

## **Grundstücksmarktbericht 2015** für die Stadt Essen

OHNE die für die Wertermittlung erforderlichen Daten



# Der Grundstücksmarkt in Essen

## Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahre 2014

Datengrundlage: 01.01.2014 bis 31.12.2014

Auswertestand der Kaufpreissammlung: 17.04.2015

Beschlossen durch den Gutachterausschuss am 26.05.2015

### 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 .....	III
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 2014 .....	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 .....	47
7.5. Immobilienrichtwerte .....	49
8. Bodenrichtwerte.....	50
8.1. Gesetzlicher Auftrag .....	50
8.2. Bodenrichtwerte in Essen .....	50
8.2.1. Präsentation.....	51
8.2.2. Entwicklung der Bodenrichtwerte.....	52
8.2.3. BORISplus.NRW .....	54
8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 Gutachterausschussverordnung .....	55
8.4. Weitere Bodenrichtwerte.....	55
8.5. Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung .....	55
9. Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (Inhaltsangabe) .....	59
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	60
10.1. Einwohnerzahlen .....	60
10.2. Gliederung des Essener Stadtgebiets .....	61
10.3. Sonstige Daten .....	62
10.3.1. Kaufkraftkennziffer .....	62

10.3.2.	Arbeitslosenquote .....	63
11.	Regionale Vergleiche.....	64
11.1.	Typische Immobilienpreise 2014 in ausgewählten Städten in NRW .....	64
11.2.	Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet .....	66
11.3.	Prognose für das 1. Halbjahr 2015 .....	68
12.	Mieten .....	70
12.1.	Wohnungsmieten.....	70
12.2.	Gewerbliche Mieten .....	70
13.	Produkte und Dienstleistungen .....	71
13.1.	Gutachten .....	71
13.2.	Auskünfte über Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten .....	71
13.3.	Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	71
13.4.	Produkte und Gebühren .....	72

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 4.1	Anzahl der Kaufverträge 2004 bis 2014 .....	7
Abbildung 4.2	Marktanteile der Grundstücks-kategorien (Vertragsaufkommen der Wohnimmobilien) 2014 (2013) .....	9
Abbildung 4.3	Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge .....	11
Abbildung 4.4	Zwangsversteigerungen je Stadtteil (2014) .....	13
Abbildung 4.5	Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2014) .....	14
Abbildung 6.1	Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	19
Abbildung 6.2	Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser Preismaterial der Jahre 2012 bis 2014.....	20
Abbildung 6.3	Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1975 bis 2011 Preismaterial der Jahre 2012 bis 2014 .....	21
Abbildung 6.4	Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2012-2014).....	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 2012 bis 2014.....	36
Abbildung 7.4	Mittlere Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum Baujahre 1975 bis 2011 Preismaterial der Jahre 2012 bis 2014 .....	37
Abbildung 7.5	Erläuterung Boxplot mit praktischem Beispiel aus Abb. 7.6 .....	47
Abbildung 7.6	Langzeitentwicklung der Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum .....	48
Abbildung 7.7	Langzeitentwicklung des Gesamtkaufpreises bei neu errichtetem Wohnungseigentum .....	48
Abbildung 7.8	Langzeitentwicklung des Durchschnittskaufpreises bei neu errichtetem Wohnungseigentum .....	49
Abbildung 8.1	Veränderung der BRW-Wohnbauzonen zum Vorjahr.....	53
Abbildung 8.2	Entwicklung des Preisniveaus baureifer Grundstücke in Essen im Vergleich zum Verbraucherpreisindex NRW .....	54
Abbildung 8.3	Qualitätsunterschiede.....	56
Abbildung 8.4	Anwendungssystematik.....	56
Abbildung 8.5	Schematisierte Beispiele für Nachbarschaftsvergleich .....	57
Abbildung 10.1	Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile .....	61

Abbildung 10.2 Kaufkraftkennziffern .....	62
Abbildung 10.3 Arbeitslosenquote 2013/2014 (Jahresdurchschnitt) .....	63
Abbildung 11.1 Typische Grundstückspreise in €/m <sup>2</sup> für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2014 .....	65
Abbildung 11.2 Gesamtkaufpreise für Baugrundstücke für Doppelhaushälften 2013 .....	66
Abbildung 11.3 Neue Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2013.....	67
Abbildung 11.4 Gebrauchte Doppelhaushälften Durchschnittliche Kaufpreise 2013	67
Abbildung 11.5 Wohnungseigentum – Neubau Durchschnittliche Kaufpreise 2013..	68
Abbildung 11.6 Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte.....	69

## **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 Umsatz von Wohnungseigentum	34
Tabelle 7.3 Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 – 2014	46
Tabelle 8.1 Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke	55
Tabelle 10.1 Einwohnerentwicklung	60
Tabelle 11.1 Typische Immobilienpreise in NRW-Städten	64
Tabelle 11.2 Prognose Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2015 Ruhrgebiet und NRW	69
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	74

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2014 .....	75
Anlage 2 Antrag auf Erstattung eines Gutachtens .....	76
Anlage 3 Antrag auf schriftliche Bodenrichtwertauskunft .....	78
Anlage 4 Antrag auf schriftliche Immobilienrichtwertauskunft für Wohnungseigentum .....	79
Anlage 5 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	80
Anlage 6 Bestellformular.....	82

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

### 1.1. Generelle Marktentwicklung

#### **Umsätze**

Kauffälle: Das Jahr 2014 brachte mit insgesamt 4.957 registrierten Urkunden und damit nach Kaufverträgen das zweithöchste Ergebnis seit Bestehen des Gutachterausschusses. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz erneut um 6 % gestiegen. Die Zuwächse resultieren in erster Linie aus der ab dem 01.01.2015 in Kraft getretenen Erhöhung der Grunderwerbsteuer, die offenbar eine größere Anzahl vorweg genommener Immobilienkäufe veranlasst hat. Der massivste Zuwachs fand bei gewerblich genutzten, bebauten Grundstücken statt (+ 66 %). Auch bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke legten deutlich zu (+ 50 %). Demgegenüber stieg der Umsatz bebauter Einfamilienhausgrundstücke lediglich um + 12 %. Im Bereich unbebauter Baugrundstücke ist insgesamt ein Rückgang von - 10 % zu verzeichnen. Die gesamte Umsatzsteigerung der Verkäufe von Wohnungseigentum (+ 7 %) ist durch Zuwächse bei Weiterverkäufen (+ 19 %) verursacht; rückläufige Entwicklungen wiesen Erstverkäufe (- 4 %) und Umwandlungen (- 23 %) auf. Die Zahl der Zwangsversteigerungen nahm lediglich um 3 % zu, der Schwerpunkt lag wie üblich bei Wohnungseigentum.

Geldumsatz: Mit insgesamt rd. 1,5 Mrd. € Gesamtumsatz war 2014 das umsatzstärkste Jahr seit Bestehen des Gutachterausschusses. Gegenüber 2013 stieg der Geldumsatz um rd. 43 %. Die größte Steigerung wurde im Bereich der bebauten Grundstücke verzeichnet (+ 69 %); hier wurden insgesamt 68 % des Gesamtumsatzes erzielt. Der Umsatz unbebauter Baugrundstücke ist – mit Ausnahme der Baugrundstücke für tertiär genutzte Gewerbeimmobilien – um 11 % gesunken. Details finden sich in Kapitel 4 sowie in den Darstellungen der Teilmärkte.

#### **Preise**

Die überwiegende Zahl der Bodenrichtwerte blieb unverändert. Allerdings gab es über das gesamte Stadtgebiet verteilt Veränderungen, die die gestiegenen Kaufpreise für Baugrundstücke widerspiegeln. Details finden sich in Kapitel 8.

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

#### **Erforderliche Daten**

Der Gutachterausschuss wertet seit 2013 Kaufverträge nach den neuen Modellen der AGVGA.NRW aus, die der Einführung insbesondere der Sachwert-Richtlinie des Bundes und den darin veränderten Gesamtnutzungsdauern einschließlich der neuen Normalherstellungskosten 2010 Rechnung tragen. Auf dieser Basis wurde – mit geringen örtlichen Modifikationen – neue Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ermittelt und mit umfangreichen Modellbeschreibungen versehen.

## 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 z.B. Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum. 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** wurden in Essen zum Stichtag 01.01.2013 nur für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt. Kapitel 7.5 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 5 stellvertretende vorsitzende Mitglieder, 26 weitere ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter sowie je eine Vertreterin der beiden Essener Finanzämter bestellt. Die Vertreterinnen der Finanzämter wirken ausschließlich bei Beschlüssen über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten 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 2014

### 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.

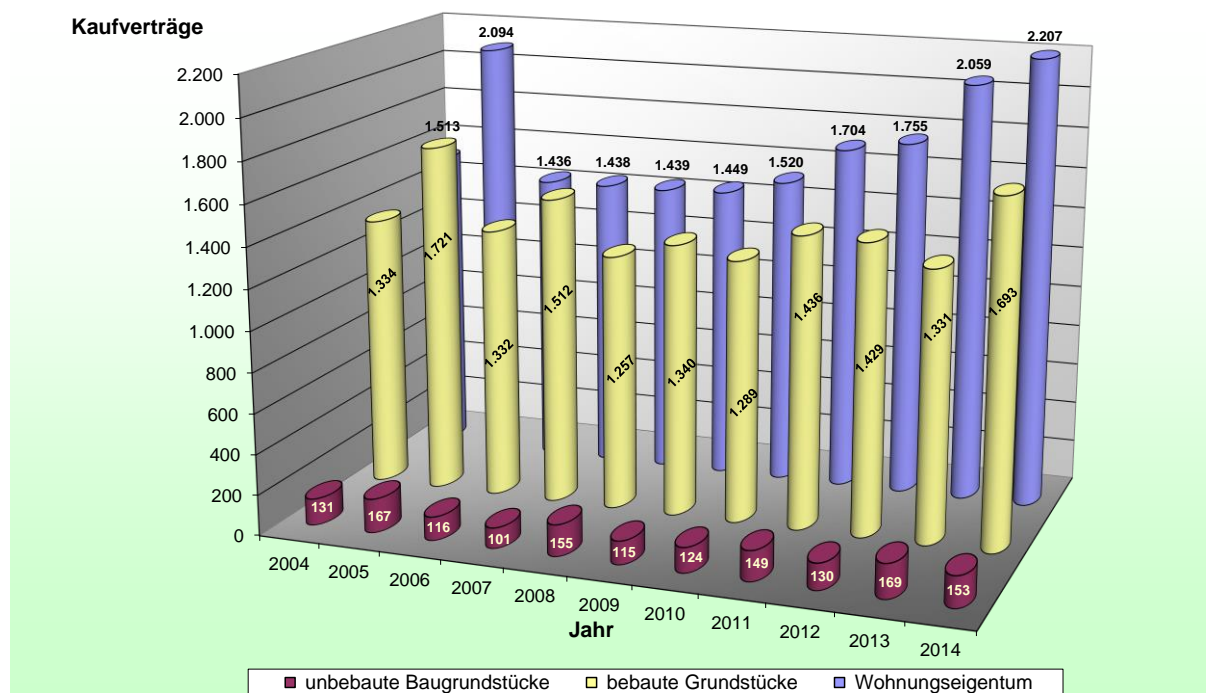


Abbildung 4.1 Anzahl der Kaufverträge 2004 bis 2014

Vertragsarten	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Kaufverträge</b>							
<b>1. unbebaute Grundstücke</b>	<b>272</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>267</b>	<b>231</b>	<b>256</b>	<b>269</b>
Wohnbauland (individuelle Bauweise)	108	67	80	87	76	94	99
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	21	23	26	28	24	49	30
klassisches Gewerbe und Industrieland	16	11	8	10	18	22	15
höherwertiges Gewerbe	7	13	10	24	12	4	9
Nichtbauland <sup>1)</sup>	120	95	85	118	101	87	116
<b>2. bebaute Grundstücke</b>	<b>1.257</b>	<b>1.340</b>	<b>1.289</b>	<b>1.436</b>	<b>1.429</b>	<b>1.331</b>	<b>1.693</b>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	759	904	799	862	877	855	961
Mehrfamilienhausgrundstücke <sup>2)</sup>	391	365	377	449	435	367	553
gewerblich genutzte Grundstücke	90	49	67	91	89	84	139
sonstige	17	22	46	34	28	25	40
<b>3. Wohnungseigentum</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>	<b>2.207</b>
Bauvorhaben	113	106	165	193	237	259	248
Weiterverkäufe	1.068	1.060	1.053	1.215	1.189	1.291	1.534
Umwandlungen <sup>3)</sup>	258	280	297	294	326	504	388
nicht klassifiziert	0	3	5	2	3	5	37
<b>4. Teileigentum</b>	<b>70</b>	<b>64</b>	<b>73</b>	<b>103</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>137</b>
<b>5. Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke</b>	<b>65</b>	<b>88</b>	<b>78</b>	<b>88</b>	<b>102</b>	<b>74</b>	<b>137</b>
Bestellung von Erbbaurechten	3	1	3	4	2	1	1
Erbbaugrundstücke	14	31	19	16	24	13	74
Erbbaurechte	27	35	29	43	50	36	35
Wohnungserbbaurecht	20	21	26	24	23	19	26
Teileigentumserbbaurecht	1	0	1	1	3	5	1
<b>Sonstige Urkunden <sup>4)</sup></b>	<b>515</b>	<b>466</b>	<b>517</b>	<b>585</b>	<b>614</b>	<b>573</b>	<b>253</b>
<b>1. Zwangsversteigerungsbeschlüsse</b>	<b>222</b>	<b>250</b>	<b>241</b>	<b>250</b>	<b>267</b>	<b>254</b>	<b>261</b>
unbebaute Grundstücke	1	0	1	6	3	2	1
bebaute Grundstücke	65	63	79	67	67	67	68
Wohnungseigentum	151	183	154	173	193	181	190
Teileigentum	5	4	7	4	4	4	2
<b>2. Umlegungsbeschlüsse</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>INSGESAMT</b>	<b>3.840</b>	<b>3.866</b>	<b>3.927</b>	<b>4.455</b>	<b>4.532</b>	<b>4.664</b>	<b>4.957</b>
Verträge über Immobilien in mehreren Städten	5	4	0	0	1	2	4
Gesamtumsatz Mio. €	983	29	0	0	1.855	69	36

