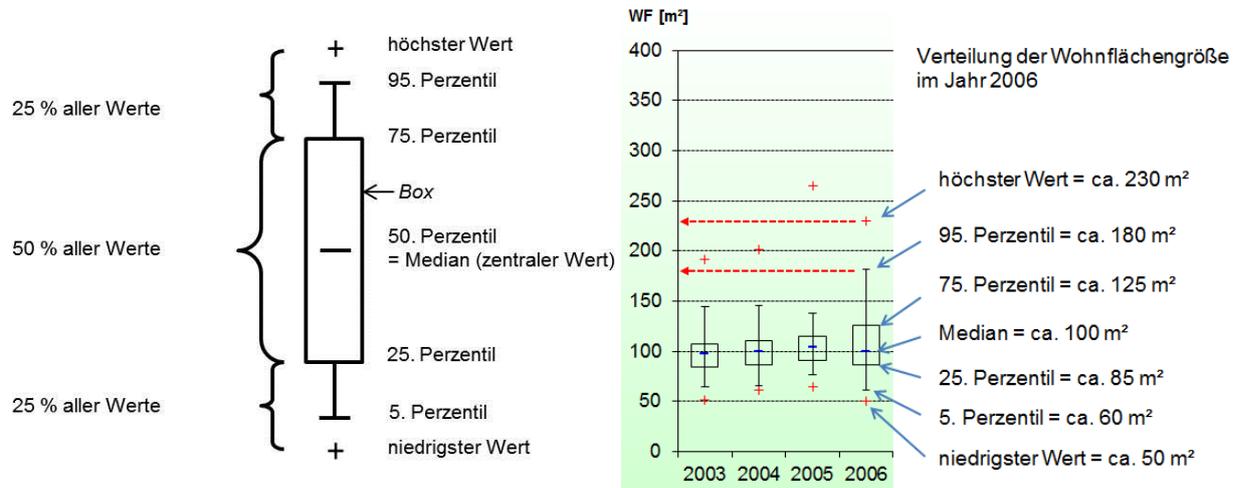
Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2010	Neubau
Südostviertel	Anzahl - N =	--	28	4	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.000	970	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.046	2.104	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	500	548	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	376	680	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	75	87	--
	Median - Baujahr	--	1962	1983	--
Südviertel	Anzahl - N =	--	78	15	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.318	1.726	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.268	2.083	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	383	1.010	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	392	360	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	76	70	--
	Median - Baujahr	--	1960	1989	--
Überruhr-Hinsel	Anzahl - N =	--	16	19	10
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.092	1.225	2.226
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.561	1.572	2.434
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	932	781	2.093
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	207	214	102
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	67	76	115
	Median - Baujahr	--	1968	1984	2012
Überruhr-Holthausen	Anzahl - N =	--	32	17	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.073	938	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.503	1.613	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	725	713	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	219	264	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	75	86	--
	Median - Baujahr	--	1971	1978	--
Vogelheim	Anzahl - N =	--	13	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.189	1.128	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.494	1.917	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	554	590	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	221	449	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	81	80	--
	Median - Baujahr	--	1973	1978	--
Werden	Anzahl - N =	--	21	35	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.661	1.817	2.562
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.770	3.094	4.000
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.250	710	2.135
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	401	508	584
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	84	82	118
	Median - Baujahr	--	1972	1985	2012
Westviertel	Anzahl - N =	≤3	--	≤3	111
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.765	--	1.258	2.405
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	3.116
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	1.945
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	208
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	68	--	63	103
	Median - Baujahr	1933	--	1979	2012

Die in der Tabelle aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebäudedefaktoren und zur Wertermittlung nicht geeignet.

**Tabelle 7.4 Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2011 – 2013**

## 7.4. Langzeitentwicklung bei neu errichtetem Wohnungseigentum

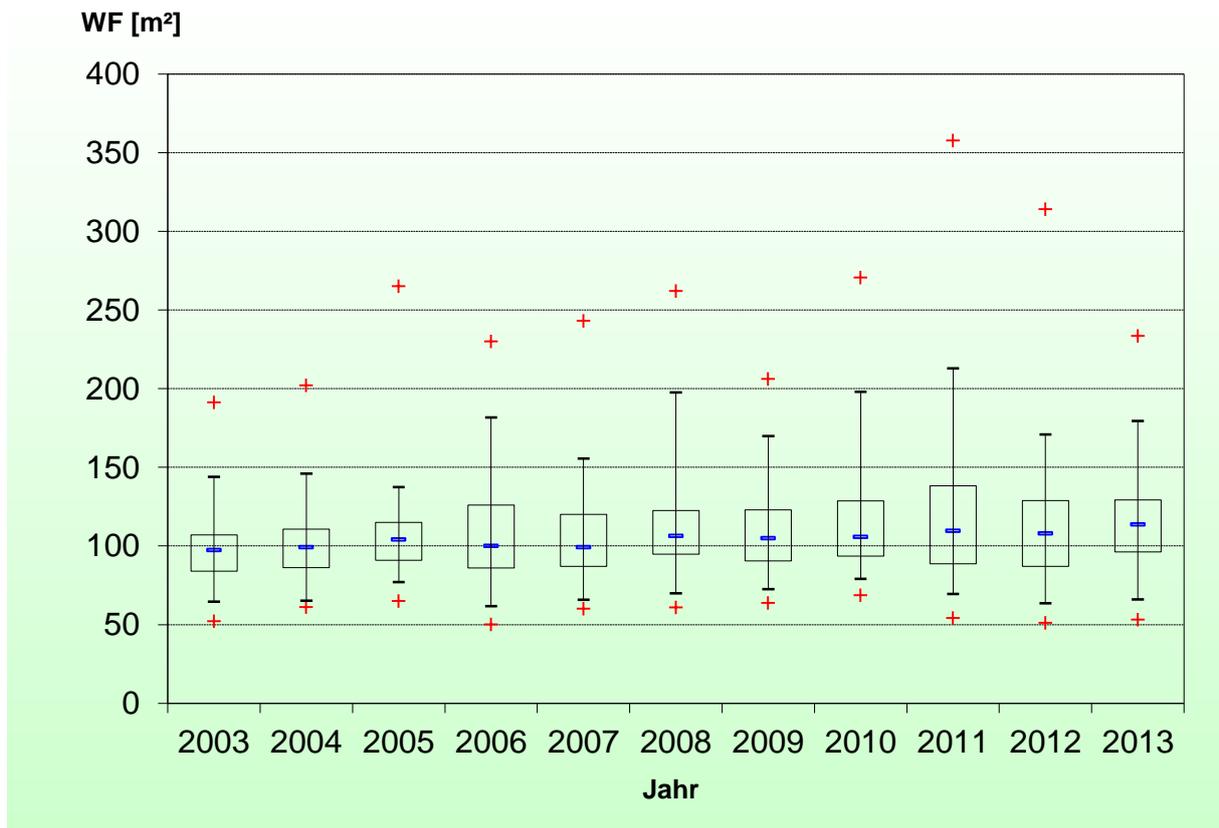
Die Abbildung 7.6 bis 7.8 zeigen, wie sich die Wohnflächen, die Gesamtkaufpreise und die auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogene Kaufpreise bei neu errichtetem Wohnungseigentum seit 2003 verändert haben. Die Skizze der Abbildung 7.5 erläutert das Prinzip des Boxplots.



