



Grundstücksmarktbericht 2010 für die Stadt Essen

OHNE die für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	1
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	2
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	3
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	5
4.	Der Grundstücksmarkt im Jahr 2009	6
4.1	Verkäufe	6
4.2	Blockverkäufe	10
4.3	Zwangsversteigerungen	11
5.	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	16
5.1	Umsatzentwicklung	16
5.2	Preisentwicklung	17
6.	Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)	18
6.1	Umsatzentwicklung Wohngrundstücke	18
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	18
6.3	Durchschnittspreise	19
6.4	Gewerbegrundstücke	31
7.	Teilmarkt Wohnungseigentum	32
7.1	Umsatzentwicklung	33
7.2	Preisentwicklung	35
7.3	Durchschnittspreise	35
8.	Bodenrichtwerte	45
8.1	Gesetzlicher Auftrag	45
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	45
8.21	Präsentation	45
8.22	Geschossflächenzahl	45
8.23	Entwicklung der Bodenrichtwerte	47
8.24	BORISplus.NRW	47
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	48
8.4	Bodenrichtwerte für Nichtbauland	49
8.5	Weitere Bodenrichtwerte	49
8.6	Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung	49
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	51
9.1	Indexreihen	51
9.11	Bodenpreisindexreihen	51
9.12	Preisindexreihen für bebaute Grundstücke	54
9.2	Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl	56
9.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger	58
9.31	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	59
9.32	Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser	59
9.33	Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser	59
9.34	Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude	59

9.35	Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Gebäude	60
9.36	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	60
9.4	Gebädefaktoren	62
9.5	Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren	62
9.6	Marktanpassungsfaktoren	64
9.61	Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren	64
9.62	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	67
9.63	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	69
9.7	Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten	69
9.71	Nichtbauland	69
9.72	Grundstücke für höherwertiges Gewerbe	71
9.73	Innenstadtgrundstücke, Geschäftslagen Rüttenscheid	72
9.74	Grundstücke in Sanierungsgebieten	72
9.8	Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen	73
9.9	Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)	74
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	76
10.1	Einwohnerzahlen	76
10.2	Gliederung des Essener Stadtgebiets	77
10.3	Sonstige Daten	78
10.31	Kaufkraftkennziffer	78
10.32	Verfügbares Einkommen	79
10.33	Arbeitslosenquote	79
11.	Regionale Vergleiche	80
11.1	Typische Immobilienpreise 2009 in ausgewählten Städten in NRW	80
11.2	Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet	82
11.3	Prognose für das 1. Halbjahr 2010	85
12.	Mieten	86
12.1	Wohnungsmieten	86
12.2	Gewerbliche Mieten	86
13.	Produkte und Dienstleistungen	87
13.1	Gutachten	87
13.2	Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten	87
13.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	87
13.4	Produkte und Gebühren	88
 Tabellen		
Tab. 4.1	Übersicht über beurkundete Kauf- und sonstige Verträge	7
Tab. 4.2	Monatliche Verteilung der Kaufverträge	8
Tab. 4.3	Gliederung der Kaufverträge über Wohnimmobilien nach Stadtbezirken	9
Tab. 4.4	Geldumsätze	9
Tab. 4.5	Blockverkäufe	10
Tab. 4.6	Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert	12

Tab. 4.7	Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert bei Wohnungseigentum nach Wohnflächen	12
Tab. 4.8	Zuschlagshöhe bei Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum	15
Tab. 5.1	Umsatz unbebauter Wohnbauflächen	16
Tab. 5.2	Flächen- und Geldumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke	16
Tab. 6.1	Umsatz bebauter Wohnhausgrundstücke	18
Tab. 6.2	Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen	30
Tab. 6.3	Flächen- und Geldumsatz bei bebauten Gewerbegrundstücken	31
Tab. 7.1	Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum	32
Tab. 7.2	Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum	33
Tab. 7.3	Geldumsatz bei Wohnungseigentum	33
Tab. 7.4	Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil	44
Tab. 8.1	Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke	48
Tab. 9.1	Bodenpreisindexreihen für Grundstücke für 1- und 2-geschossige Bauweise	52
Tab. 9.2	Bodenpreisindexreihen für Grundstücke im Geschosswohnungsbau	53
Tab. 9.3	Bodenpreisindexreihe für Gewerbegrundstücke	54
Tab. 9.4	Preisindizes für bebaute Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke	55
Tab. 9.5	Preisindizes für Wohnungseigentum	55
Tab. 9.6	Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Geschossflächenzahl	57
Tab. 9.7	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	59
Tab. 9.8	Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser	59
Tab. 9.9	Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser	59
Tab. 9.10	Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude	59
Tab. 9.11	Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Gebäude	60
Tab. 9.12	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum – Weiterverkäufe unvermietet	61
Tab. 9.13	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum – Weiterverkäufe vermietet	61
Tab. 9.14	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	62
Tab. 9.15	Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren	63
Tab. 9.16	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	66
Tab. 9.17	Modellparameter	66
Tab. 9.18	Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	68
Tab. 9.19	Rahmenwerte für Ackerland, Wiesen, Weiden und Wald	70
Tab. 9.20	Rahmenwerte für sonstiges Nichtbauland	71
Tab. 9.21	Wertspannen für höherwertige Gewerbegrundstücke	72
Tab. 9.22	Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze	73
Tab. 9.23	Durchschnittsmieten für Garagen und Stellplätze	73
Tab. 9.24	Instandhaltungskosten	74
Tab. 9.25	Verwaltungskosten	75
Tab. 9.26	Mietausfallwagnis	75
Tab. 10.1	Einwohnerentwicklung	76

Tab. 11.1	Typische Immobilienpreise in NRW-Städten	80
Tab. 11.2	Prognose Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2010 in NRW	85
Tab. 13.1	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW	89

Abbildungen

Abb. 4.1	Anzahl der Kaufverträge 1997 bis 2009	6
Abb. 4.2	Marktanteile der Grundstückskategorien 2009 (2008)	8
Abb. 4.3	Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge	11
Abb. 4.4	Zwangsversteigerungen je Stadtteil (2009)	13
Abb. 4.5	Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2009)	14
Abb. 5.1	Abgrenzung der Bodenpreisindexbereiche	17
Abb. 6.1	Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Grundstück	19
Abb. 6.2	Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	20
Abb. 6.3	Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	21
Abb. 6.4	Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2007-2009)	22
Abb. 7.1	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe	34
Abb. 7.2	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen	34
Abb. 7.3	Mittlere Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum	35
Abb. 7.4	Mittlere Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum	36
Abb. 8.1	Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW	47
Abb. 9.1	Abgrenzung der Bodenpreisindexbereiche	51
Abb. 9.2	Struktur des Sachwertverfahrens	65
Abb. 9.3	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	65
Abb. 10.1	Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile	77
Abb. 10.2	Kaufkraftkennziffern	78
Abb. 10.3	Verfügbares Einkommen je Einwohner	79
Abb. 10.4	Arbeitslosenquote 2008/2009	79
Abb. 11.1	Typische Grundstückspreise in €/m ² für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2009	81
Abb. 11.2	Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2008	82
Abb. 11.3	Neue Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2008	83
Abb. 11.4	Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2008	83
Abb. 11.5	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2008	84
Abb. 11.6	Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte	85

Anlagen

Anlage 1	Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 20099	90
Anlage 2	Antrag auf Erstattung eines Gutachtens	91
Anlage 3	Schriftliche Bodenrichtwertauskunft	93
Anlage 4	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	94
Anlage 5	Bestellformular	96

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Umsätze

Der Umsatz nach Vertragszahlen ist gegenüber dem Vorjahr leicht auf 3.858 Kaufverträge gestiegen. Der vielerorts beobachtete Umsatzrückgang zum Jahresende war in Essen nicht vorhanden. Der Teilmarkt der bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke legte nach leichten Verlusten im Vorjahr wieder zu und erreichte etwa das Niveau von 2004. Die Vertragszahlen bei Wohnungseigentum sind seit vier Jahren konstant. Nach den heftigen Rückgängen des Vorjahrs bei Mehrfamilienhausgrundstücken verringerte sich die Zahl der Kaufverträge hier nur noch leicht. Prozentual am stärksten sank die Zahl der Kaufverträge im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Erneut vergrößerte sich die Zahl der Zwangsversteigerungen, insbesondere von Wohnungseigentum.

Der Geldumsatz in den wesentlichen Teilmärkten der unbebauten und bebauten Grundstücke ging gegenüber kräftigen Verlusten im Vorjahr nur um 1 % (rund 7 Mio. €) zurück und stabilisierte sich auf einem Niveau von rd. 710 Mio. €. In den Teilmärkten liegen jedoch durchaus unterschiedliche Verhältnisse vor. So ging der Umsatz bei unbebauten Wohnbaugrundstücken um über 20 % zurück, während er bei Einfamilienhausgrundstücken um 16 % stieg.

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

Preise

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland blieben im Niveau weitgehend unverändert. In Verfolg der örtlichen Preisentwicklung wurden jedoch einzelne Bodenrichtwerte um bis zu 20 €/m² gesenkt oder angehoben.

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

Erforderliche Daten

Im Kapitel „Für die Wertermittlung erforderliche Daten“ wurden erneut in größerem Umfang Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Erbbaugrundstücke abgeleitet; erste Untersuchungsergebnisse für Erbbaurechte werden publiziert. Sehr viel differenzierter als bisher wurden die unterschiedlichen Kategorien des Nichtbaulands untersucht. Die Ergebnisse finden sich in Kapitel 9 dieses Grundstücksmarktberichts.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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

Weite Teile der Öffentlichkeit verfolgen das Geschehen auf dem Immobilienmarkt mit großem Interesse, denn diese Marktverhältnisse und ihre zeitliche Entwicklung spiegeln einen wesentlichen Ausschnitt aus dem vielfältigen Erscheinungsbild der Großstadt Essen wider. Die jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktberichte sind als Marktorientierung konzipiert. Entsprechend dem Willen des Gesetzgebers sollen sie den Markt für Sachkundige, aber auch für Nichtfachleute transparent machen. Für Sachverständige, die Wohnungswirtschaft, Banken, Versicherungen, Gewerbe und Industrie sowie die öffentliche Hand mit ihren unterschiedlichen Aufgabenbereichen sind diese Rahmendaten von großer Bedeutung. Nicht zuletzt soll der Bericht auch politischen Mandatsträgern als Entscheidungshilfe dienen. Wertermittlungssachverständige können nur mit den enthaltenen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten fachlich fundierte Gutachten erstellen. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht stellt den Essener Immobilienmarkt in generalisierter Form dar. Die hierin enthaltenen Umsätze, Preisentwicklungen und Preisspiegel wurden nach Auswertung der Kaufpreissammlung aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen ermittelt. Da sie den Markt in generalisierender Weise beschreiben, sind sie – mit Ausnahme der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in Kapitel 9 – im allgemeinen für die Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet; sie ersetzen insbesondere nicht die sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen wurden 1960 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
- Ableitung der Bodenrichtwerte
- Ableitung 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) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S.2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV.NW. S.146), beide in der jeweils geltenden Fassung.

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses gem. § 2 GAVO NRW jeweils für 5 Jahre. Der Ausschuss in Essen hat im Berichtsjahr 31 Mitglieder. Neben dem Vorsitzenden sind 6 stellvertretende Vorsitzende, 24 weitere ehrenamtliche Gutachter sowie je ein Vertreter der beiden Essener Finanzämter bestellt. Die Vertreter der Finanzämter wirken ausschließlich beim Beschluss über die Bodenrichtwerte mit. Dem Gutachterausschuss gehören in Essen u.a. Geodäten, Architekten, Wohnungswirtschaftler, Juristen und Immobilienmakler an. In Spezialfällen können weitere Sachverständige beigezogen werden. Die interdisziplinäre Zusammensetzung des Ausschusses garantiert Marktnähe und fachliche Unabhängigkeit. Anlage 1 nennt die zum Ende des Berichtsjahrs bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses.