<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

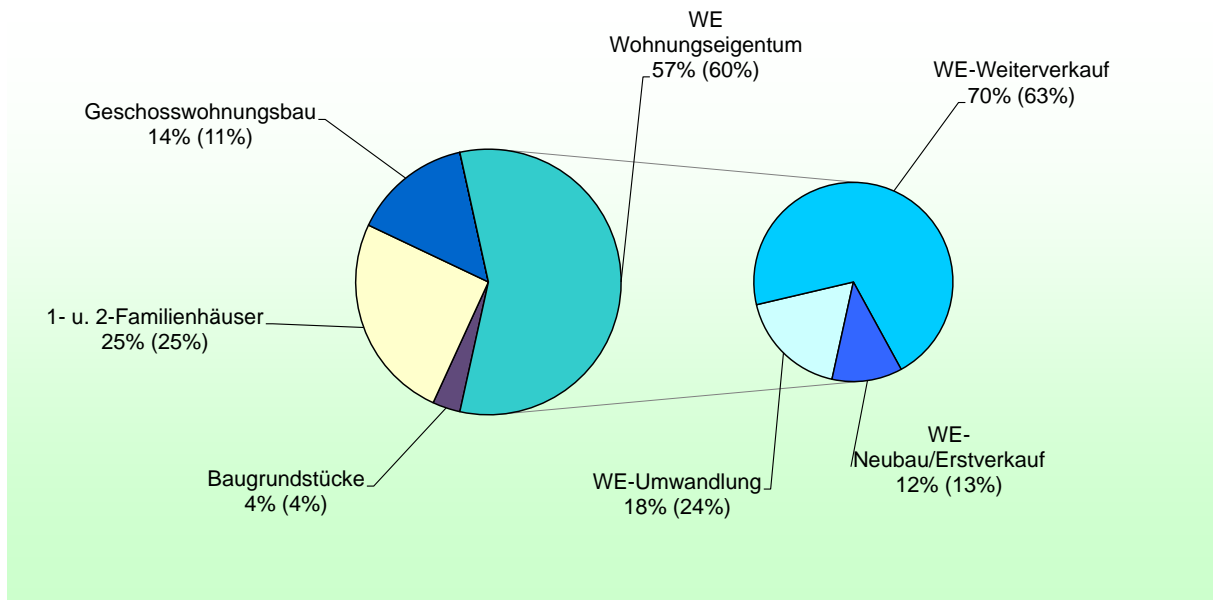


Abbildung 4.2 Marktanteile der Grundstückskategorien (Vertragsaufkommen der Wohnimmobilien) 2014 (2013)

Teilmarkt	Angaben in Mio. €						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Unbebaute Grundstücke, Bauland	70,0	75,1	57,2	95,8	59,7	67,7	77,1
Unbebaute Grundstücke, Nichtbauland	12,7	7,2	7,5	15,4	4,8	2,4	14,5
Bebaute Grundstücke	453,8	471,7	594,5	630,4	649,9	602,3	1.017,5
Wohnungseigentum	167,6	163,8	187,5	220,7	228,0	289,9	316,3
Sonstige *)	98,9	68,5	127,3	105,3	121,0	81,1	68,5
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>803,0</b>	<b>786,3</b>	<b>974,0</b>	<b>1.067,6</b>	<b>1.063,4</b>	<b>1.043,4</b>	<b>1.493,9</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	2013			2014		
	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [ha]	Kaufpreissumme [Mio. €]	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [ha]	Kaufpreissumme [Mio. €]
Private	2	0,32	2,80	6	2,93	30,62
Unternehmen oder Sonstige	15	24,05	73,72	12	6,20	145,05
Summe	17	24,37	76,52	18	9,13	175,67

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

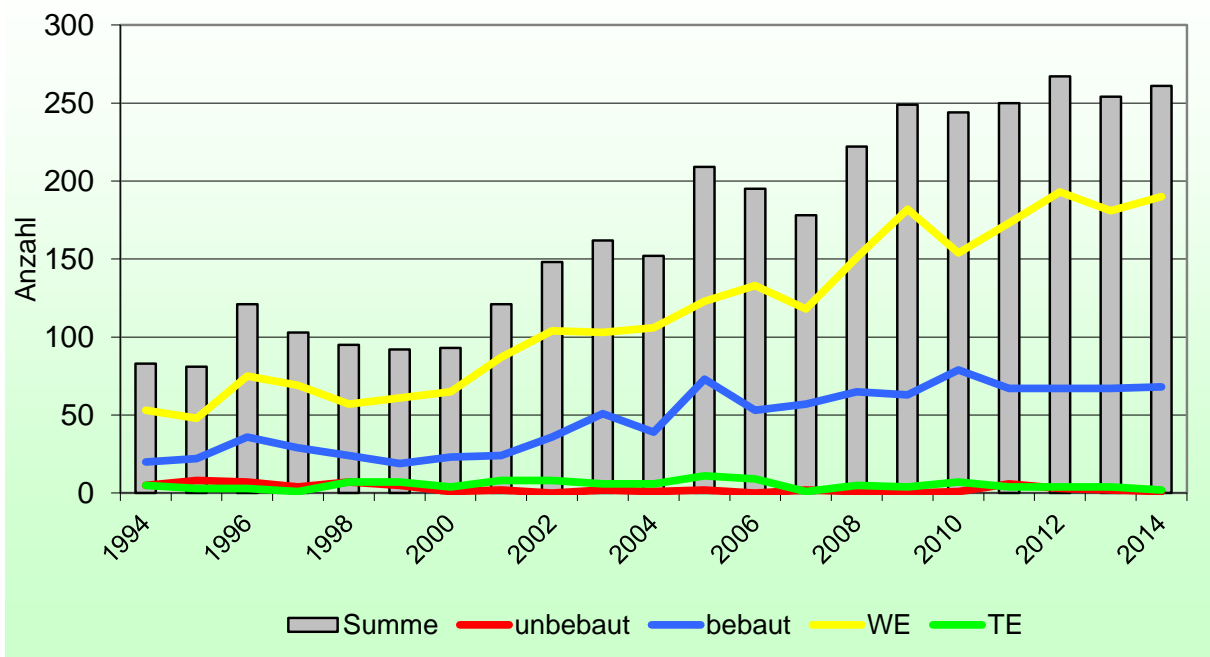


Abbildung 4.3 Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge



Tabelle 4.4 analysiert die Zwangsversteigerungsfälle des Jahres 2014 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 2013.

	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Gewerbe- objekte	Wohnungs- eigentum
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	22 (23)	53 (36)	4 (6)	248 (253)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	83% (74%)	91% (74%)	k.A.	58% (64%)
Zuschläge zum 1. ZV-Termin				
- Anzahl	14 (18)	40 (21)	0 (4)	121 (110)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	82% (80%)	96% (85%)	k.A.	70% (73%)
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	14 (5)	13 (15)	4 (2)	127 (143)
- % des Verkehrswertes (Mittelwert)	82% (65%)	75% (59%)	k.A.	45% (55%)

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	9	132	78	29
- % des Verkehrswertes	58%	45%	66%	85%
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	3	59	42	14
- % des Verkehrswertes	72%	55%	76%	82%
Zuschläge in weiteren ZV-Terminen				
- Anzahl	6	73	38	13
- % des Verkehrswertes	51%	37%	55%	54%

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





Abbildung 4.5 Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2014)

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	53 %	8	43 %	15	46 %	23
Altenessen-Nord	k.A.	<3	58 %	4	61 %	5
Altenessen-Süd	k.A.	<3	62 %	45	63 %	47
Bergerhausen	84 %	7	k.A.	<3	84 %	9
Bochold	k.A.	<3	k.A.	<3	73 %	3
Frintrop	k.A.	<3	41 %	5	48 %	7
Fronhausen	59 %	10	57 %	20	58 %	30
Gerschede	-	-	38 %	4	38 %	4
Holsterhausen	84 %	6	34 %	3	67 %	9
Horst	-	-	46 %	3	46 %	3
Karnap	-	-	33 %	6	33 %	6
Katernberg	85 %	4	32 %	4	59 %	8
Kettwig	k.A.	<3	k.A.	<3	87 %	3
Kray	k.A.	<3	46 %	3	56 %	5
Nordviertel	66 %	5	k.A.	<3	61 %	7
Ostviertel	k.A.	<3	26 %	19	26 %	21
Rüttenscheid	104 %	10	k.A.	<3	103 %	11
Schonnebeck	k.A.	<3	68 %	3	68 %	5
Stadtwald	k.A.	<3	k.A.	<3	92 %	3
Steele	k.A.	<3	k.A.	<3	81 %	3
Südviertel	k.A.	<3	k.A.	<3	56 %	3

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.

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Wohnen insgesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>129</b>	<b>92</b>	<b>108</b>	<b>115</b>	<b>101</b>	<b>143</b>	<b>129</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>18</b>	<b>11,3</b>	<b>12,2</b>	<b>13</b>	<b>9,6</b>	<b>17,8</b>	<b>15,9</b>
	<b>Wert [Mio. €]</b>	<b>41</b>	<b>32,1</b>	<b>43,8</b>	<b>37,9</b>	<b>29,1</b>	<b>52,2</b>	<b>46,0</b>
individuelle Bauweise	Anzahl	110	68	83	87	77	94	99
	Fläche [ha]	12,4	6,8	6,7	7,6	6,4	9,7	8,9
	Wert [Mio. €]	27,7	19,8	21,3	23,3	17,3	23,1	22,0
Geschosswohnungsbau	Anzahl	19	24	25	28	24	49	30
	Fläche [ha]	5,6	4,5	5,5	5,4	3,2	8,1	7,0
	Wert [Mio. €]	13,3	12,3	22,5	14,6	11,8	29,1	24,0
<b>Gewerbe insgesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>24</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>22,8</b>	<b>29,9</b>	<b>7</b>	<b>30,6</b>	<b>16,8</b>	<b>13,9</b>	<b>16,6</b>
	<b>Wert [Mio. €]</b>	<b>29</b>	<b>43</b>	<b>13,4</b>	<b>57,9</b>	<b>30,6</b>	<b>15,5</b>	<b>31,1</b>
klassisch	Anzahl	16	10	6	10	18	22	15
	Fläche [ha]	13,9	17,9	4	8,7	8,1	12,5	12,6
	Wert [Mio. €]	9,5	9,1	1,6	8,1	7,5	10,6	9,8
tertiär	Anzahl	7	12	10	24	12	4	9
	Fläche [ha]	8,9	12	3	21,9	8,7	1,4	4,0
	Wert [Mio. €]	19,5	33,9	11,8	49,8	23,1	4,9	21,3
<b>Summen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>152</b>	<b>114</b>	<b>124</b>	<b>149</b>	<b>131</b>	<b>169</b>	<b>153</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>40,8</b>	<b>41,2</b>	<b>19,2</b>	<b>43,6</b>	<b>26,4</b>	<b>31,7</b>	<b>32,5</b>
	<b>Wert [Mio. €]</b>	<b>70</b>	<b>75,1</b>	<b>57,2</b>	<b>95,8</b>	<b>59,7</b>	<b>67,7</b>	<b>77,1</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 2014 wurden nunmehr im Neubaugebiet Breloher Steig (Stadtteil Horst) insgesamt 29 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 wird nahezu ausschließlich Wohnungseigentum errichtet. Insbesondere in guten Wohnlagen ist weiterhin vermehrt zu beobachten, dass auch großzügige Einfamilienhäuser weit vor Ablauf ihrer Gesamtnutzungsdauer abgebrochen und durch Neubauten mit Wohnungseigentum ersetzt werden.

## **5.2. Preisentwicklung**

**Bis zum Jahr 2010** wurde die Preisentwicklung für unbebaute Baugrundstücke in Essen anhand der Entwicklung der Bodenrichtwerte ermittelt (vgl. Kapitel 9).

**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.

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>individueller Wohnungsbau</b>	Anzahl	759	904	799	862	877	855	961
	Fläche [ha]	45,5	43,4	38,0	41,1	44,6	45,8	60,9
	Wert [Mio. €]	194,1	225,4	201,7	228,4	236,8	248,1	286,2
davon Neubau	Anzahl	133	144	137	98	100	153	140
	Fläche [ha]	3,8	4,2	3,7	3,4	2,8	4,7	4,5
	Wert [Mio. €]	39,8	39,9	40,1	33,7	38,1	52,5	49,8
<b>Geschosswohnungsbau</b>	Anzahl	391	365	377	449	435	367	553
	Fläche [ha]	28,7	26,3	22,5	31,3	37,9	40,1	39,4
	Wert [Mio. €]	155,2	122,6	128,6	163,3	216,7	200,1	275,0
<b>klassisches Gewerbe</b>	Anzahl	38	14	31	34	42	37	55
	Fläche [ha]	9,7	4,1	19,1	39,1	15,8	16,6	20,9
	Wert [Mio. €]	13,4	8,9	47,6	47,0	35,7	25,1	31,5
<b>tertiäres Gewerbe</b>	Anzahl	52	35	37	57	47	47	84
	Fläche [ha]	10,3	7,1	8,3	11,0	14,7	9,5	15,6
	Wert [Mio. €]	90,5	102,8	127,8	167,4	150,0	111,1	392,5
<b>sonstige Gebäude</b>	Anzahl	17	22	45	34	28	25	40
	Fläche [ha]	0,7	8,3	19,4	25,6	10,8	5,9	8,7
	Wert [Mio. €]	0,7	12,0	88,8	24,2	10,6	17,9	32,3
<b>Summen</b>	Anzahl	1.257	1.340	1.289	1.436	1.429	1.331	1.693
	Fläche [ha]	95,0	89,3	107,3	148,1	123,8	117,9	145,5
	Wert [Mio. €]	453,8	471,7	594,5	630,4	649,9	602,3	1.017,5

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.