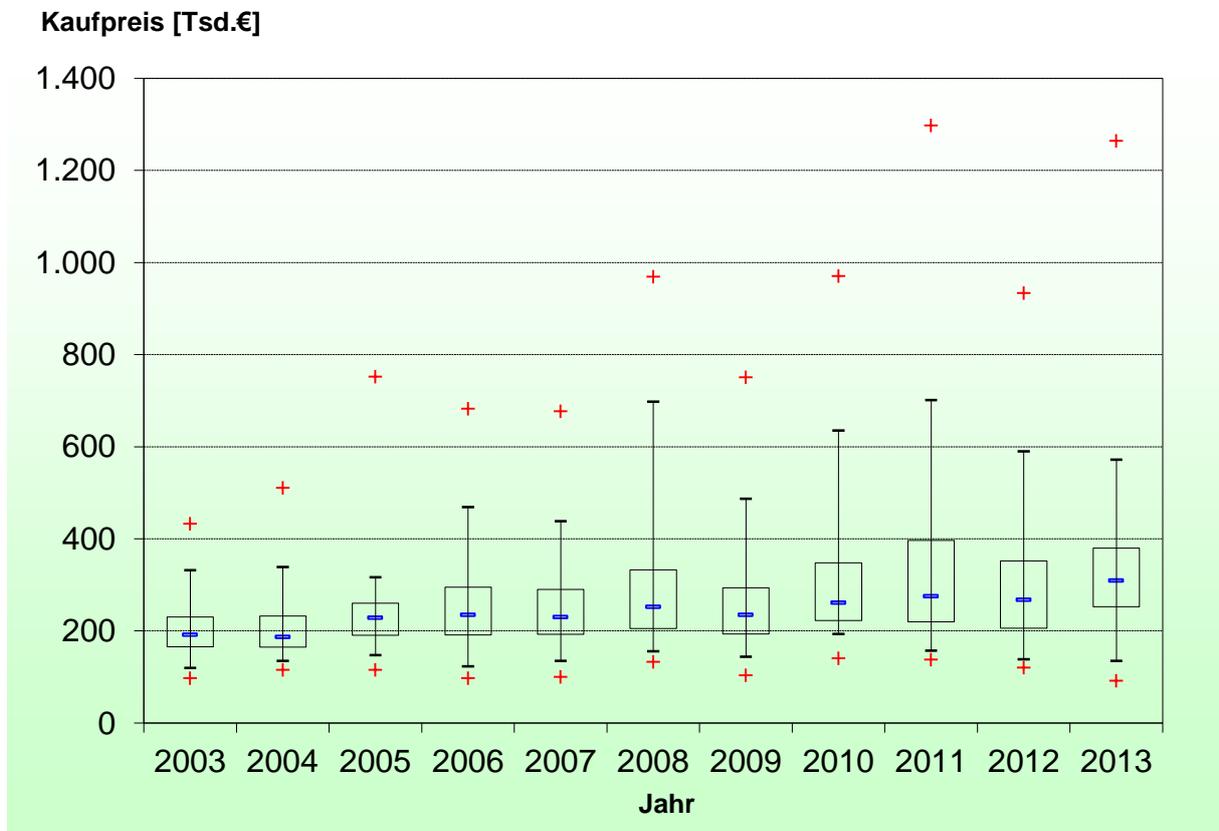
**Abbildung 7.5 Erläuterung Boxplot mit praktischem Beispiel aus Abb. 7.6**

Boxplots werden genutzt, um die Verteilung der Einzelwerte innerhalb der gesamten Datenreihe abzuschätzen. Perzentile zerlegen eine nach der Größe ihrer Einzelwerte sortierte Datenreihe in annähernd gleich große Abschnitte oder Klassen.

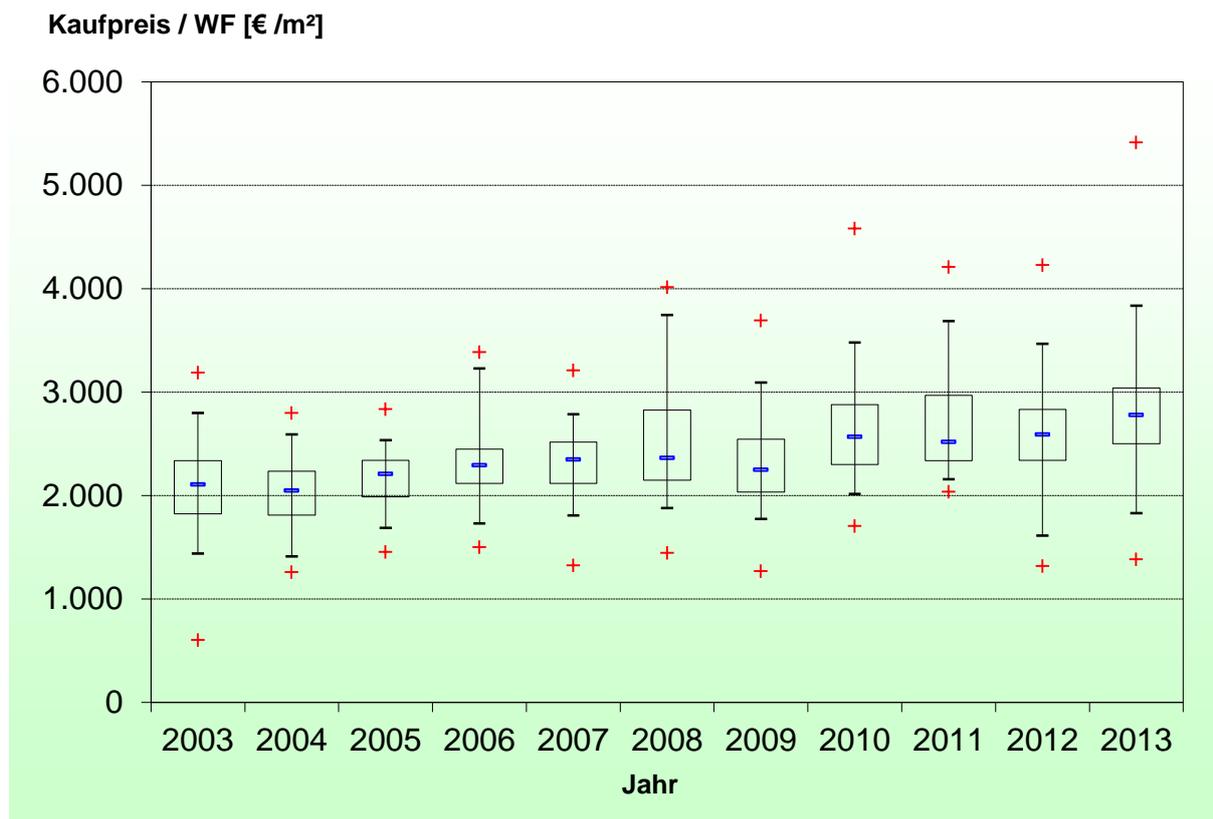
Die Höhe der Box zeigt an, ob die mittlere Hälfte der Daten eher nahe dem Median oder weiter davon verstreut liegt. Je kleiner die Box ist, desto stärker konzentriert sich die mittlere Hälfte der Daten um den Median. Die Lage des Median innerhalb der Box zeigt die Verteilung der mittleren Hälfte der Daten und eine evtl. vorhandene Konzentration oberhalb oder unterhalb des Medians an.



