



Grundstücksmarktbericht 2016 für die Stadt Essen

Der Grundstücksmarkt in Essen

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel

im Jahr 2015

Datengrundlage: 01.01.2015 bis 31.12.2015
Auswertestand der Kaufpreissammlung: 11.04.2016

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
gemäß Beschluss vom 15.04.2016

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Peter Rath

Leiterin der Geschäftsstelle:

Dipl.-Ing. Gabriele Wengersheide

Geschäftsstelle:

Rathenaustraße 2 (Theater-Passage)
45127 Essen

Telefon: 0201-88-68505

Telefax: 0201-88-68503

E-Mail: gutachterausschuss@essen.de

Internet: www.gutachterausschuss.essen.de
www.boris.nrw.de

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Daten können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

ISSN 1433-7622

Titelbild

Das Titelbild zeigt den Blick vom Rathaus auf die Essener Skyline.
Foto: Peter Prengel; Stadt Essen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	1
1.1. Generelle Marktentwicklung	1
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	2
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1. Aufgaben des Gutachterausschusses	3
3.2. Aufgaben der Geschäftsstelle	5
4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2015	6
4.1. Kauffälle	6
4.2. Geldumsatz	8
4.3. Blockverkäufe	9
4.4. Zwangsversteigerungen	10
5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke	13
5.1. Umsatzentwicklung - unbebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke	13
5.2. Preisentwicklung	14
6. Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)	15
6.1. Umsätze	15
6.2. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	16
7. Teilmarkt Wohnungseigentum	30
7.1. Umsatzentwicklung	31
7.2. Durchschnittspreise im Stadtgebiet	33
7.3. Langzeitentwicklung bei neu errichtetem Wohnungseigentum	44
8. Bodenrichtwerte	46
8.1. Allgemeine Erläuterungen	46
8.2. Bodenrichtwerte in Essen	46
8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 Gutachterausschussverordnung	50
9. Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	51
9.1. Indexreihen	51
9.2. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger	51
9.3. Marktanpassungsfaktoren	59
9.4. Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten	67
10. Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen	69
11. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	70
11.1. Einwohnerzahlen	70
11.2. Übersichtskarte des Stadtgebietes	71
12. Mieten	73
12.1. Wohnungsmieten	73
12.2. Gewerbliche Mieten	73
13. Sonstige Angaben	74
13.1. Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 15.04.2016)	74
13.2. Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse	75
13.3. Antragsformulare	76

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

1.1. Generelle Marktentwicklung

Umsätze

Kauffälle: Im Jahr 2015 wurden 4.163 Kauffälle durch den Gutachterausschuss registriert. Gegenüber dem Vorjahr wurden somit 12 % weniger Kaufverträge auf dem Essener Grundstücksmarkt abgeschlossen. Die Rückgänge resultierten in erster Linie aus der ab dem 01.01.2015 in Kraft getretenen Erhöhung der Grunderwerbsteuer, die eine größere Anzahl vorweg genommener Immobilienkäufe im Dezember 2014 verursacht hat. Hierdurch wurde die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2014 auf das zweithöchste Ergebnis seit Einrichtung des Gutachterausschusses im Jahre 1961 getrieben.

Von den rückläufigen Vertragszahlen in 2015 waren alle Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum betroffen. Trotz Wegfall des Sondereinflusses aus dem Jahr 2014 blieb die Anzahl der Kauffälle dennoch auf historisch hohem Niveau. Das Ergebnis des Jahres 2013 wurde um ca. 2 % übertroffen.

Geldumsatz: Mit insgesamt rd. 1,3 Mrd. € Gesamtumsatz ging der Geldumsatz im Jahr 2015 um 13,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück und damit leicht überproportional zur Anzahl der Kauffälle. Der Geldumsatz lag in 2015 aber immer noch um ca. 250 Mio. € oder ca. 24 % über dem des Jahres 2013. Dies resultiert in erster Linie aus dem Geldumsatz auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Hier wurde in 2015 wieder ca. 68 % des Gesamtumsatzes auf dem Essener Immobilienmarkt erzielt.

Preise

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wird durch die Entwicklung der Bodenrichtwerte widerspiegelt. Fast die Hälfte der Bodenrichtwerte für Wohnbauland wurden im Vergleich zum Vorjahr um bis zu 3% angehoben. Details zu den Veränderungen der Bodenrichtwerte finden sich in Kapitel 8.

Preisentwicklungen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und für Wohnungseigentum konnten in den letzten Jahren nicht ermittelt werden. Vorarbeiten für die Ableitung von Indexreihen für unbebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereits erfolgt und werden voraussichtlich im Marktbericht 2017 veröffentlicht.

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 (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 auf 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 eingerichtet¹.

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

§ 193 BauGB

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

§ 5 GAVO NRW

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

Außerdem kann der Gutachterausschuss auf der gleichen landesrechtlichen Grundlage

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

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

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

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses gem. § 2 GAVO NRW jeweils für 5 Jahre. Der Ausschuss in Essen hat im Berichtsjahr 34 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. Kapitel 13.1 nennt die zum Beschlussdatum bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses.

Beratung und Beschluss über Gutachten erfolgen in nicht öffentlicher Sitzung in der Mindestbesetzung vorsitzendes oder stellvertretendes vorsitzendes Mitglied und 2 weiteren 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.

Für das Land Nordrhein-Westfalen ist ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

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.

4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2015

4.1. Kauffälle

Tabelle 4.1 zeigt die Verteilung der registrierten Kauf- und sonstigen Verträge sowie der Zwangsversteigerungsbeschlüsse (siehe hierzu auch Kapitel 4.4) auf die einzelnen Teilmärkte. 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.

Abbildung 4.1 zeigt die Entwicklung der Zahl der Kauffälle in den letzten 10 Jahren.

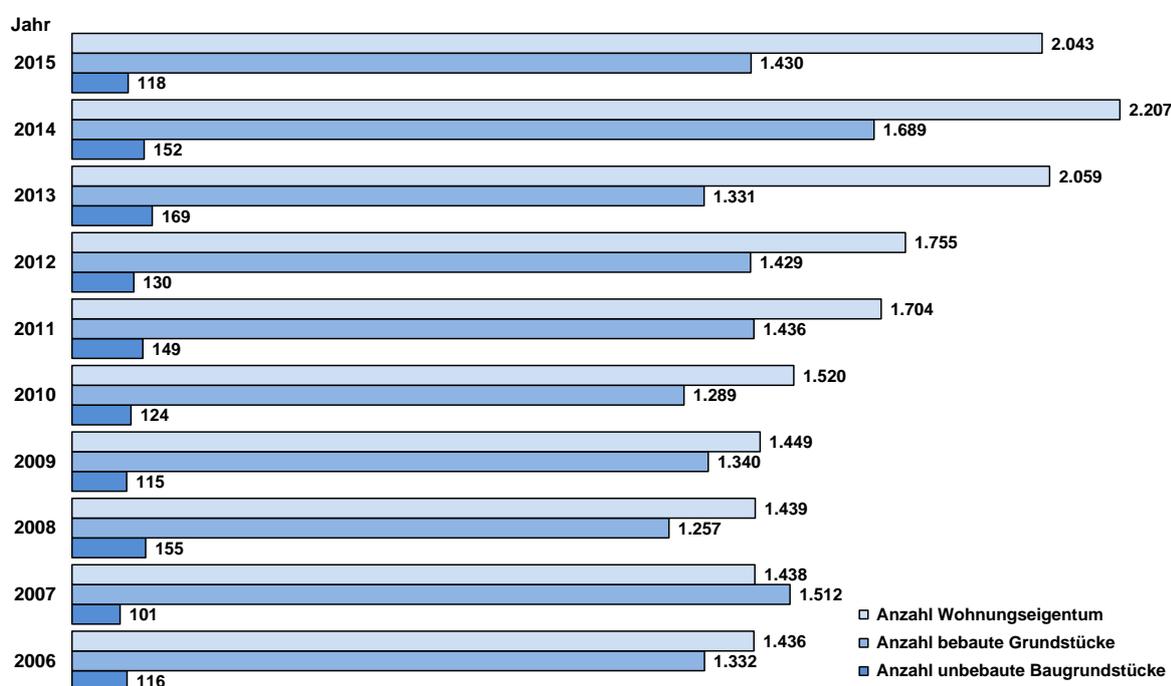


Abbildung 4.1 Anzahl der Kauffälle 2006 bis 2015

Teilmarkt	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. unbebaute Grundstücke	209	209	267	231	256	269	218
Wohnbauland (individuelle Bauweise)	67	80	87	76	94	101	57
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	23	26	28	24	49	29	45
klassisches Gewerbe und Industrieland	11	8	10	18	22	13	12
höherwertiges Gewerbe	13	10	24	12	4	9	4
Nichtbauland ¹⁾	95	85	118	101	87	117	100
2. bebaute Grundstücke	1.340	1.289	1.436	1.429	1.331	1.689	1.430
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	904	799	862	877	855	957	864
Mehrfamilienhausgrundstücke ²⁾	365	377	449	435	367	549	432
gewerblich genutzte Grundstücke	49	67	91	89	84	142	108
sonstige	22	46	34	28	25	41	26
3. Wohnungseigentum	1.449	1.520	1.704	1.755	2.059	2.207	2.043
Bauvorhaben	106	165	193	237	259	248	260
Weiterverkäufe	1.060	1.053	1.215	1.189	1.291	1.534	1.461
Umwandlungen ³⁾	280	297	294	326	504	388	313
nicht klassifiziert	3	5	2	3	5	37	9
4. Teileigentum	64	73	103	112	112	137	121
5. Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke	88	78	88	102	74	138	63
Bestellung von Erbbaurechten	1	3	4	2	1	1	0
Erbbaugrundstücke	31	19	16	24	13	77	16
Erbbaurechte	35	29	43	50	36	33	28
Wohnungserbbaurecht	21	26	24	23	19	26	17
Teileigentumserbbaurecht	0	1	1	3	5	1	2
6. Zwangsversteigerungsbeschlüsse	250	241	250	267	254	261	288
unbebaute Grundstücke	0	1	6	3	2	1	1
bebaute Grundstücke	63	79	67	67	67	67	48
Wohnungseigentum	183	154	173	193	181	191	235
Teileigentum	4	7	4	4	4	2	4
INSGESAMT	3.400	3.410	3.848	3.896	4.086	4.701	4.163
Verträge über Immobilien in mehreren Städten	4	0	0	1	2	4	0
Gesamtumsatz Mio. €	29	0	0	1.855	69	36	0
¹⁾ Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Teilflächen, Rohbauland, Bauerwartungsland und sonstige ²⁾ mit einem gewerblichen Rohertragsanteil ≤ 20 % ³⁾ zur Definition des Begriffes Umwandlung siehe Kapitel 7							

Tabelle 4.1 Übersicht über Kauffälle

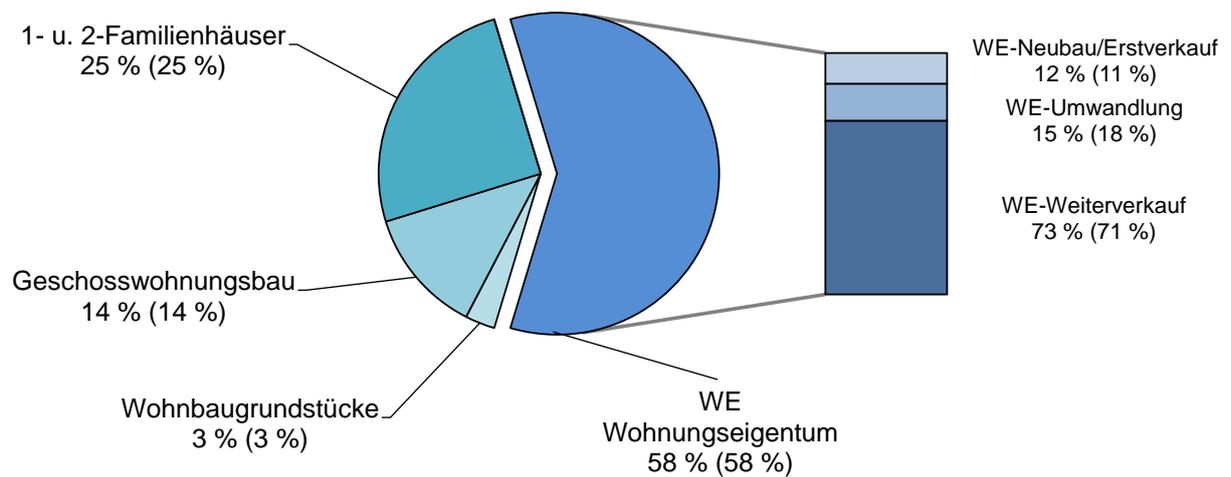


Abbildung 4.2 Marktanteile der Grundstückskategorien nach Anzahl der Kauffälle 2015 (2014)

4.2. Geldumsatz

Teilmarkt	Angaben in Mio. €						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unbebaute Grundstücke, Bauland	75,1	57,2	95,8	59,7	67,7	75,8	70,6
Unbebaute Grundstücke, Nichtbauland	7,2	7,5	15,4	4,8	2,4	14,6	5,4
Bebaute Grundstücke	471,7	594,5	630,4	649,9	602,3	1.018,9	884,1
Wohnungseigentum	163,8	187,5	220,7	228,0	289,9	316,3	287,2
Sonstige *)	68,5	127,3	105,3	121,0	81,1	74,2	50,1
Gesamtumsatz	786,3	974,0	1.067,6	1.063,4	1.043,4	1.499,8	1.297,4

*) Teileigentum, Zwangsversteigerungen usw.

Tabelle 4.2 Geldumsätze

4.3. Blockverkäufe

Es werden in Essen wie auch in anderen Städten Verkäufe registriert, mit denen sich z.B. Wohnungsunternehmen von einer größeren Anzahl Wohneinheiten trennen (sog. Blockverkäufe). Erwerber sind 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 kann auch Objekte enthalten, die innerhalb des Berichtsjahrs mehrfach veräußert wurden.

Veräußerer	2014			2015		
	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [ha]	Kaufpreissumme [Mio. €]	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [ha]	Kaufpreissumme [Mio. €]
Private	6	2,93	30,62	5	2,02	12,12
Unternehmen oder Sonstige	13	6,54	146,60	10	10,86	31,92
Summe	19	9,47	177,22	15	12,88	44,04

Tabelle 4.3 Blockverkäufe

4.4. 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 2006.

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

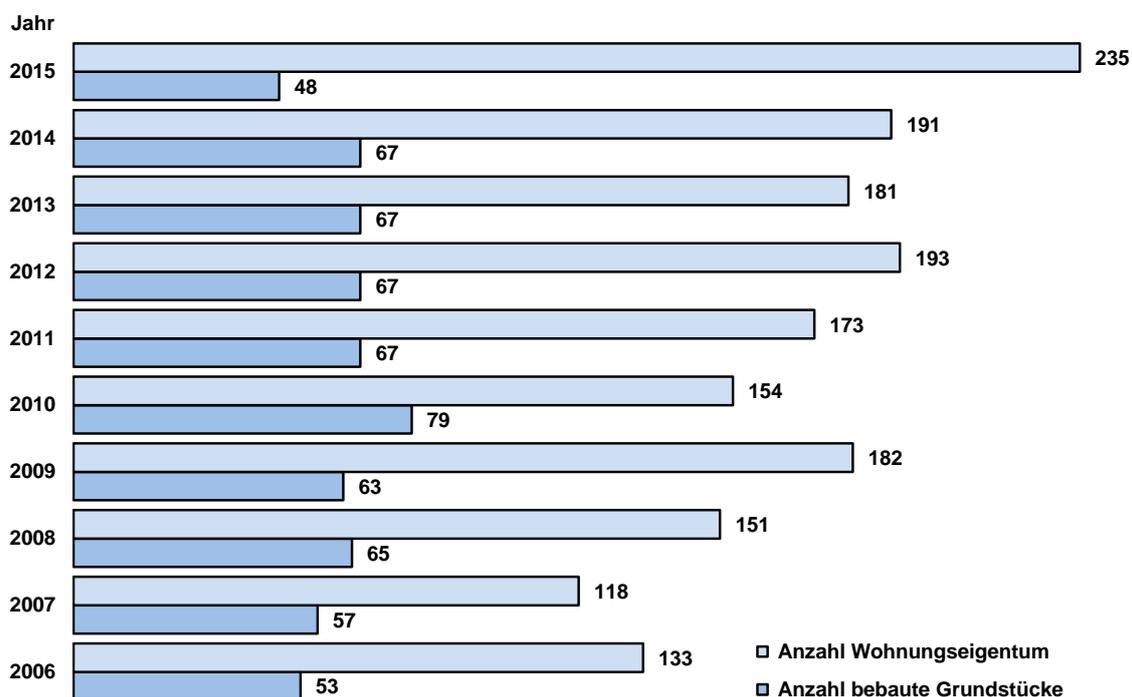


Abbildung 4.3 Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge 2006 bis 2015

Tabelle 4.4 analysiert die Zwangsversteigerungsfälle des Jahres 2015 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 2014.