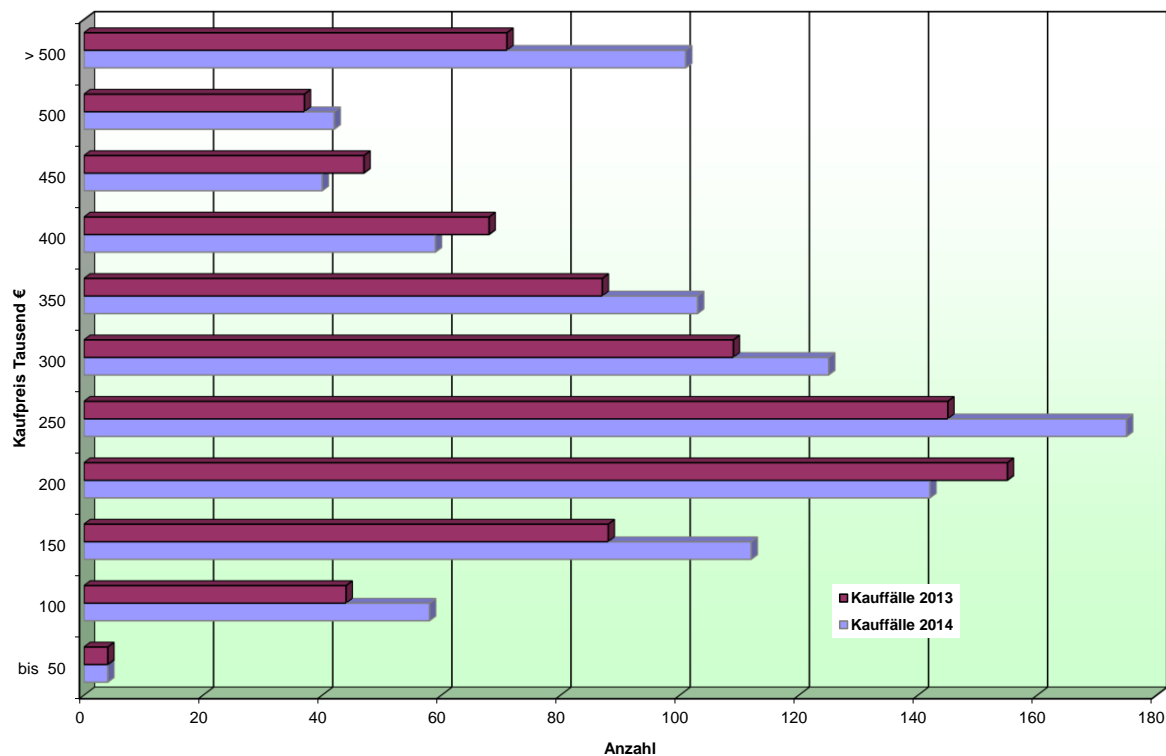


Abbildung 6.1 Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser

### 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 6.2.1 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.



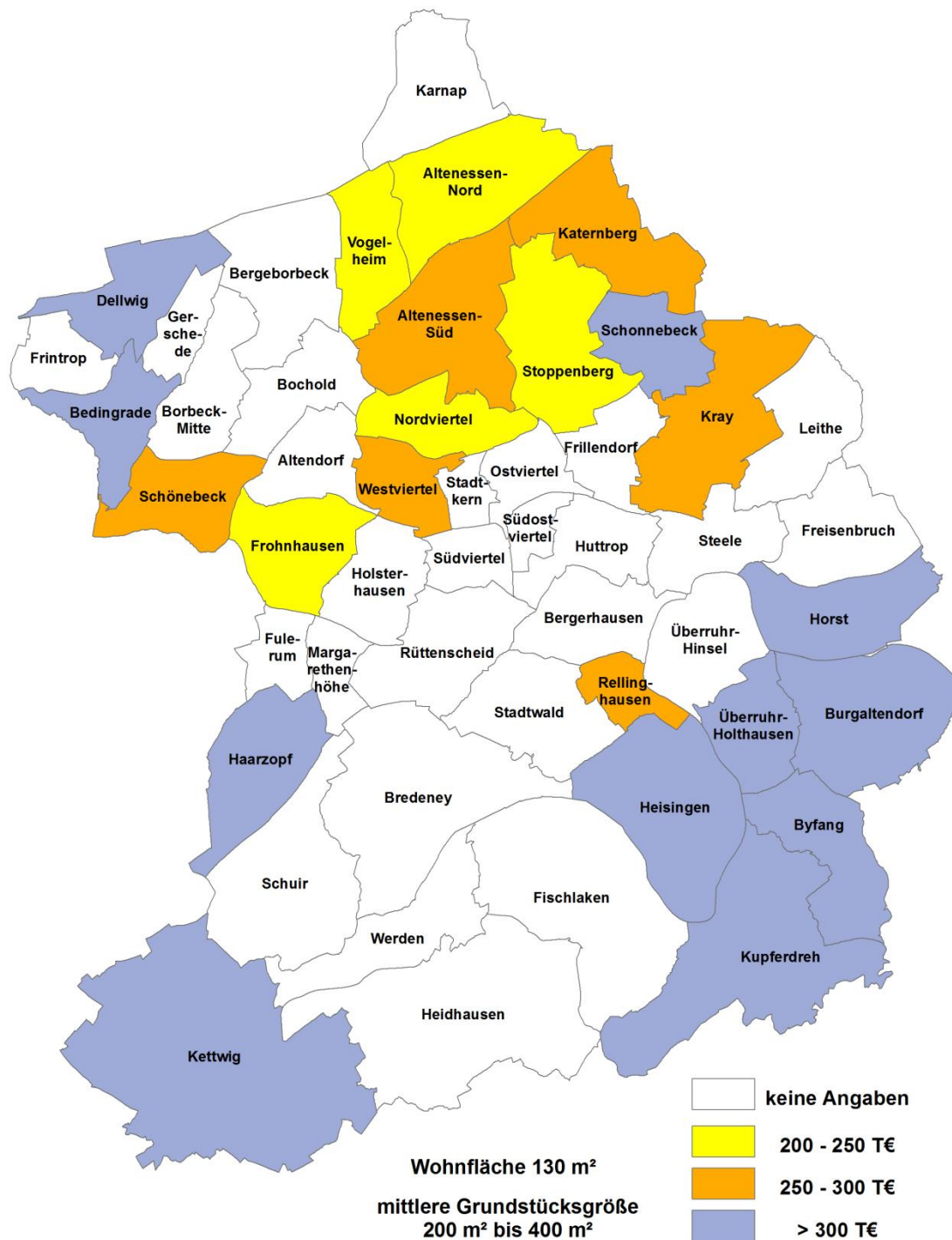


Abbildung 6.2 Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser  
Preismaterial der Jahre 2012 bis 2014



Abbildung 6.3 Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser  
Baujahre 1975 bis 2011 Preismaterial der Jahre 2012 bis 2014

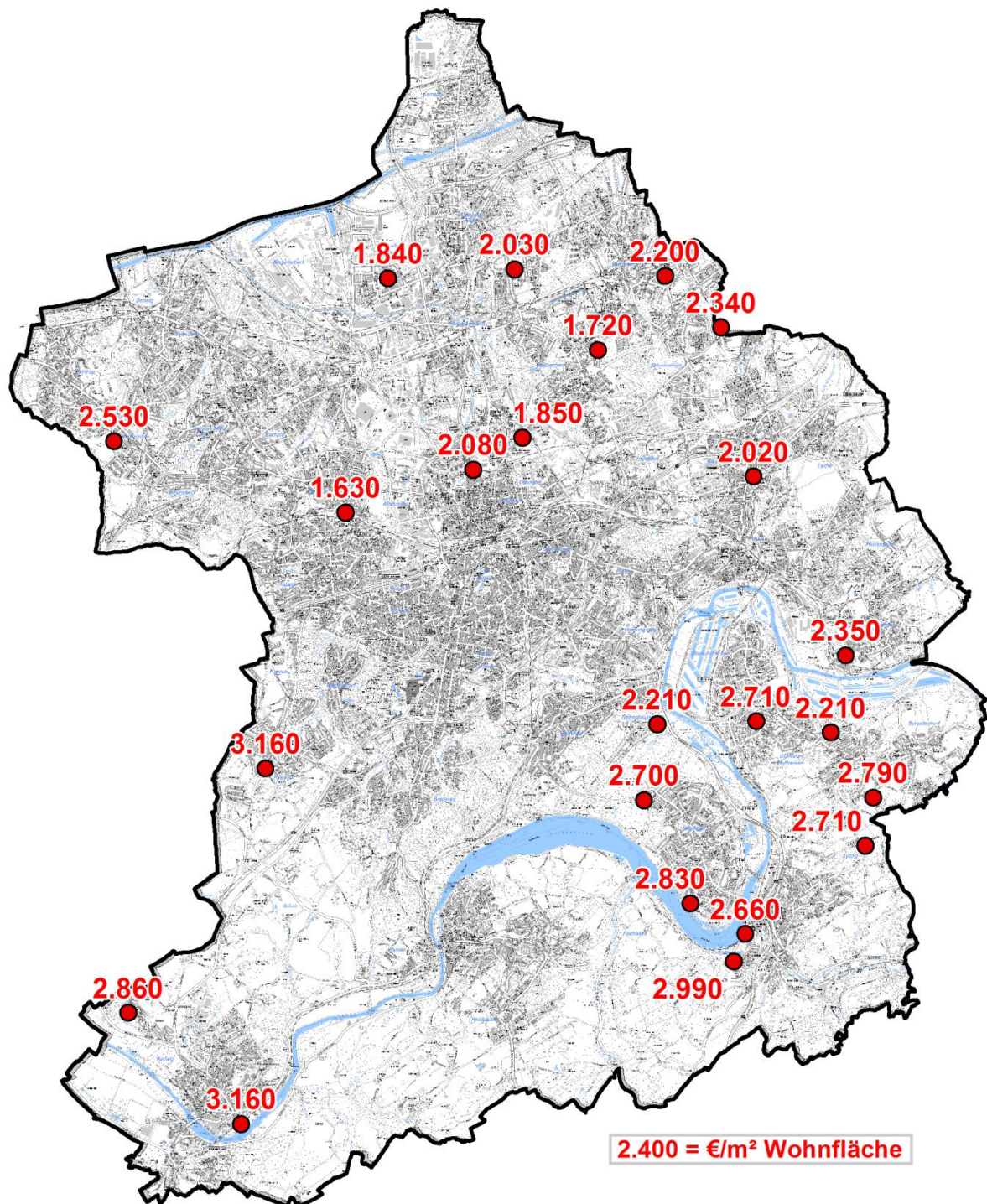


Abbildung 6.4 Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2012-2014)

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 Verkehrswertermittlung nicht geeignet.**

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	≤3	≤3	≤3	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	875	1.942	1.407	1.850
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	138	141	152
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	165	241	241	260
	Median - Baujahr	1928	1958	1988	2014
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	12	7	22	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	911	1.207	1.583	1.624
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.887	2.231	2.003	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	490	760	1.036	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	462	503	240	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	146	150	137	126
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	293	295	426	630
	Median - Baujahr	1911	1956	1995	2012
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	11	5	7	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.232	1.399	1.400	2.021
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.751	1.677	1.541	2.246
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	727	978	1.126	1.842
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	344	257	159	182
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	125	149	137	156
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	244	328	600	613
	Median - Baujahr	1924	1956	1990	2012
Bedingrade	Anzahl - N =	15	8	4	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.637	1.652	2.281	2.589
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.193	2.800	2.394	2.753
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	618	1.142	1.488	2.250
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	458	518	422	198
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	130	160	165	151
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	427	389	370	230
	Median - Baujahr	1922	1963	1987	2014
Bergeborbeck	Anzahl - N =	--	--	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.102	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	125	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	--	351	--
	Median - Baujahr	--	--	1990	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	16	24	≤3	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.509	2.025	2.672	3.183
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.809	3.067	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	625	870	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	564	531	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	99	127	129	147
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	451	391	749	671
	Median - Baujahr	1917	1960	2003	2013

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

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Bochold	Anzahl - N =	≤3	4	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.040	1.376	1.492	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.075	1.746	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.138	1.051	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	407	242	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	105	117	141	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	254	441	321	--
	Median - Baujahr	1929	1961	1979	--
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	10	6	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.012	2.019	1.756	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.788	2.540	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	370	1.396	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	455	417	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	99	136	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	405	354	897	--
	Median - Baujahr	1915	1957	2005	--
Bredeney	Anzahl - N =	11	16	7	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.224	3.241	2.825	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	4.689	4.783	6.818	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.208	2.209	1.622	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.023	811	1.783	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	236	229	218	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	388	373	301	--
	Median - Baujahr	1927	1957	1979	--
Burgaltdorf	Anzahl - N =	7	18	22	19
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.378	2.078	2.154	2.529
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.571	2.709	2.930	3.312
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	894	949	1.481	2.133
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	620	466	453	321
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	144	165	154	146
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	359	379	331	378
	Median - Baujahr	1900	1968	1993	2013
Byfang	Anzahl - N =	≤3	≤3	4	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.878	2.000	2.056	2.648
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	2.571	3.224
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	1.988	2.327
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	272	325
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	123	140	148	144
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	497	569	382	238
	Median - Baujahr	1936	1951	1985	2014
Dellwig	Anzahl - N =	7	≤3	7	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.139	1.355	1.692	2.374
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.492	--	2.389	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	857	--	1.204	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	254	--	439	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	122	118	116	125
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	331	318	527	212
	Median - Baujahr	1920	1956	1988	2014

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

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Fischlaken	Anzahl - N =	7	9	5	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.618	2.117	2.369	3.447
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.713	2.409	2.827	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	726	1.698	1.675	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	684	287	462	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	108	160	160	132
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	332	819	378	385
	Median - Baujahr	1921	1953	1980	2014
Freisenbruch	Anzahl - N =	4	16	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.805	1.725	2.365	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.097	2.284	2.429	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.545	975	1.713	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	233	338	351	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	119	131	140	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	268	371	325	--
	Median - Baujahr	1936	1962	2005	--
Frillendorf	Anzahl - N =	17	7	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.267	1.456	1.647	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.337	2.253	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	575	1.183	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	461	348	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	135	107	130	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	416	242	314	--
	Median - Baujahr	1936	1956	1989	--
Frintrop	Anzahl - N =	--	7	≤3	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.603	1.880	2.133
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.572	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.141	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	562	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	127	174	183
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	455	785	600
	Median - Baujahr	--	1958	1981	2014
Frohnhausen	Anzahl - N =	6	≤3	≤3	27
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.651	2.161	2.116	1.657
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.943	--	--	1.811
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.200	--	--	1.419
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	325	--	--	119
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	164	150	181	126
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	524	613	183	311
	Median - Baujahr	1936	1953	2004	2014
Fulerum	Anzahl - N =	≤3	≤3	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.130	2.348	2.524	--
	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	170	209	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	528	716	978	--
	Median - Baujahr	1935	1955	2000	--

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

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Gerschede	Anzahl - N =	5	6	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.431	1.596	1.652	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.784	1.931	2.644	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	984	1.000	1.521	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	302	346	457	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	137	147	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	267	507	324	--
	Median - Baujahr	1935	1954	1984	--
Haarzopf	Anzahl - N =	10	15	≤3	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.833	2.115	2.713	3.107
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.356	3.144	--	3.695
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.046	868	--	2.896
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	517	542	--	272
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	130	122	205	146
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	335	392	500	232
	Median - Baujahr	1932	1956	2007	2013
Heidhausen	Anzahl - N =	10	21	15	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.093	2.232	2.200	2.112
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.672	3.344	3.232	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	895	1.632	1.272	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	564	534	518	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	129	186	148	215
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	337	426	264	224
	Median - Baujahr	1918	1961	1986	2013
Heisingen	Anzahl - N =	5	47	18	17
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.989	2.067	2.603	2.822
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	3.869	5.148	4.008	3.410
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.682	781	1.201	2.260
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	906	790	808	301
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	197	120	143	163
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	449	393	384	332
	Median - Baujahr	1938	1957	1988	2012
Holsterhausen	Anzahl - N =	4	≤3	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.275	2.853	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.494	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.755	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	342	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	167	170	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	509	371	--	--
	Median - Baujahr	1932	1957	--	--
Horst	Anzahl - N =	4	4	12	26
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.274	1.914	1.689	2.319
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.280	2.127	2.776	2.938
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	777	1.068	1.214	2.166
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	671	489	491	173
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	105	135	127	141
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	268	356	323	261
	Median - Baujahr	1909	1963	1986	2014