**Abbildung 7.6** Langzeitentwicklung der Wohnfläche bei neuerrichtetem Wohnungseigentum



**Abbildung 7.7** Langzeitentwicklung des Gesamtkaufpreises bei neuerrichtetem Wohnungseigentum



**Abbildung 7.8 Langzeitentwicklung des Durchschnittskaufpreises bei neuerichtetem Wohnungseigentum**

## 7.5. 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 (Kapitel 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 Korrekturtabellen 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 mündlichen oder telefonischen 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 altlastenfreie 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. Kapitel 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 31.01.2014 beschlossen, eine Reihe von Bodenrichtwerten für Wohnbauland in der Werthöhe zu verändern.

Im Wesentlichen ist das Niveau der Bodenrichtwerte in Essen stabil geblieben. In einer Reihe von Stadtteilen wurden Bodenrichtwerte verändert. Jedoch betraf dies in keinem Fall größere, zusammenhängende Bereiche. 5000 Bodenrichtwerte für Wohnbauland (das sind etwa 93 Prozent) liegen auf dem Vorjahresniveau. Nur ein Bodenrichtwert für gewerbliche Nutzung wurde um 5 Euro angepasst. Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke blieben insgesamt unverändert. Auch in den Nachbarstädten liegen im Wesentlichen gleiche Verhältnisse vor.

Etwa 35 Bodenrichtwerte wurden um 5 Euro gesenkt, 15 weitere um 10 Euro. Betroffen sind jeweils einige wenige Zonen in Altenessen-Nord, Bedingrade, Bergerhausen, Byfang, Frillendorf, Frintrop, Karnap, Katernberg, Kupferdreh, Schonnebeck, Schuir, Überrauch und Werden.

Knapp 330 Bodenrichtwerte (etwa 6 Prozent) wurden angehoben. Die Steigerungen sind ebenso wie die Absenkungen über das Stadtgebiet verteilt. Schwerpunkte finden sich im südlichen Stadtgebiet, doch auch im Norden und Osten wurde eine Reihe von Bodenrichtwerten angehoben. Nur in Altendorf, Bergeborbeck, Bergerhausen, Byfang, Dellwig, Frillendorf, Frintrop, Fulerum, Holsterhausen, Leithe, Margarethenhöhe, Stadtmitte und angrenzende Viertel, Schonnebeck, Steele und Vogelheim gab es keine Anhebungen. Bei den meisten angehobenen Bodenrichtwerten (270 Werte) lag die Steigerung zwischen 5 und 10 Euro.

Insgesamt etwa 50 Werte sind etwas stärker gestiegen. Bezogen auf das dort vorliegende Preisniveau betrug die Steigerung zwischen 5 und 10 Prozent. Hiervon betroffen sind jeweils einige wenige Zonen in den Stadtteilen Bredenei, Burgaltendorf, Fischlaken, Haarzopf, Heidhausen, Heisingen, Horst, Kupferdreh, Rellinghausen, Rüttenscheid, Schönebeck, Stadtwald, Überrauch und Werden.

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 zukünftig 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.

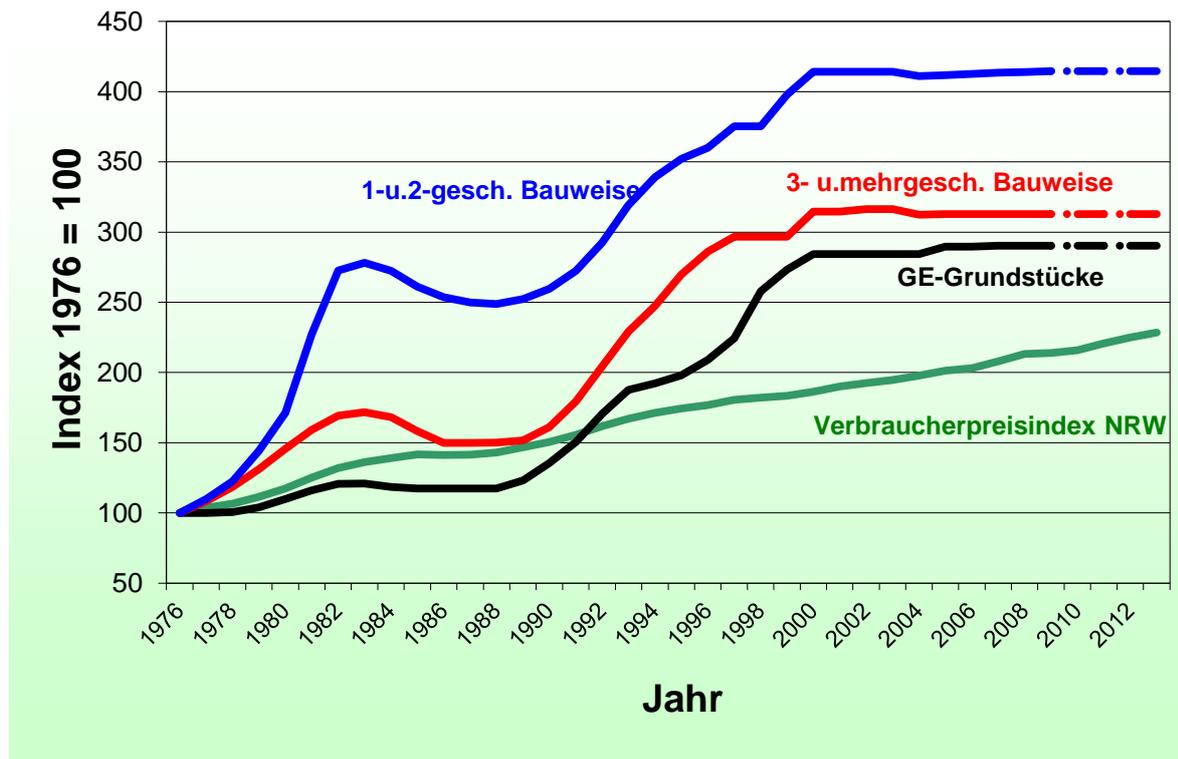


Abbildung 8.1 Entwicklung des Preisniveaus baureifer Grundstücke in Essen im Vergleich zum Verbraucherpreisindex NRW

### 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 7.5.

### 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 31.01.2014 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 8.1 Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke**