	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Gewerbe- objekte	Wohnungs- eigentum
Zuschläge insgesamt				
Anzahl	15 (22)	26 (53)	4 (4)	279 (248)
% des Verkehrswertes (Mittelwert)	88 (83)	93 (91)	137 (50)	63 (58)
Zuschläge zum 1. ZV-Termin				
Anzahl	11 (14)	19 (40)	2 (0)	117 (121)
% des Verkehrswertes (Mittelwert)	89 (82)	94 (96)	200 (0)	75 (70)
Zuschläge in weiteren Terminen				
Anzahl	4 (14)	7 (13)	2 (4)	162 (127)
% des Verkehrswertes (Mittelwert)	87 (82)	90 (75)	73 (50)	55 (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 ²	30 - 60 m ²	60 - 90 m ²	> 90 m ²
Zuschläge insgesamt				
Anzahl	10	117	112	40
% des Verkehrswertes	67	69	58	60
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
Anzahl	7	54	38	18
% des Verkehrswertes	68	77	74	71
Zuschläge in weiteren ZV-Terminen				
Anzahl	3	63	74	22
% des Verkehrswertes	63	62	50	51

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

Tabelle 4.6 zeigt die Ergebnisse einer Untersuchung des von Zwangsversteigerungszuschlägen betroffenen Wohnungseigentums.

Stadtteil	Ø Zuschlag über alle Termine	Anzahl
Altendorf	60 %	19
Altenessen-Süd	57 %	28
Bergerhausen	96 %	20
Bochold	67 %	7
Borbeck	49 %	3
Dellwig	49 %	4
Frintrop	60 %	11
Frohnhausen	68 %	18
Holsterhausen	87 %	16
Horst	32 %	27
Huttrop	60 %	5
Katernberg	60 %	19
Kray	61 %	9
Kupferdreh	50 %	7
Ostviertel	46 %	34
Rüttenscheid	129 %	4
Schönebeck	60 %	3
Schonnebeck	74 %	4
Stadtkern	108 %	5
Steele	83 %	4
Stoppenberg	61 %	9
Südostviertel	66 %	6
Südviertel	89 %	5

Tabelle 4.6 Zuschlagshöhe bei Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum

5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

5.1. Umsatzentwicklung - unbebaute Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke

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

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

Teilmarkt		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnen insgesamt	Anzahl	92	108	115	101	143	130	102
	Fläche [ha]	11,3	12,2	13	9,6	17,8	15,9	17,9
	Wert [Mio. €]	32,1	43,8	37,9	29,1	52,2	46,2	54,4
individuelle Bauweise	Anzahl	68	83	87	77	94	101	57
	Fläche [ha]	6,8	6,7	7,6	6,4	9,7	9,3	5,4
	Wert [Mio. €]	19,8	21,3	23,3	17,3	23,1	23,7	16,4
Geschosswohnungsbau	Anzahl	24	25	28	24	49	29	45
	Fläche [ha]	4,5	5,5	5,4	3,2	8,1	6,6	12,5
	Wert [Mio. €]	12,3	22,5	14,6	11,8	29,1	22,5	38,0
Gewerbe insgesamt	Anzahl	22	16	34	30	26	22	16
	Fläche [ha]	29,9	7	30,6	16,8	13,9	13,4	8,5
	Wert [Mio. €]	43	13,4	57,9	30,6	15,5	29,6	16,2
klassisch	Anzahl	10	6	10	18	22	13	12
	Fläche [ha]	17,9	4	8,7	8,1	12,5	9,4	4,8
	Wert [Mio. €]	9,1	1,6	8,1	7,5	10,6	8,3	7,1
tertiär	Anzahl	12	10	24	12	4	9	4
	Fläche [ha]	12	3	21,9	8,7	1,4	4,0	3,7
	Wert [Mio. €]	33,9	11,8	49,8	23,1	4,9	21,3	9,1
Summe insgesamt	Anzahl	114	124	149	131	169	152	118
	Fläche [ha]	41,2	19,2	43,6	26,4	31,7	29,3	26,4
	Wert [Mio. €]	75,1	57,2	95,8	59,7	67,7	75,8	70,6

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.

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.

Nach 2010 wurde eine Preisentwicklung noch nicht abgeleitet. Zur Entwicklung der Bodenrichtwerte siehe Kapitel 8.2.1.

6. Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)

6.1. Umsätze

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

Teilmarkt		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
individueller Wohnungsbau	Anzahl	904	799	862	877	855	957	864
	Fläche [ha]	43,4	38,0	41,1	44,6	45,8	60,4	51,1
	Wert [Mio. €]	225,4	201,7	228,4	236,8	248,1	286,1	258,9
davon Neubau	Anzahl	144	137	98	100	153	140	118
	Fläche [ha]	4,2	3,7	3,4	2,8	4,7	4,5	3,7
	Wert [Mio. €]	39,9	40,1	33,7	38,1	52,5	49,8	40,7
Geschosswohnungsbau	Anzahl	365	377	449	435	367	549	432
	Fläche [ha]	26,3	22,5	31,3	37,9	40,1	39,1	33,6
	Wert [Mio. €]	122,6	128,6	163,3	216,7	200,1	273,5	224,4
klassisches Gewerbe	Anzahl	14	31	34	42	37	56	43
	Fläche [ha]	4,1	19,1	39,1	15,8	16,6	20,7	27,1
	Wert [Mio. €]	8,9	47,6	47,0	35,7	25,1	31,6	69,3
tertiäres Gewerbe	Anzahl	35	37	57	47	47	86	65
	Fläche [ha]	7,1	8,3	11,0	14,7	9,5	16,4	19,8
	Wert [Mio. €]	102,8	127,8	167,4	150,0	111,1	394,5	324,8
sonstige Gebäude	Anzahl	22	45	34	28	25	41	26
	Fläche [ha]	8,3	19,4	25,6	10,8	5,9	11,7	31,6
	Wert [Mio. €]	12,0	88,8	24,2	10,6	17,9	33,2	6,7
Summen	Anzahl	1.340	1.289	1.436	1.429	1.331	1.689	1.430
	Fläche [ha]	89,3	107,3	148,1	123,8	117,9	148,3	163,2
	Wert [Mio. €]	471,7	594,5	630,4	649,9	602,3	1.018,9	884,1

Tabelle 6.1 Umsatz bebauter Grundstücke

6.2. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

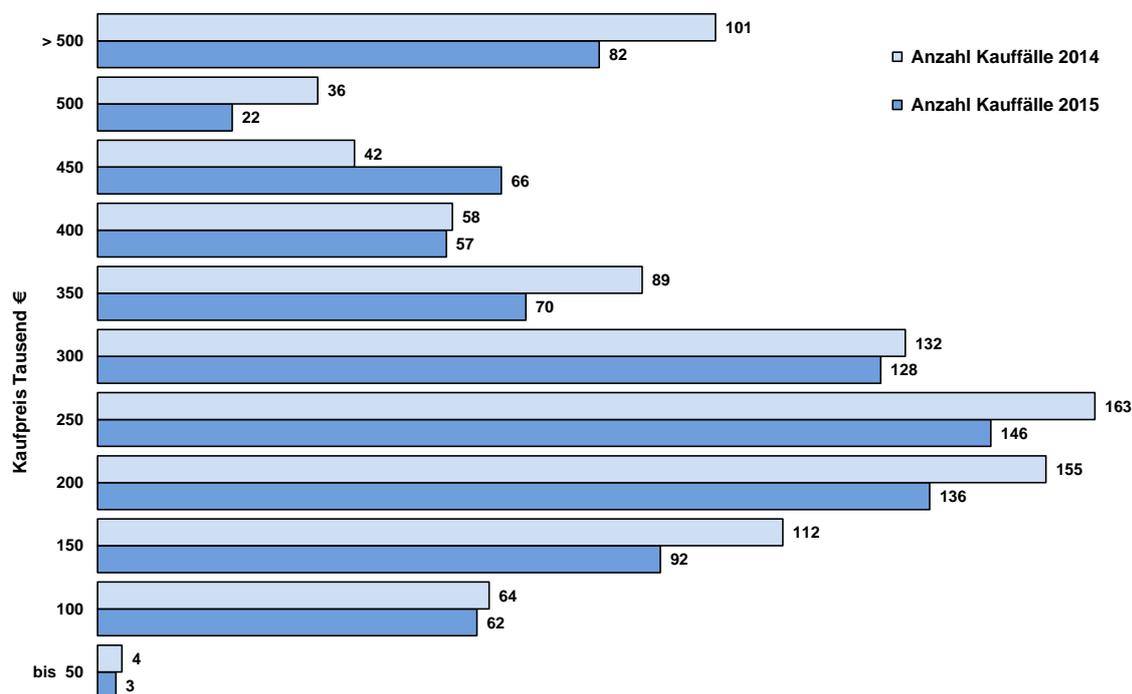


Abbildung 6.1 Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1. Durchschnittspreise in den Stadtteilen

In diesem Kapitel werden Durchschnittspreise (ohne Garagen) nach Stadtteilen und Baujahrgruppen, jedoch ohne Unterscheidung nach Bautypen (freistehende Gebäude, Doppel- und Reihenhäuser) angegeben. Für eine auf Stadtteile bezogene, nach Bautypen differenzierte Aussage liegen nicht genügend Kaufpreise vor.

Die durchschnittlichen, auf den m² Wohnfläche bezogenen Kaufpreise aus den letzten 3 Jahren für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen sind in Abbildung 6.2 dargestellt. 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 Kaufpreise in den Stadtteilen. Die Gebäude stammen aus der jeweils jüngsten, in Tabelle 6.2 für gebrauchte Immobilien angegebenen Baujahrgruppe; in diese Gruppe werden auch ältere Gebäude nach einer aufgrund von Modernisierungen eingetretenen fiktiven Verjüngung der Gebäudesubstanz eingeordnet. In die Darstellung sind nur solche Kauffälle 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 2013 bis 2015



Abbildung 6.3 Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser
 Baujahre 1975 bis 2012
 Preismaterial der Jahre 2013 bis 2015

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

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

In den Tabellen bedeuten:

Anzahl	Anzahl der der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle. Innerhalb des Stadtteils können mehr Objekte veräußert worden sein, als in der Tabelle angegeben sind, da nicht alle Kauffälle 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 ²
Min	auf Plausibilität überprüfter Minimalwert
Max	auf Plausibilität überprüfter Maximalwert
StAbw	Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts. Die Größe erlaubt eine Einschätzung der Aussagefähigkeit des 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 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Altendorf	Anzahl	≤3	--	≤3	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	875	--	1.872	2.068
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	99	294
	Median - WF [m²]	120	--	135	150
	Median - Grundstück [m²]	280	--	293	277
	Median - Baujahr	1946	--	1992	2014
Altenessen-Nord	Anzahl	5	12	25	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	720	1.093	1.609	1.448
	Max - KP [€/m² WF]	1.747	1.887	2.089	--
	Min - KP [€/m² WF]	557	490	1.036	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	485	392	274	--
	Median - WF [m²]	122	138	135	126
	Median - Grundstück [m²]	441	489	281	145
	Median - Baujahr	1948	1957	1985	2013
Altenessen-Süd	Anzahl	5	7	5	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	958	1.399	1.400	1.929
	Max - KP [€/m² WF]	1.396	1.608	1.969	--
	Min - KP [€/m² WF]	727	442	1.126	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	261	402	323	--
	Median - WF [m²]	126	145	127	156
	Median - Grundstück [m²]	265	347	204	491
	Median - Baujahr	1934	1966	1989	2013
Bedingrade	Anzahl	≤3	9	9	14
	Median - KP [€/m² WF]	1.637	1.633	2.215	2.757
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.462	3.267	3.002
	Min - KP [€/m² WF]	--	1.142	1.513	2.250
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	418	569	232
	Median - WF [m²]	145	140	144	148
	Median - Grundstück [m²]	361	488	423	235
	Median - Baujahr	1921	1967	1983	2015
Bergeborbeck	Anzahl	--	≤3	5	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	472	1.189	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	2.109	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	1.087	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	426	--
	Median - WF [m²]	--	176	146	--
	Median - Grundstück [m²]	--	520	225	--
	Median - Baujahr	--	1954	1985	--
Bergerhausen	Anzahl	5	25	8	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	1.975	1.919	2.847	3.235
	Max - KP [€/m² WF]	2.188	2.781	3.571	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.234	870	1.594	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	377	506	616	--
	Median - WF [m²]	81	124	130	147
	Median - Grundstück [m²]	333	400	382	248
	Median - Baujahr	1946	1964	1993	2013

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Bochold	Anzahl	≤3	4	6	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.022	1.420	1.468	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.075	2.111	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	1.183	1.343	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	420	282	--
	Median - WF [m²]	93	91	139	--
	Median - Grundstück [m²]	195	453	247	--
	Median - Baujahr	1946	1956	1980	--
Borbeck-Mitte	Anzahl	5	7	≤3	--
	Median - KP [€/m² WF]	779	1.265	2.186	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.313	2.218	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	370	640	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	353	593	--	--
	Median - WF [m²]	120	120	145	--
	Median - Grundstück [m²]	235	390	240	--
	Median - Baujahr	1945	1956	2004	--
Bredeney	Anzahl	≤3	14	14	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	1.950	2.668	3.017	2.568
	Max - KP [€/m² WF]	--	4.783	6.818	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	1.329	1.622	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	1.145	1.558	--
	Median - WF [m²]	255	255	227	206
	Median - Grundstück [m²]	508	861	699	328
	Median - Baujahr	1935	1962	1982	2015
Burgaltdorf	Anzahl	≤3	21	17	16
	Median - KP [€/m² WF]	1.579	1.837	2.002	2.704
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.709	2.811	3.312
	Min - KP [€/m² WF]	--	894	1.212	2.415
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	516	430	218
	Median - WF [m²]	144	156	165	144
	Median - Grundstück [m²]	691	606	334	352
	Median - Baujahr	1923	1968	1986	2014
Byfang	Anzahl	≤3	5	4	10
	Median - KP [€/m² WF]	1.060	1.878	2.006	2.655
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.035	2.571	3.224
	Min - KP [€/m² WF]	--	1.370	1.857	2.327
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	273	316	270
	Median - WF [m²]	100	140	148	144
	Median - Grundstück [m²]	550	743	334	330
	Median - Baujahr	1946	1961	1990	2014
Dellwig	Anzahl	≤3	6	10	4
	Median - KP [€/m² WF]	1.139	1.218	1.381	2.383
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.765	2.389	2.476
	Min - KP [€/m² WF]	--	837	999	1.901
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	336	401	260
	Median - WF [m²]	122	114	121	125
	Median - Grundstück [m²]	594	580	232	342
	Median - Baujahr	1945	1960	1989	2014