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



# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Huttrop	Anzahl - N =	19	11	≤3	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.020	1.704	1.830	2.934
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	3.257	1.929	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	682	1.000	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	649	327	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	139	170	137	167
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	355	570	171	2.775
Median - Baujahr	1928	1958	1978	2012	
Karnap	Anzahl - N =	21	≤3	≤3	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.000	884	1.594	1.636
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.878	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	448	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	310	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	92	205	123	140
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	436	440	264	6.355
Median - Baujahr	1907	1961	2001	2012	
Katernberg	Anzahl - N =	22	7	17	15
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.027	1.168	1.538	2.241
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.000	1.505	1.850	2.286
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	475	1.064	1.113	2.022
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	340	164	209	89
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	127	87	118	132
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	345	293	339	568
Median - Baujahr	1912	1953	1998	2013	
Kettwig	Anzahl - N =	20	36	28	31
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.190	2.174	2.282	2.850
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	3.353	3.919	3.526	4.885
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	432	1.169	1.220	2.204
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	686	614	551	766
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	129	174	151	154
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	445	458	283	295
Median - Baujahr	1921	1960	1996	2013	
Kray	Anzahl - N =	22	11	9	5
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.135	1.366	1.369	1.982
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.213	1.958	1.997	2.374
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	532	1.131	1.132	1.808
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	409	281	287	234
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	84	102	134	112
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	311	316	456	777
Median - Baujahr	1908	1955	1985	2013	
Kupferdreh	Anzahl - N =	14	18	17	54
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.685	1.653	1.845	2.574
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	3.402	2.253	2.413	3.939
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.165	978	1.208	1.950
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	637	387	365	488
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	124	139	167	163
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	375	389	332	382
Median - Baujahr	1922	1960	1982	2012	

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

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Leithe	Anzahl - N =	7	8	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.474	1.397	1.802	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.860	1.651	2.190	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.108	801	1.687	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	255	285	193	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	125	122	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	405	503	438	--
	Median - Baujahr	1922	1958	2006	--
Margarethenhöhe	Anzahl - N =	--	≤3	--	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.257	--	2.977
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	114	--	152
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	307	--	2.687
	Median - Baujahr	--	1953	--	2013
Nordviertel	Anzahl - N =	--	--	≤3	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.725	1.844
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	1.987
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	1.663
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	107
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	124	125
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	--	819	422
	Median - Baujahr	--	--	2003	2013
Ostviertel	Anzahl - N =	≤3	--	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.879	--	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	95	--	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	319	--	--	--
	Median - Baujahr	1930	--	--	--
Rellinghausen	Anzahl - N =	10	--	4	7
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.647	--	1.948	2.132
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.728	--	2.680	2.683
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	764	--	1.406	2.069
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	563	--	529	220
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	--	162	170
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	582	--	509	295
	Median - Baujahr	1912	--	1979	2012
Rütten-scheid	Anzahl - N =	7	6	≤3	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.705	1.871	2.973	2.400
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.679	4.380	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.095	1.341	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	502	1.154	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	210	173	148	180
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	582	339	330	214
	Median - Baujahr	1908	1955	2005	2014

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

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Schönebeck	Anzahl - N =	12	15	10	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.342	1.643	1.859	2.307
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.907	2.719	2.861	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	678	890	1.496	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	382	514	436	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	109	133	149	136
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	446	441	320	279
	Median - Baujahr	1921	1964	2002	2012
Schonnebeck	Anzahl - N =	8	19	9	43
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	987	1.250	1.579	2.384
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.563	2.321	1.916	2.855
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	593	775	987	2.004
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	637	424	289	206
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	112	114	115	124
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	298	374	285	355
	Median - Baujahr	1932	1954	1983	2013
Schuir	Anzahl - N =	≤3	≤3	≤3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.681	2.302	1.953	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	200	126	150	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	197	266	311	--
	Median - Baujahr	1799	1953	1981	--
Stadtwald	Anzahl - N =	43	≤3	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.062	2.970	2.094	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	3.893	--	3.006	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	735	--	1.661	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	568	--	536	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	130	230	160	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	460	966	382	--
	Median - Baujahr	1934	1953	1977	--
Steele	Anzahl - N =	11	5	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.226	1.405	1.611	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.460	1.955	2.414	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	600	1.222	1.200	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	561	303	512	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	147	155	159	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	479	416	585	--
	Median - Baujahr	1920	1958	1987	--

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

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Stoppenberg	Anzahl - N =	14	≤3	13	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.192	1.554	1.662	1.693
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.483	--	2.367	1.863
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	683	--	1.170	1.607
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	280	--	355	108
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	123	100	130	143
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	272	520	436	647
Median - Baujahr	1932	1958	2000	2012	
Südostvier- tel	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> ]	382	--	--	--
Median - Baujahr	1920	--	--	--	
Südviertel	Anzahl - N =	≤3	≤3	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.751	1.087	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	257	137	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	323	421	--	--
Median - Baujahr	1911	1952	--	--	
Überruhr- Hinsel	Anzahl - N =	6	11	≤3	≤3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.202	1.871	1.650	2.417
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.541	2.393	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	775	1.151	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	341	357	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	95	120	145	134
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	418	311	472	395
Median - Baujahr	1923	1957	1982	2012	
Überruhr- Holthausen	Anzahl - N =	4	10	5	13
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.778	1.912	2.129	2.675
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.350	2.333	2.539	3.677
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.067	1.148	1.788	2.422
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	606	329	296	320
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	113	119	130	134
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	181	304	700	355
Median - Baujahr	1916	1962	1980	2012	

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

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Vogelheim	Anzahl - N =	≤3	--	7	14
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.114	--	1.584	1.846
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	2.008	2.208
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	1.052	1.503
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	289	234
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	104	--	120	101
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	530	--	284	428
	Median - Baujahr	1903	--	1984	2013
Werden	Anzahl - N =	10	15	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.470	2.352	2.290	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	6.087	3.507	2.979	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	721	800	1.304	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.537	682	632	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	143	155	145	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	301	329	283	--
	Median - Baujahr	1895	1960	1980	--
Westviertel	Anzahl - N =	--	--	--	17
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	1.932
	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> ]	--	--	--	453
	Median - Baujahr	--	--	--	2012

**Die in den Tabellen aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebäudedefaktoren und zur Verkehrswertermittlung 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.
- 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 Tabelle 7.1 zeigt die Verteilung der Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentums in den einzelnen Stadtbezirken (vgl. Seite 61, Abbildung 10.1).

Stadtbezirk	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
I	6	6	13	50	66	19	3
II	35	16	49	19	20	62	56
III	4	10	12	38	19	28	33
IV	4	17	5	11	19	9	16
V	0	0	0	0	23	4	0
VI	2	3	1	1	0	15	1
VII	1	0	0	0	3	2	22
VIII	25	20	15	28	56	48	33
IX	36	34	70	46	31	72	84
<b>Summe</b>	<b>113</b>	<b>106</b>	<b>165</b>	<b>193</b>	<b>237</b>	<b>259</b>	<b>248</b>

Tabelle 7.1 Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum

## 7.1. Umsatzentwicklung

Tabelle 7.2 gliedert die Umsätze des veräußerten Wohnungseigentums nach Kaufverträgen sowie Geldumsätzen auf und zeigt die jeweiligen Entwicklungen gegenüber den Vorjahren.

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Erstverkäufe / Bauvorhaben</b>	Anzahl	113	106	165	193	237	259	248
	Wert [Mio. €]	33,3	27,7	52,2	61,9	70,5	93,0	95,5
<b>Weiterverkäufe</b>	Anzahl	1068	1.060	1.053	1.215	1.189	1.291	1.534
	Wert [Mio. €]	105,4	104,9	102,7	124,5	122,0	145,8	169,5
<b>Umwandlungen</b>	Anzahl	258	280	297	294	326	504	388
	Wert [Mio. €]	28,9	31,2	32,6	34,3	35,5	51,1	51,3
<b>Summen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>1.439</b>	<b>1.446</b>	<b>1.515</b>	<b>1.702</b>	<b>1.752</b>	<b>2.054</b>	<b>2.170</b>
	<b>Wert [Mio. €]</b>	<b>167,6</b>	<b>163,8</b>	<b>187,5</b>	<b>220,7</b>	<b>228,0</b>	<b>289,9</b>	<b>316,3</b>

Tabelle 7.2 Umsatz von Wohnungseigentum

Seit einem sprunghaften Anstieg in 2010 steigen Anzahl und Geldumsatz des neu errichteten Wohnungseigentums bis 2013 kontinuierlich weiter. Die jährlichen Steigerungsraten liegen zwischen rd. 10 und 20%. Im Jahr 2014 stagnieren die Umsätze.

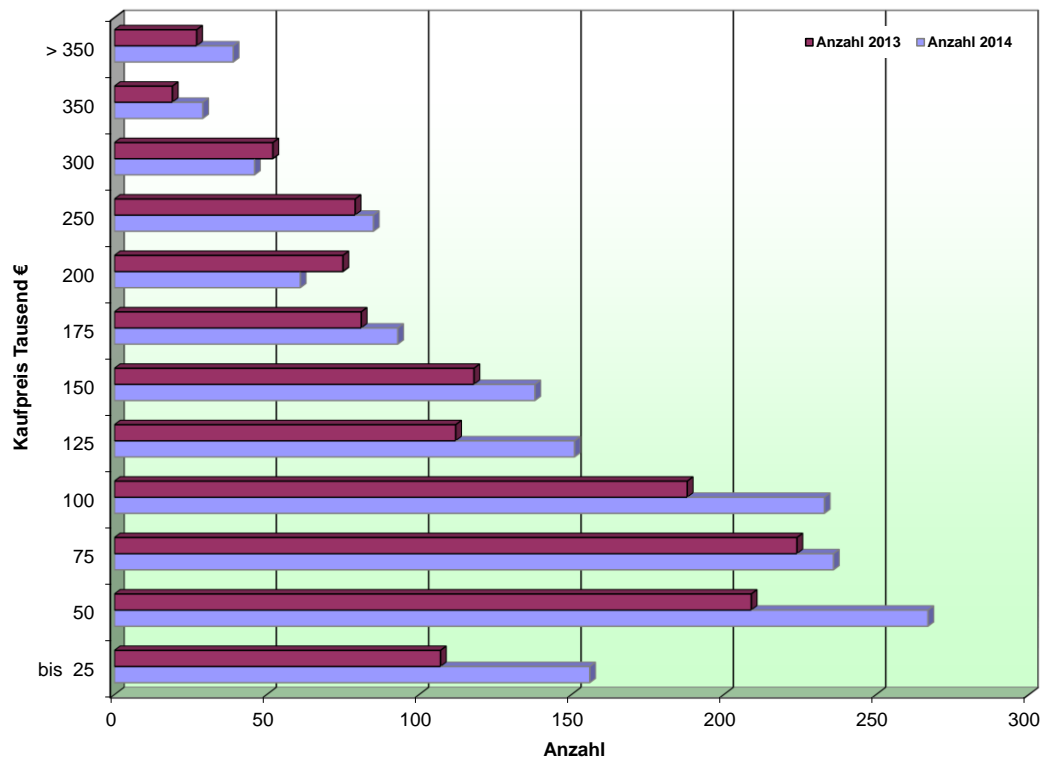


Abbildung 7.1 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe

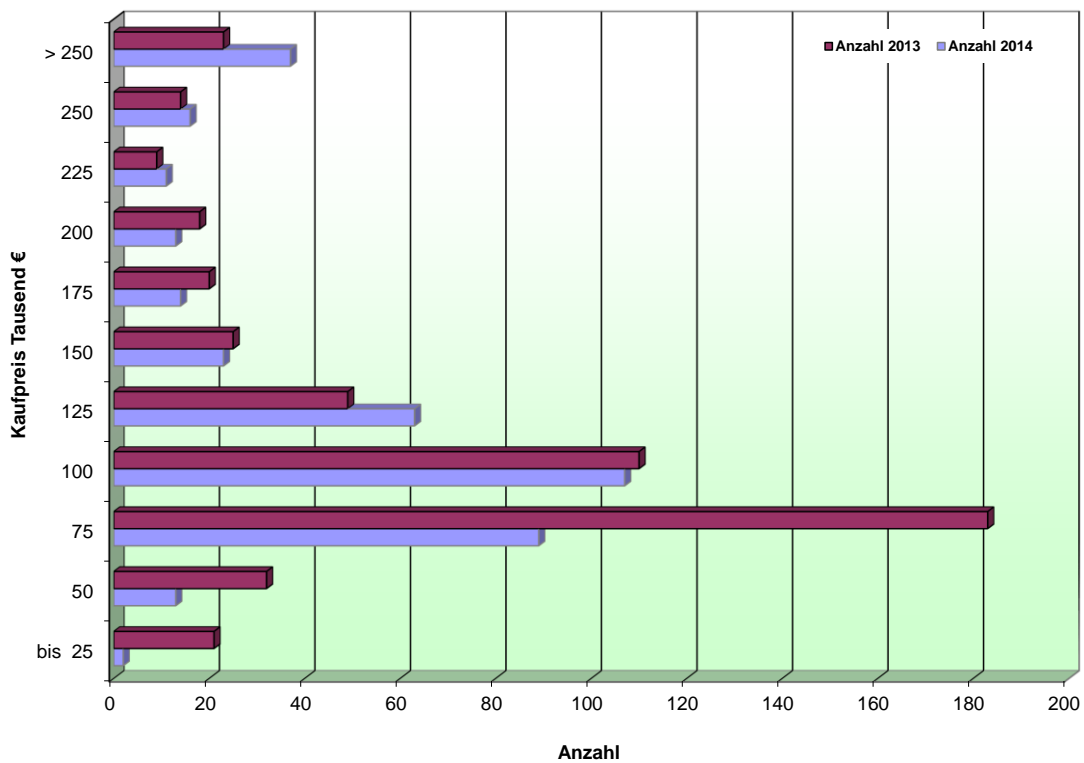


Abbildung 7.2 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen



## 7.2. Preisentwicklung

Siehe Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

## 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 2012 bis 2014



Tabelle 7.3 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 Verkehrswertermittlung 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 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	3≤	37	11	7
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	465	603	764	2.090
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.916	1.962	2.258
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	259	647	2.024
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	336	456	81
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	62	60	60	87
	Median - Baujahr	1934	1961	1980	2014
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	--	9	8	18
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	773	1.098	1.534
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.356	1.786	2.731
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	617	429	1.318
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	227	373	325
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	72	73	81
	Median - Baujahr	--	1969	1992	2012
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	7	24	18	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	463	711	937	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.000	1.613	1.396	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	375	231	275	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	221	334	347	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	58	63	60	--
	Median - Baujahr	1912	1964	1979	--
Bedingrade	Anzahl - N =	--	16	29	22
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.166	1.659	2.424
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.677	2.429	3.269
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	878	1.035	1.640
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	213	325	386
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	71	73	89
	Median - Baujahr	--	1967	1984	2014
Bergeborbeck	Anzahl - N =	3≤	3≤	3≤	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	441	850	971	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	60	69	90	--
	Median - Baujahr	1922	1972	1983	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	4	49	25	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.394	1.008	1.354	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.072	2.611	2.359	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	742	517	715	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	640	425	475	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	81	69	80	--
	Median - Baujahr	1917	1967	1988	--
Bochold	Anzahl - N =	--	31	16	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	708	1.207	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.743	1.803	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	294	568	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	308	336	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	68	68	--
	Median - Baujahr	--	1967	1984	--