### 8.4. Weitere Bodenrichtwerte

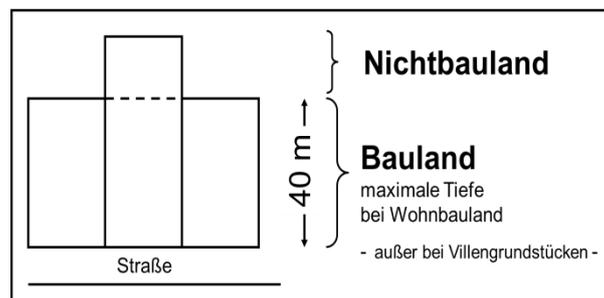
Für steuerliche Bedarfsbewertungen mit Wertermittlungsstichtag vor dem 01.01.2007 werden Bodenrichtwerte verwendet, die der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.1.1996 ermittelt hat (§ 145 Abs. 3 Satz 2 BewG). Über diese Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle auf Antrag Auskunft. Sie sind ebenfalls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

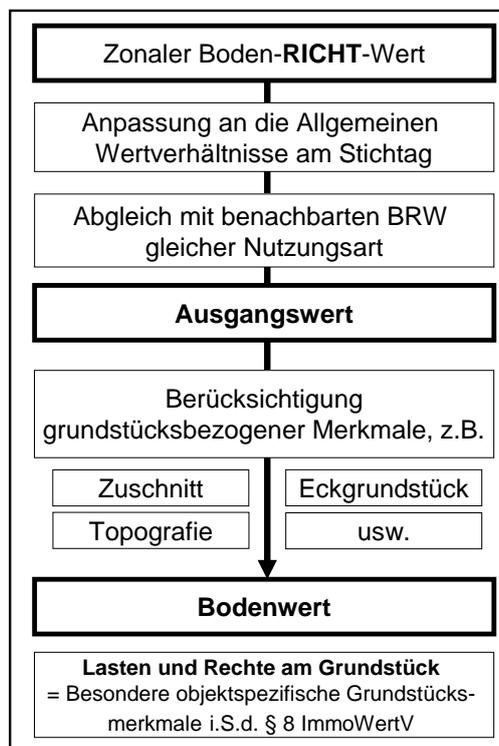
Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen. Dies gilt z.B. für die Lage sowie für das zusätzlich – jedoch lediglich beschreibend – angegebene Merkmal „Zahl der Vollgeschosse“. Die den Bodenrichtwerten hinsichtlich 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. Abbildung 8.2. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.



**Abbildung 8.2 Qualitätsunterschiede**

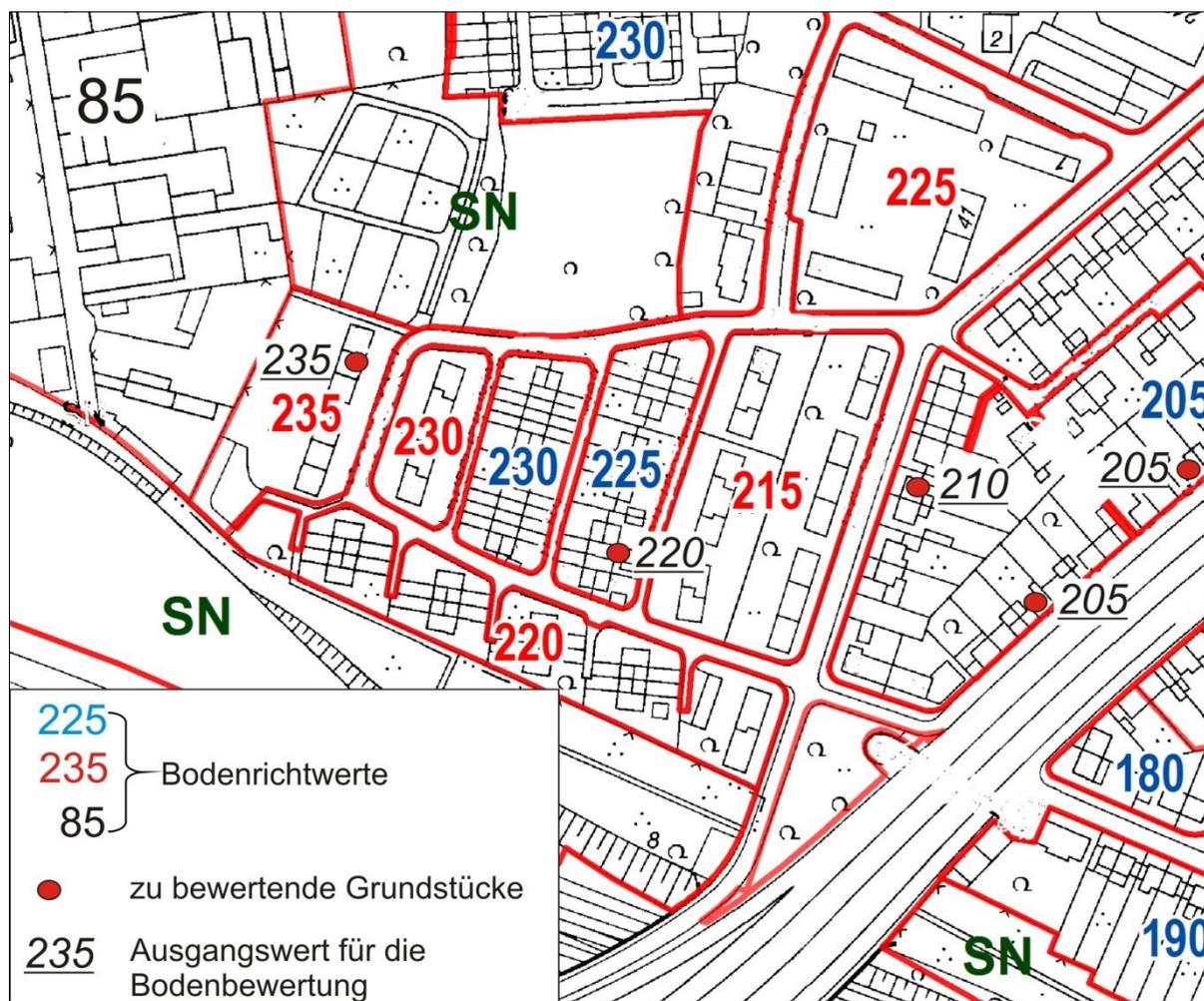
Bei der Anwendung der zonalen Bodenrichtwerte für Wohnbaunutzungen ist die in Abbildung 8.3 dargestellte Systematik anzuwenden (die Aufzählung der grundstücksbezogenen Merkmale ist nicht abschließend!).



**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. Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat beschlossen 2014 keine sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln, da noch nicht genügend Kaufpreise nach den in 2013 neu eingeführten Wertermittlungsmodellen ausgewertet werden konnten.