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Fischlaken	Anzahl	4	11	8	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	1.947	1.991	2.292	3.493
	Max - KP [€/m² WF]	2.713	2.409	2.907	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.168	1.173	1.675	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	686	371	425	--
	Median - WF [m²]	107	160	164	132
	Median - Grundstück [m²]	495	597	280	270
	Median - Baujahr	1947	1956	1988	2014
Freisenbruch	Anzahl	≤3	13	10	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.556	1.719	2.040	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.011	2.421	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	1.125	1.576	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	294	273	--
	Median - WF [m²]	103	130	126	--
	Median - Grundstück [m²]	460	440	326	--
	Median - Baujahr	1940	1966	1988	--
Frillendorf	Anzahl	6	13	8	--
	Median - KP [€/m² WF]	943	1.484	1.694	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.463	2.202	2.623	--
	Min - KP [€/m² WF]	575	595	1.364	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	310	456	424	--
	Median - WF [m²]	98	124	131	--
	Median - Grundstück [m²]	209	362	209	--
	Median - Baujahr	1939	1964	1988	--
Frintrop	Anzahl	--	6	≤3	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.429	1.900	1.856
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.346	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	778	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	539	--	--
	Median - WF [m²]	--	130	153	155
	Median - Grundstück [m²]	--	481	299	336
	Median - Baujahr	--	1959	1981	2014
Frohnhausen	Anzahl	4	4	≤3	39
	Median - KP [€/m² WF]	1.252	1.830	2.116	1.665
	Max - KP [€/m² WF]	1.802	3.860	--	1.850
	Min - KP [€/m² WF]	556	720	--	1.419
	StAbw - KP [€/m² WF]	511	1.337	--	109
	Median - WF [m²]	166	158	170	126
	Median - Grundstück [m²]	274	446	289	170
	Median - Baujahr	1942	1958	2004	2014
Fulerum	Anzahl	≤3	≤3	≤3	--
	Median - KP [€/m² WF]	2.022	3.039	2.816	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m²]	171	105	264	--
	Median - Grundstück [m²]	446	485	595	--
	Median - Baujahr	1945	1961	2000	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Gerschede	Anzahl	≤3	4	11	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.000	1.689	1.782	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.931	2.644	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	1.387	1.331	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	278	443	--
	Median - WF [m²]	175	136	135	--
	Median - Grundstück [m²]	606	566	323	--
	Median - Baujahr	1946	1962	1987	--
Haarzopf	Anzahl	≤3	15	6	9
	Median - KP [€/m² WF]	1.163	2.048	2.556	3.107
	Max - KP [€/m² WF]	--	3.144	3.030	3.695
	Min - KP [€/m² WF]	--	868	1.857	2.896
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	630	486	272
	Median - WF [m²]	140	120	170	146
	Median - Grundstück [m²]	381	510	387	311
	Median - Baujahr	1945	1961	1991	2013
Heidhausen	Anzahl	6	23	15	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	1.727	2.232	2.307	2.112
	Max - KP [€/m² WF]	2.204	2.984	3.344	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.098	870	1.272	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	427	573	595	--
	Median - WF [m²]	140	145	153	215
	Median - Grundstück [m²]	503	573	359	267
	Median - Baujahr	1946	1966	1987	2013
Heisingen	Anzahl	≤3	40	32	8
	Median - KP [€/m² WF]	1.763	2.018	2.453	3.079
	Max - KP [€/m² WF]	--	3.869	5.148	3.410
	Min - KP [€/m² WF]	--	909	1.440	2.753
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	680	836	258
	Median - WF [m²]	80	122	150	172
	Median - Grundstück [m²]	723	262	298	352
	Median - Baujahr	1946	1962	1985	2014
Holsterhausen	Anzahl	≤3	≤3	≤3	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.886	2.044	2.423	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m²]	115	174	184	--
	Median - Grundstück [m²]	311	393	358	--
	Median - Baujahr	1935	1966	1980	--
Horst	Anzahl	≤3	6	15	41
	Median - KP [€/m² WF]	1.243	1.388	1.671	2.346
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.280	2.776	3.008
	Min - KP [€/m² WF]	--	994	777	2.166
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	466	510	230
	Median - WF [m²]	236	136	122	141
	Median - Grundstück [m²]	494	439	218	236
	Median - Baujahr	1927	1960	1986	2014

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Huttrop	Anzahl	8	18	≤3	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.560	1.938	2.029	--
	Max - KP [€/m² WF]	2.053	2.829	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	682	1.000	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	416	503	--	--
	Median - WF [m²]	153	153	130	--
	Median - Grundstück [m²]	345	345	249	--
	Median - Baujahr	1945	1958	1988	--
Karnap	Anzahl	11	8	≤3	--
	Median - KP [€/m² WF]	997	1.040	1.615	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.602	1.878	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	787	448	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	235	416	--	--
	Median - WF [m²]	93	141	132	--
	Median - Grundstück [m²]	358	386	285	--
	Median - Baujahr	1945	1957	2007	--
Katernberg	Anzahl	10	18	20	15
	Median - KP [€/m² WF]	948	1.092	1.526	2.241
	Max - KP [€/m² WF]	2.000	1.625	2.000	2.286
	Min - KP [€/m² WF]	475	597	669	2.022
	StAbw - KP [€/m² WF]	416	240	310	89
	Median - WF [m²]	126	112	121	132
	Median - Grundstück [m²]	438	542	242	331
	Median - Baujahr	1946	1960	1998	2013
Kettwig	Anzahl	9	42	43	37
	Median - KP [€/m² WF]	2.313	1.981	2.281	3.049
	Max - KP [€/m² WF]	3.353	3.208	3.526	4.885
	Min - KP [€/m² WF]	432	769	1.220	2.204
	StAbw - KP [€/m² WF]	872	523	475	771
	Median - WF [m²]	100	154	152	169
	Median - Grundstück [m²]	451	463	392	319
	Median - Baujahr	1945	1966	1984	2014
Kray	Anzahl	9	13	9	8
	Median - KP [€/m² WF]	1.111	1.379	1.436	2.235
	Max - KP [€/m² WF]	1.607	2.213	1.997	2.487
	Min - KP [€/m² WF]	931	771	1.132	1.808
	StAbw - KP [€/m² WF]	200	442	300	231
	Median - WF [m²]	78	93	135	115
	Median - Grundstück [m²]	338	430	398	196
	Median - Baujahr	1945	1966	1985	2015
Kupferdreh	Anzahl	5	22	18	22
	Median - KP [€/m² WF]	1.598	1.764	1.992	2.976
	Max - KP [€/m² WF]	3.402	2.253	2.765	3.939
	Min - KP [€/m² WF]	1.174	978	1.291	2.425
	StAbw - KP [€/m² WF]	905	350	456	378
	Median - WF [m²]	103	145	161	141
	Median - Grundstück [m²]	539	460	375	347
	Median - Baujahr	1940	1961	1988	2015

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Leithe	Anzahl	≤3	6	5	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.466	1.297	1.504	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.834	1.939	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	1.108	1.188	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	291	270	--
	Median - WF [m²]	110	115	124	--
	Median - Grundstück [m²]	399	508	543	--
	Median - Baujahr	1945	1967	1978	--
Margarethenhöhe	Anzahl	--	≤3	≤3	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.841	2.723	2.977
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m²]	--	150	114	152
	Median - Grundstück [m²]	--	511	239	279
	Median - Baujahr	--	1956	1985	2013
Nordviertel	Anzahl	--	--	≤3	6
	Median - KP [€/m² WF]	--	--	1.725	1.945
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	2.029
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	1.785
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	--	99
	Median - WF [m²]	--	--	124	127
	Median - Grundstück [m²]	--	--	124	121
	Median - Baujahr	--	--	2003	2014
Ostviertel	Anzahl	≤3	≤3	≤3	--
	Median - KP [€/m² WF]	786	1.740	1.879	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m²]	115	109	95	--
	Median - Grundstück [m²]	404	223	103	--
	Median - Baujahr	1949	1966	1978	--
Rellinghausen	Anzahl	≤3	≤3	5	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.520	2.171	2.680	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	5.417	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	1.231	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	1.683	--
	Median - WF [m²]	150	171	163	--
	Median - Grundstück [m²]	284	241	214	--
	Median - Baujahr	1945	1972	1991	--
Rütten-scheid	Anzahl	6	6	4	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	1.715	1.847	3.374	2.400
	Max - KP [€/m² WF]	2.451	2.797	4.380	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.280	1.341	2.911	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	381	535	652	--
	Median - WF [m²]	235	173	151	180
	Median - Grundstück [m²]	269	340	235	553
	Median - Baujahr	1927	1961	2001	2014

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Schönebeck	Anzahl	7	15	10	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.287	1.738	2.099	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.810	2.545	2.731	--
	Min - KP [€/m² WF]	678	897	1.392	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	367	472	403	--
	Median - WF [m²]	113	133	138	--
	Median - Grundstück [m²]	468	355	271	--
	Median - Baujahr	1940	1962	2004	--
Schonnebeck	Anzahl	≤3	25	15	53
	Median - KP [€/m² WF]	701	1.250	1.579	2.430
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.563	2.162	2.885
	Min - KP [€/m² WF]	--	804	987	2.007
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	425	346	217
	Median - WF [m²]	112	112	114	124
	Median - Grundstück [m²]	265	255	197	258
	Median - Baujahr	1929	1956	1982	2014
Schuir	Anzahl	--	≤3	5	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	2.047	2.087	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	2.688	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	1.575	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	476	--
	Median - WF [m²]	--	85	143	--
	Median - Grundstück [m²]	--	511	468	--
	Median - Baujahr	--	1952	1981	--
Stadtwald	Anzahl	18	17	5	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.844	2.643	2.199	--
	Max - KP [€/m² WF]	3.893	4.118	3.368	--
	Min - KP [€/m² WF]	735	1.288	1.661	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	760	680	724	--
	Median - WF [m²]	147	125	160	--
	Median - Grundstück [m²]	344	398	247	--
	Median - Baujahr	1946	1960	1977	--
Steele	Anzahl	≤3	14	9	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.091	1.421	1.830	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.510	2.414	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	860	1.200	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	406	465	--
	Median - WF [m²]	165	129	155	--
	Median - Grundstück [m²]	352	284	276	--
	Median - Baujahr	1945	1963	1986	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Stoppenberg	Anzahl	8	9	16	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	1.151	1.333	1.754	1.636
	Max - KP [€/m² WF]	1.467	1.886	2.367	--
	Min - KP [€/m² WF]	697	956	1.191	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	243	255	342	--
	Median - WF [m²]	132	116	143	145
	Median - Grundstück [m²]	554	370	253	172
	Median - Baujahr	1942	1961	2000	2013
Südostvier- tel	Anzahl	≤3	≤3	--	--
	Median - KP [€/m² WF]	2.210	2.441	--	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m²]	267	390	--	--
	Median - Grundstück [m²]	449	574	--	--
	Median - Baujahr	1914	1970	--	--
Südviertel	Anzahl	≤3	≤3	--	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.751	1.087	--	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m²]	257	137	--	--
	Median - Grundstück [m²]	496	208	--	--
	Median - Baujahr	1945	1958	--	--
Überruhr- Hinsel	Anzahl	≤3	12	10	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.471	1.935	1.770	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.702	2.839	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	961	1.142	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	509	433	--
	Median - WF [m²]	81	120	166	--
	Median - Grundstück [m²]	360	390	419	--
	Median - Baujahr	1921	1965	1980	--
Überruhr- Holthausen	Anzahl	≤3	7	10	6
	Median - KP [€/m² WF]	1.561	1.975	2.157	2.667
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.377	3.000	2.809
	Min - KP [€/m² WF]	--	1.535	1.511	2.422
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	333	425	166
	Median - WF [m²]	117	114	131	133
	Median - Grundstück [m²]	575	357	365	269
	Median - Baujahr	1946	1967	1987	2013

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Vogelheim	Anzahl	≤3	≤3	4	9
	Median - KP [€/m² WF]	880	1.036	1.591	1.561
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	2.008	2.089
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	1.364	1.531
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	268	223
	Median - WF [m²]	92	83	130	130
	Median - Grundstück [m²]	228	185	185	154
	Median - Baujahr	1911	1960	1999	2014
Werden	Anzahl	6	13	10	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.635	2.161	2.475	--
	Max - KP [€/m² WF]	2.576	3.498	6.087	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.409	516	842	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	431	811	1.378	--
	Median - WF [m²]	149	155	153	--
	Median - Grundstück [m²]	391	561	426	--
	Median - Baujahr	1946	1958	1984	--
Westviertel	Anzahl	--	--	--	6
	Median - KP [€/m² WF]	--	--	--	1.940
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	2.366
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	1.877
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	--	232
	Median - WF [m²]	--	--	--	207
	Median - Grundstück [m²]	--	--	--	158
	Median - Baujahr	--	--	--	2013

Tabelle 6.2 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen. Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 – 2015

7. Teilmarkt Wohnungseigentum

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

- Erstverkäufe/Bauvorhaben: mit der Zweckbestimmung „Wohnungseigentum“ errichtet und erstmalig im Verkauf.
- Weiterverkäufe: zum wiederholten Male veräußert (sogenannte 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. Abbildung 11.2)

Stadtbezirk	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
I	6	13	50	66	19	3	0
II	16	49	19	20	62	56	62
III	10	12	38	19	28	33	43
IV	17	5	11	19	9	16	16
V	0	0	0	23	4	0	0
VI	3	1	1	0	15	1	0
VII	0	0	0	3	2	22	26
VIII	20	15	28	56	48	33	25
IX	34	70	46	31	72	84	88
Summe	106	165	193	237	259	248	260

Tabelle 7.1 *Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum*

7.1. Umsatzentwicklung

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

Teilmarkt		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Erstverkäufe / Bauvorhaben	Anzahl	106	165	193	237	259	248	260
	Wert [Mio. €]	27,7	52,2	61,9	70,5	93,0	95,5	91,5
Weiterverkäufe	Anzahl	1.060	1.053	1.215	1.189	1.291	1.534	1.461
	Wert [Mio. €]	104,9	102,7	124,5	122,0	145,8	169,5	151,3
Umwandlungen	Anzahl	280	297	294	326	504	388	313
	Wert [Mio. €]	31,2	32,6	34,3	35,5	51,1	51,3	44,4
Summe	Anzahl	1.446	1.515	1.702	1.752	2.054	2.170	2.034
	Wert [Mio. €]	163,8	187,5	220,7	228,0	289,9	316,3	287,2

Tabelle 7.2 Umsatz von Wohnungseigentum

In den letzten Jahren ist die Anzahl und der Geldumsatz kontinuierlich angestiegen. Die jährlichen Steigerungsraten liegen zwischen rd. 10 und 20 %. Im Jahr 2015 ist ein leichter Rückgang von Anzahl und Umsatz auf das Niveau von 2013 festzustellen.