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

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	3≤	18	25	3≤
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	260	1.078	1.084	2.513
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.669	2.424	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	215	872	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	391	421	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	52	78	75	111
Median - Baujahr	1947	1970	1985	2012	
Bredeney	Anzahl - N =	7	28	77	33
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.785	1.616	2.077	3.534
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	2.486	3.297	3.555	6.156
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	763	1.103	520	2.476
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	621	556	543	945
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	80	105	105	156
Median - Baujahr	1933	1963	1984	2014	
Burgaltendorf	Anzahl - N =	--	25	40	26
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.250	1.607	2.649
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.714	2.215	3.514
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	616	807	2.260
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	309	301	251
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	76	93	109
Median - Baujahr	--	1971	1985	2013	
Byfang	Anzahl - N =	--	--	11	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.699	2.910
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	2.151	3.394
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	787	2.881
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	443	248
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	93	122
Median - Baujahr	--	--	1986	2013	
Dellwig	Anzahl - N =	--	6	13	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	886	1.352	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.236	1.717	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	667	699	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	195	309	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	80	80	--
Median - Baujahr	--	1969	1990	--	
Fischlaken	Anzahl - N =	3≤	4	12	11
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.720	1.128	1.830	2.894
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.231	2.715	3.453
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.067	1.122	2.753
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	76	470	239
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	124	72	82	112
Median - Baujahr	1933	1972	1988	2013	
Freisenbruch	Anzahl - N =	3≤	18	15	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	831	941	1.193	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.448	2.250	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	455	659	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	239	392	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	79	68	79	--
Median - Baujahr	1949	1972	1983	--	

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

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	--	5	4	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	788	1.392	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.298	1.647	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	407	560	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	339	488	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	51	78	--
	Median - Baujahr	--	1956	1986	--
Frintrop	Anzahl - N =	--	17	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	609	1.600	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.482	2.094	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	200	1.000	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	375	325	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	60	85	--
	Median - Baujahr	--	1962	1992	--
Frohnhausen	Anzahl - N =	11	71	25	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	556	909	1.228	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	1.321	1.818	1.725	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	350	215	607	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	348	339	300	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	61	70	90	--
	Median - Baujahr	1934	1961	1984	--
Fulerum	Anzahl - N =	--	5	10	14
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.734	2.076	2.589
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.500	2.574	3.027
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	788	1.116	2.270
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	626	455	222
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	146	80	109
	Median - Baujahr	--	1957	2002	2013
Gerschede	Anzahl - N =	--	7	3≤	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.135	1.337	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.531	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	408	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	447	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	93	73	--
	Median - Baujahr	--	1964	1981	--
Haarzopf	Anzahl - N =	--	11	11	41
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.334	1.911	2.802
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.951	2.454	3.856
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	883	972	2.294
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	348	389	271
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	81	102	104
	Median - Baujahr	--	1970	1988	2013
Heidhausen	Anzahl - N =	--	17	8	10
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.496	1.538	2.863
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.963	2.969	4.175
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	514	1.268	2.426
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	517	578	491
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	100	84	87
	Median - Baujahr	--	1969	1986	2014

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

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	3≤	27	45	39
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.405	1.429	1.969	2.867
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.482	3.424	4.124
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	533	970	2.200
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	465	503	345
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	68	86	94	115
	Median - Baujahr	1920	1971	1985	2013
Holsterhausen	Anzahl - N =	3≤	79	17	3≤
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	234	871	1.186	2.619
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.270	3.097	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	246	508	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	441	638	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	47	67	90	101
	Median - Baujahr	1900	1960	1981	2012
Horst	Anzahl - N =	3≤	10	13	22
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.797	1.012	802	2.499
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.290	1.794	3.014
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	707	342	2.330
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	185	417	190
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	108	99	80	101
	Median - Baujahr	1933	1973	1975	2014
Huttrop	Anzahl - N =	3≤	39	12	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	542	950	2.005	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.038	3.346	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	318	805	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	446	876	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	64	70	94	--
	Median - Baujahr	1928	1963	1995	--
Karnap	Anzahl - N =	3≤	5	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	200	662	1.033	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.070	1.170	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	509	775	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	245	143	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	50	71	73	--
	Median - Baujahr	1909	1968	1986	--
Katernberg	Anzahl - N =	--	20	11	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	854	1.057	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.402	1.505	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	453	500	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	267	331	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	76	84	--
	Median - Baujahr	--	1967	1984	--
Kettwig	Anzahl - N =	3≤	68	68	81
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.574	1.181	1.699	3.152
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.118	4.266	5.412
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	656	480	2.272
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	297	717	606
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	68	78	86	118
	Median - Baujahr	1945	1972	1984	2013

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

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Kray	Anzahl - N =	5	10	3≤	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	305	748	1.068	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	834	1.196	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	273	424	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	280	258	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	64	80	81	--
	Median - Baujahr	1946	1963	1980	--
Kupferdreh	Anzahl - N =	--	11	25	46
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.053	1.526	3.074
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.709	2.859	4.441
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	463	516	2.110
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	356	486	468
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	74	100	122
	Median - Baujahr	--	1966	1985	2012
Leithe	Anzahl - N =	3≤	14	3≤	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	334	912	1.322	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.215	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	563	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	170	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	48	77	87	--
	Median - Baujahr	1946	1965	1978	--
Margarethen- höhe	Anzahl - N =	--	--	3≤	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.367	3.527
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	3.684
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	3.278
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	122
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	90	70
	Median - Baujahr	--	--	1977	2014

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



# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Nordviertel	Anzahl - N =	--	7	3≤	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	832	1.341	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.200	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	463	--	--
	StAbw - KP [€/m²]	--	280	--	--
	Median - WF [m²]	--	63	80	--
	Median - Baujahr	--	1964	1990	--
Ostviertel	Anzahl - N =	3≤	9	3≤	--
	Median - KP [€/m² WF]	250	535	1.400	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.463	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	303	--	--
	StAbw - KP [€/m²]	--	396	--	--
	Median - WF [m²]	74	71	102	--
	Median - Baujahr	1947	1955	1985	--
Rellinghausen	Anzahl - N =	3≤	7	10	8
	Median - KP [€/m² WF]	1.464	1.154	1.480	3.002
	Max - KP [€/m²]	--	1.789	2.383	3.502
	Min - KP [€/m²]	--	573	1.353	2.662
	StAbw - KP [€/m²]	--	424	311	270
	Median - WF [m²]	97	105	95	125
	Median - Baujahr	1945	1964	1992	2014
Rüttenscheid	Anzahl - N =	10	155	50	84
	Median - KP [€/m² WF]	1.320	1.313	1.774	2.998
	Max - KP [€/m²]	2.587	2.959	3.268	4.957
	Min - KP [€/m²]	640	442	957	1.879
	StAbw - KP [€/m²]	555	483	561	447
	Median - WF [m²]	73	74	95	117
	Median - Baujahr	1923	1963	1982	2014

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

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Schönebeck	Anzahl - N =	3≤	18	18	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	903	1.237	1.645	2.563
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.813	2.280	3.109
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	220	423	2.246
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	485	518	282
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	62	77	83	64
	Median - Baujahr	1933	1969	1987	2012
Schonnebeck	Anzahl - N =	--	9	7	16
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	785	1.093	1.844
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.118	1.556	1.933
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	409	961	1.723
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	246	238	54
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	67	80	74
	Median - Baujahr	--	1970	1997	2012
Schuir	Anzahl - N =	--	3≤	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.518	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	85	--	--
	Median - Baujahr	--	1974	--	--
Stadtkern	Anzahl - N =	--	7	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	721	682	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.009	980	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	275	286	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	316	277	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	60	49	--
	Median - Baujahr	--	1963	1991	--
Stadtwald	Anzahl - N =	--	22	29	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.590	1.770	2.752
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.541	2.895	2.830
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	732	781	2.535
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	495	485	100
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	95	97	99
	Median - Baujahr	--	1971	1981	2012
Steele	Anzahl - N =	3≤	20	16	3≤
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	721	1.073	1.333	2.695
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.430	2.188	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	479	521	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	256	428	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	43	71	86	94
	Median - Baujahr	1910	1970	1985	2014
Stoppenberg	Anzahl - N =	3≤	5	16	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.438	918	1.184	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.303	1.869	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	658	679	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	241	357	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	80	76	75	--
	Median - Baujahr	1946	1965	1986	--

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

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 - 2014

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2011	Neubau
Südostviertel	Anzahl - N =	--	24	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	871	1.160	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.046	1.762	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	281	548	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	461	470	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	74	77	--
	Median - Baujahr	--	1961	1979	--
Südviertel	Anzahl - N =	--	31	18	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.160	1.428	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.268	2.500	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	383	703	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	494	541	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	69	70	--
	Median - Baujahr	--	1960	1984	--
Überruhr-Hinsel	Anzahl - N =	3≤	13	16	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.054	1.100	1.272	2.252
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.625	1.572	2.434
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	932	781	2.127
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	210	201	90
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	285	68	71	115
	Median - Baujahr	1949	1968	1984	2012
Überruhr-Holthausen	Anzahl - N =	3≤	17	19	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.574	1.057	1.313	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.470	1.802	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	753	794	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	240	297	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	60	78	100	--
	Median - Baujahr	1934	1973	1978	--
Vogelheim	Anzahl - N =	--	--	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	624	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	1.552	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	281	--
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	470	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	55	--
	Median - Baujahr	--	--	1981	--
Werden	Anzahl - N =	--	11	38	15
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.470	1.913	2.921
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	2.770	3.429	4.133
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	1.108	493	2.135
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	555	622	654
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	79	82	110
	Median - Baujahr	--	1972	1986	2014
Westviertel	Anzahl - N =	3≤	--	3≤	82
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.765	--	1.258	2.417
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	3.116
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	1.945
	StAbw - KP [€/m <sup>2</sup> ]	--	--	--	205
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	68	--	63	109
	Median - Baujahr	1917	--	1979	2012

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

Tabelle 7.3 Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2012 – 2014

## 7.4. Langzeitentwicklung bei neu errichtetem Wohnungseigentum

Die Abbildung 7.6 bis Abbildung 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 2004 verändert haben. Die Skizze der Abbildung 7.5 erläutert das Prinzip des Boxplots.

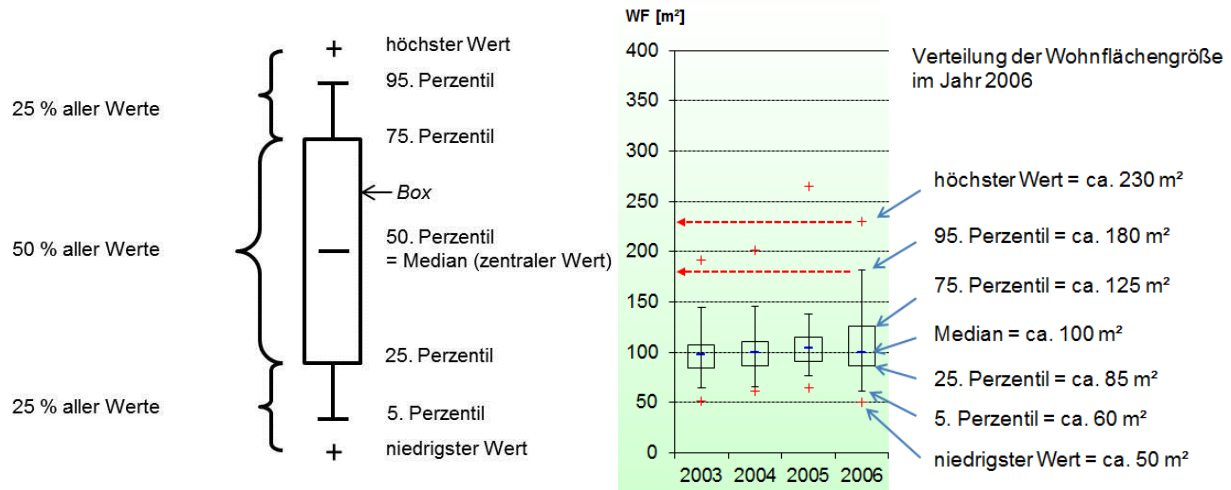


Abbildung 7.5 Erläuterung Boxplot mit praktischem Beispiel aus Abb. 7.6

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.