Basierend auf der 2012 veröffentlichten Sachwert-Richtlinie des Bundes hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) im Sommer 2013 neue Modelle für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren beschlossen. Diese Modelle werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen mit leichten Modifikationen übernommen. Zwischen den bisher angewandten und den neuen Modellen bestehen zum Teil erhebliche Unterschiede, insbesondere hinsichtlich der den Gebäuden zuzurechnenden Gesamtnutzungsdauer und der Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Diese Modelländerungen wirken sich auf die erforderlichen Daten aus. Aufgrund der nur geringen Personalkapazitäten, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Kaufvertragsauswertungen zur Verfügung stehen, konnten weder ausreichende Fallzahlen aus 2013 noch Verträge rückwirkend für 2012 ausgewertet werden. Um belastbare Wertermittlungsdaten zu ermitteln folgt der Gutachterausschuss der Empfehlung der AGVGA.NRW, stets die Datenbestände zweier Auswertungsjahre zu verwenden.

Sachverständigen wird empfohlen, die in der kostenpflichtigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichts 2013 (<http://www.boris.nrw.de>) veröffentlichten erforderlichen Daten im Einzelfall auf ihre konkrete Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. zu modifizieren. Aus Gründen der Modellkonformität dürfen bei der Verkehrswertermittlung ausschließlich die darin veröffentlichten Modellkomponenten verwendet werden. Keinesfalls dürfen Modellkomponenten der Sachwert-Richtlinie 2012, insbesondere den NHK 2010 oder die veränderten Gesamtnutzungsdauern oder Komponenten der Modelle der AGVGA.NRW aus dem Jahr 2013 zur Anwendung gelangen.

Der Gutachterausschuss beabsichtigt, 2015 für die Wertermittlung erforderliche Daten nach den neuen Modellen zu ermitteln.

## 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	24.687	22.345	2.342
2013	573.115	27.451	23.285	4.166

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

Sterbefallüberschüsse sind im Saldo nicht berücksichtigt.

#### **Tabelle 10.1 Einwohnerentwicklung**

Weitere statistische Informationen sind im Internet unter der Adresse <http://www.essen.de/rathaus/statistik/StartseiteStatistik.de.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>	2.724
Anzahl der Stadtbezirke	9	Anzahl der Stadtteile	50