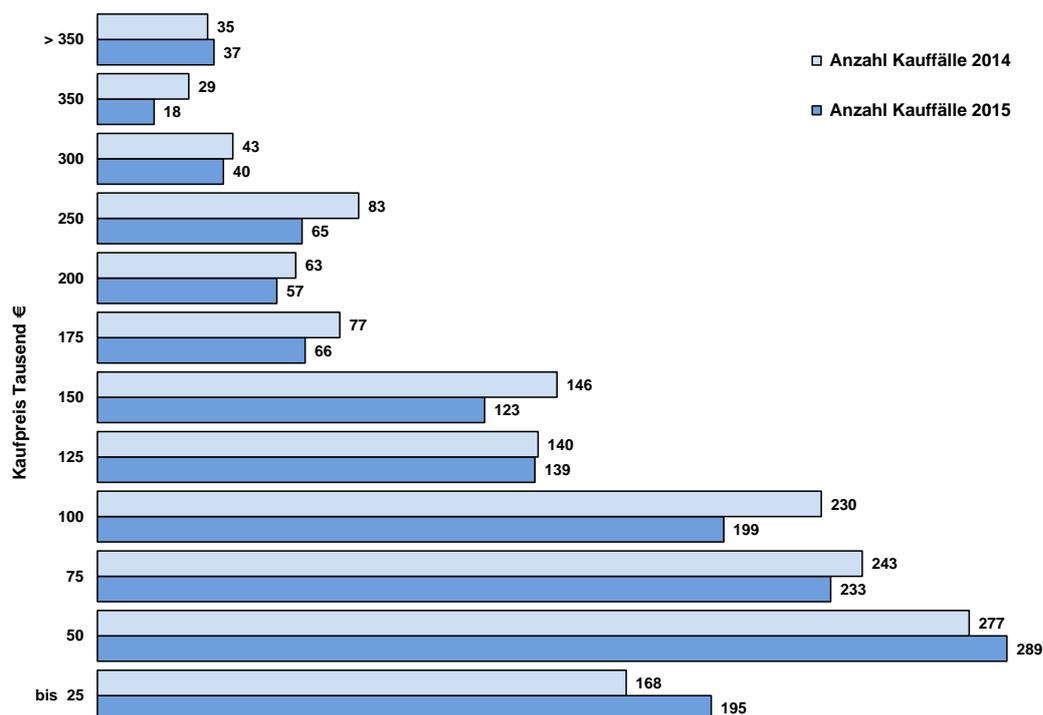


Abbildung 7.1 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe

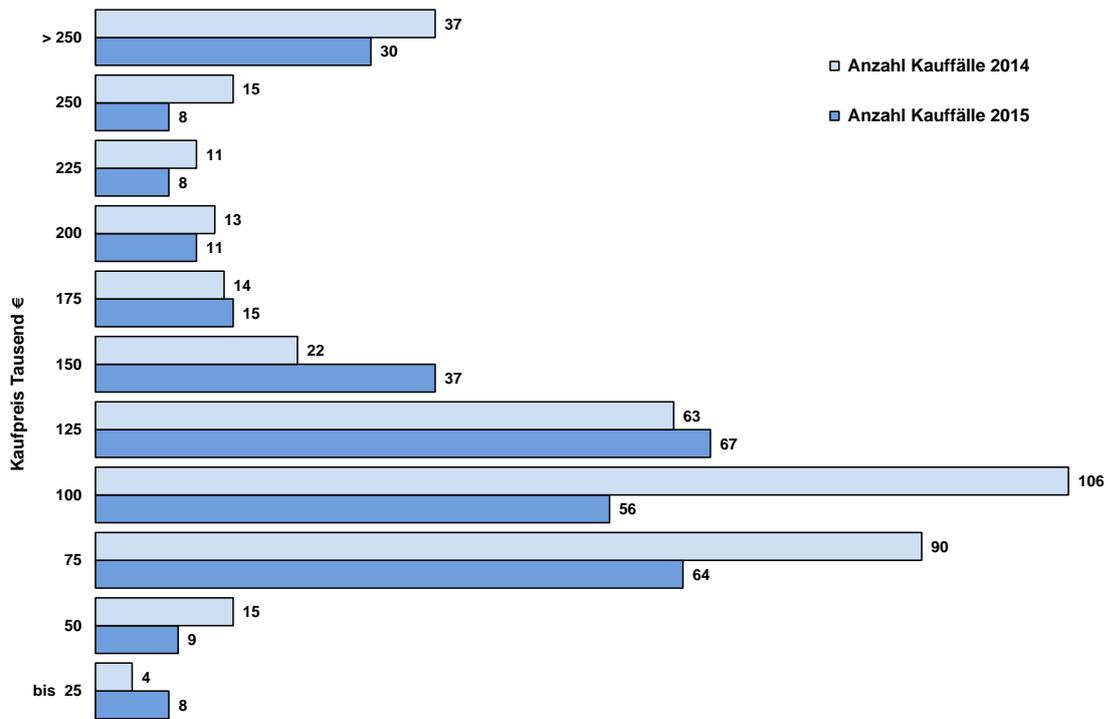


Abbildung 7.2 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen

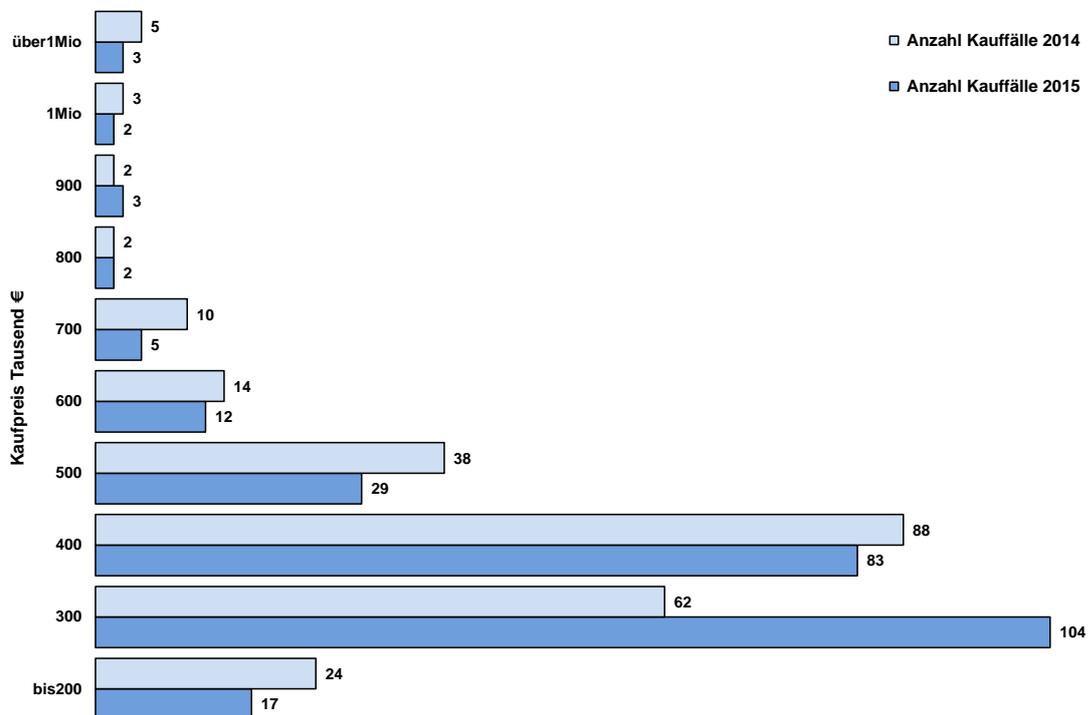


Abbildung 7.3 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Erstverkäufe / Bauvorhaben



Abbildung 7.5 *Mittlere Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum
Baujahre 1975 bis 2012
Preismaterial der Jahre 2013 bis 2015*

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 m² und sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Eine Preisbeeinflussung durch nicht erfasste Eigenleistungen bei Neubau ist weitaus unwahrscheinlicher als bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Garagen, Stellplätze pp. sind in den angegebenen Werten nicht enthalten. In die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

In den Tabellen bedeuten:

Anzahl	Anzahl der der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle. Innerhalb des Stadtteils können mehr Objekte veräußert worden sein, als in der Tabelle angegeben sind, da nicht alle Kauffälle 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 ²
Min	auf Plausibilität überprüfter Minimalwert
Max	auf Plausibilität überprüfter Maximalwert
StAbw	Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts. Die Größe erlaubt eine Einschätzung der Aussagefähigkeit des 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 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Altendorf	Anzahl	≤3	39	11	7
	Median - KP [€/m² WF]	500	645	730	2.090
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.962	1.147	2.258
	Min - KP [€/m² WF]	--	263	645	2.024
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	380	148	81
	Median - WF [m²]	60	60	55	87
	Median - Baujahr	1910	1956	1980	2014
Altenessen-Nord	Anzahl	≤3	5	8	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	697	919	1.120	1.450
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.356	1.786	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	729	826	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	251	292	--
	Median - WF [m²]	75	79	78	140
	Median - Baujahr	1910	1961	1990	2013
Altenessen-Süd	Anzahl	13	37	17	--
	Median - KP [€/m² WF]	708	762	740	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.316	1.613	1.396	--
	Min - KP [€/m² WF]	375	280	321	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	306	346	328	--
	Median - WF [m²]	75	60	57	--
	Median - Baujahr	1912	1962	1991	--
Bedingrade	Anzahl	≤3	79	19	19
	Median - KP [€/m² WF]	758	1.169	1.684	2.759
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.382	2.429	3.269
	Min - KP [€/m² WF]	--	878	1.035	2.249
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	288	371	295
	Median - WF [m²]	124	63	84	90
	Median - Baujahr	1904	1962	1985	2014
Bergeborbeck	Anzahl	≤3	≤3	≤3	--
	Median - KP [€/m² WF]	441	768	971	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m²]	60	93	90	--
	Median - Baujahr	1922	1961	1983	--
Bergerhausen	Anzahl	9	51	19	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	1.750	1.000	1.404	2.789
	Max - KP [€/m² WF]	2.072	2.186	2.243	--
	Min - KP [€/m² WF]	742	586	875	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	495	344	428	--
	Median - WF [m²]	92	67	94	86
	Median - Baujahr	1910	1961	1989	2015
Bochold	Anzahl	≤3	35	11	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.107	732	1.336	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.743	1.803	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	294	568	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	321	412	--
	Median - WF [m²]	75	66	70	--
	Median - Baujahr	1924	1963	1983	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl	≤3	25	20	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.057	1.063	983	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.424	2.222	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	527	848	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	385	328	--
	Median - WF [m²]	105	75	67	--
	Median - Baujahr	1929	1969	1985	--
Bredenev	Anzahl	11	13	57	30
	Median - KP [€/m² WF]	1.501	1.897	2.352	3.391
	Max - KP [€/m² WF]	2.486	2.273	3.850	6.156
	Min - KP [€/m² WF]	763	1.393	520	2.692
	StAbw - KP [€/m² WF]	445	273	578	707
	Median - WF [m²]	94	98	105	103
	Median - Baujahr	1928	1968	1986	2015
Burgaltdorf	Anzahl	--	32	40	28
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.288	1.639	2.651
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.323	4.397	3.343
	Min - KP [€/m² WF]	--	591	400	2.240
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	382	586	222
	Median - WF [m²]	--	83	89	99
	Median - Baujahr	--	1971	1984	2014
Byfang	Anzahl	≤3	--	8	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	2.813	--	1.754	2.891
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	2.151	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	787	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	443	--
	Median - WF [m²]	128	--	86	122
	Median - Baujahr	1907	--	1986	2013
Dellwig	Anzahl	--	14	11	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	977	1.307	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.717	1.639	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	653	699	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	326	278	--
	Median - WF [m²]	--	62	80	--
	Median - Baujahr	--	1959	1990	--
Fischlaken	Anzahl	≤3	7	15	20
	Median - KP [€/m² WF]	1.084	1.231	1.582	2.884
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.786	2.715	3.814
	Min - KP [€/m² WF]	--	981	1.122	2.720
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	318	411	373
	Median - WF [m²]	85	98	110	115
	Median - Baujahr	1949	1969	1978	2015
Freisenbruch	Anzahl	≤3	22	15	--
	Median - KP [€/m² WF]	831	1.042	1.443	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.383	2.300	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	455	338	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	256	556	--
	Median - WF [m²]	79	76	82	--
	Median - Baujahr	1908	1973	1986	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Frillendorf	Anzahl	≤3	≤3	6	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.231	788	1.517	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	1.647	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	560	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	404	--
	Median - WF [m²]	52	51	78	--
	Median - Baujahr	1938	1953	1987	--
Frintrop	Anzahl	≤3	19	11	--
	Median - KP [€/m² WF]	894	1.079	1.487	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.892	2.094	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	317	616	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	430	403	--
	Median - WF [m²]	94	76	85	--
	Median - Baujahr	1910	1965	1991	--
Frohnhausen	Anzahl	68	58	17	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.250	917	1.067	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.751	1.818	2.346	--
	Min - KP [€/m² WF]	350	294	607	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	337	380	414	--
	Median - WF [m²]	60	66	80	--
	Median - Baujahr	1914	1960	1982	--
Fulerum	Anzahl	≤3	4	9	17
	Median - KP [€/m² WF]	2.500	1.453	2.317	2.817
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.734	2.585	3.493
	Min - KP [€/m² WF]	--	1.116	495	2.270
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	266	663	293
	Median - WF [m²]	80	69	87	96
	Median - Baujahr	1936	1972	2000	2015
Gerschede	Anzahl	≤3	53	≤3	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.135	1.482	2.073	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.957	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	371	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	319	--	--
	Median - WF [m²]	100	72	110	--
	Median - Baujahr	1914	1963	1991	--
Haarzopf	Anzahl	≤3	10	13	65
	Median - KP [€/m² WF]	1.662	1.214	2.022	2.842
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.967	2.975	3.588
	Min - KP [€/m² WF]	--	883	972	2.294
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	386	468	262
	Median - WF [m²]	65	77	91	95
	Median - Baujahr	1929	1966	1987	2014
Heidhausen	Anzahl	--	13	4	13
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.642	1.520	2.868
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.597	2.824	4.175
	Min - KP [€/m² WF]	--	837	1.277	2.426
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	515	723	434
	Median - WF [m²]	--	96	83	94
	Median - Baujahr	--	1969	1993	2014

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Heisingen	Anzahl	4	29	32	34
	Median - KP [€/m² WF]	1.584	1.289	1.852	3.110
	Max - KP [€/m² WF]	2.482	2.416	3.424	4.124
	Min - KP [€/m² WF]	896	533	1.197	2.581
	StAbw - KP [€/m² WF]	666	445	457	350
	Median - WF [m²]	62	73	97	111
	Median - Baujahr	1926	1970	1983	2014
Holsterhausen	Anzahl	35	88	10	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.250	974	1.297	--
	Max - KP [€/m² WF]	3.097	3.192	3.625	--
	Min - KP [€/m² WF]	255	255	615	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	607	545	901	--
	Median - WF [m²]	76	67	95	--
	Median - Baujahr	1925	1956	1983	--
Horst	Anzahl	≤3	14	12	40
	Median - KP [€/m² WF]	1.271	872	870	2.516
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.290	1.794	3.048
	Min - KP [€/m² WF]	--	496	391	1.321
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	247	388	265
	Median - WF [m²]	102	75	80	99
	Median - Baujahr	1914	1972	1975	2015
Huttrop	Anzahl	10	45	6	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.188	951	2.446	--
	Max - KP [€/m² WF]	2.076	1.874	3.346	--
	Min - KP [€/m² WF]	415	318	1.355	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	568	400	684	--
	Median - WF [m²]	92	67	109	--
	Median - Baujahr	1928	1961	2002	--
Karnap	Anzahl	4	11	≤3	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.031	1.033	833	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.253	1.203	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	901	530	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	149	223	--	--
	Median - WF [m²]	106	66	84	--
	Median - Baujahr	1910	1960	1985	--
Katernberg	Anzahl	≤3	15	9	--
	Median - KP [€/m² WF]	781	1.006	984	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.402	1.505	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	453	500	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	293	344	--
	Median - WF [m²]	75	77	71	--
	Median - Baujahr	1913	1965	1984	--
Kettwig	Anzahl	10	89	48	89
	Median - KP [€/m² WF]	1.920	1.165	1.861	3.081
	Max - KP [€/m² WF]	2.820	2.109	3.701	4.361
	Min - KP [€/m² WF]	1.470	576	480	2.272
	StAbw - KP [€/m² WF]	485	311	661	476
	Median - WF [m²]	101	77	87	115
	Median - Baujahr	1897	1972	1985	2014

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Kray	Anzahl	12	9	≤3	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	924	988	1.005	1.700
	Max - KP [€/m² WF]	1.053	1.146	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	273	690	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	293	158	--	--
	Median - WF [m²]	84	76	88	95
	Median - Baujahr	1923	1960	1990	2014
Kupferdreh	Anzahl	9	5	29	14
	Median - KP [€/m² WF]	1.355	1.105	1.526	2.996
	Max - KP [€/m² WF]	1.995	2.209	2.218	3.468
	Min - KP [€/m² WF]	623	875	516	2.110
	StAbw - KP [€/m² WF]	451	539	438	391
	Median - WF [m²]	101	112	79	105
	Median - Baujahr	1920	1960	1989	2014
Leithe	Anzahl	5	11	--	--
	Median - KP [€/m² WF]	962	947	--	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.322	1.184	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	334	283	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	431	270	--	--
	Median - WF [m²]	78	65	--	--
	Median - Baujahr	1928	1961	--	--
Marga- rethenhöhe	Anzahl	--	≤3	--	11
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.367	--	3.527
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	3.684
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	3.278
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	--	110
	Median - WF [m²]	--	90	--	85
	Median - Baujahr	--	1966	--	2014

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Nordviertel	Anzahl	≤3	6	4	--
	Median - KP [€/m² WF]	665	577	1.116	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.200	1.530	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	480	976	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	292	263	--
	Median - WF [m²]	81	64	78	--
	Median - Baujahr	1904	1956	1987	--
Ostviertel	Anzahl	≤3	10	≤3	--
	Median - KP [€/m² WF]	372	861	1.180	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.463	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	330	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	393	--	--
	Median - WF [m²]	75	73	78	--
	Median - Baujahr	1910	1955	1984	--
Rellinghausen	Anzahl	4	9	7	5
	Median - KP [€/m² WF]	1.353	1.143	1.582	3.033
	Max - KP [€/m² WF]	1.635	1.399	3.419	3.130
	Min - KP [€/m² WF]	729	969	1.150	2.787
	StAbw - KP [€/m² WF]	393	146	773	136
	Median - WF [m²]	101	74	98	125
	Median - Baujahr	1919	1962	1993	2014
Rütten-scheid	Anzahl	104	138	28	113
	Median - KP [€/m² WF]	1.642	1.318	1.772	3.193
	Max - KP [€/m² WF]	4.299	3.057	2.922	4.957
	Min - KP [€/m² WF]	487	461	875	1.879
	StAbw - KP [€/m² WF]	609	592	548	411
	Median - WF [m²]	70	73	91	104
	Median - Baujahr	1914	1957	1985	2014