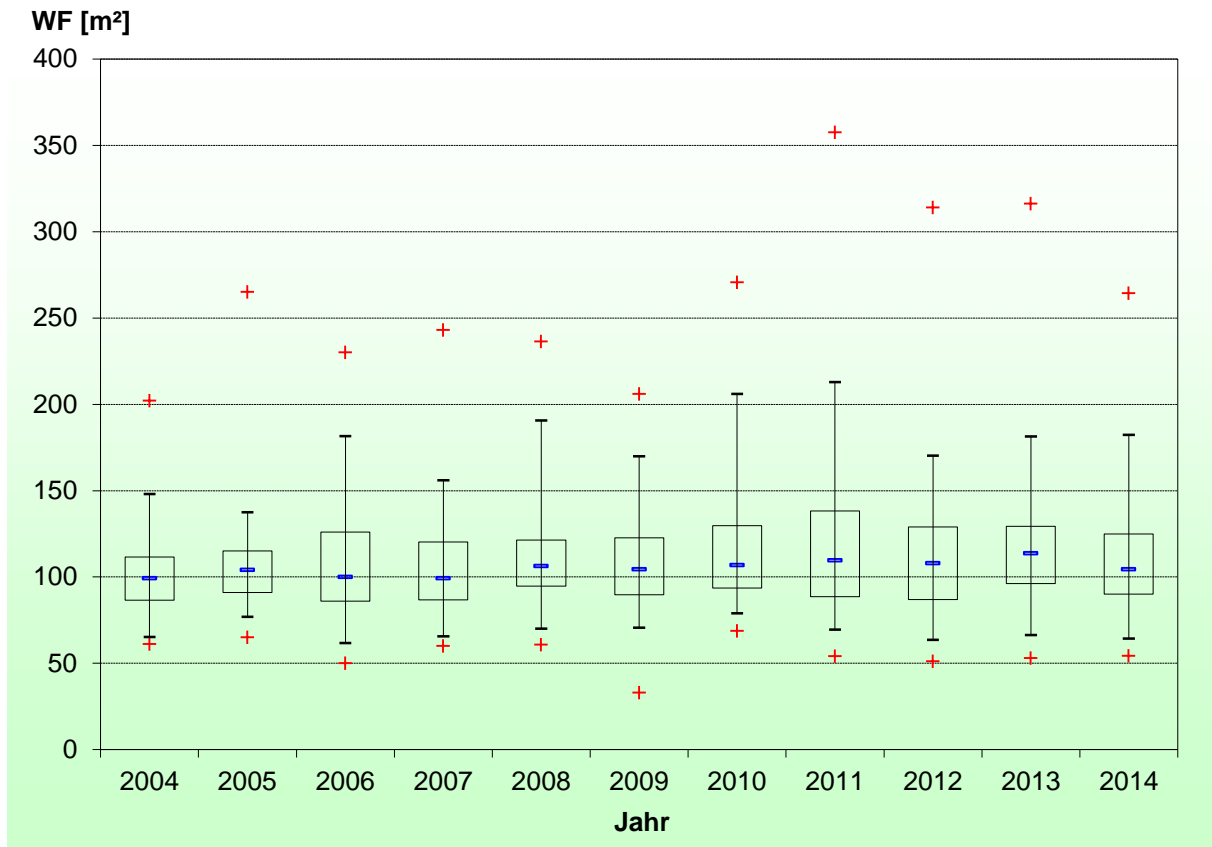


Abbildung 7.6 Langzeitentwicklung der Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

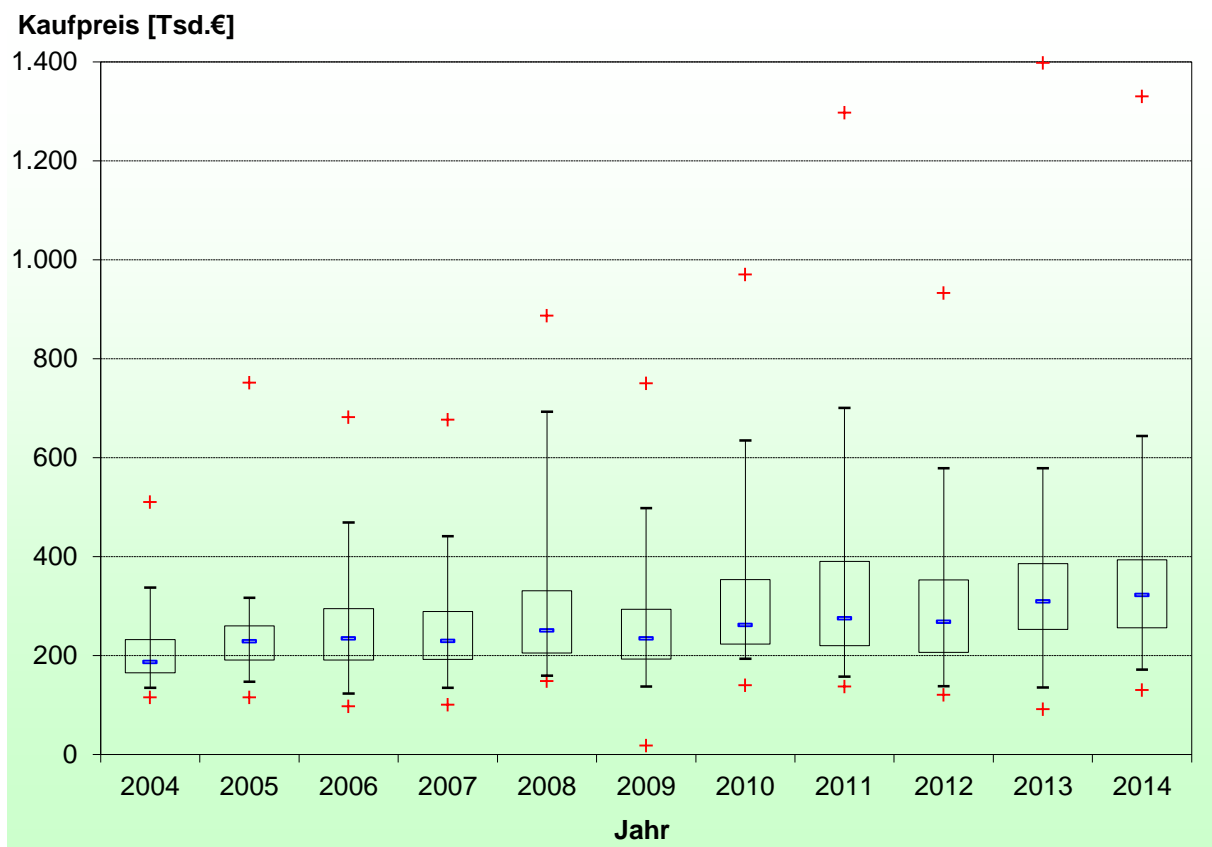


Abbildung 7.7 Langzeitentwicklung des Gesamtkaufpreises bei neu errichtetem Wohnungseigentum

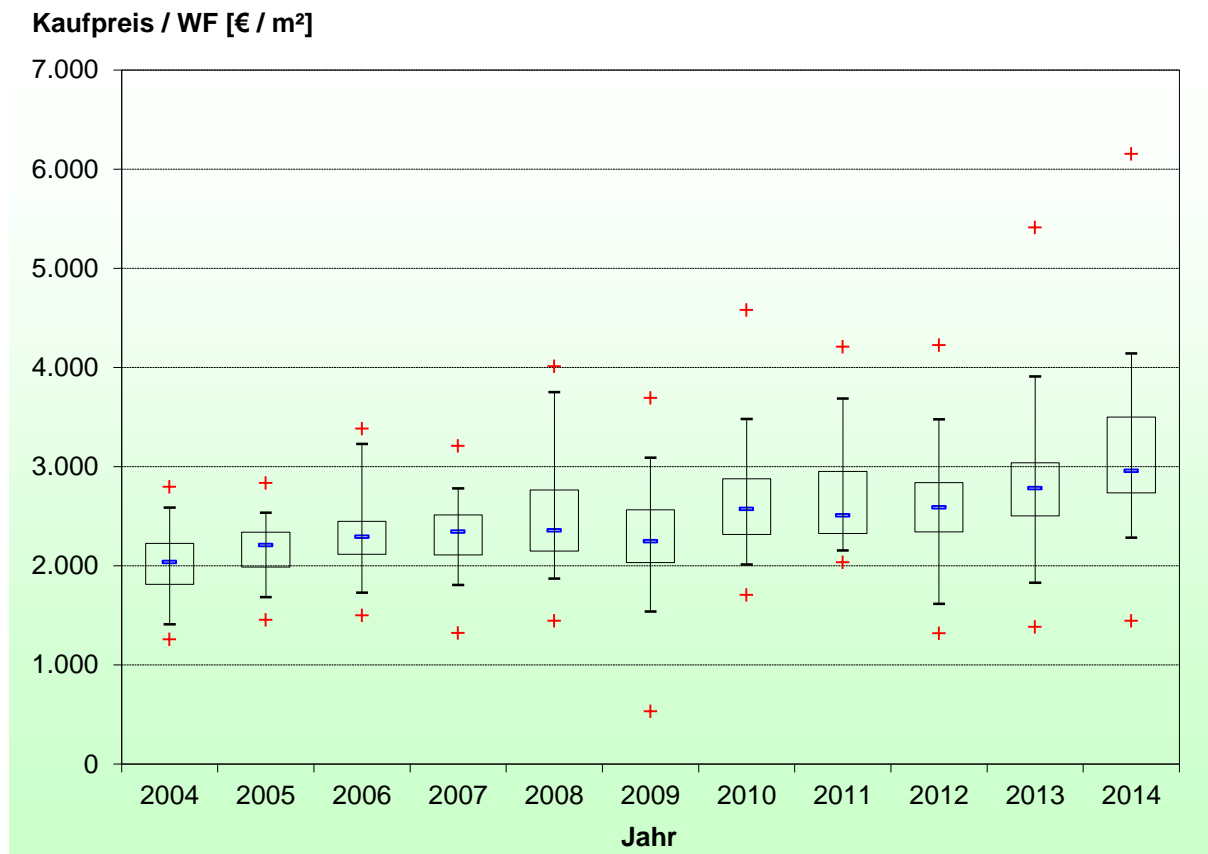


Abbildung 7.8 Langzeitentwicklung des Durchschnittskaufpreises bei neu errichtetem Wohnungseigentum

## 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 entsprechend Wohnungseigentum verkauft wurde. Ihnen sind Zonen zugeordnet, die räumlich identisch mit den Zonen der Bodenrichtwerte sind. Ein Vergleich von Immobilienrichtwerten ist nur möglich, wenn alle Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen berücksichtigt werden.

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

**Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt keine 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 Bodenrichtwerterlass 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 29.01.2015 beschlossen, eine Reihe von Bodenrichtwerten für Wohnbauland in der Werthöhe zu verändern.

Die überwiegende Zahl der Bodenrichtwerte blieb unverändert. Allerdings gab es über das gesamte Stadtgebiet verteilt Veränderungen, die die gestiegenen Kaufpreise für Baugrundstücke widerspiegeln. Knapp 300 Bodenrichtwerte wurden angehoben. Die Mehrzahl der Steigerungen lag zwischen 10 und 20 Euro je Quadratmeter. Größere, zusammenhängende Bereiche wurden in Heisingen, Bredeney und Kettwig verändert. Etwa 20 Bodenrichtwerte wurden um 5 Euro gesenkt, 3 weitere um 10 Euro. Betroffen sind jeweils einige wenige Richtwertzonen in Altendorf, Bedingrade, Bredeney, Frillendorf, Karnap, Katernberg, Stoppenberg, Überrauch und Werden. Abbildung 8.1 zeigt eine Übersicht der Veränderungen. Für gewerblich genutzte Grundstücke wurden nahezu alle Bodenrichtwerte in ihrer Höhe beibehalten. Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke blieben insgesamt unverändert.

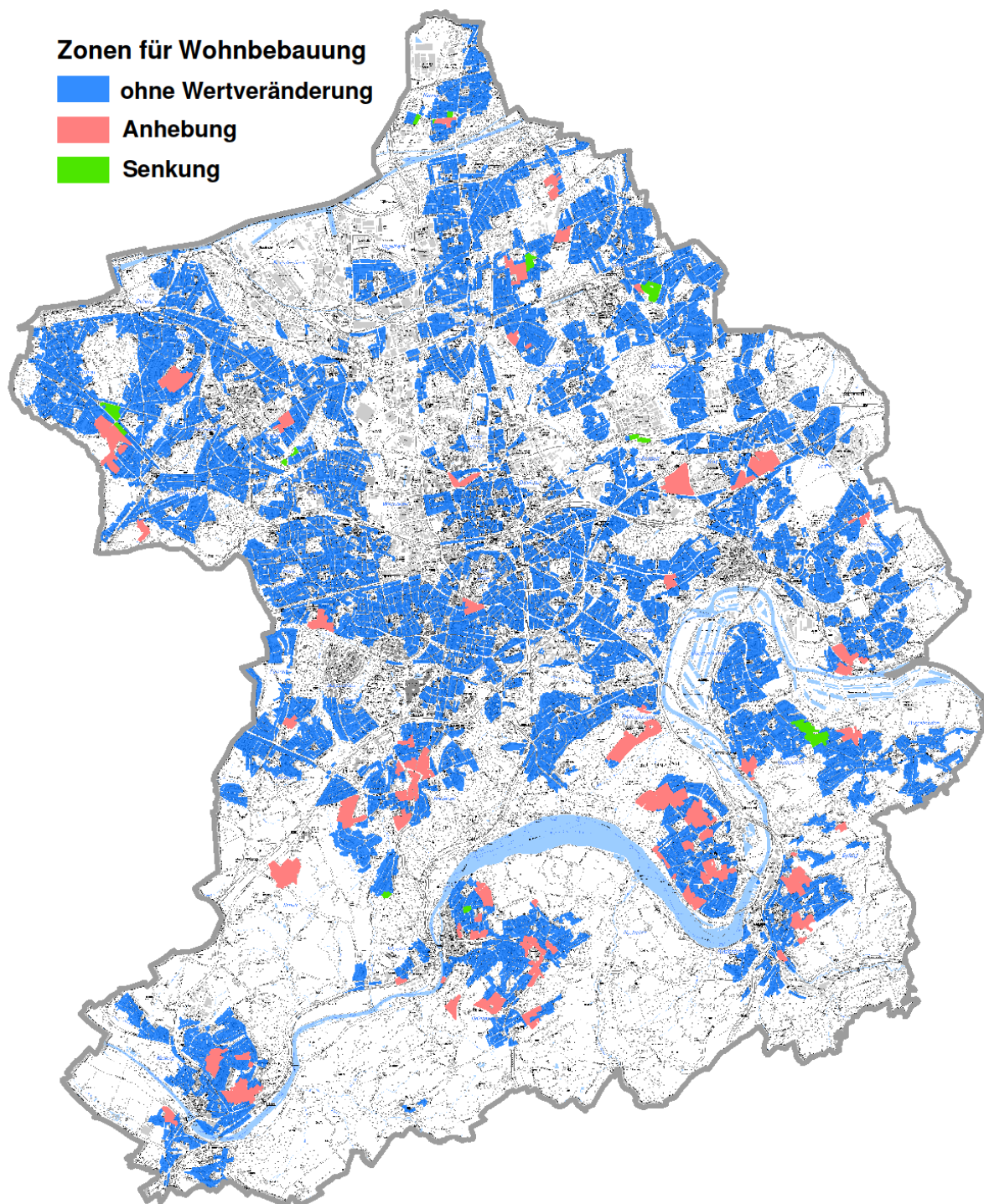


Abbildung 8.1 Veränderung der BRW-Wohnbauzonen zum Vorjahr

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 8.2 zeigt die Entwicklung des Bodenrichtwertniveaus in Essen im Vergleich mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindex NRW bis zum Jahr 2014. 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.