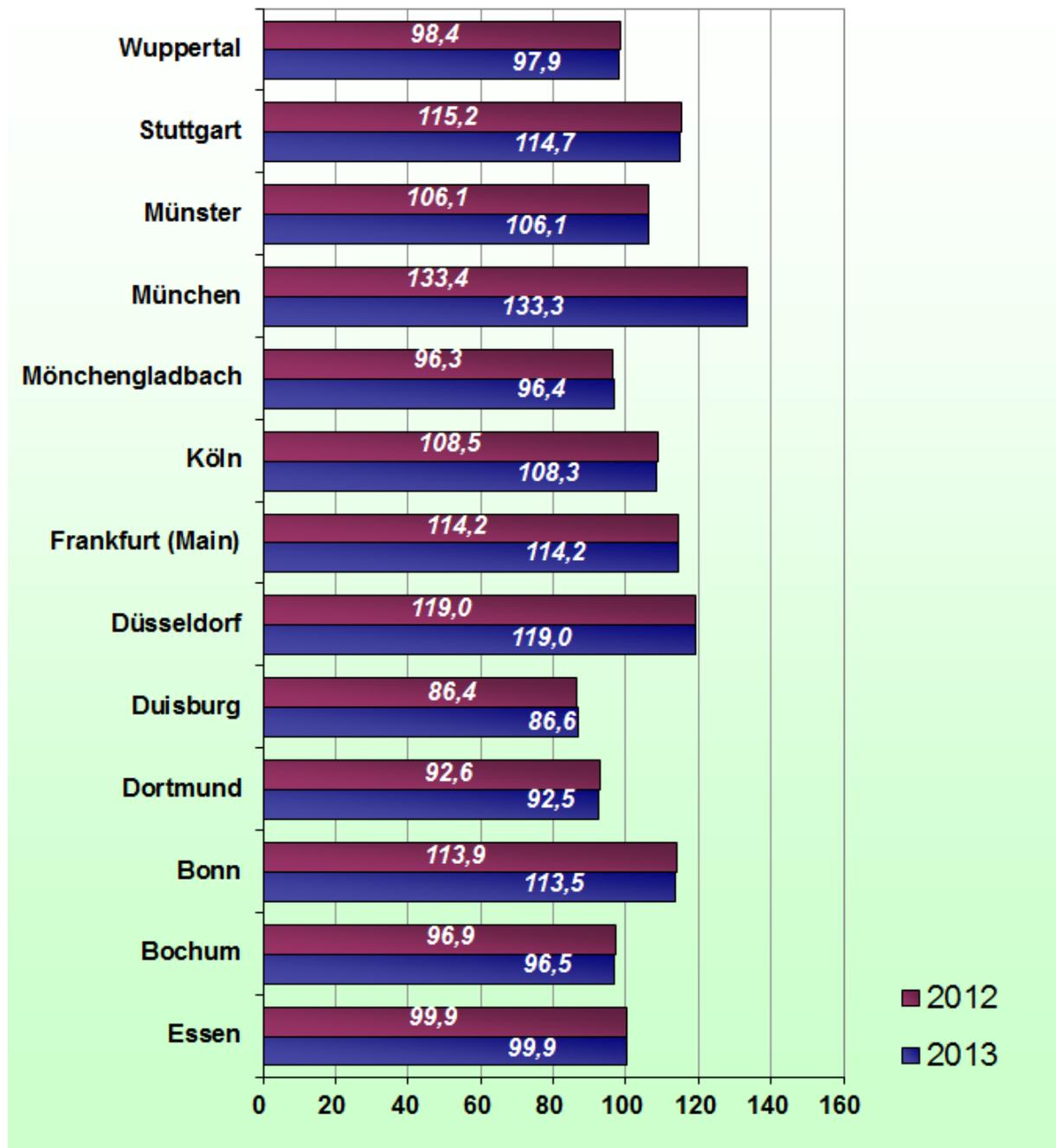


Abbildung 10.1 Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile

## 10.3. Sonstige Daten

### 10.3.1. Kaufkraftkennziffer

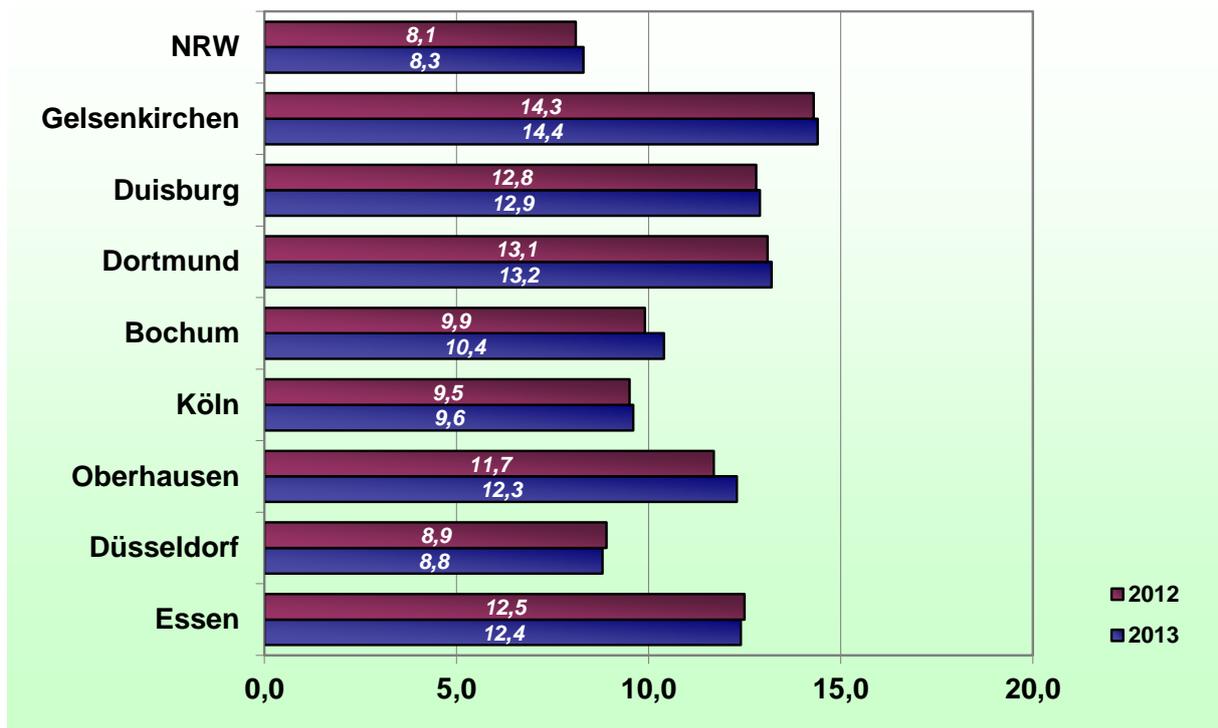
Kaufkraftkennziffern geben das Kaufkraftniveau einer Region an. Der Bundesdurchschnitt beträgt 100. Hat eine Stadt z.B. die Kaufkraftkennziffer von 102,5, so verfügen die Einwohner dieser Stadt im Mittel über 102,5 % der durchschnittlichen Kaufkraft in Deutschland.



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 2012/2013 (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 2014 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.

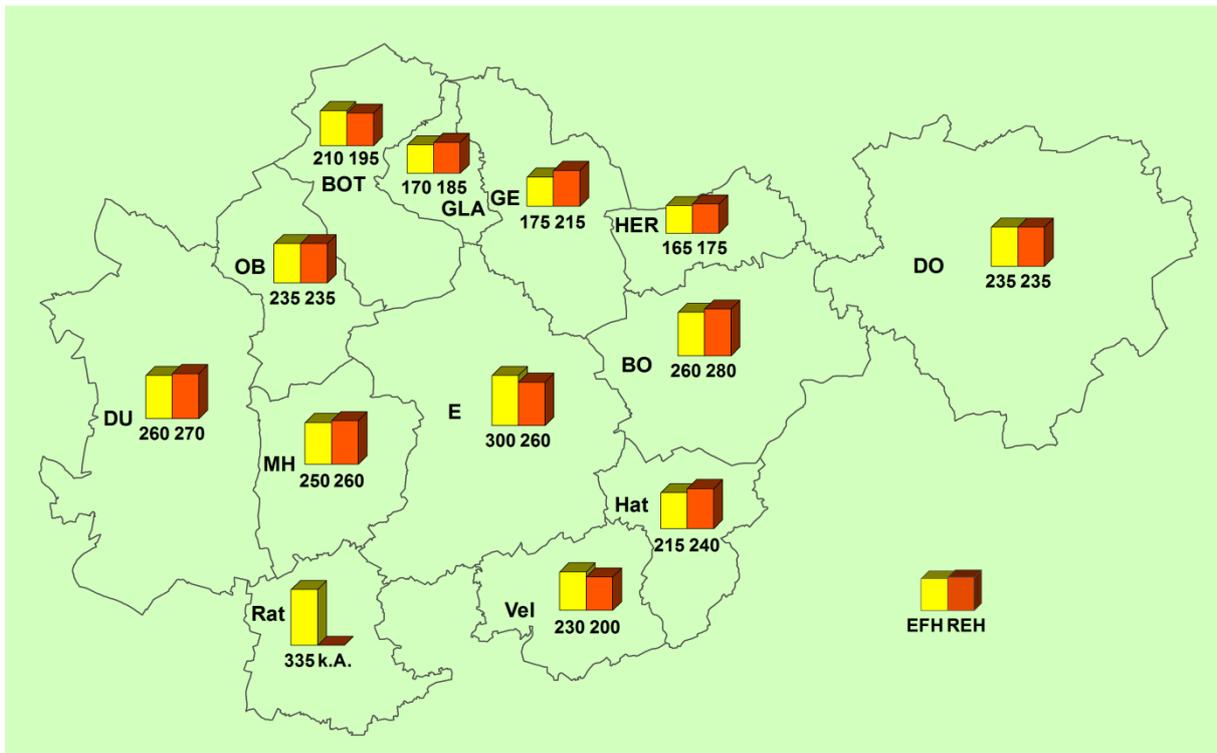
Stadt	Baugrundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>			Wohnungseigentum <sup>2)</sup>
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
<b>Essen</b>	<b>350</b>	<b>260</b>	<b>190</b>	<b>1.190</b>
Bochum	320	280	245	1.080
Dortmund	440	235	185	k.A.
Duisburg	340	270	175	950
Gelsenkirchen	355	215	165	840
Mülheim / Ruhr	390	260	180	1.120

<sup>1)</sup> Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksfläche: 250-500 m<sup>2</sup>, beitrags- und abgabenfrei, 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, 2014 und Immobilienpreisübersicht, 2014