Beratung und Beschluss über Gutachten erfolgen in nicht öffentlicher Sitzung in der Mindestbesetzung Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender und 2 ehrenamtliche 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 Stellvertreter und mindestens 4 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern tätig. Bodenrichtwerte werden in Essen in der Regel in einer Plenarsitzung beschlossen.

Oberer Gutachterausschuss

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

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

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer nach § 193 Abs. 1 BauGB berechtigten Person, wenn für das Obergutachten bindende Wirkung vereinbart wurde
- Erarbeitung verbindlicher Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten der Kaufpreissammlung im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der örtlichen Gutachterausschüsse
- Unterstützung der Aus- und Fortbildung der Gutachterausschüsse
- Beratung der Gutachterausschüsse in Fragen der Wertermittlung
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW (vgl. Kap. 8.24)

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

Adresse:

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

Erreichbarkeit:

Tel.: 0211 / 4 75 26 40

Fax: 0211 / 4 75 29 00

E-Mail: oga@brd.nrw.de

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung der Arbeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt Essen eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden 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.

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

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

Bis auf einfache Auskünfte sind die Leistungen des Gutachterausschusses gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen. Bei Gutachten für Gerichte erfolgt die Liquidation nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG).

4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2009

4.1 Verkäufe

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

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

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

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

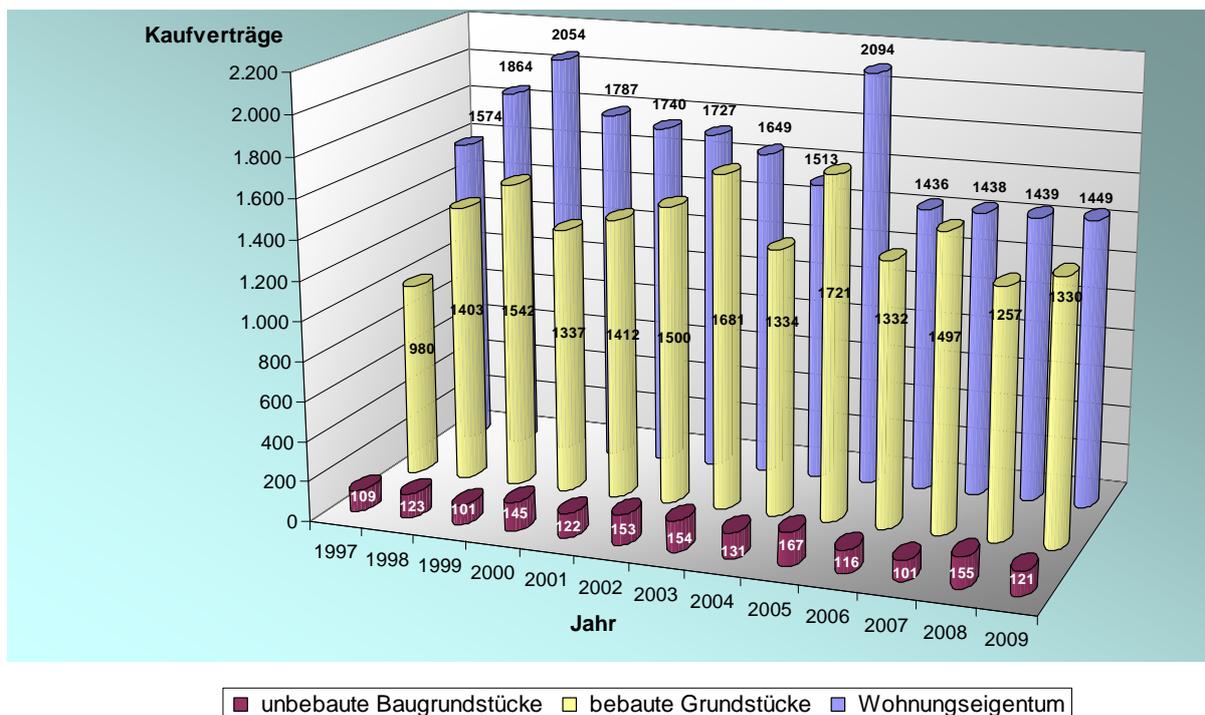


Abb. 4.1 Anzahl der Kaufverträge 1997 bis 2009

VERTRAGSARTEN	2009	2008	2007	2006	2005	2004
KAUFVERTRÄGE						
1. unbebaute Grundstücke	<u>209</u>	<u>272</u>	<u>219</u>	<u>257</u>	<u>296</u>	<u>254</u>
Wohnbauland (individuelle Bauweise)	67	108	70	90	111	103
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	23	21	13	11	16	14
klassisches Gewerbe und Industrieland	11	16	7	4	24	8
höherwertiges Gewerbe	13	7	5	11	16	6
Bestellung von Erbbaurechten	1	1	1	1	0	0
Nichtbauland ¹⁾	94	119	123	140	129	123
2. bebaute Grundstücke	<u>1.330</u>	<u>1.257</u>	<u>1.488</u>	<u>1.332</u>	<u>1.721</u>	<u>1.334</u>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	900	759	809	790	1.226	906
Mehrfamilienhausgrundstücke ²⁾	363	391	582	425	408	348
gewerblich genutzte Grundstücke	34	63	73	85	61	45
sonstige	33	44	24	32	27	35
3. Wohnungseigentum	<u>1.449</u>	<u>1.439</u>	<u>1.438</u>	<u>1.436</u>	<u>2.094</u>	<u>1.513</u>
Bauvorhaben	106	113	116	75	90	146
Weiterverkäufe	1.060	1.068	947	871	470	375
Umwandlungen ³⁾	280	258	374	489	1.530	990
nicht klassifiziert	3	0	1	1	4	2
4. Teileigentum	64	70	82	77	92	17
SONSTIGE VERTRÄGE ⁴⁾	556	580	631	709	788	740
ZWANGSVERSTEIGERUNGEN	<u>250</u>	<u>222</u>	<u>178</u>	<u>197</u>	<u>209</u>	<u>152</u>
unbebaute Grundstücke	0	1	2	0	2	1
bebaute Grundstücke	63	65	57	55	73	39
Wohnungseigentum	183	151	118	133	123	106
Teileigentum	4	5	1	9	11	6
INSGESAMT	3.858	3.840	4.036	4.008	5.200	3.993
Verträge über Immobilien in mehreren Städten (Gesamtumsatz Mio. €)	4 (29)	5 (983)	8 (335)	7 (207)	6 (560)	3 (172)

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

²⁾ mit einem gewerblich genutzten Anteil < 20%

³⁾ zur Definition des Begriffes Umwandlung siehe Kapitel 7

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

Tab. 4.1 Übersicht über beurkundete Kauf- und sonstige Verträge

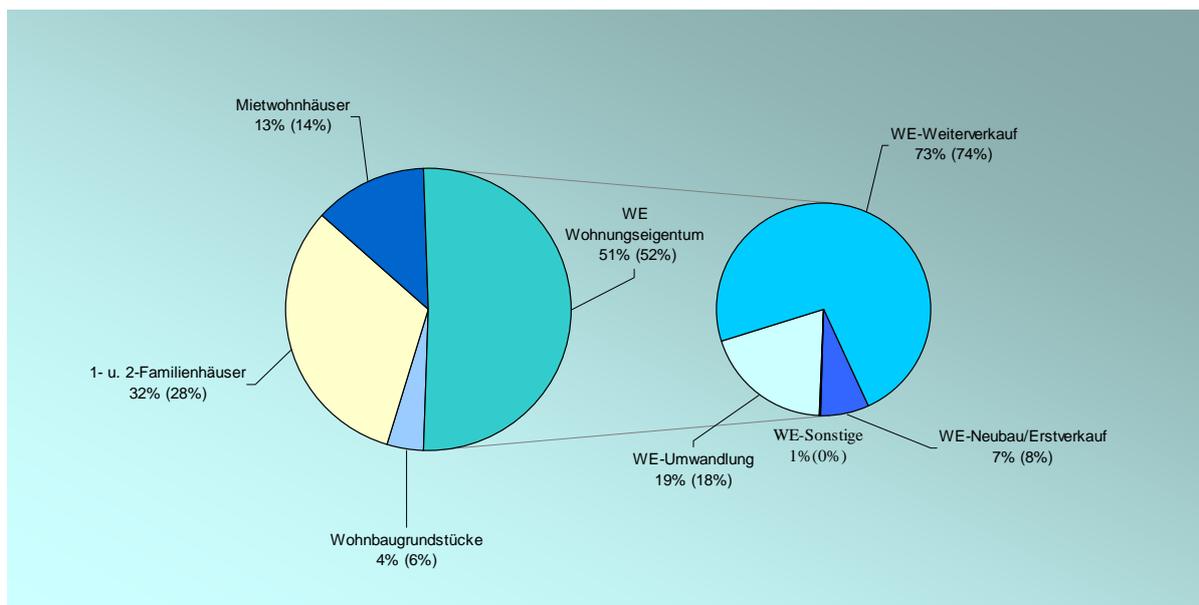


Abb. 4.2 Marktanteile der Grundstückskategorien 2009 (2008)

Monat	Kaufverträge 2009				Summen
	Bebaute Grundstücke		Wohnungs- eigentum	baureife Grundstücke	
	Ein- und Zwei- familienhaus- grundstücke	Mehrfamilien- hausgrundstücke			
Januar	53	27	80	5	165
Februar	60	29	105	5	199
März	76	35	147	7	265
April	71	33	143	17	264
Mai	81	31	110	6	228
Juni	84	39	137	14	274
Juli	95	26	133	8	262
August	76	29	82	17	204
September	79	23	136	5	243
Oktober	72	35	139	7	253
November	80	30	123	6	239
Dezember	73	26	114	17	230
Jahres- summe	900	363	1.449	114	2.826

Tab. 4.2 Monatliche Verteilung der Kaufverträge

Stadtbezirk	Fläche (ha)	Anteil ¹⁾	Einwohner 2009	Anteil ²⁾	Kaufverträge 2009		
					Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	Mehrfamilienhausgrundstücke	Wohnungseigentum
I	1.558,2	7,4 %	61.849	10,8 %	30	59	166
II	1.348,6	6,4 %	53.473	9,3 %	86	50	251
III	1.653,1	7,9 %	93.600	16,3 %	46	77	229
IV	2.459,4	11,7 %	83.676	14,6 %	123	40	154
V	1.821,6	8,7 %	56.519	9,9 %	78	39	84
VI	1.298,3	6,2 %	51.150	8,9 %	136	29	61
VII	2.088,3	9,9 %	70.016	12,2 %	96	35	123
VIII	3.310,4	15,7 %	52.166	9,1 %	158	13	155
IX	5.497,5	26,1 %	50.175	8,8 %	147	21	226
Summe	21.035,4	100 %	572.624	100 %	900	363	1.449

¹⁾ Flächenanteil des Stadtbezirkes am Stadtgebiet

²⁾ Einwohneranteil des Stadtbezirkes an der Gesamteinwohnerzahl

Tab. 4.3 Gliederung der Kaufverträge über Wohnimmobilien nach Stadtbezirken

Teilmarkt	Angaben in Mio. €		Entwicklung
	2009	2008	
unbebaute Grundstücke	82,2	82,7	-1%
Wohnbaugrundstücke	32,0	41,6	-23%
Gewerbegrundstücke	44,3	29,0	53%
werdendes Bauland	2,9	7,9	-63%
land- und forstwirtschaftliche Nutzung	0,5	0,8	-38%
Sonstige (Splissparzellen pp.)	2,5	3,4	-26%
bebaute Grundstücke	627,7	632,4	-1%
Einfamilienhausgrundstücke	230,3	199,0	16%
Mehrfamilienhausgrundstücke	126,7	155,4	-18%
Wohnungseigentum	169,7	173,0	-2%
Gewerbegrundstücke	83,1	82,8	±0%
Sonstige bebaute Grundstücke	17,9	22,2	-19%
Summe	709,9	715,01	-1%

Tab. 4.4 Geldumsätze

4.2 Blockverkäufe

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

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

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

Tabelle 4.5 zeigt Blockverkäufe im Berichtsjahr und im Vorjahr. Hierzu wurden Veräußerungen erfasst, bei denen mehr als 3 Mietwohngebäude in Essen mit einem Kaufvertrag veräußert wurden. Aus Gründen des Datenschutzes muss eine dezidierte weitere Darstellung der Kauffälle unterbleiben. Die Tabelle enthält auch Objekte, die innerhalb des Berichtsjahrs mehrfach veräußert wurden.