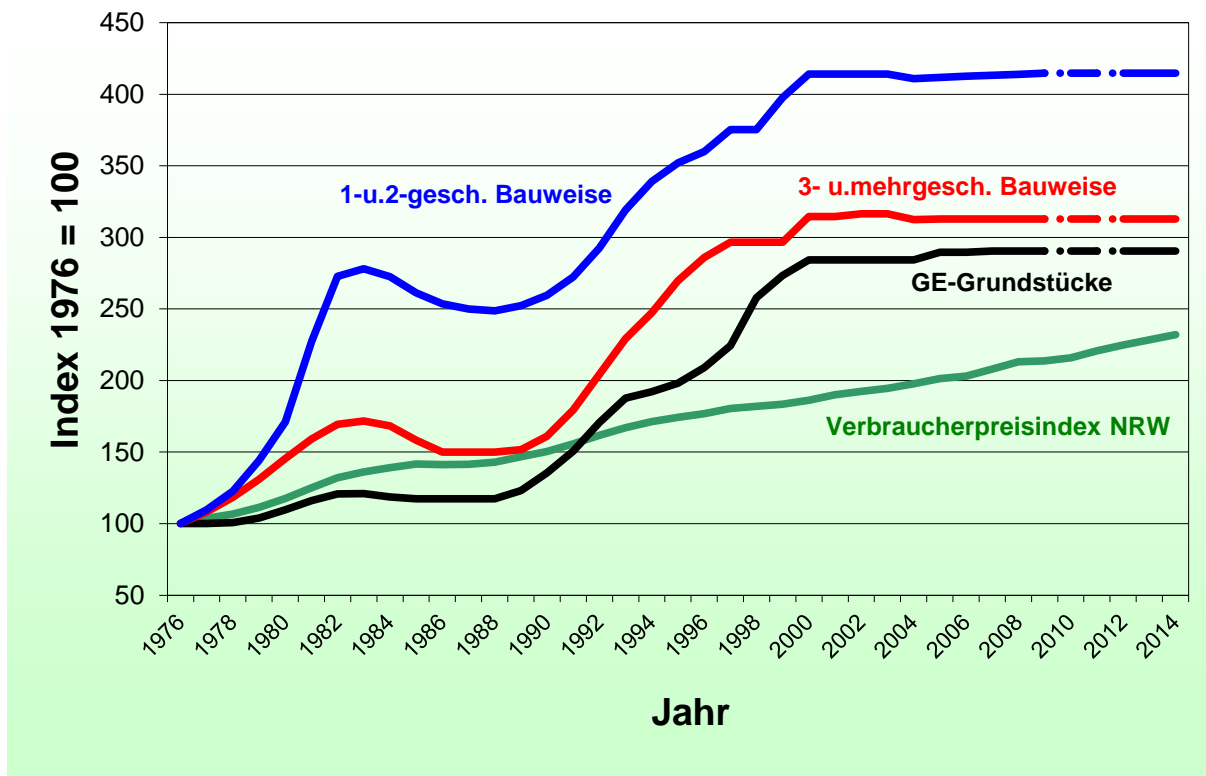


Abbildung 8.2 Entwicklung des Preisniveaus baureifer Grundstücke in Essen im Vergleich zum Verbraucherpreisindex NRW

### 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 29.01.2015 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	410	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 bei den zonalen Bodenrichtwerten 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 8.3. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

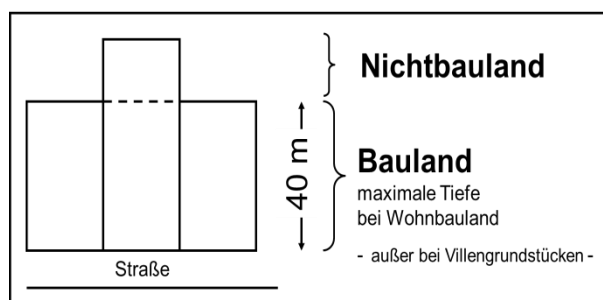


Abbildung 8.3 Qualitätsunterschiede

Bei der Anwendung der zonalen Bodenrichtwerte für Wohnbaunutzungen ist die in Abbildung 8.4 dargestellte Systematik anzuwenden (die Aufzählung der grundstücksbezogenen Merkmale ist nicht abschließend!).

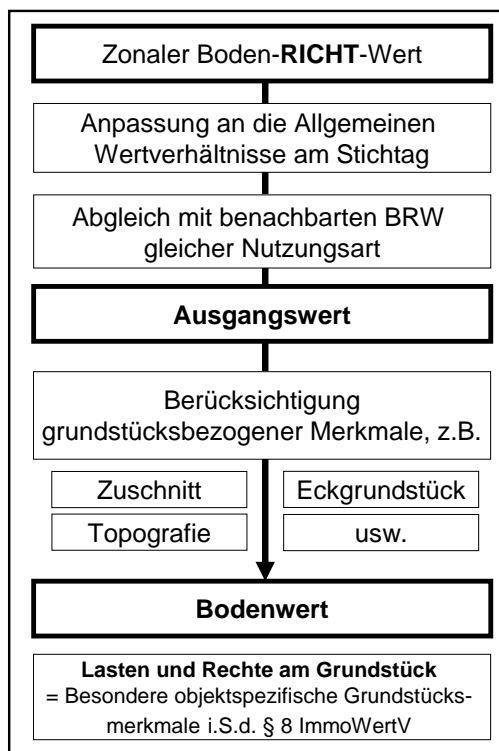


Abbildung 8.4 Anwendungssystematik

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.

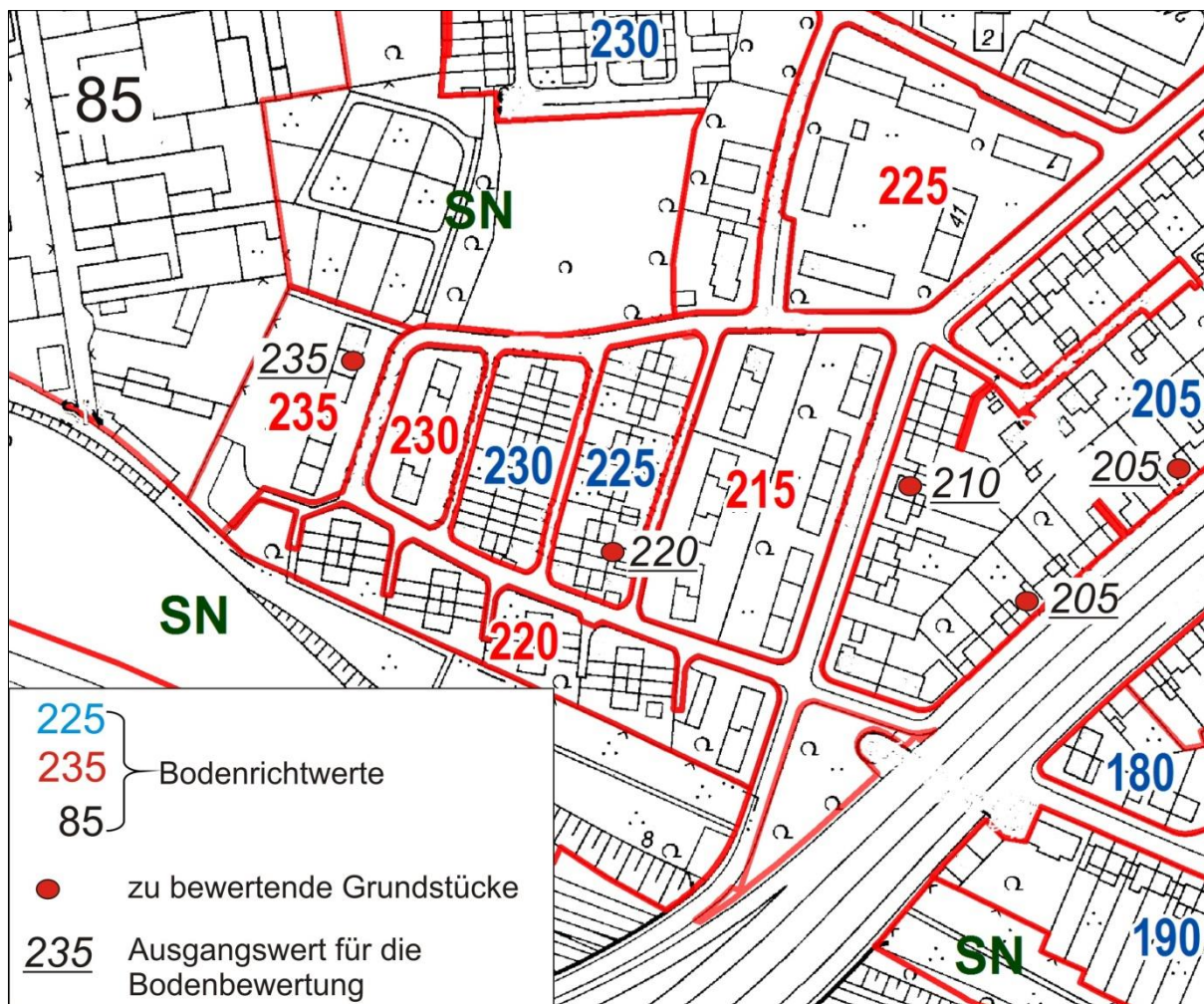


Abbildung 8.5 Schematisierte Beispiele für Nachbarschaftsvergleich

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 (Inhaltsangabe)

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

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

- Preisindexreihen für unbebaute und bebaute Grundstücke
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger für die zum Teil weiter differenzierten Immobilienarten
  - Ein- und Zweifamilienhäuser
  - Dreifamilienhäuser
  - Mietwohngebäude
  - Gemischt genutzte Gebäude
  - Rein gewerblich genutzte Gebäude
  - Wohnungseigentum
- Alterswertminderung im Sachwertverfahren
- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte
- Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten wie z.B.
  - Außeragrarisches genutzte Freiflächen
  - Hausgärten mit Bezug zum Hausgrundstück
  - Sanierungsgebiete
- Kaufpreise für Einstellplätze und Garagen
- Bewirtschaftungskosten