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



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

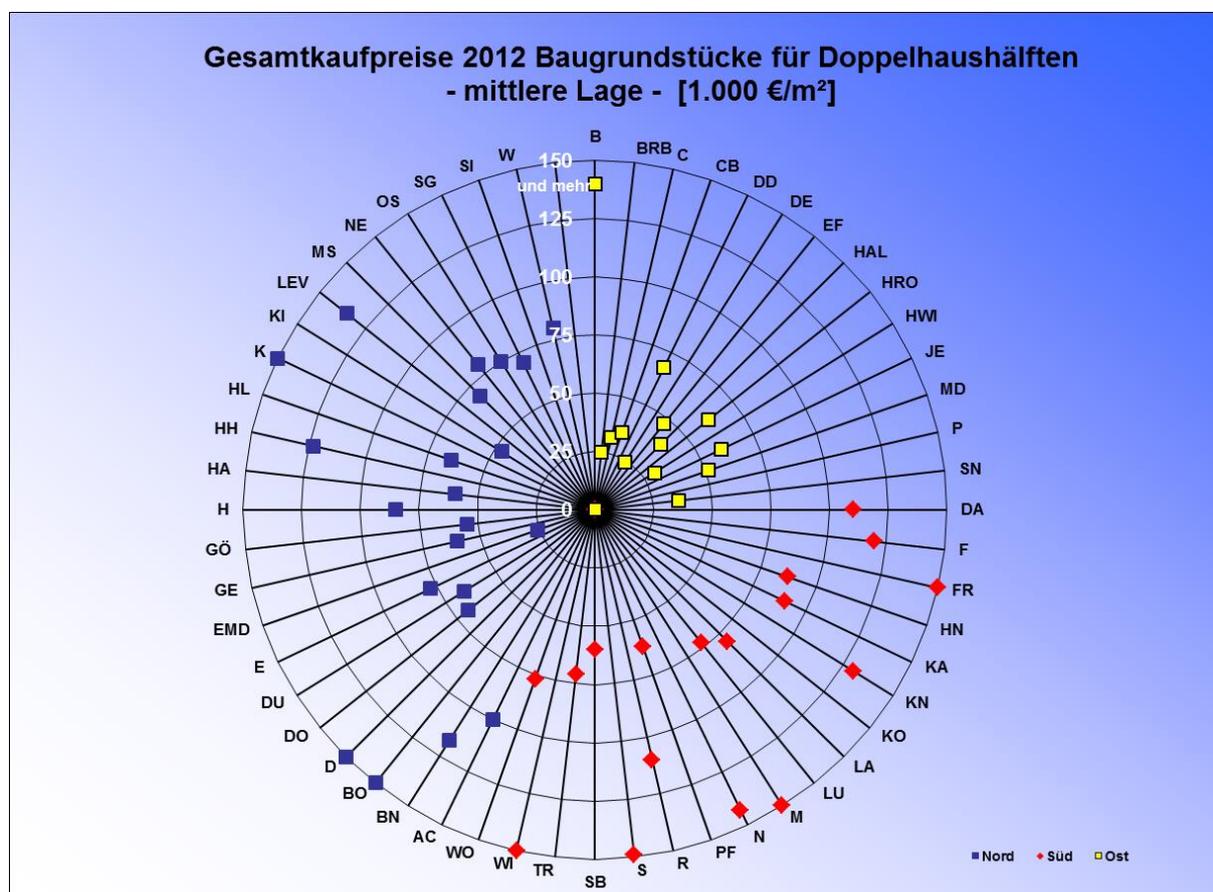
**Abbildung 11.1 Typische Grundstückspreise in €/m<sup>2</sup> für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2014**

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

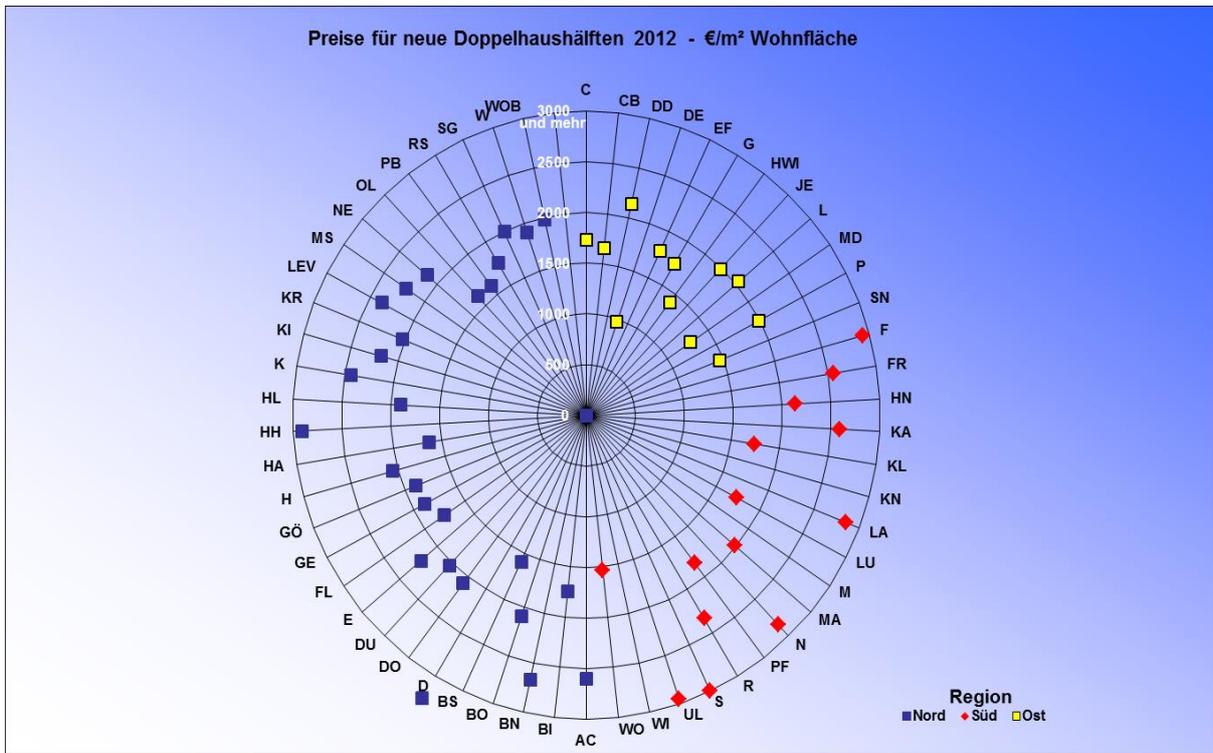
Der Arbeitskreis Wertermittlung in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetags führt seit 1955 jährlich Marktuntersuchungen in großen deutschen Städten durch. Die Untersuchungsergebnisse werden regelmäßig und ausführlich in der Zeitschrift „der städtetag“ 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 2013 noch nicht vor.**