Veräußerer	2009			2008		
	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreissumme [Mio. €]	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreissumme [Mio. €]
Private	0	-	-	2	6.327	6,605
Unternehmen oder Sonstige	5	57.515	22,320	6	19.898	17,570
Summe	5	57.515	22,320	8	26.225	24,175

Tab. 4.5 Blockverkäufe

4.3 Zwangsversteigerungen

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

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

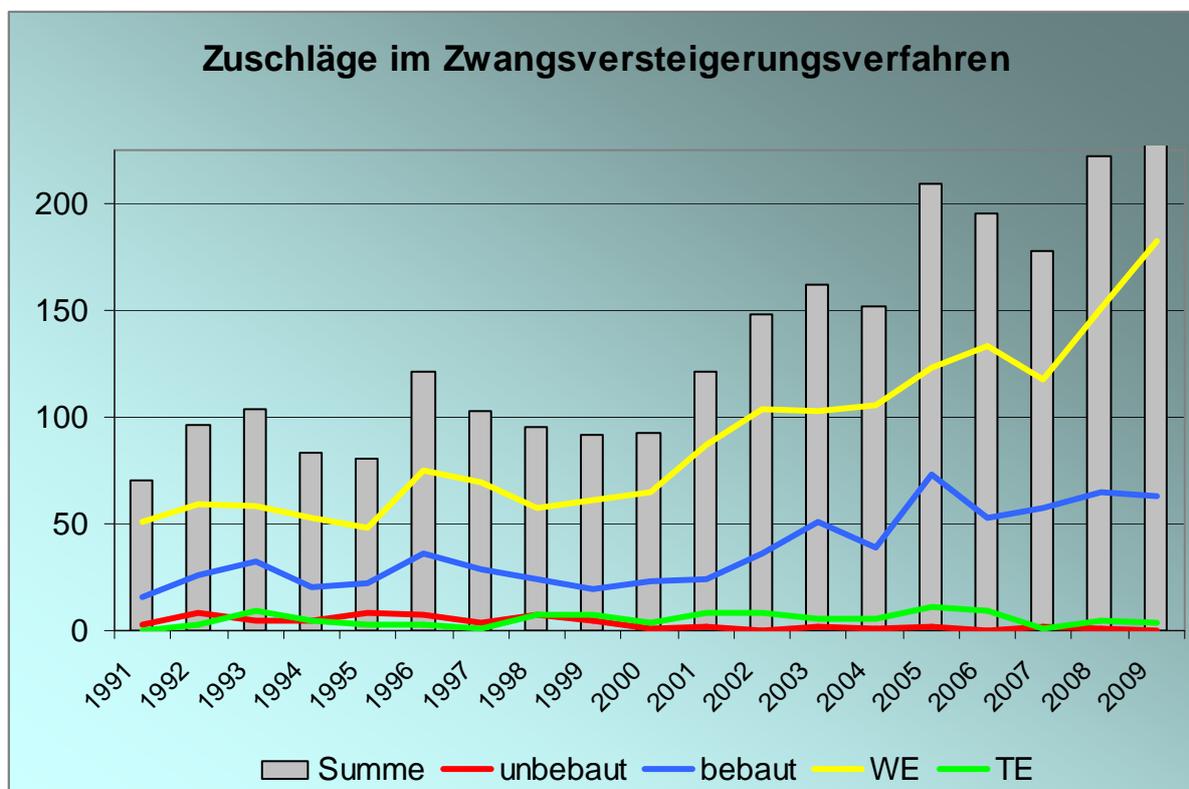


Abb. 4.3 Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge

Tabelle 4.6 analysiert die Zwangsversteigerungsfälle des Jahres 2009 hinsichtlich der Höhe des Zuschlags im Verfahren, wobei unterschieden wird nach dem Zuschlag im ersten bzw. weiteren Terminen. In Klammern stehen die Ergebnisse der Untersuchung für das Jahr 2008.

	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Gewerbe- objekte	Wohnungs- eigentum
Anzahl der Zuschläge insgesamt	56 (55)			150 (146)
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	14 (16)	31 (30)	6 (9)	150 (146)
- % des Verkehrswerts (Median)	67 % (77 %)	70 % (79 %)	44 % (70 %)	50 % (50 %)
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	10 (11)	16 (23)	3 (6)	52 (62)
- % des Verkehrswerts (Median)	71 % (80 %)	82 % (70 %)	188 % (82 %)	64 % (62 %)
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	4 (5)	14 (7)	3 (3)	98 (84)
- % des Verkehrswerts (Median)	63 % (68 %)	63 % (71 %)	24 % (46 %)	43 % (41 %)

Tab. 4.6 Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert
Werte in Klammern beziehen sich auf das Jahr 2008

Die Zuschläge über Wohnungseigentum wurden in Tabelle 4.7 hinsichtlich der Wohnfläche untersucht.

Wohnfläche	bis 30 m ²	30 – 60 m ²	60 – 90 m ²	> 90 m ²
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	2	65	54	16
- % des Verkehrswerts (Median)	76 %	50 %	59 %	61 %
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	2	18	23	9
- % des Verkehrswerts (Median)	76 %	52 %	65 %	83 %
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	0	47	31	7
- % des Verkehrswerts (Median)	0 %	43 %	50 %	51 %

Tab. 4.7 Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert bei Wohnungseigentum nach Wohnflächen

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



Abb. 4.4 Zwangsversteigerungen je Stadtteil (2009)



Abb. 4.5 Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2009)

Tabelle 4.8 zeigt die Ergebnisse einer detaillierten Untersuchung des von Zwangsversteigerungszuschlägen betroffenen Wohnungseigentums. Hier wurden nur Gemarkungen berücksichtigt, in denen mindestens 3 Zuschläge vorlagen. Die Tabelle zeigt die durchschnittliche Zuschlagshöhe im ersten bzw. weiteren Terminen sowie den Gesamtdurchschnitt einschließlich der jeweils zugrunde liegenden Fallzahlen.

Gemarkung	Ø Zuschlag 1.Termin	Anzahl	Ø Zuschlag weitere Termine	Anzahl	Ø Zuschlag über alle Termine	Anzahl
Altendorf	68 %	4	41 %	11	55 %	15
Altenessen	50 %	< 3	34 %	12	34 %	13
Bergerhausen	73 %	< 3	63 %	7	68 %	8
Bochold	70 %	3	64 %	< 3	70 %	5
Dellwig	0 %	< 3	21 %	5	21 %	5
Frohnhausen	34 %	< 3	43 %	7	43 %	9
Gerschede	55 %	< 3	29 %	6	33 %	8
Holsterhausen	59 %	6	0 %	< 3	59 %	6
Horst	0 %	< 3	66 %	3	66 %	3
Nordviertel	54 %	< 3	35 %	4	39 %	5
Ostviertel	75 %	3	50 %	6	50 %	9
Rüttenscheid	77 %	4	59 %	4	64 %	8
Schönebeck	55 %	< 3	89 %	< 3	69 %	4
Schonnebeck	50 %	< 3	82 %	< 3	63 %	3
Stadtkern	50 %	< 3	35 %	< 3	36 %	3
Steele	75 %	3	86 %	< 3	76 %	4
Südostviertel	50 %	< 3	37 %	< 3	41 %	3
Südviertel	84 %	4	32 %	< 3	77 %	5

Tab. 4.8 Zuschlagshöhe bei Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum

5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatzentwicklung

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

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

Jahr	2009			2008			2007		
Bauweise	Individuell	Ge-schoss	ge-samt	Individuell	Ge-schoss	ge-samt	Individuell	Ge-schoss	ge-samt
Anzahl der Kaufverträge	67	23	90	108	21	129	70	13	83
Verkaufte Fläche [ha]	6,8	4,7	11,5	12,2	5,8	18,0	5,8	2,1	7,9
Kaufpreis-summe [Mio. €]	19,7	12,2	31,9	27,6	13,4	41,0	16,7	3,9	20,6
Durchschnitts-preis [Mio. €/ha]	2,90	2,59	2,77	2,26	2,31	2,28	2,88	1,87	2,61

Tab. 5.1 Umsatz unbebauter Wohnbauflächen

Unbebaute Gewerbegrundstücke

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. Bodenrichtwerte für diese Kategorie werden nicht abgeleitet. Das Kapitel 9 enthält Angaben über die in den vergangenen Jahren erzielten Preisspannen. Über den Flächen- und Geldumsatz gibt Tabelle 5.2 Auskunft.

Objektart	2009			2008		
	Kauf-verträge [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauf-verträge [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
unbebaute Gewerbegrundstücke (klassisches Gewerbeland)	11	10,22	18,36	16	9,55	13,94
unbebaute Gewerbegrundstücke (höherwertiges Gewerbe)	13	34,09	12,04	7	19,48	8,87

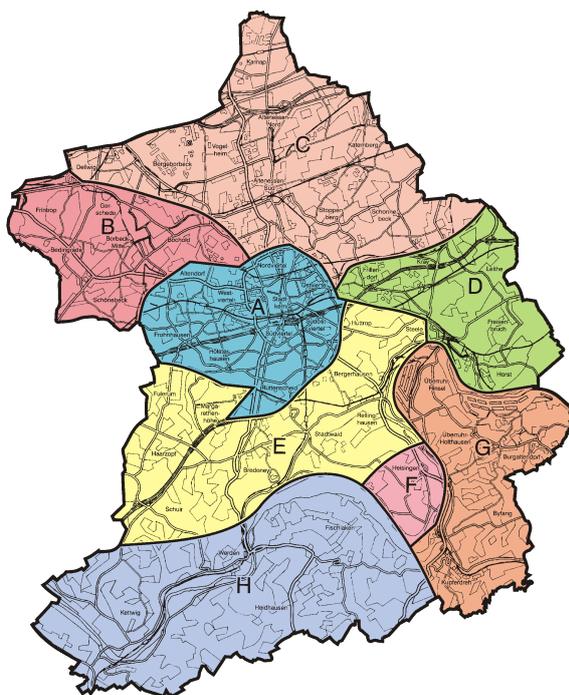
Tab. 5.2 Flächen- und Geldumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke

5.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke wird in Essen anhand der Preisentwicklung der Bodenrichtwerte ermittelt. Aufgrund des ausgewerteten Kaufpreismaterials wurde im Stadtgebiet ein im Durchschnitt unverändertes Preisniveau festgestellt. Einzelne Bodenrichtwerte wurden in Verfolg der örtlichen Preisentwicklung um bis zu $\pm 20 \text{ €/m}^2$ angepasst.