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

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



## 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
2014	576.691	29.238	23.868	5.370

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

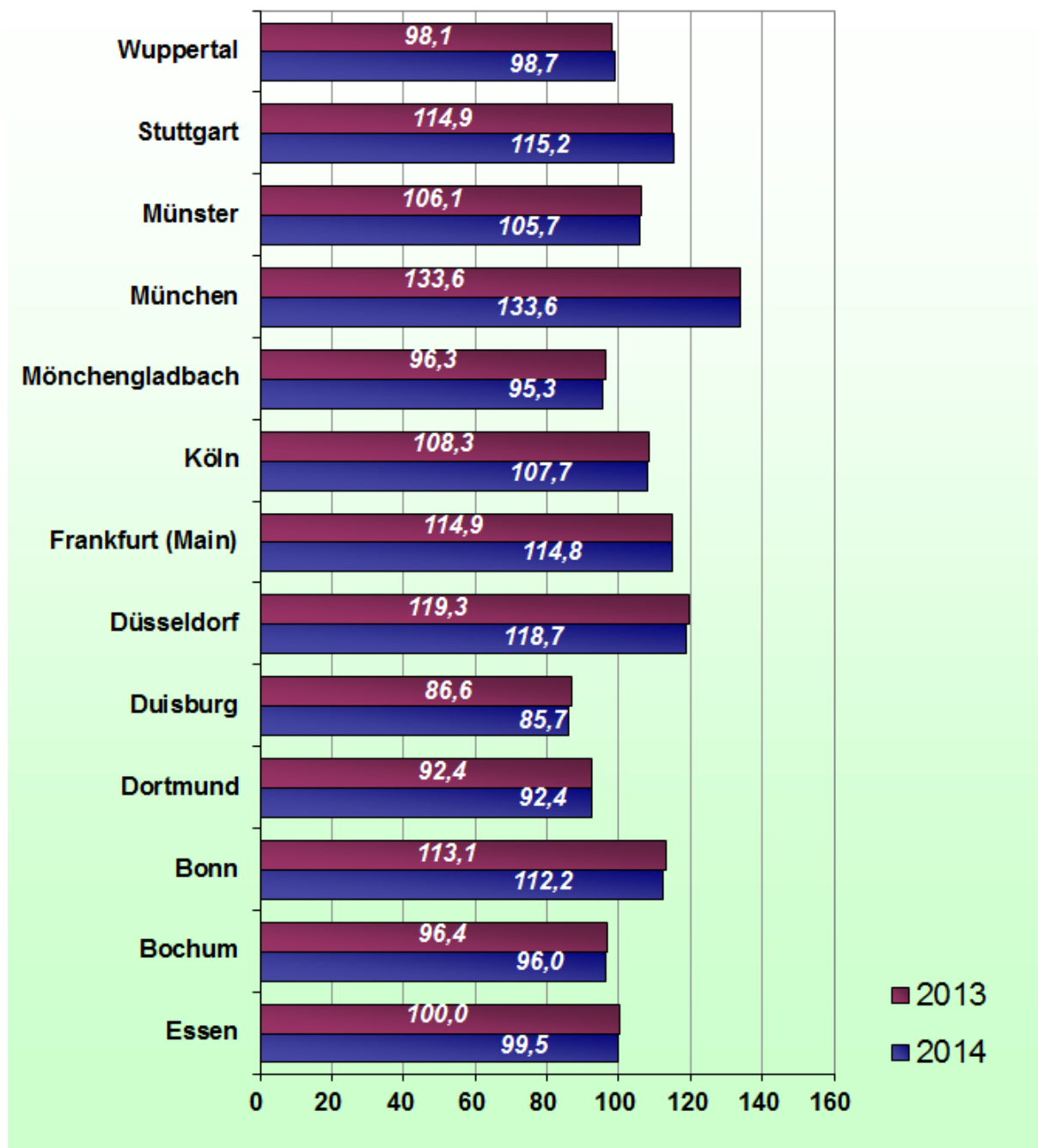


Abbildung 10.1 Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile

### 10.3. Sonstige Daten

#### 10.3.1. Kaufkraftkennziffer

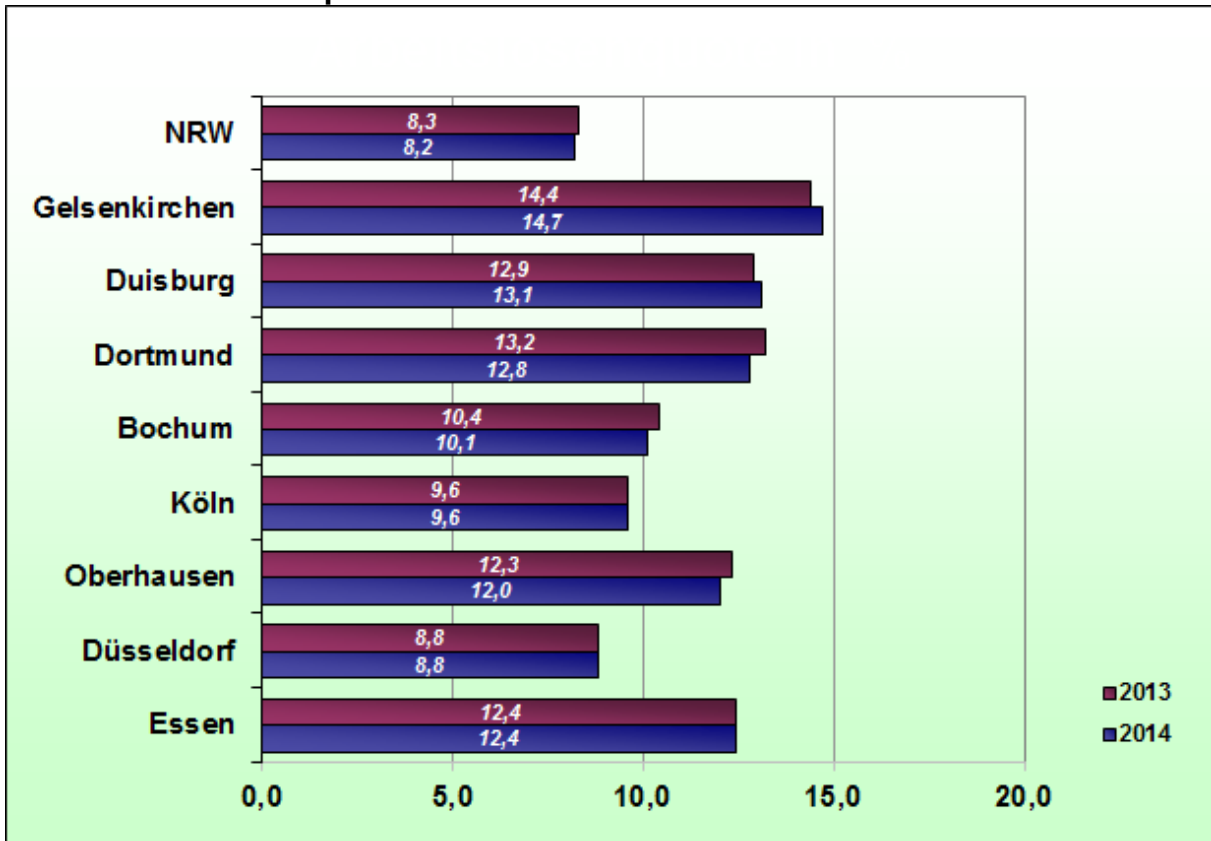
Kaufkraftkennziffern geben das Kaufkraftniveau einer Region an. Der Bundesdurchschnitt beträgt 100. Hat eine Stadt z.B. die Kaufkraftkennziffer von 102,5, so verfügen die Einwohner dieser Stadt im Mittel über 102,5 % der durchschnittlichen Kaufkraft in Deutschland.



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 2013/2014 (Jahresdurchschnitt)

## 11. Regionale Vergleiche

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

### 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.

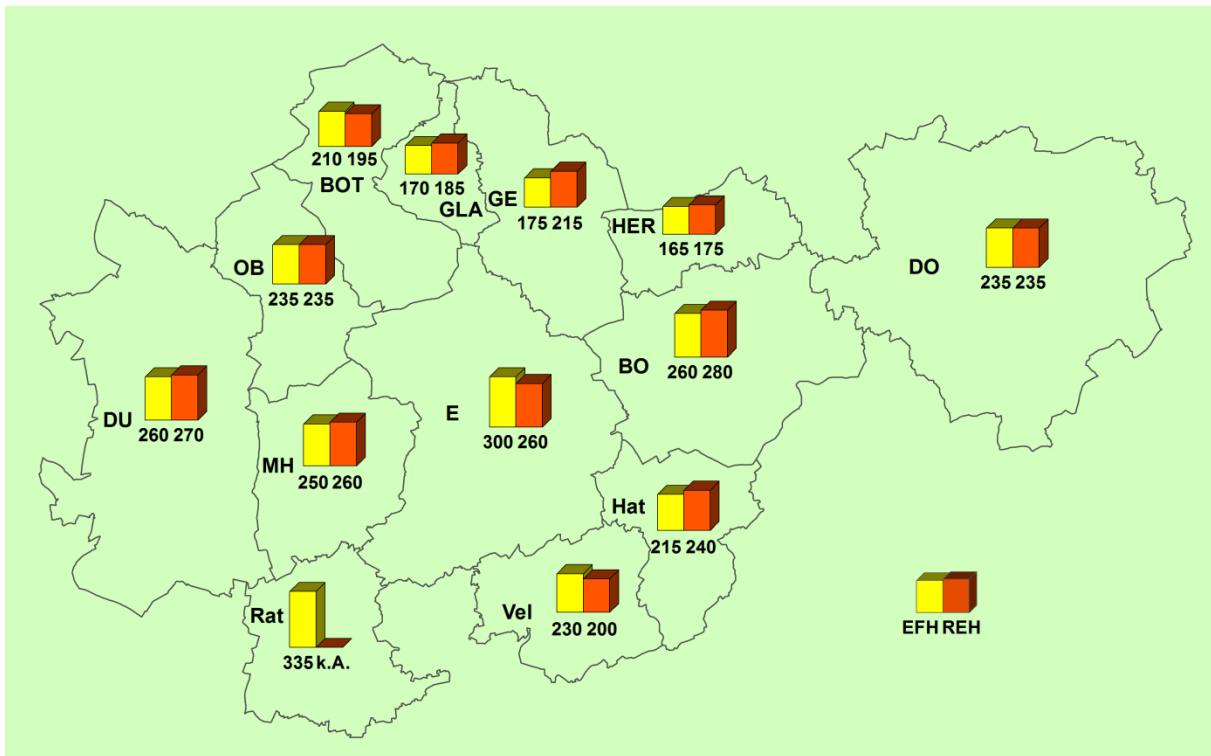
Stadt	Baugrundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>			Wohnungseigentum <sup>2)</sup>
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
<b>Essen</b>	<b>350</b>	<b>260</b>	<b>190</b>	<b>1.190</b>
Bochum	320	280	245	1.080
Dortmund	440	235	185	k.A.
Duisburg	340	270	175	950
Gelsenkirchen	355	215	165	840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



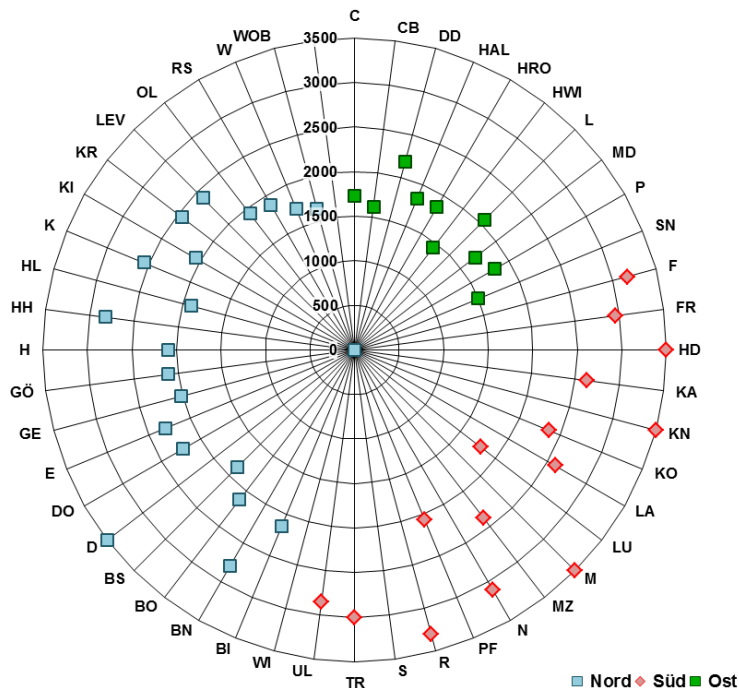
Datenquelle: Bodenwertübersichten in [www.boris.nrw](http://www.boris.nrw)

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.



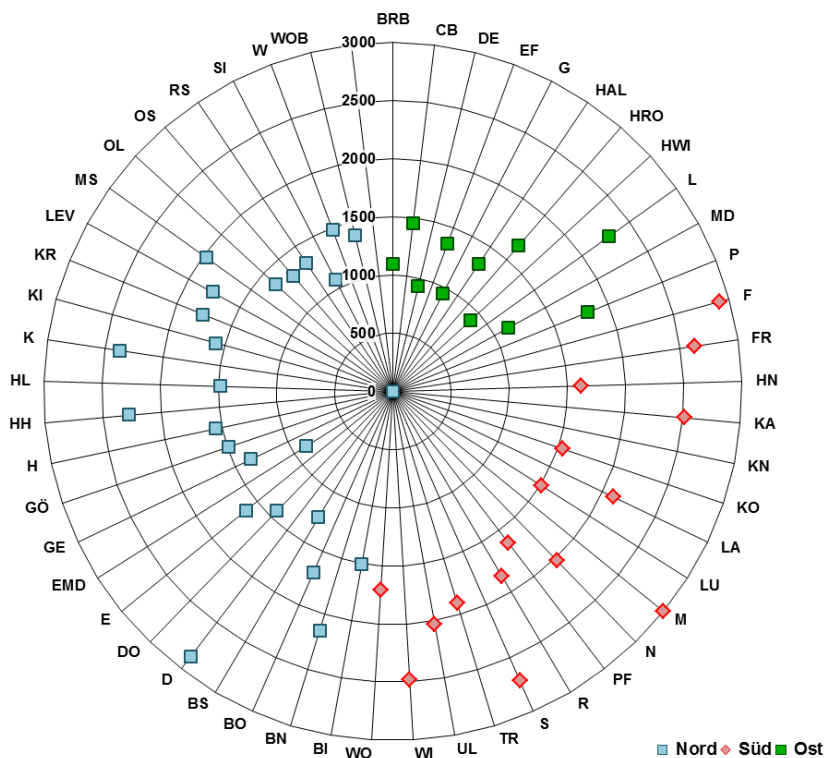
Preise für neue Doppelhaushälften 2013 - €/m<sup>2</sup> Wohnfläche



Quelle: Deutscher Städtetag

Abbildung 11.3 Neue Doppelhaushälften  
Durchschnittliche Kaufpreise 2013

Preise für gebrauchte Doppelhaushälften 2013 - €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

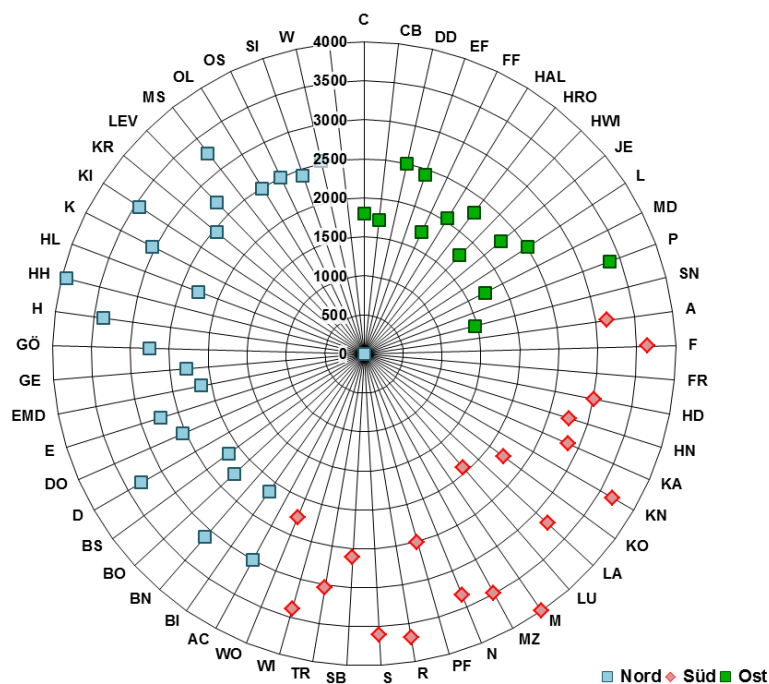


Quelle: Deutscher Städtetag

Abbildung 11.4 Gebrauchte Doppelhaushälften  
Durchschnittliche Kaufpreise 2013



## Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum 2013 - €/m<sup>2</sup> Wohnfläche



Quelle: Deutscher Städtetag

Abbildung 11.5 Wohnungseigentum – Neubau  
Durchschnittliche Kaufpreise 2013

### 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 2015

Mit dem Ziel einer weitergehenden Marktaufklärung wurde eine Prognose getroffen, wie sich der Grundstücksmarkt in Essen im 1. Halbjahr 2015 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	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
<b>Unbebaute Grundstücke</b>						
Individuelle Bauweise	↘	↗	→	→	→	↗
Geschosswohnungsbau	↘	→	→	→	→	→
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	↘	→	→	→	→	↗
Mehrfamilienhausgrundstücke	↘	→	→	→	→	→
Wohnungseigentum	↘	→	→	→	→	↗

**Legende:**

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

Quelle: Deutscher Städtetag

Tabelle 11.2 Prognose Immobilienmarkt  
1. Halbjahr 2015 Ruhrgebiet und NRW

## **12. Mieten**

### **12.1. Wohnungsmieten**

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

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

Der Mietspiegel 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 7.5)
  - 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 8.2.3)
  - 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.	
<b>Gebühren für Gutachten zuzüglich Umsatzsteuer</b>	

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 2014

<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>	Liese, Jana (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 Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss  
 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. Ich bin damit einverstanden, dass von dem zu bewertenden Objekt Fotos aufgenommen und tlw. dem Gutachten beigelegt werden.

**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.**

ggf. weiterer Kostenschuldner/-in \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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. Erbbauvertrag, 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

\*) heute DIN EN ISO/IEC 17024

**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  
Rathenaustr. 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