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Schönebeck	Anzahl	--	22	17	12
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.163	1.797	2.653
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.832	2.225	3.109
	Min - KP [€/m² WF]	--	502	423	2.479
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	369	476	168
	Median - WF [m²]	--	73	91	107
	Median - Baujahr	--	1971	1988	2015
Schonnebeck	Anzahl	≤3	16	7	16
	Median - KP [€/m² WF]	409	1.007	1.181	1.844
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.705	1.556	1.933
	Min - KP [€/m² WF]	--	455	1.017	1.723
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	323	210	54
	Median - WF [m²]	59	71	82	74
	Median - Baujahr	1907	1961	1997	2013
Schuir	Anzahl	--	8	--	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.210	--	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.701	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	1.123	--	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	189	--	--
	Median - WF [m²]	--	100	--	--
	Median - Baujahr	--	1973	--	--
Stadtkern	Anzahl	≤3	5	6	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.000	316	755	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	721	980	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	275	286	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	199	250	--
	Median - WF [m²]	76	57	47	--
	Median - Baujahr	1949	1959	1991	--
Stadtwald	Anzahl	28	24	23	4
	Median - KP [€/m² WF]	1.430	1.634	1.852	2.704
	Max - KP [€/m² WF]	2.593	2.143	3.000	2.788
	Min - KP [€/m² WF]	573	781	781	2.614
	StAbw - KP [€/m² WF]	459	383	567	78
	Median - WF [m²]	62	96	92	106
	Median - Baujahr	1934	1971	1981	2013
Steele	Anzahl	9	18	11	10
	Median - KP [€/m² WF]	1.125	1.099	1.467	2.583
	Max - KP [€/m² WF]	1.848	1.430	2.119	2.730
	Min - KP [€/m² WF]	405	479	747	2.338
	StAbw - KP [€/m² WF]	510	249	406	139
	Median - WF [m²]	84	70	85	98
	Median - Baujahr	1925	1967	1986	2015
Stoppenberg	Anzahl	≤3	12	15	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.438	1.033	1.181	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.205	1.869	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	658	679	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	158	349	--
	Median - WF [m²]	80	77	76	--
	Median - Baujahr	1907	1959	1994	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 - 2015

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2012	Neubau
Südostvier-tel	Anzahl	6	24	8	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.250	884	1.268	--
	Max - KP [€/m² WF]	2.046	2.416	1.974	--
	Min - KP [€/m² WF]	411	281	538	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	618	509	592	--
	Median - WF [m²]	82	71	76	--
	Median - Baujahr	1925	1960	1984	--
Südviertel	Anzahl	13	31	12	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.467	1.160	1.572	--
	Max - KP [€/m² WF]	2.024	2.483	2.500	--
	Min - KP [€/m² WF]	480	450	900	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	400	472	545	--
	Median - WF [m²]	73	60	64	--
	Median - Baujahr	1905	1956	1985	--
Überruhr-Hinsel	Anzahl	--	16	7	≤3
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.150	1.276	2.304
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.625	1.800	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	834	1.000	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	197	273	--
	Median - WF [m²]	--	68	71	115
	Median - Baujahr	--	1968	1985	2013
Überruhr-Holthausen	Anzahl	--	25	14	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.060	1.411	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	2.327	1.839	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	690	871	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	388	293	--
	Median - WF [m²]	--	75	96	--
	Median - Baujahr	--	1972	1982	--
Vogelheim	Anzahl	≤3	21	5	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.176	1.173	621	--
	Max - KP [€/m² WF]	--	1.917	1.213	--
	Min - KP [€/m² WF]	--	946	281	--
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	222	374	--
	Median - WF [m²]	74	80	46	--
	Median - Baujahr	1943	1973	1979	--
Werden	Anzahl	6	7	31	16
	Median - KP [€/m² WF]	1.446	1.413	2.042	3.293
	Max - KP [€/m² WF]	2.062	2.105	3.429	4.516
	Min - KP [€/m² WF]	1.108	1.250	493	2.135
	StAbw - KP [€/m² WF]	316	330	652	693
	Median - WF [m²]	90	84	87	107
	Median - Baujahr	1909	1972	1988	2014
Westviertel	Anzahl	≤3	≤3	≤3	21
	Median - KP [€/m² WF]	1.765	1.258	2.694	2.432
	Max - KP [€/m² WF]	--	--	--	2.748
	Min - KP [€/m² WF]	--	--	--	1.945
	StAbw - KP [€/m² WF]	--	--	--	190
	Median - WF [m²]	68	63	117	129
	Median - Baujahr	1917	1958	2012	2013

Tabelle 7.3

Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2013 – 2015

7.3. Langzeitentwicklung bei neu errichtetem Wohnungseigentum

Abbildung 7.6 bis Abbildung 7.8 zeigen anhand von Boxplots, wie sich die Gesamtkaufpreise, die Durchschnittskaufpreise und die Wohnflächen bei neu errichtetem Wohnungseigentum seit 2006 verändert haben.

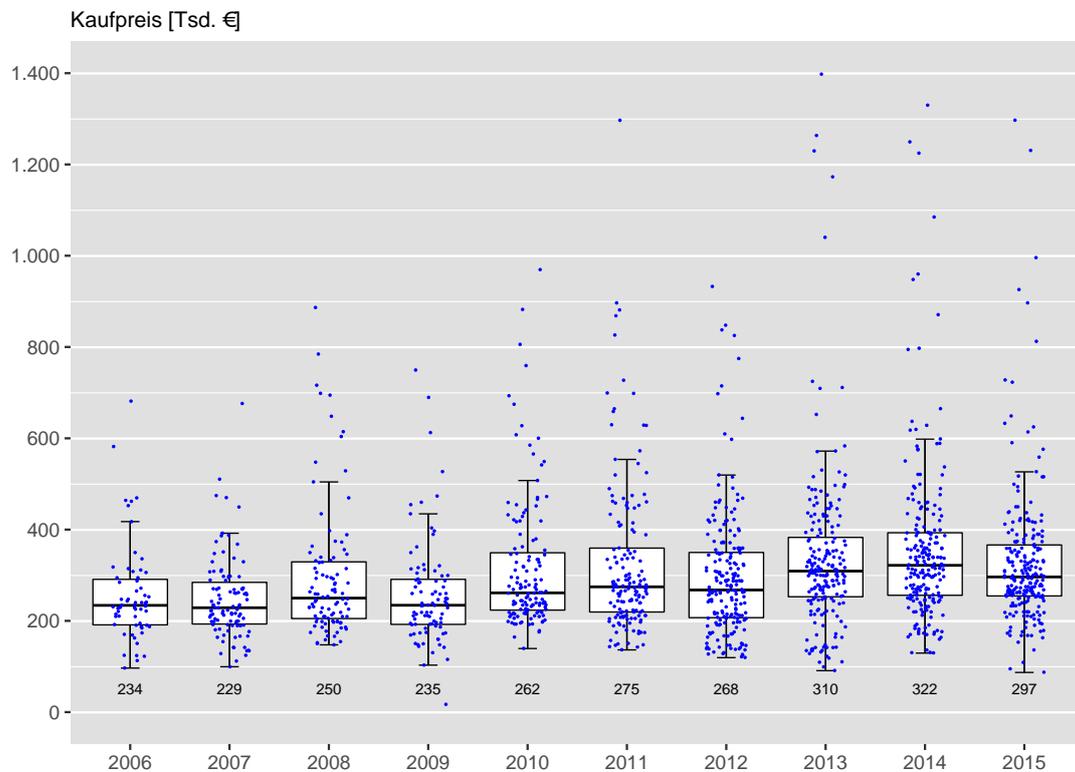


Abbildung 7.6 Langzeitentwicklung des Gesamtkaufpreises bei neu errichtetem Wohnungseigentum

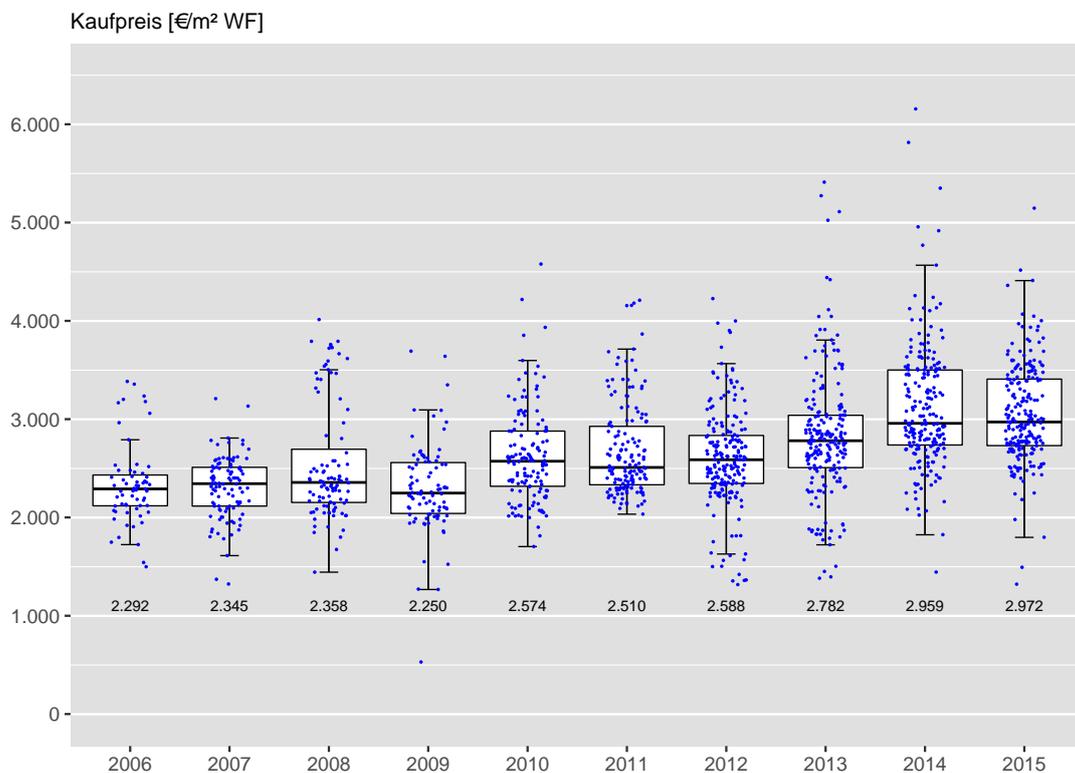


Abbildung 7.7 Langzeitentwicklung des Durchschnittskaufpreises bei neu errichtetem Wohnungseigentum

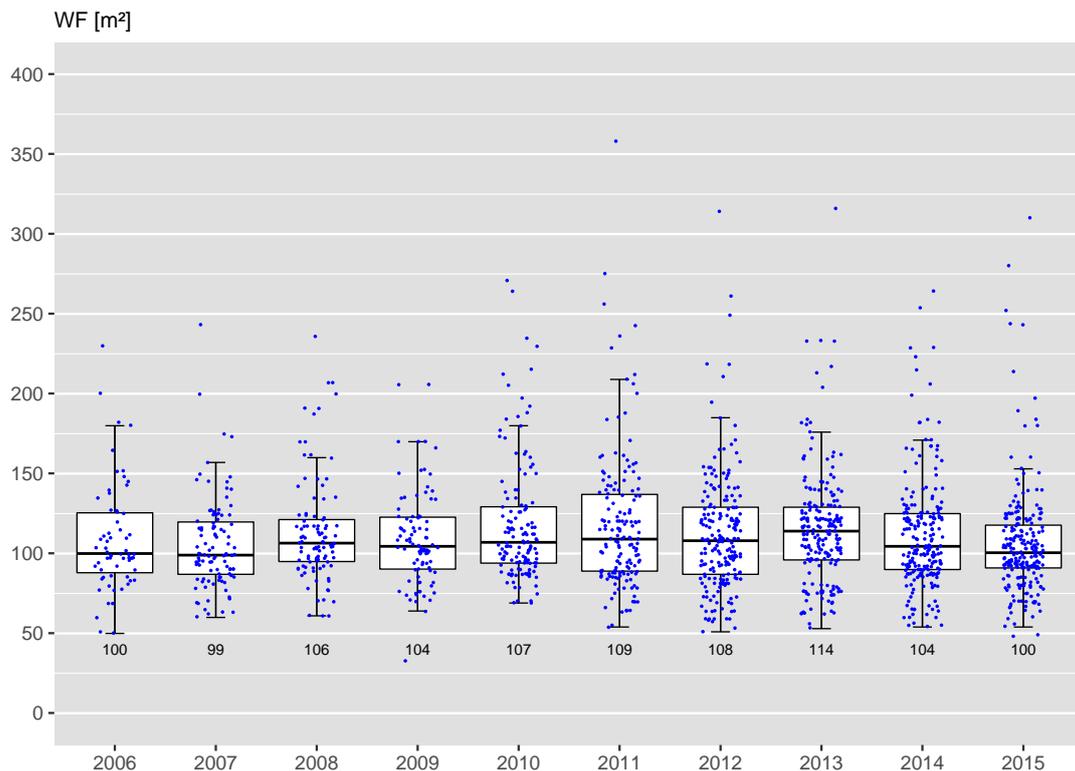
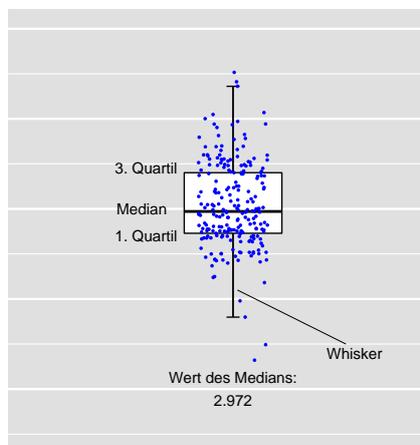


Abbildung 7.8 Langzeitentwicklung der Wohnfläche bei neu errichtetem Wohnungseigentum

Erläuterung Boxplots:



Anhand eines Boxplots kann sowohl die Verteilung einer Variablen (hier Punktwolke), als auch deren zentrale Tendenz veranschaulicht werden. Wie der Name sagt, sind Boxplots durch eine Box gekennzeichnet. Diese Box beinhaltet die mittleren 50 % der Verteilung. Das untere Ende der Box repräsentiert das 1. Quartil, unterhalb dessen 25 % der Werte liegen, das obere Ende der Box repräsentiert das 3. Quartil, oberhalb dessen 25 % der Werte liegen. Innerhalb der Box ist außerdem der Median der Variable durch einen Strich, der die Box in zwei Hälften teilt, gekennzeichnet. Der Definition entsprechend teilt der Median die Stichprobe in zwei gleich große Hälften,

sodass also unterhalb wie auch oberhalb des Medians jeweils 50 % der Werte liegen. Ein weiteres Kennzeichen eines Boxplots sind die sogenannten Whisker. Die Länge des oberen Whiskers wird berechnet, indem der Interquartilbereich (Länge der Box bzw. Differenz zwischen erstem und drittem Quartil) mit 1,5 multipliziert und anschließend jener größte Wert gesucht wird, welcher kleiner oder gleich dieser berechneten Grenze ist. Für den unteren Whisker wird entsprechend vorgegangen.

8. Bodenrichtwerte

8.1. Allgemeine Erläuterungen

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

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage des Entwurfs zum Bodenrichtwerterslass 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
- Kostenerstattungsbeträgen 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. Im Juli 2011 wurden erstmalig flächendeckend zonale Bodenrichtwerte für das Essener Stadtgebiet veröffentlicht. Bodenrichtwerte gibt es für folgende Nutzungsarten:

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

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.

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für baureife Wohnbaugrundstücke und 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 6.500 Bodenrichtwertzonen. Aktuell sind etwa 5.400 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.

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

8.2.1. Entwicklung der Bodenrichtwerte

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss am 11.02.2016 beschlossen, eine Reihe von Bodenrichtwerten für Wohnbauland in der Werthöhe zu verändern.

Fast die Hälfte der Bodenrichtwerte für Wohnbauland wurden im Vergleich zum Vorjahr um bis zu 3 % angehoben. Die Mehrzahl der Steigerungen lag zwischen 5 und 20 €/m². Schwerpunkte der Steigerungen finden sich in den Stadtteilen Stadtwald, Rellinghausen, Horst und Burgaltendorf. Hier sind die Bodenrichtwerte zwischen 3 und 5 % angehoben worden. Bei den meisten der hier angehobenen Bodenrichtwerten lag die Steigerung zwischen 10 und 20 €/m². Der höchste Bodenrichtwert von 590 €/m² Grundstücksfläche liegt im Stadtteil Bredeney.

Etwa 500 Bodenrichtwerte im Stadtgebiet wurden um 5 oder 10 €/m² gesenkt. Dies führte im Stadtteil Vogelheim zu einer durchschnittlichen Absenkung des Bodenrichtwertniveaus von 3 %. In diesem Stadtteil liegt auch der niedrigste Bodenrichtwert für Wohnbauland im Essener Stadtgebiet mit einem Wert von 125 €/m² Grundstücksfläche.

Abbildung 8.1 zeigt eine Übersicht der Veränderungen.