Indexbereiche sind Bereiche im Stadtgebiet, in denen über längere Zeiträume hinweg vergleichbare Preisentwicklungen festgestellt wurden. Unterschieden werden Indexbereiche (siehe Abbildung 5.1) für Grundstücke für 1- und 2-geschossige Bauweise (individuelle Bauweise) und die 3- oder mehrgeschossige Bauweise (Geschosswohnungsbau), jeweils überwiegend für Eigentumsmaßnahmen. Der Indexbereich für klassische Gewerbegrundstücke umfasst das gesamte Stadtgebiet.

Abgrenzung der Bereiche
für Bodenpreisindexreihen 1- und 2-geschossige Bauweise



Abgrenzung der Bereiche
für Bodenpreisindexreihen 3- oder mehrgeschossige Bauweise

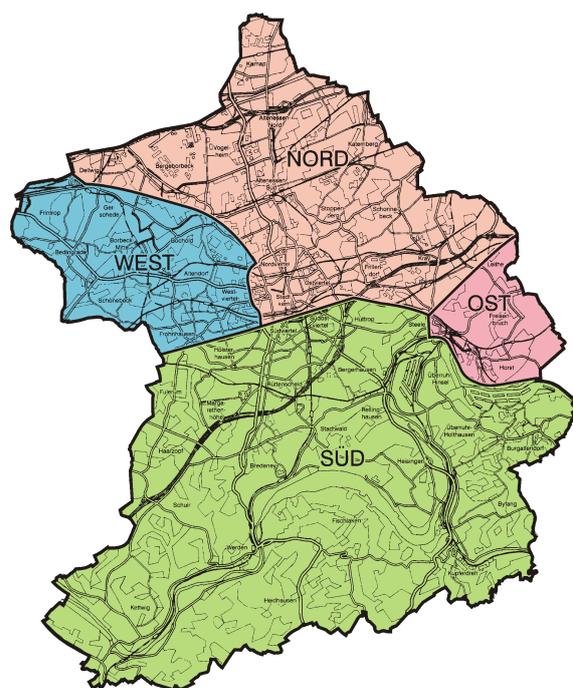


Abb. 5.1 Abgrenzung der Bodenpreisindexbereiche

6. Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)

6.1 Umsatzentwicklung Wohngrundstücke

Tabelle 6.1 gliedert die Umsätze der veräußerten bebauten Wohnimmobilien im Voll-eigentum nach Kaufverträgen sowie Geldumsätzen auf und zeigt die jeweiligen Ent-wicklungen gegenüber dem Vorjahr.

Objektart	2009			2008		
	Kauf-verträge [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauf-verträge [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke insgesamt	900	230,3	50,9	759	199,0	49,6
• Neubau	164	46,5	5,1	144	42,7	4,8
• Weiterverkauf	736	183,8	45,8	615	156,3	44,8
Mietwohnhausgrundstücke (gewerblich genutzter Anteil < 20%)	363	126,7	26,5	391	155,4	29,5

Tab. 6.1 Umsatz bebauter Wohnhausgrundstücke

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Abbildung 6.1 zeigt die Zuordnung der Kaufverträge zu Kaufpreisgruppen.

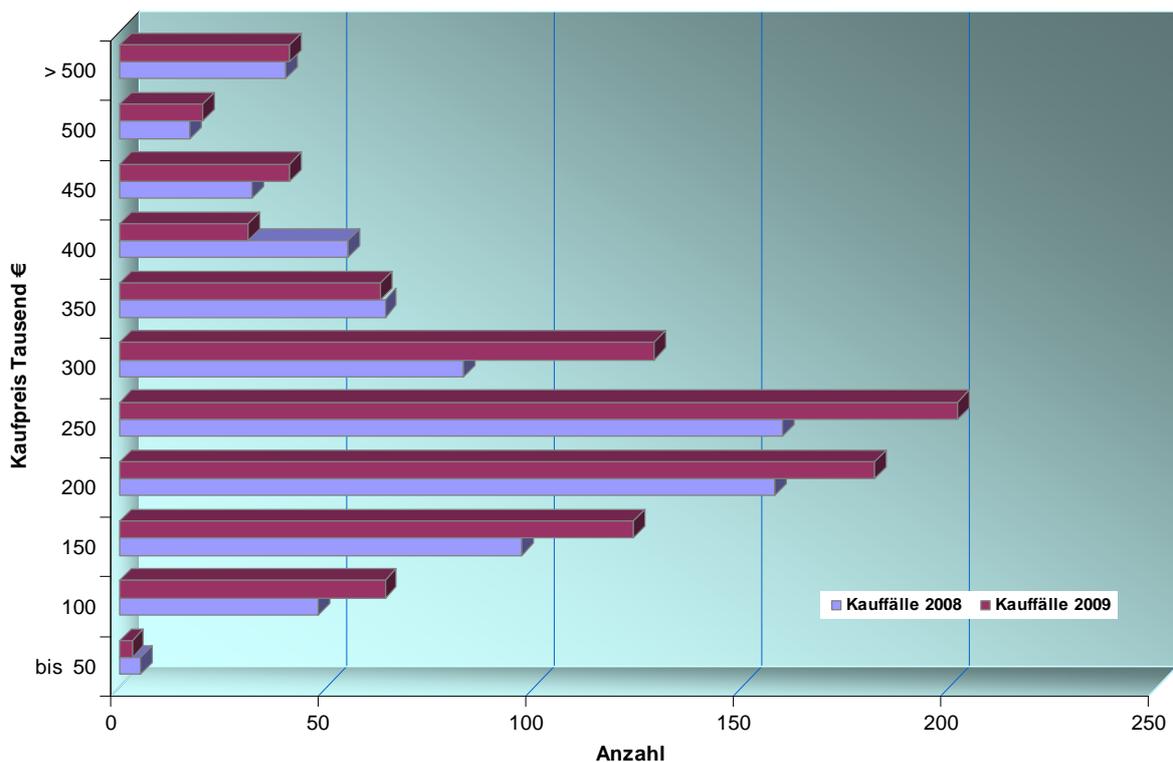


Abb. 6.1 Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Grundstück

6.3 Durchschnittspreise

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

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



**Abb. 6.2 Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser
Preismaterial der Jahre 2007 bis 2009**



Abb. 6.3 Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser
Preismaterial der Jahre 2007 bis 2009
Baujahre 1975 bis 2006

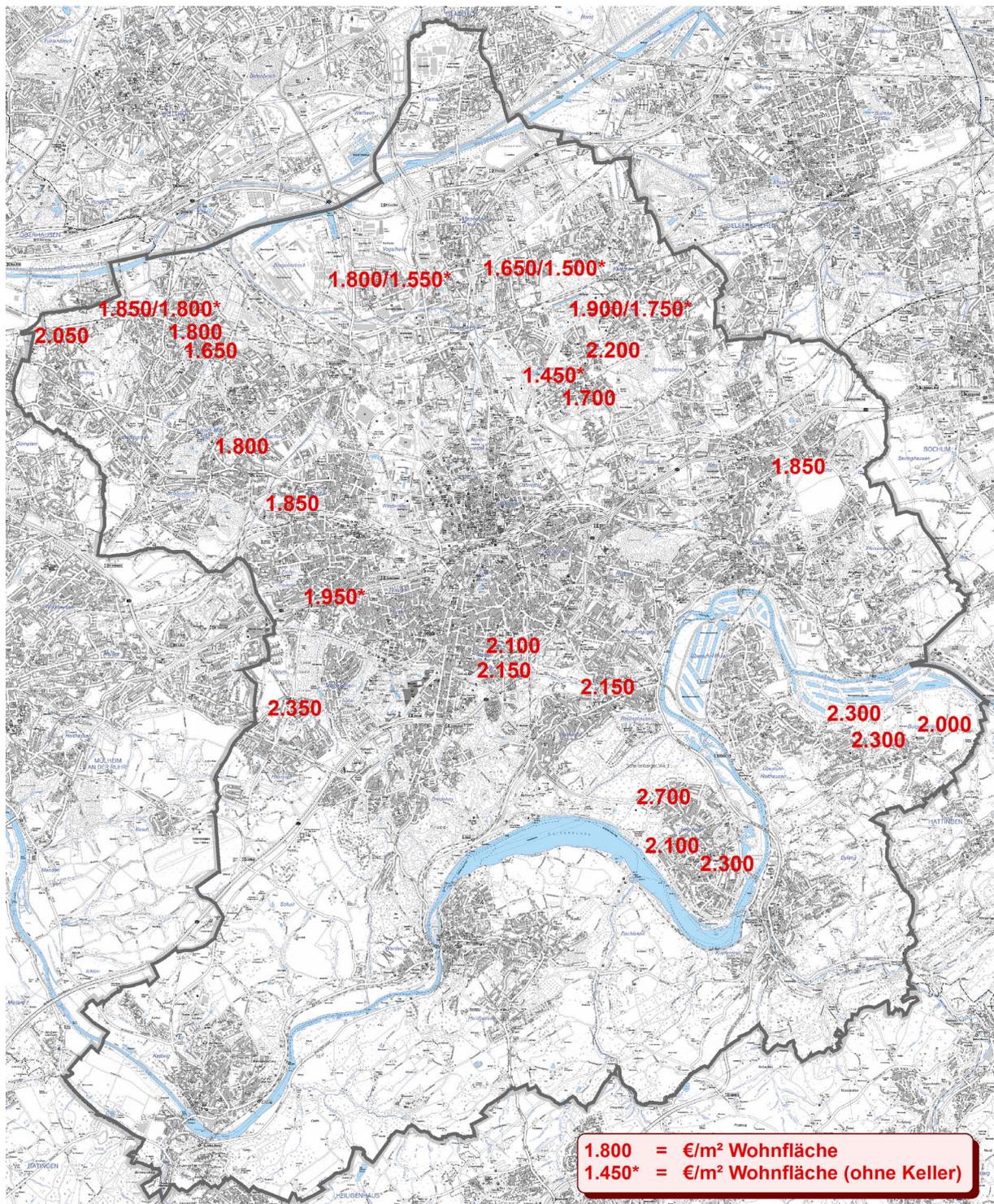


Abb. 6.4 Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2007-2009)

Abbildung 6.4 zeigt durchschnittliche, auf den m² Wohnfläche bezogene Kaufpreise für neu errichtete Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück in Neubaugebieten mit mehr als 3 Bauvorhaben, die in den vergangenen Jahren bebaut wurden.

Es handelt sich um Verkäufe aus dem in der Abbildungsunterschrift angegebenen Zeitraum für ortstypische Neubauten; die mit „*“ markierten Preise beziehen sich auf Gebäude ohne Keller. Eventuell vom Käufer erbrachte Eigenleistungen sind soweit bekannt berücksichtigt.