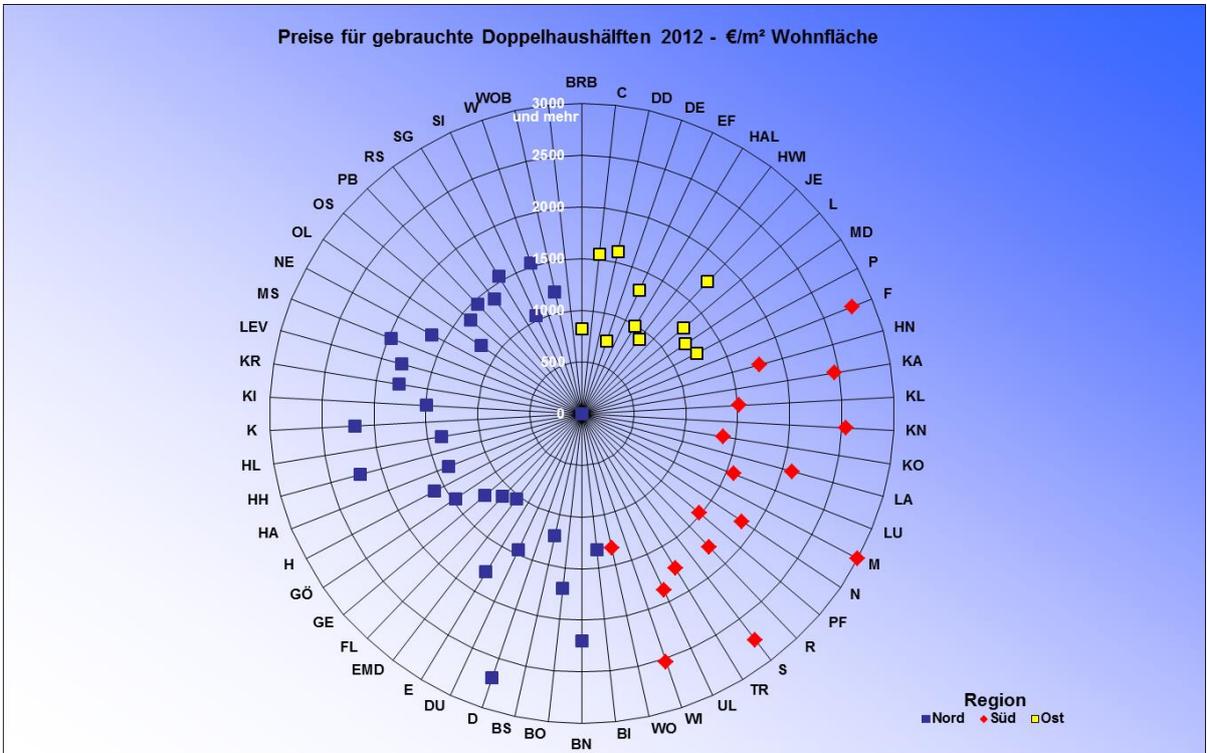
Quelle: Deutscher Städtetag

**Abbildung 11.2 Gesamtkaufpreise für Baugrundstücke für Doppelhaushälften 2012**



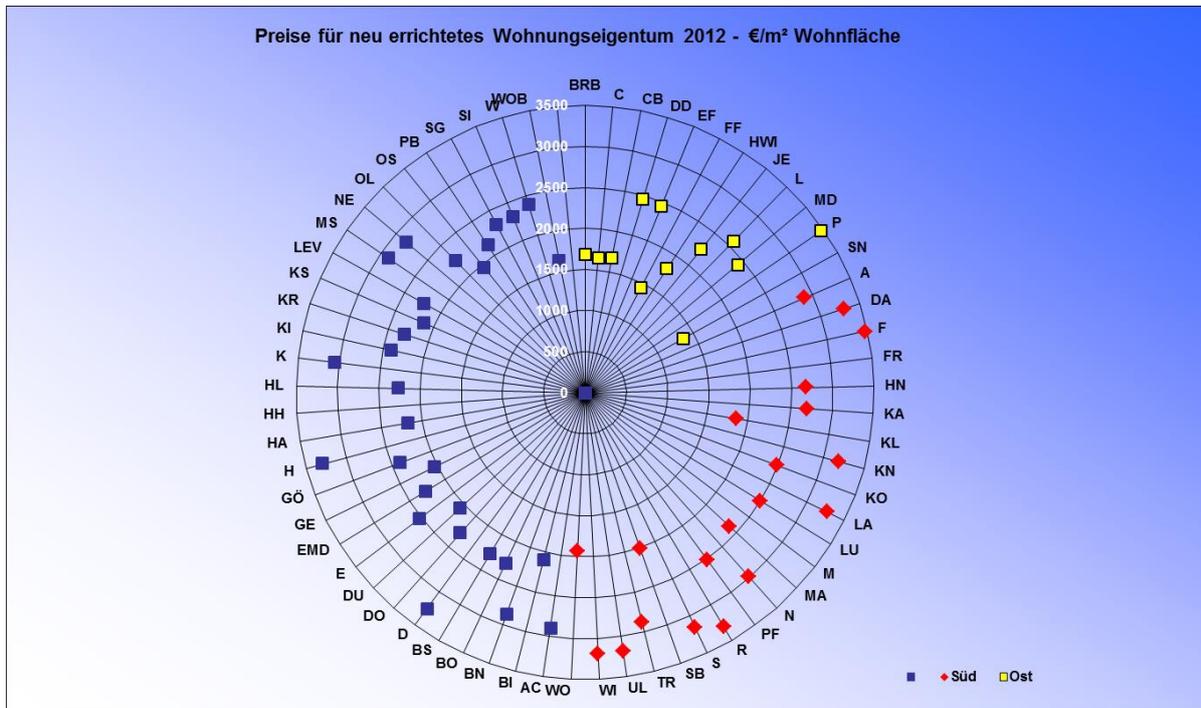
Quelle: Deutscher Städtetag

**Abbildung 11.3 Neue Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2012**



Quelle: Deutscher Städtetag

**Abbildung 11.4 Gebrauchte Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2012**



Quelle: Deutscher Städtetag

**Abbildung 11.5 Wohnungseigentum – Neubau  
Durchschnittliche Kaufpreise 2012**

### 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 2014

Mit dem Ziel einer weitergehenden Marktaufklärung wurde eine Prognose getroffen, wie sich der Grundstücksmarkt in Essen im 1. Halbjahr 2014 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 2014 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 Grundeigentümerversammlung Essen e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen
- Grundstücksbörse Ruhr, Essen
- Ring Deutscher Makler e.V., Bezirksverband Essen

Der Mietspiegel 2013 mit Stichtag 01.07.2013 wurde am 27.06.2013 beschlossen. Unter sachverständiger Würdigung der Verhältnisse auf dem Essener Mietwohnungsmarkt hat der Arbeitskreis Mietspiegel die unveränderte Beibehaltung der im Mietspiegel 2011 veröffentlichten Mietrichtwerte und der übrigen Tabellen beschlossen. Der textliche Teil des Mietspiegels wurde redaktionell geringfügig bearbeitet.

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 (nicht für 2014) 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, nicht für 2014) 39 €

- **über die Geschäftsstelle**
  - Grundstücksmarktbericht mit den für die Wertermittlung erforderlichen Daten (PDF-Datei oder Druckversion, nicht für 2014) 52 €
  - 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>

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

## Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert

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

Maßgebend ist jeweils der ermittelte Verkehrswert.  
**Gebühren für Gutachten zuzüglich Umsatzsteuer**

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

## Anlage 1 Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2013

<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. Wengersheide, Gabriele Dipl.-Ing. Wewer, Dieter *
<b>Ehrenamtliche Gutachter</b>	Dipl.-Ing. Beil, Dirk 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 ** Dipl.-Ing. Herrmann, Deike Dr. jur. Klein, Wolfgang Dipl.-Ing. Krasberg, Klaus ** Dipl.-Ing. Lincke, Mathias Dipl.-Ing. Lülsdorf, Gottfried Dipl.-Ing. Mausbach-Judith, Tim Dipl.-Betriebswirt Miklikowski, Dirk Dipl.-Ing. Möller, Klaus W. ** Dipl.-Ing. Nau, Ludwig Pásztor, Stefan Dipl.-Ing. Riebeling, Günter Dipl.-Kfm. Sälzer, Joachim Dipl.-Ing. Schlarb, Michael ** Dipl.-Ing. Schniewind, Anke Dipl.-Kfm. Schrahe, Joachim Dipl.-Ing. Stroisch, Herbert Thieron, Susanne Weber, Carsten** 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



**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
<input type="checkbox"/> Auskunft erteilt am _____	Namenszeichen
<input type="checkbox"/> 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