Erstmals wurden in diesem Jahr für das ehemalige Sanierungsgebiet Steele Bodenrichtwerte abgeleitet.

Für gewerblich genutzte Grundstücke wurden nahezu alle Bodenrichtwerte in ihrer Höhe beibehalten. Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke blieben insgesamt unverändert.

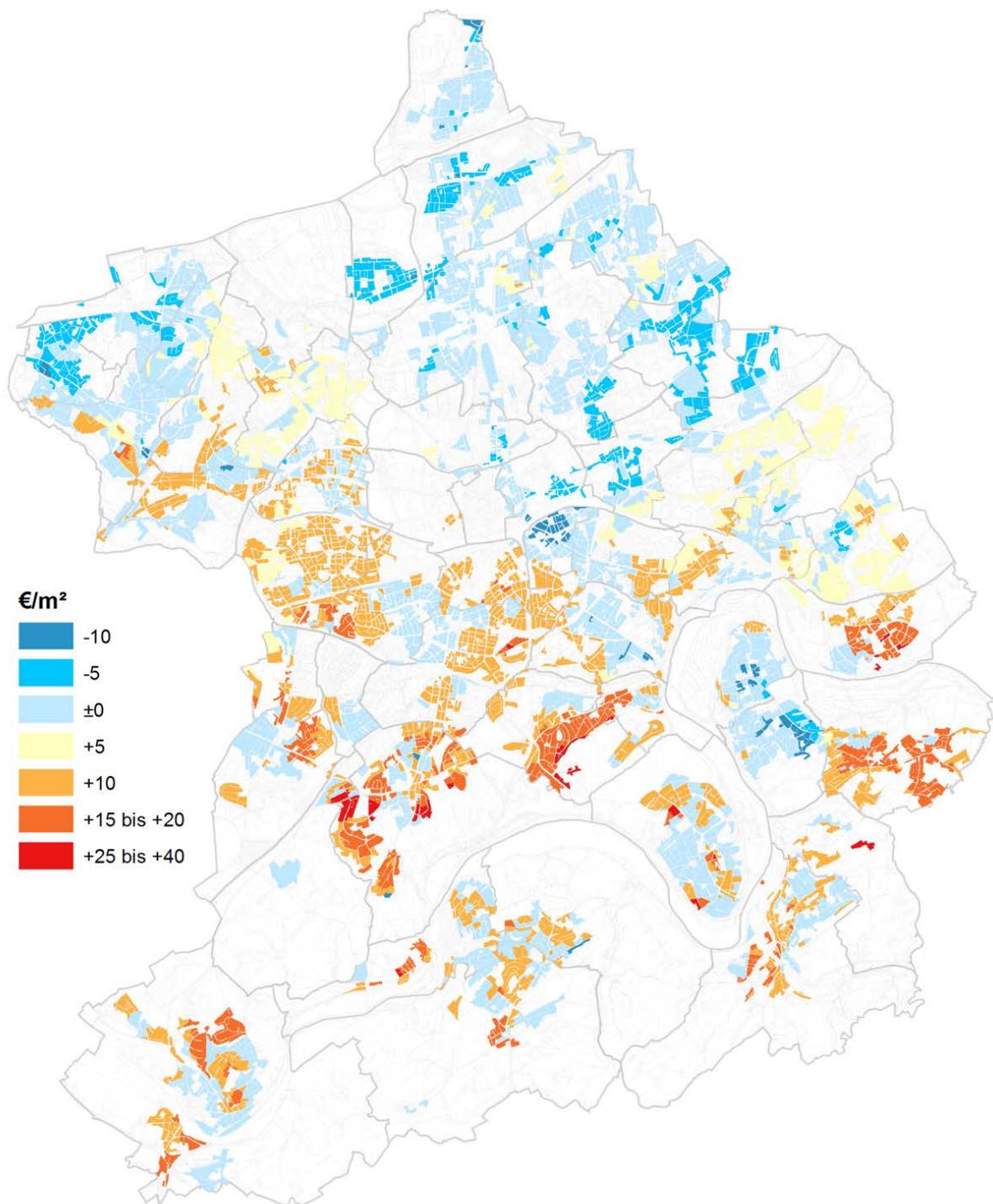


Abbildung 8.1 Veränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Vorjahr

8.2.2. Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung

Der Bodenrichtwert gilt als Mittelwert für die überwiegende, in der Zone anzutreffende Nutzung. Durch die zur Ermittlung angewandte statistische Methode sind zahlreiche Werteinflüsse in den Werten berücksichtigt. Zur Bewertung ist in der Regel von dem Bodenrichtwert in der Zone auszugehen, in der das zu bewertende Grundstück liegt. Benachbarte Bodenrichtwerte in Zonen mit gleicher Nutzung, insbesondere bei Wohnnutzung, sind vergleichend heranzuziehen.

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

8.2.3. BORISplus.NRW

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind erstmals in der neuen Version 3.0 von BORISplus.NRW (<http://www.boris.nrw.de>) verfügbar. BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen. In dieses Informationssystem überträgt auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen die von ihm abgeleiteten Daten.

Sämtliche amtliche Informationen der nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse zum Immobilienmarkt stehen seit dem 01.01.2016 in BORISplus.NRW komplett kostenfrei zur Verfügung.

BORIS.plus.NRW enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (ab 2011) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (ab 2011) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- die Grundstücksmarktberichte der örtlichen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses in NRW
- Bodenwertübersichten und Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt



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 11.02.2016 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Baureife Grundstücke - individueller Wohnungsbau	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	420	310	160
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	360	260	185
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	400	225	155
Baureife Grundstücke - Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen erschließungsbeitragsfrei	390	310	205
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	105	85	60

Tabelle 8.1 Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke

9. Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

9.1. Indexreihen

9.1.1. Bodenpreisindexreihen

2011 hat der Gutachterausschuss erstmalig zonale Bodenrichtwerte ermittelt, die auf einer neuen Systematik beruhen. Bisher konnten hierfür Bodenpreisindexreihen noch nicht abgeleitet werden. Bodenpreisindexreihen früherer Jahre sind letztmalig im Grundstücksmarktbericht 2012 dargestellt.

9.1.2. Preisindexreihen für bebaute Grundstücke

Preisindexreihen für bebaute Grundstücke konnten wegen begrenzter Ressourcen nicht ermittelt werden.

9.2. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger

Nach § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird der Liegenschaftszinssatz definiert als „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

Ausgangsformel:

$$p = \frac{RE \times 100}{KP^*} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}$$

Darin bedeuten:

p	=	Zinsfuß
RE	=	Jährlicher Reinertrag des Grundstücks
KP*	=	bereinigter Kaufpreis (Kaufpreis ± boG)
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
q	=	1 + LZ
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes
BW	=	im Ertrag zu rentierender Bodenwert

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt in einem iterativen Rechenmodell durch mathematische Umkehr des Ertragswertverfahrens. Im Rechenmodell wird eine erste Näherung des Liegenschaftszinssatzes gebildet durch den Quotienten

$$p' = \frac{RE \times 100}{KP^*}$$

Dieser Näherungswert wird korrigiert durch den Faktor

$$\frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}$$

Im Einzelfall können mehrere Iterationsschritte erforderlich sein.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt (Stand 07.2013). Die Anwendung dieses Modells wird empfohlen mit dem Ziel, eine einheitliche und damit vergleichbare Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie eine einheitliche Darstellung in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse zu erreichen. Der Gutachterausschuss wertet die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an dieses Modell aus. Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ unter der Adresse

www.boris.nrw.de

eingesehen und heruntergeladen werden.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität).

Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben sind zu jedem ermittelten Liegenschaftszinssatz die in Kap. 9.2.1 beschriebenen Kennzahlen sowie die Standardabweichung der jeweiligen Einzelwerte angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt – vereinfachend dargestellt – an, wie weit der jeweilige Einzelwert vom Mittelwert der Stichprobe entfernt liegt. Sie bezeichnet keine Spanne der jeweiligen Werte.

9.2.1. Modellparameter für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze

EINFLUSSGRÖSSEN	DEFINITIONEN UND HINWEISE
Herkunft der Kaufpreise	Kaufpreise der Vertragsjahre 2014 und 2015 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Anzahl der Vergleichspreise	Siehe Tabellen der jeweiligen Liegenschaftszinssätze
Bereinigter, normierter Kaufpreis	<p>Vor der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen werden die Kaufpreise bereinigt um</p> <ul style="list-style-type: none">• Kaufpreisanteile für Inventar nach Angabe der Erwerber• Bei Wohnungseigentum und Einfamilienhäusern: Typische Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser) und Stellplätze• Bei Wohnungseigentum und Einfamilienhäusern: Untypische Nebengebäude (z.B. Scheune, Lagerhalle)• Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 2 ImmoWertV, z.B.<ul style="list-style-type: none">- Baumängel und Bauschäden nach Angabe der Erwerber- Rechte, Belastungen: Sofern der Werteeinfluss sicher erfasst werden kann, wird er eliminiert, andernfalls wird der Kaufpreis nicht zur Auswertung herangezogen <p>Sie werden auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Insbesondere werden abgespalten</p> <ul style="list-style-type: none">• Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV)• Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (Nr. 9 Abs. 3 Vergleichswert-Richtlinie); dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sog. Zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p><u>Wohnfläche</u> Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen</p> <p><u>Nutzfläche</u> i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2012)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)</p>

Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ggf. vorliegende einkommende Mieten wurden auf ihre Marktüblichkeit geprüft. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.</p> <p><u>Wohnnutzung</u> Basis: Mietspiegel 2013 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen Bei Einfamilienhäusern ist der Vorteil des Wohnens im Einfamilienhaus durch einen Zuschlag von 5 – 15 % auf den nach dem Mietspiegel ermittelten Mietwert zu berücksichtigen. Hierbei wurden folgende Kriterien angewendet:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Reihenmittelhaus</td> <td>Zuschlag</td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>Doppelhaushälfte / Reihenendhaus</td> <td>Zuschlag</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Freistehendes Einfamilienhaus</td> <td>Zuschlag</td> <td>15 %</td> </tr> <tr> <td>In Ausnahmefällen (z.B. Villen)</td> <td>Zuschlag</td> <td>>15 %</td> </tr> </table> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u> auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „Büromarkt Essen, Lagen und Mieten“ der CUBION AG verwendet.</p>	Reihenmittelhaus	Zuschlag	5 %	Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	Zuschlag	10 %	Freistehendes Einfamilienhaus	Zuschlag	15 %	In Ausnahmefällen (z.B. Villen)	Zuschlag	>15 %
Reihenmittelhaus	Zuschlag	5 %											
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	Zuschlag	10 %											
Freistehendes Einfamilienhaus	Zuschlag	15 %											
In Ausnahmefällen (z.B. Villen)	Zuschlag	>15 %											
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten werden grundsätzlich gemäß Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015. (Nr. 6 i.V. mit Anlage 1) angesetzt. Abweichend hiervon werden bei gewerblicher Nutzung angesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwaltungskosten: 280 Euro jährlich je Nutzungseinheit • Instandhaltungskosten: 11 Euro/m² jährlich je Nutzfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden • Mietausfallwagnis: 5 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung (Büro, Geschäftshäuser und vergleichbare Nutzung) • Bewirtschaftungskosten für sonstige gewerbliche Nutzung (Logistik, Produktion und vergleichbare Nutzung): 20 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags, wenn der Vermieter die Instandhaltung nur für „Dach und Fach“ trägt. 												
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten												
Terrassen	Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.												
Gesamtnutzungsdauer	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gewerblich genutzte Objekte, Garagen</td> <td>60 Jahre</td> </tr> </table> <p><u>Keine</u> ausstattungsabhängige Variation der Gesamtnutzungsdauer</p>	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte	80 Jahre	Gewerblich genutzte Objekte, Garagen	60 Jahre								
Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte	80 Jahre												
Gewerblich genutzte Objekte, Garagen	60 Jahre												

Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 07.2013) verlängert (www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“). Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer nach dem Orientierungsrahmen in Tabelle 9.1 verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Minimale Restnutzungsdauer der ausgewerteten Objekte:

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte 20 Jahre
 Gewerblich genutzte Objekte, Garagen 10 Jahre

Bodenwert

Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts

Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“)

Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß der Punktetabelle nach dem Sachwertmodell (NHK 2010)

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach) Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2	2	2	grundsätzlich zeitpunktunabhängig, z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DG-Ausbau gehört nicht dazu

Tabelle 9.1 Orientierungsrahmen bei zeitlich zurückliegender Modernisierung

9.2.2. Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudetyp	Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Rohertragsvervielfältiger	ber. Kaufpreis / WF [€/m ²]
Anzahl der Fälle /Jahrgänge		Bew. Kosten in % des Rohertrages	Miete [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	2,7 % ± 0,9	40 Jahre ± 13	25,9 ± 6,8	2.387 ± 741
36 / 2014-2015		17,7 ± 4,1	7,58 ± 1,17	183 ± 51
Reihen- und Doppelhäuser	3,3 % ± 1,1	49 Jahre ± 14	21,8 ± 4,8	1.958 ± 549
156 / 2014-2015		17,7 ± 3,9	7,47 ± 1,12	140 ± 34

Tabelle 9.2 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

9.2.3. Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser

Gebäudetyp	Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Rohertragsvervielfältiger	ber. Kaufpreis / WF [€/m ²]
Anzahl der Fälle /Jahrgänge		Bew. Kosten in % des Rohertrages	Miete [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
Dreifamilienhäuser	4,1 % ± 1,7	36 Jahre ± 11	15,9 ± 4,1	1.173 ± 352
37 / 2014-2015		25,1 ± 4,1	6,09 ± 0,74	252 ± 83

Tabelle 9.3 Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser

9.2.4. Liegenschaftszinssatz für Mietwohnhäuser Gewerblicher Anteil am Rohertrag ≤ 20 %

Gebäudetyp	Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Rohertragsvervielfältiger	ber. Kaufpreis / WF/NF [€/m ²]
Anzahl der Fälle /Jahrgänge		Bew. Kosten in % des Rohertrages	Miete [€/m ²]	WF/NF [m ²]
Mietwohnhäuser, gewerblicher Anteil am Rohertrag ≤ 20 %	5,5 % ± 1,8	35 Jahre ± 9	12,3 ± 3,2	858 ± 259
196 / 2014-2015		26,9 ± 3,8	5,76 ± 0,58	500 ± 311

Tabelle 9.4 Liegenschaftszinssatz für Mietwohnhäuser

9.2.5. Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude Gewerblicher Anteil am Rohertrag 21 - 80 %

Gebäudetyp	Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Rohertrags- vervielfältiger	ber. Kauf- preis / WF/NF [€/m ²]
Anzahl der Fälle /Jahrgänge		Bew. Kosten in % des Roh- ertrages	Miete [€/m ²]	WF/NF [m ²]
gewerblicher Anteil am Rohertrag 21 - 80 %	6,2 % ± 2,4	34 Jahre ± 10	11,5 ± 3,4	890 ± 303
42 / 2014-2015		24,3 ± 3,3	6,41 ± 0,98	591 ± 443

Tabelle 9.5 Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude

9.2.6. Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Gebäude

Gebäudetyp	Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Rohertrags- vervielfältiger	ber. Kauf- preis / NF [€/m ²]
Anzahl der Fälle /Jahrgänge		Bew. Kosten in % des Roh- ertrages	Miete [€/m ²]	Nutzfläche [m ²]
Büro- / Handel	6,5 % ± 1,8	40 Jahre ± 14	12,2 ± 3,0	1.575 ± 686
16 / 2014-2015		16,6 ± 3,6	10,42 ± 2,50	k.A.
Gewerbe	7,3 % ± 2,7	38 Jahre ± 13	10,8 ± 3,6	805 ± 592
16 / 2014-2015		21,3 ± 3,5	5,74 ± 2,36	k.A.

Tabelle 9.6 Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Gebäude

9.2.7. Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Im Folgenden sind Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum sowie für Umwandlungsobjekte angegeben. Die Definitionen des Kapitels 7 sind zu beachten. „unvermietet“ bedeutet Bezugsfreiheit zum Verkaufszeitpunkt.

Während für Umwandlungsobjekte (Tabelle 9.10) keine signifikanten Unterschiede für eigen genutzte oder vermietete Wohnungen vorliegen, waren bei Weiterverkäufen (Tabelle 9.7 bis Tabelle 9.9) über dieses Merkmal hinausgehende Differenzierungen zu treffen. Statistische Analysen ergaben signifikante Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes vom Wert des im Ertrag zu rentierenden Grund und Bodens, in den Tabellen mit „Bodenwert“ bezeichnet. Dementsprechend mussten geeignete Klassen gebildet werden.