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

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

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

In den Tabellen bedeuten:

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

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

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	3	4	6	7
	Median - KP [€/m² WF]	1.034	1.426	1.607	1.912
	Max - KP [€/m²]	1.176	1.980	1.813	1.961
	Min - KP [€/m²]	896	836	1.286	1.758
	StAbw - KP [€/m²]	140	509	248	72
	Median - WF [m²]	87	104	134	126
	Median - Grundstück [m²]	279	195	180	219
Median Baujahr	1945	1960	1993	--	
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	5	14	16	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.036	1.440	1.576	--
	Max - KP [€/m²]	1.375	2.158	2.215	--
	Min - KP [€/m²]	600	917	1.247	--
	StAbw - KP [€/m²]	281	399	289	--
	Median - WF [m²]	120	129	130	--
	Median - Grundstück [m²]	780	531	283	--
Median Baujahr	1937	1958	1988	--	
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	< 3	12	7	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.359	1.296	1.496	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.944	1.809	--
	Min - KP [€/m²]	--	421	1.156	--
	StAbw - KP [€/m²]	--	397	200	--
	Median - WF [m²]	115	110	130	--
	Median - Grundstück [m²]	595	383	259	--
Median Baujahr	1948	1961	1990	--	
Bedingrade	Anzahl - N =	5	18	3	8
	Median - KP [€/m² WF]	1.337	1.727	1.976	2.059
	Max - KP [€/m²]	1.916	2.833	3.129	2.904
	Min - KP [€/m²]	286	1.141	1.953	1.896
	StAbw - KP [€/m²]	628	437	672	358
	Median - WF [m²]	101	115	204	139
	Median - Grundstück [m²]	356	598	786	421
Median Baujahr	1932	1958	1999	--	
Bergeborbeck	Anzahl - N =	< 3	< 3	< 3	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.351	1.420	1.437	--
	Max - KP [€/m²]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	--	--	--
	StAbw - KP [€/m²]	--	--	--	--
	Median - WF [m²]	85	120	113	--
	Median - Grundstück [m²]	267	533	181	--
Median Baujahr	1940	1959	1985	--	
Bergerhausen	Anzahl - N =	6	32	9	3
	Median - KP [€/m² WF]	1.337	1.820	2.235	1.477
	Max - KP [€/m²]	1.556	3.288	2.568	1.599
	Min - KP [€/m²]	512	1.155	1.513	1.470
	StAbw - KP [€/m²]	398	401	328	72
	Median - WF [m²]	102	120	130	207
	Median - Grundstück [m²]	378	331	375	313
Median Baujahr	1944	1962	1993	--	
Bochold	Anzahl - N =	< 3	11	5	3
	Median - KP [€/m² WF]	1.077	1.250	1.551	1.879
	Max - KP [€/m²]	--	1.598	1.904	1.903
	Min - KP [€/m²]	--	714	1.157	1.622
	StAbw - KP [€/m²]	--	270	310	156
	Median - WF [m²]	130	115	126	126
	Median - Grundstück [m²]	306	302	217	258
Median Baujahr	1937	1962	1989	--	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	< 3	11	< 3	27
	Median - KP [€/m² WF]	445	1.500	2.093	1.847
	Max - KP [€/m²]	--	1.989	--	2.406
	Min - KP [€/m²]	--	746	--	1.611
	StAbw - KP [€/m²]	--	373	--	158
	Median - WF [m²]	200	95	131	130
	Median - Grundstück [m²]	365	275	334	258
Median Baujahr	1937	1958	2004	--	
Bredeney	Anzahl - N =	7	41	< 3	< 3
	Median - KP [€/m² WF]	1.900	2.225	2.225	3.618
	Max - KP [€/m²]	3.629	4.740	--	3.618
	Min - KP [€/m²]	1.137	1.135	--	3.618
	StAbw - KP [€/m²]	1.004	821	--	--
	Median - WF [m²]	262	165	149	122
	Median - Grundstück [m²]	650	541	375	281
Median Baujahr	1943	1963	2001	--	
Burgaltdorf	Anzahl - N =	< 3	14	12	68
	Median - KP [€/m² WF]	1.398	1.598	1.883	2.208
	Max - KP [€/m²]	--	2.423	2.775	2.961
	Min - KP [€/m²]	--	919	1.136	1.866
	StAbw - KP [€/m²]	--	436	558	246
	Median - WF [m²]	165	193	141	155
	Median - Grundstück [m²]	671	683	306	332
Median Baujahr	1945	1966	1988	--	
Byfang	Anzahl - N =	< 3	3	< 3	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.206	986	1.992	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.204	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	978	--	--
	StAbw - KP [€/m²]	--	128	--	--
	Median - WF [m²]	134	135	123	--
	Median - Grundstück [m²]	486	510	522	--
Median Baujahr	1949	1954	1979	--	
Dellwig	Anzahl - N =	3	4	4	4
	Median - KP [€/m² WF]	767	1.118	1.282	1.827
	Max - KP [€/m²]	1.069	1.506	2.059	1.913
	Min - KP [€/m²]	588	530	1.109	1.640
	StAbw - KP [€/m²]	243	427	430	122
	Median - WF [m²]	160	128	139	130
	Median - Grundstück [m²]	556	375	296	429
Median Baujahr	1947	1954	1985	--	
Fischlaken	Anzahl - N =	< 3	8	7	< 3
	Median - KP [€/m² WF]	1.773	2.221	2.194	2.235
	Max - KP [€/m²]	--	2.890	2.606	--
	Min - KP [€/m²]	--	1.473	1.944	--
	StAbw - KP [€/m²]	--	522	221	--
	Median - WF [m²]	98	125	164	127
	Median - Grundstück [m²]	469	588	434	252
Median Baujahr	1947	1959	1987	--	
Freisenbruch	Anzahl - N =	< 3	15	4	4
	Median - KP [€/m² WF]	1.860	1.605	2.002	1.877
	Max - KP [€/m²]	--	2.195	3.177	2.484
	Min - KP [€/m²]	--	1.097	1.459	1.693
	StAbw - KP [€/m²]	--	257	743	347
	Median - WF [m²]	86	103	141	131
	Median - Grundstück [m²]	672	376	273	274
Median Baujahr	1933	1966	2005	--	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	7	10	5	< 3
	Median - KP [€/m² WF]	979	1.398	1.431	1.416
	Max - KP [€/m²]	1.429	2.694	1.660	--
	Min - KP [€/m²]	500	1.154	1.132	--
	StAbw - KP [€/m²]	327	456	207	--
	Median - WF [m²]	160	121	130	154
	Median - Grundstück [m²]	541	453	173	344
Median Baujahr	1947	1961	1987	--	
Frintrop	Anzahl - N =	< 3	6	--	9
	Median - KP [€/m² WF]	1.010	1.586	--	1.921
	Max - KP [€/m²]	--	1.914	--	2.085
	Min - KP [€/m²]	--	634	--	1.657
	StAbw - KP [€/m²]	--	443	--	138
	Median - WF [m²]	147	160	--	136
	Median - Grundstück [m²]	932	569	--	265
Median Baujahr	1930	1963	--	--	
Frohn- hausen	Anzahl - N =	9	4	< 3	5
	Median - KP [€/m² WF]	1.224	1.441	1.620	2.054
	Max - KP [€/m²]	2.398	1.950	--	2.326
	Min - KP [€/m²]	506	1.046	--	1.526
	StAbw - KP [€/m²]	598	389	--	310
	Median - WF [m²]	140	135	116	104
	Median - Grundstück [m²]	374	314	189	178
Median Baujahr	1937	1962	2006	--	
Fulerum	Anzahl - N =	--	9	5	< 3
	Median - KP [€/m² WF]	--	2.096	1.833	2.578
	Max - KP [€/m²]	--	2.528	2.119	--
	Min - KP [€/m²]	--	1.595	1.320	--
	StAbw - KP [€/m²]	--	314	291	--
	Median - WF [m²]	--	185	145	95
	Median - Grundstück [m²]	--	632	225	251
Median Baujahr	--	1956	1998	--	
Gerschede	Anzahl - N =	3	8	6	13
	Median - KP [€/m² WF]	1.333	1.496	1.408	1.759
	Max - KP [€/m²]	1.739	2.265	1.718	2.037
	Min - KP [€/m²]	889	580	1.059	1.486
	StAbw - KP [€/m²]	425	548	253	151
	Median - WF [m²]	120	110	139	137
	Median - Grundstück [m²]	610	591	232	282
Median Baujahr	1942	1956	1982	--	
Haarzopf	Anzahl - N =	7	22	5	3
	Median - KP [€/m² WF]	1.444	2.184	2.286	2.214
	Max - KP [€/m²]	2.900	3.322	2.690	2.226
	Min - KP [€/m²]	986	1.126	2.034	1.976
	StAbw - KP [€/m²]	622	489	298	141
	Median - WF [m²]	135	130	110	140
	Median - Grundstück [m²]	523	667	333	281
Median Baujahr	1943	1962	1980	--	
Heidhausen	Anzahl - N =	4	29	11	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.750	2.065	1.923	--
	Max - KP [€/m²]	2.873	3.641	2.556	--
	Min - KP [€/m²]	1.454	1.587	1.429	--
	StAbw - KP [€/m²]	630	580	341	--
	Median - WF [m²]	107	144	136	--
	Median - Grundstück [m²]	639	522	208	--
Median Baujahr	1944	1963	1987	--	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	5	50	18	73
	Median - KP [€/m² WF]	1.762	2.052	2.499	2.514
	Max - KP [€/m²]	2.059	3.522	3.196	4.938
	Min - KP [€/m²]	1.056	1.304	1.342	1.969
	StAbw - KP [€/m²]	390	450	404	439
	Median - WF [m²]	90	110	137	150
	Median - Grundstück [m²]	680	338	298	289
Median Baujahr	1942	1961	1990	--	
Holsterhausen	Anzahl - N =	--	5	--	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.733	--	--
	Max - KP [€/m²]	--	2.615	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	1.063	--	--
	StAbw - KP [€/m²]	--	552	--	--
	Median - WF [m²]	--	170	--	--
	Median - Grundstück [m²]	--	330	--	--
Median Baujahr	--	1958	--	--	
Horst	Anzahl - N =	< 3	7	11	7
	Median - KP [€/m² WF]	1.599	1.406	1.897	1.543
	Max - KP [€/m²]	--	1.923	2.609	1.783
	Min - KP [€/m²]	--	1.042	1.415	1.329
	StAbw - KP [€/m²]	--	282	345	169
	Median - WF [m²]	86	110	117	140
	Median - Grundstück [m²]	428	396	230	212
Median Baujahr	1948	1961	1986	--	
Huttrup	Anzahl - N =	10	19	< 3	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.647	2.012	1.678	--
	Max - KP [€/m²]	2.259	3.173	--	--
	Min - KP [€/m²]	1.019	1.248	--	--
	StAbw - KP [€/m²]	311	534	--	--
	Median - WF [m²]	115	120	116	--
	Median - Grundstück [m²]	459	353	235	--
Median Baujahr	1938	1958	1975	--	
Karnap	Anzahl - N =	18	11	7	5
	Median - KP [€/m² WF]	1.018	1.042	1.494	1.873
	Max - KP [€/m²]	1.528	1.389	2.102	1.924
	Min - KP [€/m²]	712	738	1.269	1.605
	StAbw - KP [€/m²]	220	218	325	134
	Median - WF [m²]	103	94	124	116
	Median - Grundstück [m²]	399	353	263	290
Median Baujahr	1940	1952	2001	--	
Katernberg	Anzahl - N =	16	27	13	27
	Median - KP [€/m² WF]	911	1.214	1.425	1.730
	Max - KP [€/m²]	1.388	1.810	1.773	2.118
	Min - KP [€/m²]	417	451	1.176	1.199
	StAbw - KP [€/m²]	248	355	156	308
	Median - WF [m²]	97	105	120	111
	Median - Grundstück [m²]	468	410	229	223
Median Baujahr	1938	1957	1998	--	
Kettwig	Anzahl - N =	8	32	12	8
	Median - KP [€/m² WF]	1.544	2.084	1.890	2.344
	Max - KP [€/m²]	2.467	3.275	2.816	3.208
	Min - KP [€/m²]	633	924	1.524	2.002
	StAbw - KP [€/m²]	534	558	463	411
	Median - WF [m²]	92	160	176	144
	Median - Grundstück [m²]	294	603	432	328
Median Baujahr	1946	1959	1981	--	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Kray	Anzahl - N =	11	26	5	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.173	1.424	1.500	--
	Max - KP [€/m ²]	1.647	2.088	1.678	--
	Min - KP [€/m ²]	1.016	505	1.393	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	198	365	134	--
	Median - WF [m ²]	70	96	130	--
	Median - Grundstück [m ²]	351	377	302	--
	Median Baujahr	1936	1959	1983	--
Kupferdreh	Anzahl - N =	8	13	12	5
	Median - KP [€/m ² WF]	1.749	1.778	1.746	2.156
	Max - KP [€/m ²]	3.467	2.264	1.961	2.156
	Min - KP [€/m ²]	1.185	1.325	1.311	1.976
	StAbw - KP ± [€/m ²]	690	316	223	80
	Median - WF [m ²]	110	159	158	124
	Median - Grundstück [m ²]	504	454	316	246
	Median Baujahr	1938	1962	1979	--
Leithe	Anzahl - N =	4	10	< 3	7
	Median - KP [€/m ² WF]	1.079	1.531	1.293	1.841
	Max - KP [€/m ²]	1.386	2.227	--	2.004
	Min - KP [€/m ²]	1.014	921	--	1.562
	StAbw - KP ± [€/m ²]	167	348	--	150
	Median - WF [m ²]	90	107	116	122
	Median - Grundstück [m ²]	413	402	151	255
	Median Baujahr	1935	1964	1986	--
Margarethenhöhe	Anzahl - N =	--	< 3	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	2.198	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	--	108	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	--	442	--	--
	Median Baujahr	--	1959	--	--
Nordviertel	Anzahl - N =	--	< 3	< 3	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	376	1.557	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	--	824	122	--
	Median - Grundstück [m ²]	--	929	229	--
	Median Baujahr	--	1962	2003	--
Ostviertel	Anzahl - N =	3	--	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.435	--	--	--
	Max - KP [€/m ²]	2.126	--	--	--
	Min - KP [€/m ²]	1.150	--	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	502	--	--	--
	Median - WF [m ²]	87	--	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	261	--	--	--
	Median Baujahr	1942	--	--	--
Rellinghausen	Anzahl - N =	7	13	--	9
	Median - KP [€/m ² WF]	1.220	1.752	--	2.071
	Max - KP [€/m ²]	1.747	2.586	--	3.213
	Min - KP [€/m ²]	890	1.091	--	1.677
	StAbw - KP ± [€/m ²]	330	446	--	578
	Median - WF [m ²]	75	100	--	158
	Median - Grundstück [m ²]	206	210	--	241
	Median Baujahr	1933	1955	--	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Rütten-scheid	Anzahl - N =	< 3	14	4	51
	Median - KP [€/m² WF]	1.777	1.955	2.730	2.123
	Max - KP [€/m²]	--	2.846	2.889	2.779
	Min - KP [€/m²]	--	1.450	2.433	1.836
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	436	191	155
	Median - WF [m²]	140	142	155	142
	Median - Grundstück [m²]	301	378	170	177
Median Baujahr	1923	1963	1994	--	
Schönebeck	Anzahl - N =	< 3	10	11	< 3
	Median - KP [€/m² WF]	1.524	1.782	1.793	1.866
	Max - KP [€/m²]	--	2.348	2.325	--
	Min - KP [€/m²]	--	1.446	1.226	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	279	327	--
	Median - WF [m²]	84	115	145	133
	Median - Grundstück [m²]	500	317	262	252
Median Baujahr	1943	1969	1988	--	
Schonne-beck	Anzahl - N =	4	22	10	10
	Median - KP [€/m² WF]	1.183	1.469	1.638	1.771
	Max - KP [€/m²]	2.125	2.313	2.375	2.191
	Min - KP [€/m²]	918	691	1.415	1.228
	StAbw - KP ± [€/m²]	540	343	295	299
	Median - WF [m²]	81	109	113	132
	Median - Grundstück [m²]	317	335	276	376
Median Baujahr	1937	1959	1985	--	
Schuir	Anzahl - N =	< 3	7	--	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.439	1.762	--	--
	Max - KP [€/m²]	--	4.513	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	1.433	--	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	1.081	--	--
	Median - WF [m²]	133	135	--	--
	Median - Grundstück [m²]	1.151	451	--	--
Median Baujahr	1942	1961	--	--	
Stadtwald	Anzahl - N =	14	41	6	6
	Median - KP [€/m² WF]	1.810	2.265	1.843	2.201
	Max - KP [€/m²]	2.436	3.571	2.624	2.490
	Min - KP [€/m²]	1.070	1.263	1.719	1.543
	StAbw - KP ± [€/m²]	378	540	410	351
	Median - WF [m²]	117	145	142	136
	Median - Grundstück [m²]	312	385	255	243
Median Baujahr	1943	1957	1981	--	
Steele	Anzahl - N =	11	13	8	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.402	1.500	1.841	--
	Max - KP [€/m²]	1.930	2.772	2.096	--
	Min - KP [€/m²]	625	993	1.156	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	388	521	306	--
	Median - WF [m²]	102	120	123	--
	Median - Grundstück [m²]	349	295	249	--
Median Baujahr	1946	1962	1987	--	
Stoppen-berg	Anzahl - N =	8	13	15	85
	Median - KP [€/m² WF]	924	1.538	1.606	1.669
	Max - KP [€/m²]	1.759	2.084	2.257	2.335
	Min - KP [€/m²]	667	958	1.190	1.185
	StAbw - KP ± [€/m²]	398	334	308	221
	Median - WF [m²]	97	120	118	128
	Median - Grundstück [m²]	341	436	241	241
Median Baujahr	1946	1957	2000	--	

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Südost- viertel	Anzahl - N =	< 3	--	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.080	--	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	162	--	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	239	--	--	--
Median Baujahr	1946	--	--	--	
Südviertel	Anzahl - N =	--	< 3	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.063	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	--	160	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	--	362	--	--
Median Baujahr	--	1959	--	--	
Überruhr- Hinsel	Anzahl - N =	< 3	20	5	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.542	1.717	1.653	--
	Max - KP [€/m ²]	--	2.623	1.961	--
	Min - KP [€/m ²]	--	1.074	1.386	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	385	231	--
	Median - WF [m ²]	88	119	146	--
	Median - Grundstück [m ²]	565	476	226	--
Median Baujahr	1945	1965	1982	--	
Überruhr- Holthausen	Anzahl - N =	4	11	6	--
	Median - KP [€/m ² WF]	863	1.540	1.447	--
	Max - KP [€/m ²]	1.369	2.295	2.281	--
	Min - KP [€/m ²]	656	994	769	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	344	324	546	--
	Median - WF [m ²]	107	160	148	--
	Median - Grundstück [m ²]	409	461	314	--
Median Baujahr	1941	1961	1990	--	
Vogelheim	Anzahl - N =	--	< 3	6	23
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.333	1.487	1.618
	Max - KP [€/m ²]	--	--	1.544	2.122
	Min - KP [€/m ²]	--	--	1.200	1.272
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	--	127	254
	Median - WF [m ²]	--	92	115	118
	Median - Grundstück [m ²]	--	177	217	232
Median Baujahr	--	1964	1984	--	
Werden	Anzahl - N =	3	17	4	< 3
	Median - KP [€/m ² WF]	1.000	1.889	1.776	2.459
	Max - KP [€/m ²]	1.667	3.838	2.979	--
	Min - KP [€/m ²]	538	1.257	1.596	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	568	657	638	--
	Median - WF [m ²]	80	160	166	158
	Median - Grundstück [m ²]	257	541	251	317
Median Baujahr	1947	1960	1981	--	

Tab. 6.2 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

6.4 Gewerbegrundstücke

Tabelle 6.3 gliedert die Umsätze der veräußerten bebauten Gewerbe- und Industrie- grundstücke nach Kaufverträgen sowie Geldumsätzen auf und zeigt die jeweiligen Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr.

Objektart	2009			2008		
	Kauf- verträge [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauf- verträge [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
bebaute Gewerbe- -grundstücke (klassisches Gewerbe und Industrieland)	14	8,9	4,1	38	13,4	9,6
bebaute Gewerbe- grundstücke (höherwertiges Gewerbe)	20	74,2	5,9	25	69,4	6,1

Tab. 6.3 Flächen- und Geldumsatz bei bebauten Gewerbegrundstücken

7. Teilmarkt Wohnungseigentum

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

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

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

Stadtbezirk	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
I	12	4	3	8	7	4	6	6
II	53	36	45	22	19	26	35	16
III	10	10	10	1	0	5	4	10
IV	32	24	22	33	12	13	4	17
V	9	7	3	1	0	0	0	0
VI	28	12	7	0	0	2	2	3
VII	1	8	17	3	0	10	1	0
VIII	14	14	15	15	20	27	25	20
IX	61	35	24	21	17	29	36	34
Summe	220	150	146	104	75	116	113	106

Tab. 7.1 Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum

Stadt- bezirk	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
I	42	53	147	183	236	51	164	62
II	145	198	279	91	312	136	240	81
III	114	142	117	304	249	271	61	35
IV	132	183	144	131	261	101	40	98
V	37	77	25	83	67	34	42	17
VI	64	107	110	26	95	68	139	41
VII	59	146	320	46	53	45	18	34
VIII	51	45	153	80	73	90	72	44
IX	54	143	241	153	148	62	67	41
Summe	698	1.094	1.536	1.097	1.494	858	843	453

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

7.1 Umsatzentwicklung

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

Objektart	2009		2008		2007	
	Kauf- verträge [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauf- verträge [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauf- verträge [Anzahl]	Geld [Mio. €]
Wohnungseigentum insgesamt	1.449	169,7	1.439	173,0	1.438	173,7
davon						
• Erstverkäufe/ Bauvor- haben	106	29,1	113	34,8	116	30,1
• Weiterverkäufe	1.060	108,6	1.068	108,8	947	102,4
• Umwandlungen	280	31,8	258	29,4	374	40,4
• nicht klassifiziert	3	0,2	0	0	1	0,8