Wohnungseigentum Wohnfläche 35 bis 150 m ²	Liegenchafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Rohertrags- vervielfältiger	ber. Kauf- preis / WF [€/m ²]
Anzahl der Fälle /Jahrgänge		Bew. Kosten in % des Roh- ertrages	Miete [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
Bodenwert < 400 €/m ²	4,3 % ± 2,2	44 Jahre ± 12	16,8 ± 5,1	1.312 ± 491
553 / 2014-2015		25,2 ± 5,4	6,40 ± 0,80	84 ± 23

Tabelle 9.7 Liegenchaftszinssatz für Wohnungseigentum Weiterverkäufe, unvermietet
Bodenwert < 400 €/m²

Wohnungseigentum Wohnfläche 35 bis 150 m ²	Liegenchafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Rohertrags- vervielfältiger	ber. Kauf- preis / WF [€/m ²]
Anzahl der Fälle /Jahrgänge		Bew. Kosten in % des Roh- ertrages	Miete [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
Bodenwert ≥ 400 €/m ²	2,9 % ± 1,6	47 Jahre ± 13	21,9 ± 5,7	1.858 ± 646
125 / 2014-2015		22,9 ± 5,1	6,96 ± 0,98	91 ± 26

Tabelle 9.8 Liegenchaftszinssatz für Wohnungseigentum Weiterverkäufe, unvermietet
Bodenwert ≥ 400 €/m²

Wohnungseigentum Wohnfläche 35 bis 150 m ²	Liegenchafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Rohertrags- vervielfältiger	ber. Kauf- preis / WF [€/m ²]
Anzahl der Fälle /Jahrgänge		Bew. Kosten in % des Roh- ertrages	Miete [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
Bodenwert < 350 €/m ²	5,9 % ± 3,0	40 Jahre ± 12	12,7 ± 4,9	926 ± 397
253 / 2014-2015		28,8 ± 5,0	6,04 ± 0,66	66 ± 20
Bodenwert ≥ 350 €/m ²	4,4 % ± 2,3	39 Jahre ± 11	15,7 ± 5,7	1.213 ± 553
146 / 2014-2015		27,9 ± 5,3	6,31 ± 0,82	71 ± 24

Tabelle 9.9 Liegenchaftszinssatz für Wohnungseigentum Weiterverkäufe, vermietet

Wohnungseigentum Wohnfläche 35 bis 150 m ²	Liegenchafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Rohertrags- vervielfältiger	ber. Kauf- preis / WF [€/m ²]
Anzahl der Fälle /Jahrgänge		Bew. Kosten in % des Roh- ertrages	Miete [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
unvermietet oder vermietet	3,4 % ± 1,3	42 Jahre ± 10	18,6 ± 5,1	1.376 ± 444
235 / 2014-2015		27,1 ± 4,0	6,15 ± 0,57	74 ± 20

Tabelle 9.10 Liegenchaftszinssatz für Wohnungseigentum Umwandlungen,
unvermietet oder vermietet

9.3. Marktanpassungsfaktoren

9.3.1. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Modellbeschreibung und Modellparameter

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachkalkulationen mittels Sachwertverfahren festgestellt. Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von Kaufpreisen und Sachwerten der Objekte Sachwertfaktoren im Sinne § 193 Abs. 5 Nr. 3 BauGB beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt nach der Formel

$$\text{SWF} = \frac{\text{KP} \pm \text{boG}}{\text{vorl.SW}}$$

Darin bedeuten

SWF	=	Sachwertfaktor
KP	=	Kaufpreis
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vorl.SW	=	vorläufiger Sachwert

Die für die ausgewerteten Kaufpreise erhaltenen Sachwertfaktoren werden mittels statistischer Verfahren für die jeweiligen Objektgruppen bestimmt. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde weitgehend das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zugrunde gelegt, vgl. www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“. Abweichungen sind nachfolgend beschrieben. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die nachstehend angegebenen Modellparameter streng zu beachten.

Zur Verwendung insbesondere mit anderen Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsmodellen oder lagetypischen, nicht zonalen Bodenrichtwerten sind diese Sachwertfaktoren ungeeignet!

EINFLUSSGRÖSSEN

DEFINITIONEN UND HINWEISE

Herkunft der Kaufpreise	Kaufpreise der Vertragsjahre 2014 und 2015 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Bereinigter, normierter Kaufpreis	<p>Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Gemäß § 7 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, wird auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen.</p> <p>Die Kaufpreise wurden bereinigt um:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kaufpreisanteile für Inventar nach Angabe der Erwerber• Typische Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser) und Stellplätze• Untypische Nebengebäude (z.B. Scheune, Lagerhalle)• Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 2 ImmoWertV, z.B.<ul style="list-style-type: none">- Baumängel und Bauschäden nach Angabe der Erwerber- Rechte, Belastungen: Sofern der Werteeinfluss sicher erfasst werden kann, wird er eliminiert, andernfalls wird der Kaufpreis nicht zur Auswertung herangezogen <p>Sie werden auf definierte Normverhältnisse umgerechnet. Insbesondere werden abgespalten</p> <ul style="list-style-type: none">• Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV)• Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (Nr. 9 Abs. 3 Vergleichswert-Richtlinie); dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sog. Zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.• Bodenwert selbstständig verwertbarer Grundstücksteile bzw. Bodenwert von Grundstücksteilen mit einer von der Baulandqualität abweichenden Qualitätsstufe
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertmodell der AGVGA.NRW www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“).
Gebäudestandard	nach Anlage 2 Sachwertmodell der AGVGA.NRW
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalisierungsfaktoren	keine
Korrekturfaktoren	nach Anlage 5 Sachwertmodell der AGVGA.NRW wegen <ul style="list-style-type: none">• Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses• Vorhandenen / fehlenden Drempels• Ausgebauten Spitzbodens• Staffelgeschoss• Geschossen mit Dachschrägen• <u>keine</u> Korrektur wegen Gebäudegröße

Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 entsprechend Sachwertmodell der AGVGA.NRW (nur Grundflächen der Bereiche a und b)
Nicht in der BGF erfasste Bauteile	Wertansatz nach Anlage 7 Sachwertmodell der AGVGA.NRW bzw. sachverständiger Einschätzung
Außenanlagen	Pauschaler Ansatz von 15.000 € für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung.
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre <u>ohne</u> Modifizierung nach dem Ausstattungsstandard
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 09.07.2013) verlängert (www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“). Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer nach dem Orientierungsrahmen in Tabelle 9.1 verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende **Randbedingungen zwingend** zu beachten.

- a) Struktur des Sachwertverfahrens (Abbildung 9.1)
Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (einschließlich Bodenwert) anzuwenden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

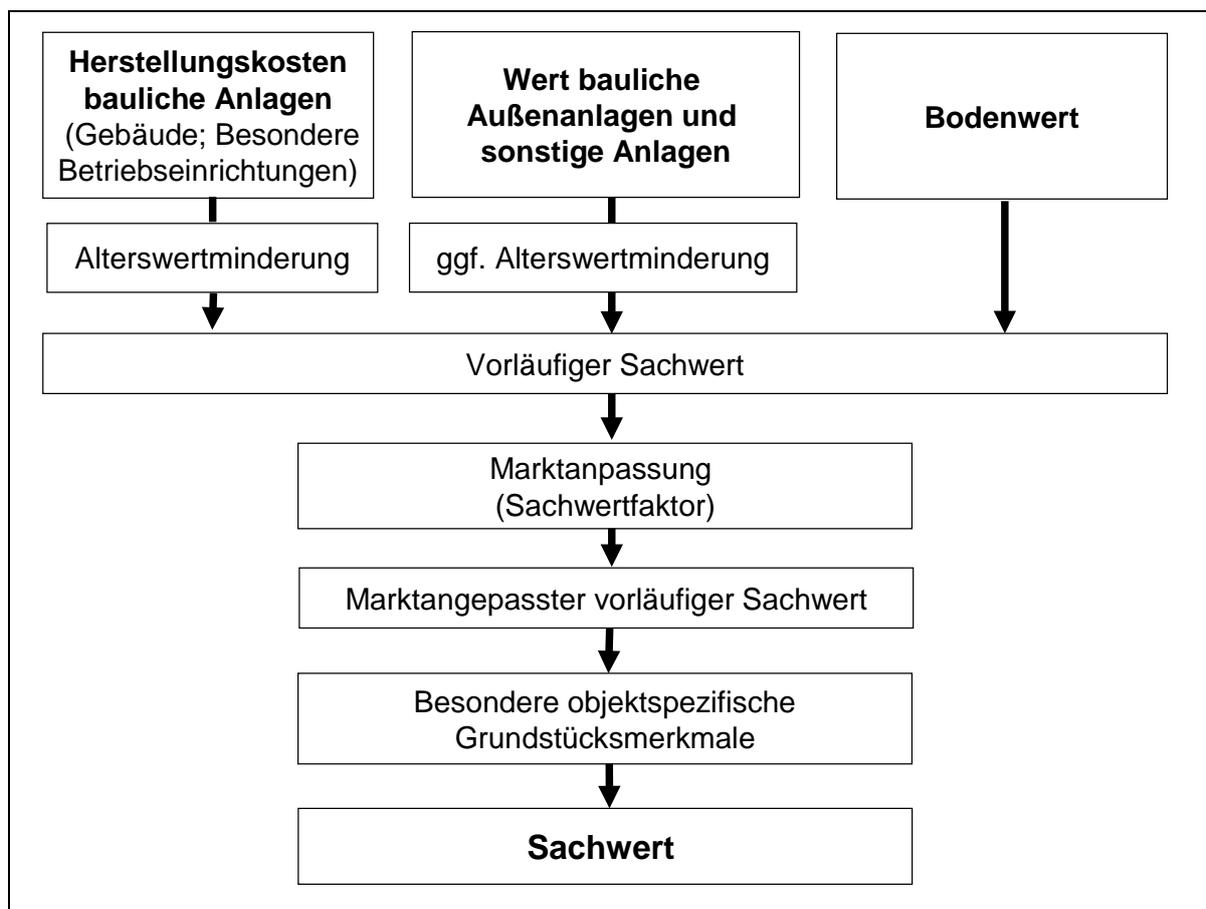
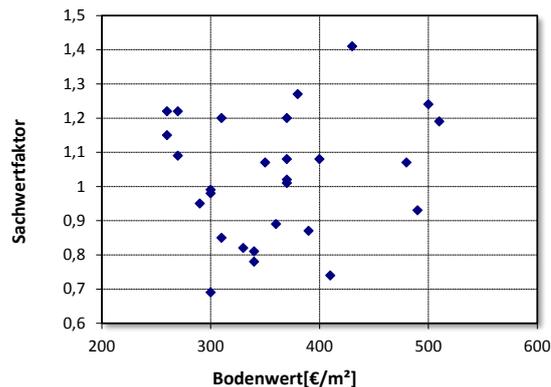
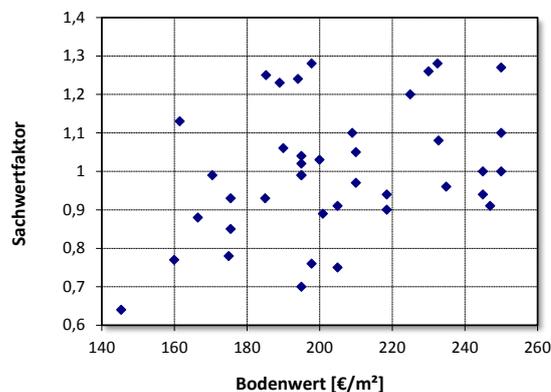


Abbildung 9.1 Struktur des Sachwertverfahrens

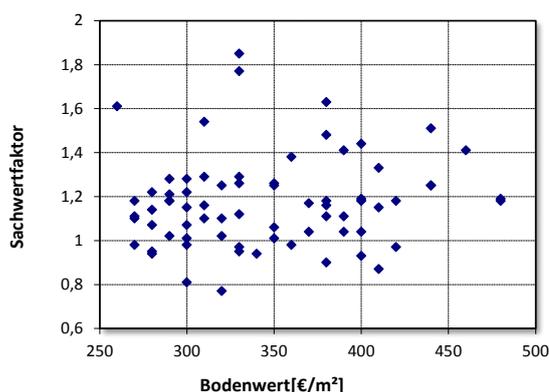
Gebäudetyp		Mittelwert ± Standardabweichung
Freistehende Häuser	Sachwertfaktor	1,03 ± 0,18
Kennzahlen des Datenmaterials Anzahl = 28 Jahrgänge 2014-2015	Restnutzungsdauer [Jahre]	40 ± 15
	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	2.339 ± 459
	Wohnfläche [m ²]	164 ± 46
	Vorläufiger Sachwert [€]	375.203 ± 126.029
	Ausstattungsstandard nach NHK 2010	2,9 ± 0,6
	Grundstücksgröße [m ²]	565 ± 129
	Bodenwert [€]	200.271 ± 67.771



Gebäudetyp		Mittelwert ± Standardabweichung
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser Bodenwert [€/m ²] 145 bis 250	Sachwertfaktor	1,00 ± 0,17
Kennzahlen des Datenmaterials Anzahl = 40 Jahrgänge 2014-2015	Restnutzungsdauer [Jahre]	52 ± 13
	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.691 ± 319
	Wohnfläche [m ²]	138 ± 27
	Vorläufiger Sachwert [€]	232.996 ± 44.933
	Ausstattungsstandard nach NHK 2010	2,9 ± 0,3
	Grundstücksgröße [m ²]	355 ± 143
	Bodenwert [€]	72.041 ± 28.989



Gebäudetyp		Mittelwert ± Standardabweichung
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser Bodenwert [€/m ²] 251 bis 480	Sachwertfaktor	1,17 ± 0,21
Kennzahlen des Datenmaterials Anzahl = 71 Jahrgänge 2014-2015	Restnutzungsdauer [Jahre]	50 ± 17
	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	2.308 ± 525
	Wohnfläche [m ²]	148 ± 33
	Vorläufiger Sachwert [€]	291.706 ± 87.395
	Ausstattungsstandard nach NHK 2010	3,1 ± 0,5
	Grundstücksgröße [m ²]	352 ± 124
	Bodenwert [€]	119.083 ± 44.147



Gebäudetyp		Mittelwert ± Standardabweichung
Reihenmittelhäuser	Sachwertfaktor	1,32 ± 0,25
Kennzahlen des Datenmaterials Anzahl = 35 Jahrgänge 2014-2015	Restnutzungsdauer [Jahre]	44 ± 12
	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	1.980 ± 523
	Wohnfläche [m ²]	132 ± 27
	Vorläufiger Sachwert [€]	198.862 ± 59.591
	Ausstattungsstandard nach NHK 2010	2,7 ± 0,5
	Grundstücksgröße [m ²]	206 ± 62
	Bodenwert [€]	71.361 ± 27.094

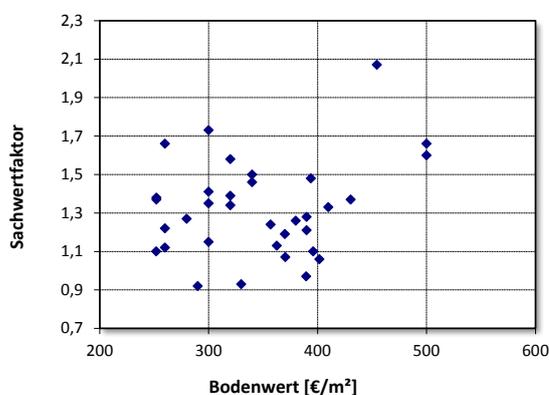


Tabelle 9.11 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (NHK 2010)

9.3.2. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Für die Laufzeit eines Erbbaurechts gibt der Grundstückseigentümer den Besitz, nicht jedoch das Eigentum an einem Grundstück auf und räumt dem Erbbauberechtigten das grundstücksgleiche Erbbaurecht ein. Hierfür erhält der Eigentümer über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags ein Entgelt in Form des Erbbauzinses. Soweit der Erbbaurechtsvertrag eine sog. Anpassungsklausel enthält, kann der Erbbauzins während der Vertragslaufzeit nach bestimmten Maßstäben angepasst werden. In älteren, zumeist vor 1970 abgeschlossenen Verträgen fehlt insbesondere bei Erbbaurechten zu Wohnzwecken eine solche Klausel. Hier ist eine Anpassung des Erbbauzinses nur bei Fortfall der Geschäftsgrundlage möglich (vgl. hierzu Rechtsprechung des BGH vom 24.02.1984 - VZR 222/82). Entspricht der tatsächlich gezahlte Erbbauzins nicht dem angemessenen Erbbauzins, so erleidet das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück einen zeitlich begrenzten Minderwert.