Tab. 7.3 Geldumsatz bei Wohnungseigentum

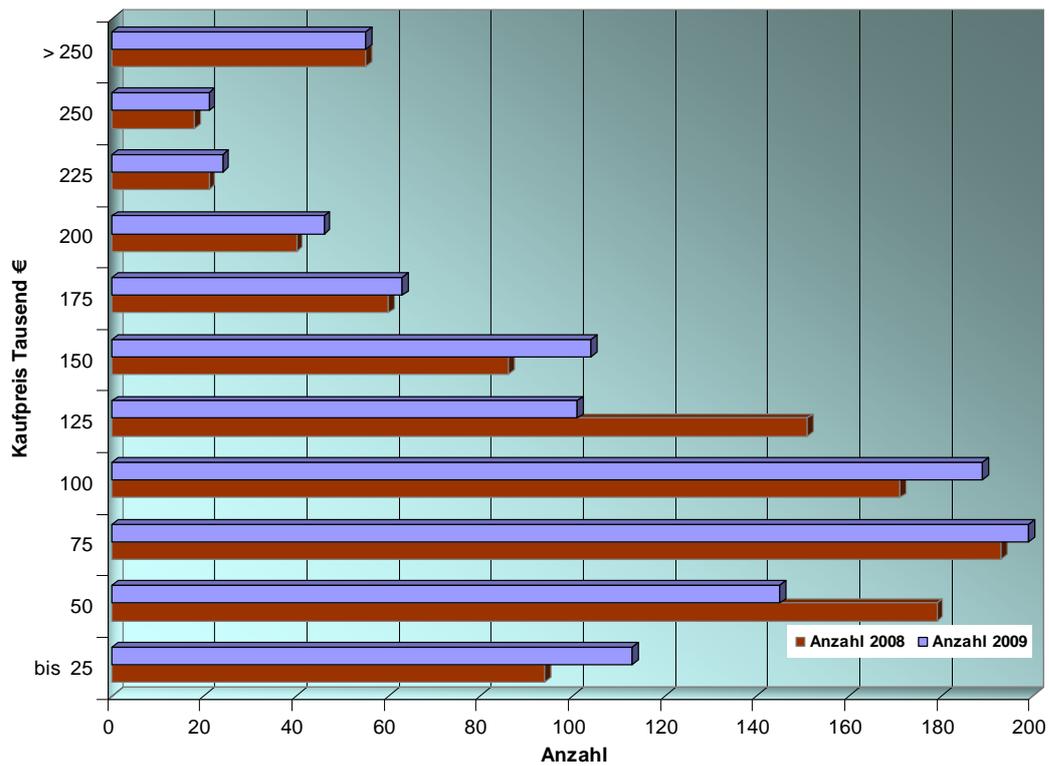


Abb. 7.1 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe

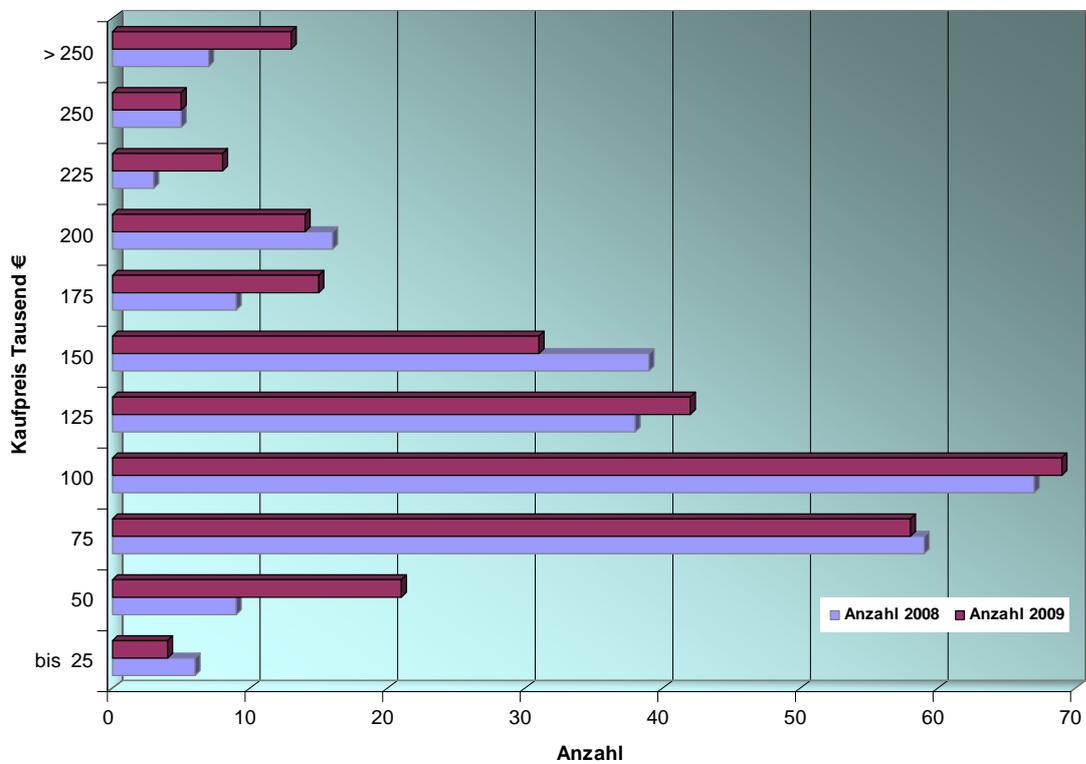


Abb. 7.2 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen

7.2 Preisentwicklung

In Kapitel 9 sind Zeitreihen veröffentlicht.

7.3 Durchschnittspreise

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



Abb. 7.3 Mittlere Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum
Preismaterial der Jahre 2007 bis 2009

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



Abb. 7.4 Mittlere Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum
Preismaterial der Jahre 2007 bis 2009
Baujahre 1975 bis 2006

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

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

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

Vermietetes Wohnungseigentum

Soweit Wohnungseigentum vermietet und damit nicht frei verfügbar ist, liegen die Kaufpreise erfahrungsgemäß zwischen 5 und 15 % niedriger als bei vergleichbaren, nicht vermieteten Wohneinheiten.

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	< 3	42	5	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.049	775	846	--
	Max - KP [€/m²]	--	2.078	1.223	--
	Min - KP [€/m²]	--	356	507	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	392	254	--
	Median - WF [m²]	93	57	71	--
	Median Baujahr	1949	1963	1987	--
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	6	< 3	9	--
	Median - KP [€/m² WF]	876	1.128	1.083	--
	Max - KP [€/m²]	1.644	--	1.687	--
	Min - KP [€/m²]	357	--	447	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	450	--	419	--
	Median - WF [m²]	68	62	83	--
	Median Baujahr	1948	1970	1983	--
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	5	35	19	--
	Median - KP [€/m² WF]	946	1.061	1.009	--
	Max - KP [€/m²]	992	1.609	1.514	--
	Min - KP [€/m²]	849	437	331	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	60	351	328	--
	Median - WF [m²]	95	61	88	--
	Median Baujahr	1949	1965	1984	--
Bedingrade	Anzahl - N =	--	11	19	6
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.330	1.307	2.005
	Max - KP [€/m²]	--	1.765	2.224	2.166
	Min - KP [€/m²]	--	904	719	1.875
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	253	388	130
	Median - WF [m²]	--	74	82	105
	Median Baujahr	--	1967	1984	--
Bergeborbeck	Anzahl - N =	--	4	--	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	764	--	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.063	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	328	--	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	336	--	--
	Median - WF [m²]	--	79	--	--
	Median Baujahr	--	1968	--	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	4	53	10	--
	Median - KP [€/m² WF]	817	1.128	1.478	--
	Max - KP [€/m²]	1.400	2.000	1.901	--
	Min - KP [€/m²]	385	519	1.180	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	422	341	238	--
	Median - WF [m²]	88	68	90	--
	Median Baujahr	1948	1964	1989	--
Bochold	Anzahl - N =	< 3	21	12	--
	Median - KP [€/m² WF]	407	893	1.352	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.417	1.849	--
	Min - KP [€/m²]	--	441	669	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	302	407	--
	Median - WF [m²]	61	67	73	--
	Median Baujahr	1949	1966	1995	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	< 3	18	13	9
	Median - KP [€/m² WF]	640	1.132	1.107	1.984
	Max - KP [€/m²]	--	2.148	1.380	2.175
	Min - KP [€/m²]	--	727	746	1.551
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	372	209	176
	Median - WF [m²]	75	68	78	94
	Median Baujahr	1949	1963	1985	--
Bredeney	Anzahl - N =	3	16	35	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.182	1.275	1.813	--
	Max - KP [€/m²]	2.328	2.500	2.550	--
	Min - KP [€/m²]	944	490	625	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	740	484	437	--
	Median - WF [m²]	81	103	93	--
	Median Baujahr	1948	1969	1985	--
Burgaltendorf	Anzahl - N =	--	16	20	6
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.393	1.705	2.231
	Max - KP [€/m²]	--	1.788	2.192	2.394
	Min - KP [€/m²]	--	845	687	2.084
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	257	462	111
	Median - WF [m²]	--	81	86	96
	Median Baujahr	--	1972	1991	--
Byfang	Anzahl - N =	< 3	< 3	8	--
	Median - KP [€/m² WF]	783	1.011	1.577	--
	Max - KP [€/m²]	--	--	2.141	--
	Min - KP [€/m²]	--	--	1.356	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	--	241	--
	Median - WF [m²]	110	89	83	--
	Median Baujahr	1942	1973	1985	--
Dellwig	Anzahl - N =	< 3	24	6	--
	Median - KP [€/m² WF]	693	1.043	1.373	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.656	1.417	--
	Min - KP [€/m²]	--	479	1.058	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	237	136	--
	Median - WF [m²]	78	60	81	--
	Median Baujahr	1940	1962	1985	--
Fischlaken	Anzahl - N =	--	11	4	6
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.292	1.648	2.408
	Max - KP [€/m²]	--	1.516	1.880	2.533
	Min - KP [€/m²]	--	992	1.454	2.386
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	188	191	56
	Median - WF [m²]	--	72	88	83
	Median Baujahr	--	1970	1989	--
Freisenbruch	Anzahl - N =	--	28	10	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	988	1.075	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.414	1.314	--
	Min - KP [€/m²]	--	748	1.019	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	196	93	--
	Median - WF [m²]	--	76	74	--
	Median Baujahr	--	1971	1979	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	< 3	5	3	--
	Median - KP [€/m² WF]	781	1.000	1.539	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.542	1.546	--
	Min - KP [€/m²]	--	689	1.265	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	345	160	--
	Median - WF [m²]	96	78	87	--
	Median Baujahr	1948	1956	1986	--
Frintrop	Anzahl - N =	< 3	18	4	7
	Median - KP [€/m² WF]	865	1.044	1.397	1.805
	Max - KP [€/m²]	--	1.472	1.495	2.506
	Min - KP [€/m²]	--	354	1.005	1.268
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	337	218	427
	Median - WF [m²]	85	66	89	85
	Median Baujahr	1949	1967	1988	--
Frohnhausen	Anzahl - N =	20	46	18	--
	Median - KP [€/m² WF]	648	1.132	1.269	--
	Max - KP [€/m²]	1.379	1.576	1.894	--
	Min - KP [€/m²]	334	324	452	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	328	354	401	--
	Median - WF [m²]	75	77	83	--
	Median Baujahr	1942	1962	1984	--
Fulerum	Anzahl - N =	--	8	4	4
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.297	1.959	2.002
	Max - KP [€/m²]	--	1.407	2.118	2.146
	Min - KP [€/m²]	--	980	1.712	1.871
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	162	173	123
	Median - WF [m²]	--	76	92	96
	Median Baujahr	--	1971	1999	--
Gerschede	Anzahl - N =	--	13	< 3	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	500	1.491	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.457	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	336	--	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	392	--	--
	Median - WF [m²]	--	54	72	--
	Median Baujahr	--	1964	1979	--
Haarzopf	Anzahl - N =	--	14	10	12
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.390	1.863	2.146
	Max - KP [€/m²]	--	1.841	2.869	2.376
	Min - KP [€/m²]	--	868	1.208	1.324
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	333	501	290
	Median - WF [m²]	--	81	82	102
	Median Baujahr	--	1969	1989	--
Heidhausen	Anzahl - N =	< 3	6	7	< 3
	Median - KP [€/m² WF]	884	1.439	1.963	2.633
	Max - KP [€/m²]	--	1.576	2.156	--
	Min - KP [€/m²]	--	901	1.310	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	253	356	--
	Median - WF [m²]	60	106	96	110
	Median Baujahr	1948	1972	1984	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	--	24	35	44
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.437	1.650	2.180
	Max - KP [€/m²]	--	2.000	2.357	3.405
	Min - KP [€/m²]	--	750	945	1.983
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	313	388	229
	Median - WF [m²]	--	74	90	98
	Median Baujahr	--	1972	1982	--
Holsterhausen	Anzahl - N =	11	82	6	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.209	1.074	1.547	--
	Max - KP [€/m²]	1.423	2.267	2.563	--
	Min - KP [€/m²]	710	422	873	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	255	418	623	--
	Median - WF [m²]	97	71	76	--
	Median Baujahr	1947	1964	1989	--
Horst	Anzahl - N =	--	32	7	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	809	869	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.482	1.518	--
	Min - KP [€/m²]	--	446	708	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	223	280	--
	Median - WF [m²]	--	61	89	--
	Median Baujahr	--	1973	1975	--
Huttrop	Anzahl - N =	< 3	36	6	12
	Median - KP [€/m² WF]	1.441	903	1.761	2.274
	Max - KP [€/m²]	--	1.631	2.709	2.605
	Min - KP [€/m²]	--	422	957	1.910
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	289	605	207
	Median - WF [m²]	118	68	57	101
	Median Baujahr	1942	1965	1985	--
Karnap	Anzahl - N =	< 3	10	< 3	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.090	1.115	824	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.471	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	956	--	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	142	--	--
	Median - WF [m²]	76	82	85	--
	Median Baujahr	1930	1959	1980	--
Katernberg	Anzahl - N =	< 3	24	9	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.145	1.040	930	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.468	1.305	--
	Min - KP [€/m²]	--	797	500	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	172	271	--
	Median - WF [m²]	59	77	80	--
	Median Baujahr	1946	1968	1985	--
Kettwig	Anzahl - N =	< 3	64	44	38
	Median - KP [€/m² WF]	1.392	1.022	1.600	2.542
	Max - KP [€/m²]	--	2.598	2.930	3.793
	Min - KP [€/m²]	--	393	738	2.094
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	420	581	475
	Median - WF [m²]	115	79	88	97
	Median Baujahr	1949	1972	1985	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Kray	Anzahl - N =	6	21	< 3	8
	Median - KP [€/m² WF]	757	1.149	1.305	1.993
	Max - KP [€/m²]	1.441	2.618	--	2.063
	Min - KP [€/m²]	456	347	--	1.855
	StAbw - KP ± [€/m²]	416	446	--	67
	Median - WF [m²]	88	74	73	90
	Median Baujahr	1948	1966	1998	--
Kupferdreh	Anzahl - N =	4	10	21	3
	Median - KP [€/m² WF]	1.015	1.095	1.400	2.239
	Max - KP [€/m²]	1.500	1.599	2.053	2.296
	Min - KP [€/m²]	516	673	818	1.613
	StAbw - KP ± [€/m²]	415	294	305	379
	Median - WF [m²]	58	80	80	94
	Median Baujahr	1925	1968	1984	--
Leithe	Anzahl - N =	5	14	< 3	--
	Median - KP [€/m² WF]	632	1.083	1.546	--
	Max - KP [€/m²]	760	1.515	--	--
	Min - KP [€/m²]	625	864	--	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	58	200	--	--
	Median - WF [m²]	63	66	64	--
	Median Baujahr	1943	1966	1994	--
Nordviertel	Anzahl - N =	< 3	7	3	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.014	874	1.000	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.167	1.042	--
	Min - KP [€/m²]	--	500	834	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	268	110	--
	Median - WF [m²]	74	65	70	--
	Median Baujahr	1949	1962	1984	--
Ostviertel	Anzahl - N =	3	7	< 3	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.039	800	1.473	--
	Max - KP [€/m²]	1.146	1.838	--	--
	Min - KP [€/m²]	600	467	--	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	289	509	--	--
	Median - WF [m²]	87	76	110	--
	Median Baujahr	1948	1964	1984	--
Rellinghausen	Anzahl - N =	< 3	8	5	--
	Median - KP [€/m² WF]	542	1.147	1.584	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.689	2.286	--
	Min - KP [€/m²]	--	786	536	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	334	723	--
	Median - WF [m²]	72	88	92	--
	Median Baujahr	1943	1960	1983	--
Rüttenscheid	Anzahl - N =	16	108	18	44
	Median - KP [€/m² WF]	1.053	1.221	1.554	2.363
	Max - KP [€/m²]	1.683	2.198	2.705	3.134
	Min - KP [€/m²]	685	491	917	1.445
	StAbw - KP ± [€/m²]	297	334	479	287
	Median - WF [m²]	89	74	85	107
	Median Baujahr	1947	1964	1982	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Schönebeck	Anzahl - N =	< 3	12	15	< 3
	Median - KP [€/m² WF]	1.307	1.331	1.482	2.165
	Max - KP [€/m²]	--	1.785	2.138	--
	Min - KP [€/m²]	--	948	1.069	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	293	293	--
	Median - WF [m²]	88	81	94	89
	Median Baujahr	1947	1972	1990	--
Schonnebeck	Anzahl - N =	--	12	8	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.009	1.292	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.103	1.613	--
	Min - KP [€/m²]	--	723	978	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	166	228	--
	Median - WF [m²]	--	71	80	--
	Median Baujahr	--	1970	1995	--
Schuir	Anzahl - N =	--	3	--	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.418	--	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.511	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	1.185	--	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	168	--	--
	Median - WF [m²]	--	85	--	--
	Median Baujahr	--	1961	--	--
Stadtkern	Anzahl - N =	--	--	< 3	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	--	720	--
	Max - KP [€/m²]	--	--	--	--
	Min - KP [€/m²]	--	--	--	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	--	--	--
	Median - WF [m²]	--	--	51	--
	Median Baujahr	--	--	1992	--
Stadtwald	Anzahl - N =	16	49	13	< 3
	Median - KP [€/m² WF]	1.289	1.400	1.622	2.559
	Max - KP [€/m²]	1.588	2.080	2.194	--
	Min - KP [€/m²]	872	883	1.209	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	164	251	262	--
	Median - WF [m²]	53	67	84	114
	Median Baujahr	1946	1955	1982	--
Steele	Anzahl - N =	8	26	12	< 3
	Median - KP [€/m² WF]	893	1.030	1.192	1.675
	Max - KP [€/m²]	1.350	1.695	1.780	--
	Min - KP [€/m²]	652	563	870	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	248	267	282	--
	Median - WF [m²]	65	71	76	91
	Median Baujahr	1948	1968	1986	--
Stoppenberg	Anzahl - N =	< 3	6	17	8
	Median - KP [€/m² WF]	1.857	1.126	1.376	2.053
	Max - KP [€/m²]	--	1.218	1.868	2.285
	Min - KP [€/m²]	--	988	614	1.870
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	99	366	123
	Median - WF [m²]	84	63	87	87
	Median Baujahr	1918	1969	1994	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 - 2009