Nach Ziffer 4.3.3.2.1 WertR 2006 ergibt sich der Wert eines Erbbaugrundstücks aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des mit dem Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und über den gleichen Zeitraum kapitalisierten tatsächlich gezahlten Erbbauzins (finanzmathematisches Modell). Der Abzinsung bzw. Kapitalisierung ist der objektentsprechende Liegenschaftszinssatz oder, falls sich ein solcher herausgebildet hat, der ortsübliche Erbbauzinssatz zugrunde zu legen. Zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der aus dem maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Zur Größenordnung des Marktanpassungsfaktors wird in der genannten Ziffer der WertR ausgeführt: „Die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Marktanpassungsfaktor beträgt in diesem Fall 1. Die Obergrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim unbelasteten Bodenwert. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen.“

Der Marktanpassungsfaktor MAF wird durch Gegenüberstellung des ggf. bereinigten Kaufpreises und des finanzmathematischen Werts ermittelt:

$$\text{MAF} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{Finanzmathematischer Wert}}$$

Zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors für Erbbaugrundstücke hat der Gutachterausschuss 19 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2009 untersucht, bei denen Erbbaugrundstücke vom Grundstückseigentümer auf den Erbbauberechtigten übertragen wurden. Es handelte sich um zu Wohnzwecken abgeschlossene Erbbaurechtsverträge ohne Anpassungsklausel, bei denen der Erbbauzins nicht oder nur aufgrund der durch die Rechtsprechung eingeräumten Möglichkeiten angepasst worden war. Das Ergebnis der Untersuchung samt Anwendungsbereich ist in Tabelle 9.12 dargestellt.

Der Marktanpassungsfaktor nach Tabelle 9.12 darf nur angewandt werden, wenn die in der letzten Tabellenzeile aufgeführte Prüfbedingung (Zins-Wert-Verhältnis) erfüllt ist, vgl. Beispiel „Prüfung des Anwendungsbereichs“.

Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	
Stichtag der Ableitung	01.01.2010 (Beschlussdatum 17.03.2010)
Marktanpassungsfaktor	2,1 (Median der Auswertung)
Größe der ausgewerteten Stichprobe	19
Anwendungsbereiche	
Objektart	Wohnbaugrundstücke (individuelle Bauweise)
Vertragsart	<ul style="list-style-type: none"> • Erbbauverträge ohne Anpassungsklausel • Erbbauzins nicht oder nur aufgrund der Rechtsprechung angepasst
Bodenwert	erschließungsbeitragsfrei
Erbbauzinssatz	3 bis 4 %
Zins - Wert - Verhältnis	$\frac{\text{tatsächlicher jährlicher Erbbauzins [€] x 100}{\text{abgezinster Bodenwert des unbelasteten Grundstücks [€]}} \leq 0,7$

Tabelle 9.12 Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke

Hinweis: Aufgrund der geringen auswertbaren Fallzahlen konnten nach 2010 keine neuen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Das nachfolgende Beispiel erläutert die Anwendung des Marktanpassungsfaktors.

Ausgangsdaten (Annahmen)

Unbelasteter Bodenwert	125.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	53 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3 %
Vertraglich erzielter jährlicher Erbbauzins	30 €

Wertermittlung

Abzinsungsfaktor (3 %, 53 Jahre)	0,209
Kapitalisierungsfaktor (3 %, 53 Jahre)	26,37
Abgezinster Bodenwert	125.000 € x 0,209 = 26.125 €
Kapitalisierter Erbbauzins	30 € x 26,37 = 791 €
finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	26.916 €

Prüfung des Anwendungsbereichs

$$\frac{\text{tatsächlicher jährlicher Erbbauzins [€] x 100}{\text{abgezinster Bodenwert des unbelasteten Grundstücks [€]}} \leq 0,7 \quad \frac{30 \times 100}{26.125 \text{ €}} = 0,1 \leq 0,7$$

Marktanpassungsfaktor	2,1
Marktangepasster Wert des Erbbaugrundstücks	26.916 € x 2,1 = 56.524 €

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks rd. 56.500 €

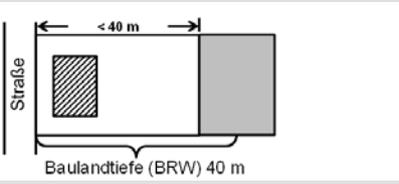
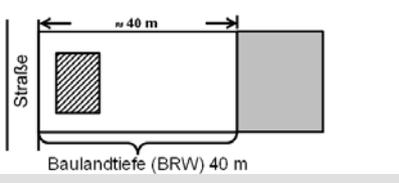
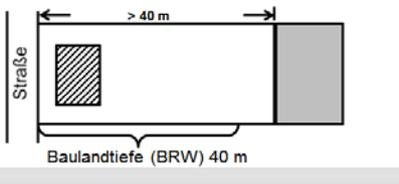
9.3.3. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte wurden im Berichtsjahr 2010 erstmalig untersucht. Aufgrund der geringen Fallzahl (23 Verträge) und einer relativ großen Streuung werden an dieser Stelle keine Ergebnisse ausgewiesen. Die Untersuchungen bestätigten abgesehen von der dort dargestellte Differenzierung jedoch die im Marktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2011 Kap. 9.5.1 getroffenen Feststellungen, so dass die landesweiten Auswertungsergebnisse dieses Berichts auch in Essen angewandt werden können.

9.4. Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten

9.4.1. Sonstiges Nichtbauland

Für die Auswertung der „Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück“ sind Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2015 verwendet worden. Dabei handelt es sich um Zukäufe überwiegend aus dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine Abhängigkeit von der Tiefe des bereits vorhandenen Grundstücks aufweisen.

Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück							
Flächenart	Wertansatz in % des Bodenwerts			Flächengröße der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]			
	Median	von	bis	Median	von	bis	Anzahl
	28 %	15 %	56 %	173	74	257	31
	17 %	10 %	22 %	240	105	400	39
	12 %	8 %	31 %	370	180	656	9

Außeragrarisch genutzte Freiflächen

Zum Beispiel zusätzliche, der privaten Erholung dienende Flächen wie private Gärten ohne unmittelbaren Bezug zum Hausgrundstück sowie Kleingartenanlagen

Flächengröße	[€/m ²]			Flächengröße der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]			
	Median	von	bis	Median	von	bis	Anzahl
für Flächen bis 1.500 m ²	18 €/m²	12 €/m ²	20 €/m ²	470	300	800	127
für Flächen zwischen 1.500 m ² und 2.500 m ²	10 €/m²	7 €/m ²	25 €/m ²	1.900	1.500	2.500	9
für Flächen ab 2.500 m ²	8 €/m²	5 €/m ²	9 €/m ²	4.300	3.000	6.500	30

Tabelle 9.13 Rahmenwerte für sonstiges Nichtbauland

9.4.2. Grundstücke in Sanierungsgebieten

Für die städtebaulichen Sanierungsgebiete Borbeck, Werden und Kettwig sind besondere Bodenrichtwerte als Rahmenwerte ermittelt worden, die die besonderen Verhältnisse dieser Bereiche berücksichtigen. Ermittelt wurden Werte für den Zustand vor Einleitung des Sanierungsverfahrens (Anfangswerte) sowie für den planerischen Endzustand (Endwerte). Hierbei wird noch unterschieden nach Werten, die

- den Endzustand bei völliger Verwirklichung der Sanierungsziele und
- den am Wertermittlungsstichtag erreichten Zustand widerspiegeln. Neuester Wertermittlungsstichtag ist für Borbeck, Kettwig und Werden der 01.01.2008.

Diese besonderen Bodenrichtwerte sind im Internet nicht verfügbar. Auskünfte hierzu erteilt die Geschäftsstelle.

10. Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen

Für Garagen und Einstellplätze in Tiefgaragen und zu ebener Erde hat der Gutachterausschuss durchschnittliche Kaufpreise aus Kauffällen sowie Mieten aus der Mietbefragung zum Essener Mietspiegel 2016 abgeleitet. Tabelle 10.1 zeigt die Durchschnittspreise für neue und gebrauchte Objekte. Durchschnittliche Mieten zeigt Tabelle 10.2

Daten aus den Jahren 2014 und 2015		Anzahl	Median [€]	Mittelwert [€]	Standard- abweichung [± €]
Stellplatz	gebraucht	56	4.000	4.400	2.100
	neu	18	4.500	4.700	2.300
Carport	gebraucht	5	4.000	4.700	3.200
	neu	6	10.200	10.100	3.100
Garage	gebraucht	182	7.500	7.900	4.100
	neu	75	12.500	12.600	4.500
Tiefgaragenstellplatz	gebraucht	119	10.000	10.900	4.800
	neu	337	17.900	18.600	4.000

Tabelle 10.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze

Stand Juli 2015	An- zahl	Mini- mum [€]	2/3- Spannen- untergrenze [€]	Median [€]	Mittelwert [€]	2/3- Spannen- obergrenze [€]	Maximum [€]
Stellplatz	77	5	15	20	24	30	70
Carport	13	20	25	35	36	40	80
Garage	332	20	40	50	49	60	120
Tiefgaragen- stellplatz	56	31	35	50	51	60	85

Tabelle 10.2 Durchschnittliche Monatsmieten für Garagen und Stellplätze

11. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

11.1. 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
2015	584.782	40.914	31.010	9.904

Datenquelle: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, Stand März 2016

Sterbefallüberschüsse sind im Saldo nicht berücksichtigt.

Tabelle 11.1 Einwohnerentwicklung

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

11.2. Übersichtskarte des Stadtgebietes

Fläche des Stadtgebiets
Anzahl der Stadtbezirke

210,4 km²
9

Einwohner je km²
Anzahl der Stadtteile

2.779
50



Abbildung 11.1 Übersichtskarte des Stadtgebietes

11.3. Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile



Abbildung 11.2 Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile

12. Mieten

12.1. Wohnungsmieten

Der Gutachterausschuss war an der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2016 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
- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Essen e.V.
- Mieterschutzverein Groß-Essen e.V.
- Mieterschutzverein Ruhr e.V.
- Mieterverein Stelle und Umgegend e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen
- Grundstücksbörse Ruhr e.V., Essen
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Essen e.V.
- Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Essen e.V.

Der Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis am 12.02.2016 beschlossen. Er gilt ab dem 01.03.2016. Der Stichtag der Datenerhebung ist der 01.07.2015.

Der Mietspiegel ist als digitales Arbeitsmittel konzipiert.

Der neue Mietspiegel berücksichtigt jetzt auch den energetischen Zustand einer Wohnung und jede Straße ist nun einer Lageklasse zugeordnet.

Im Mittel zeigt sich eine Steigerung des Mietpreisniveaus in Höhe von rd. 5,5 % gegenüber der letzten umfassenden Datenerhebung aus dem Jahr 2009.

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

12.2. Gewerbliche Mieten

Der Gutachterausschuss hat keine aktuellen Untersuchungen über gewerbliche Mieten durchgeführt. Bei Bedarf kann auf Mietspiegel anderer Anbieter zurückgegriffen werden.

13. Sonstige Angaben

13.1. Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 15.04.2016)

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Rath, Peter
Stellvertretende Vorsitzende	Dipl.-Ing. Wennersheide, Gabriele
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Butgereit, Stefan Dipl.-Ing. Krautwald, Ulrich Dipl.-Ing. Mohaupt, Ulrich Dipl.-Ing. Pohlmann, Eckart Dipl.-Ing. Schaar, Hans-Wolfgang
Ehrenamtliche Gutachter/-in	Dipl.-Ing. Berchem, Sabine 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, Matthias Dipl.-Ing. Lülsdorf, Gottfried Dipl.-Ing. Mausbach-Judith, Tim 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 Thieron, Susanne Weber, Carsten Dipl.-Ing. Wendorff, Eike Jürgen
Gutachterinnen der Finanzämter	Liese, Jana (FA Essen NordOst) Knebel, Ilona (FA Essen Süd)
Stellvertretende Gutachterinnen der Finanzämter	Schmidt, Anette (FA Essen NordOst) Reimer, Angelika (FA Essen Süd)

13.2. Produkte und Gebühren der Gutachterausschüsse

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

Weitergehende Produkte des Gutachterausschusses sind unter anderem:

- Gutachten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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 in Verbindung mit dem Gebührentarif (VermWertGebT) erhoben.

Antragsformulare sind im Internet erhältlich unter:

www.gutachterausschuss.essen.de.

In Kapitel 13.3 des Grundstücksmarktberichtes sind die Antragsformulare für die Produkte „Erstattung von Gutachten“ und „Auskünfte aus der Kaufpreissammlung“ aufgeführt. Diese Anträge enthalten auch jeweils einen Auszug aus der Gebührenordnung.

13.2.1. Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet gebührenpflichtige Gutachten, soweit Antragsberechtigte gem. § 193 BauGB (Eigentümer, gleichstehende Berechtigte, Gerichte oder Behörden) dies beantragen.

13.2.2. Auskünfte 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 ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird. Andere Personen müssen ihr berechtigtes Interesse darlegen.

13.3. Antragsformulare

13.3.1. Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Essen
Rathenaustr. 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 ²
Flur		Flurstück		Größe	m ²
Flur		Flurstück		Größe	m ²
Grundbuch				Blatt	

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

- keine bekannt

Erstattung eines Gutachtens – Seite 2

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/-in 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. Erbbaurecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch)
- ✓ Kopie der Teilungserklärung und Aufteilungsplan (bei Wohnungs- / Teileigentum)
- ✓ Letzte Verwaltungsabrechnung und Protokoll der letzten Eigentümerversammlung (bei Wohnungs- / Teileigentum)
- ✓ Mietverträge und Angaben über Einnahmen und Ausgaben (z.B. Mieten, Bewirtschaftungskosten, Versicherungspolice, Grundsteuerbescheid)
- ✓ ggf. Energieausweis und Nachweis über Kanaldichtheitsprüfung, falls bereits vorhanden

Tarifstelle	
7	Amtliche Grundstückswertermittlung
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. 1.250 €
b)	Wert über 1 Mio.€ bis 10 Mio.€ 0,1 Prozent vom Wert zzgl. 2.250 €
c)	Wert über 10 Mio.€ bis 100 Mio.€ 0,05 Prozent vom Wert zzgl. 7.250 €
d)	Wert über 100 Mio.€ 0,01 Prozent vom Wert zzgl. 47.250 €
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 Erschwerisse 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.

13.3.2. Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Essen
Rathenaustraße 2
45127 Essen**

Per Telefax: 0201 – 88 – 68 503

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

Ich bin befasst in der Eigenschaft als _____
Gericht, Behörde, öff. best. u. vereid. /zert. Sachverständige(r), Sonstige(r) bitte erläutern
ggf. Bestellungskörperschaft / Zertifizierungsstelle _____

mit dem Grundstück (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

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

aus folgenden Gründen: _____

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

Grundstücksart/Eigentumsart ●	<input type="checkbox"/> unbebaut <input type="checkbox"/> bebaut <input type="checkbox"/> Wohnungs- / Teileigentum		
Räumliche Lage (z.B. Stadtteil, Straße) oder Suchradius (z.B. 500m, 1.500m) ●			
Zeitspanne der Vertragsabschlüsse ●	von		bis
Nutzungsart (z.B. EFH, MFH, Gewerbe) ●			
Grundstücksfläche ●	von ca.	m ²	bis ca. m ²
<input type="checkbox"/> Die Auskunft soll sich erstrecken auf alle Verträge ohne weiter einschränkende Kriterien (hierzu bitte Hinweis auf Seite 2 beachten) ODER _____			
<input type="checkbox"/> Die Auskunft soll sich erstrecken nur auf ausgewertete Verträge mit folgenden einschränkenden Kriterien			
Geschosszahl			
Baujahr/ Baujahrsspanne	von		bis
fiktives Baujahr bei Modernisierung	von		bis
Wohn-/ Nutzfläche	von ca.	m ²	bis ca. m ²
Sonstige Merkmale			
<input type="checkbox"/> Ich bitte um Rücksprache, falls die Gebühr _____ € übersteigt (Mindestgebühr 140 €).			

Bitte immer ausfüllen
!! Bitte Hinweis auf Seite 2 beachten !!

Ich habe den Hinweis auf Seite 2 des Antrags beachtet und verpflichte mich,

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

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

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Hinweis zum Umfang der Auskunft

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

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 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

7.3.b) bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- je Auskunft, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise 140 €
- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis 10 €

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

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Essen**

www.gutachterausschuss.essen.de



ISSN 1433-7622