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2006	Neubau
Südostviertel	Anzahl - N =	3	28	< 3	--
	Median - KP [€/m² WF]	637	1.142	1.907	--
	Max - KP [€/m²]	1.357	1.993	--	--
	Min - KP [€/m²]	373	500	--	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	509	409	--	--
	Median - WF [m²]	67	75	92	--
	Median Baujahr	1943	1965	1990	--
Südviertel	Anzahl - N =	--	31	14	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.053	1.572	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.789	2.117	--
	Min - KP [€/m²]	--	589	756	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	329	456	--
	Median - WF [m²]	--	74	70	--
	Median Baujahr	--	1962	1990	--
Überruhr-Hinsel	Anzahl - N =	< 3	17	16	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.489	1.150	1.278	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.818	2.392	--
	Min - KP [€/m²]	--	718	953	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	304	335	--
	Median - WF [m²]	90	72	87	--
	Median Baujahr	1949	1968	1984	--
Überruhr-Holthausen	Anzahl - N =	--	44	7	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.058	1.184	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.739	1.902	--
	Min - KP [€/m²]	--	461	883	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	253	346	--
	Median - WF [m²]	--	68	76	--
	Median Baujahr	--	1968	1981	--
Vogelheim	Anzahl - N =	--	--	< 3	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	--	978	--
	Max - KP [€/m²]	--	--	978	--
	Min - KP [€/m²]	--	--	978	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	--	--	--
	Median - WF [m²]	--	--	45	--
	Median Baujahr	--	--	1975	--
Werden	Anzahl - N =	--	12	27	< 3
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.589	1.552	2.588
	Max - KP [€/m²]	--	2.128	2.534	--
	Min - KP [€/m²]	--	1.021	659	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	330	479	--
	Median - WF [m²]	--	91	85	99
	Median Baujahr	--	1972	1984	--

**Tab. 7.4 Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2007 – 2009**

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

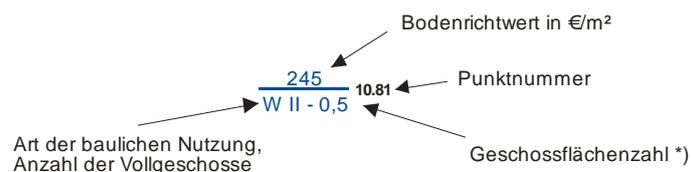
Bodenrichtwerte sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgeblich wertbestimmende Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke). In Essen werden Bodenrichtwerte ermittelt für baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie Grundstücke mit den Nutzungsarten

- Baureifes Land in Wohngebieten mit individueller Bauweise (überwiegend Eigentumsmaßnahmen)
- Baureifes Land in Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau (überwiegend Eigentumsmaßnahmen)
- Klassische Gewerbegrundstücke.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.21 Präsentation

Bodenrichtwerte sind in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung darzustellen. Dies erfolgt im Internet im Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW, vgl. Kapitel 8.24. In analoger Form werden die Bodenrichtwerte zusätzlich auf der Grundlage des Stadtplans der Stadt Essen im Maßstab 1:20.000 präsentiert. Hier findet sich folgende Darstellung:



8.22 Geschossflächenzahl

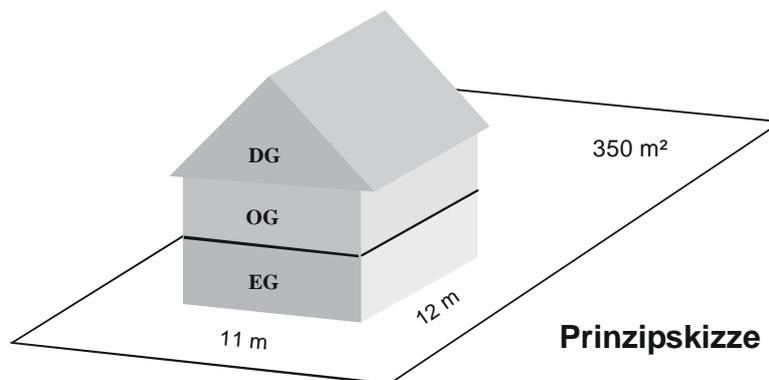
Die Definition der den Bodenrichtwerten zugrundeliegenden Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986. Die Regelungen der Novellierung wurden nicht verwendet, weil danach ausschließlich Aufenthaltsräume in Vollgeschossen berücksichtigt werden und solche Flächen im Dach- und/oder Kellergeschoss in nicht unerheblichem Umfang unberücksichtigt blieben. Dies ist bei der Ermittlung der bodenwertrelevanten Geschossflächenzahl zwingend zu berücksichtigen. Zu bilden ist dafür der Quotient aus „Gesamtgeschossfläche“ und „Grundstücksfläche“. Die Gesamtgeschossfläche ist die Summe der Geschossflächen aller zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzten Gebäudeteile in Voll- oder Nichtvollgeschossen, soweit sie genehmigt oder genehmigungsfähig sind.

Um die Geschossfläche des Dachgeschosses zu ermitteln, die dem der Bodenrichtwertableitung zugrunde liegenden Modell entspricht, kann vereinfachend statt einer strengen Berechnung folgender Ansatz verwendet werden:

$$GF_{DG} = WF_{DG} \times \frac{GF_{VG}}{WF_{VG}}$$

Hierin bedeuten

- GF = Geschossfläche
- WF = Wohnfläche
- DG = Dachgeschoss
- VG = unter dem Dachgeschoss liegendes Vollgeschoss
- OG = Obergeschoss
- EG = Erdgeschoss



Berechnungsbeispiel:

Geschoss	Geschossflächen	Wohnflächen
EG	12 m x 11 m = 132 m ²	106 m ²
OG	12 m x 11 m = 132 m ²	106 m ²
DG	nach o.a. Formel: 98 m ²	79 m ²
Gesamt	362 m ²	

Grundstücksfläche: 350 m²

$$GFZ = \frac{\text{Gesamtgeschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{362 \text{ m}^2}{350 \text{ m}^2} = 1,03 \approx 1,0$$

8.23 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

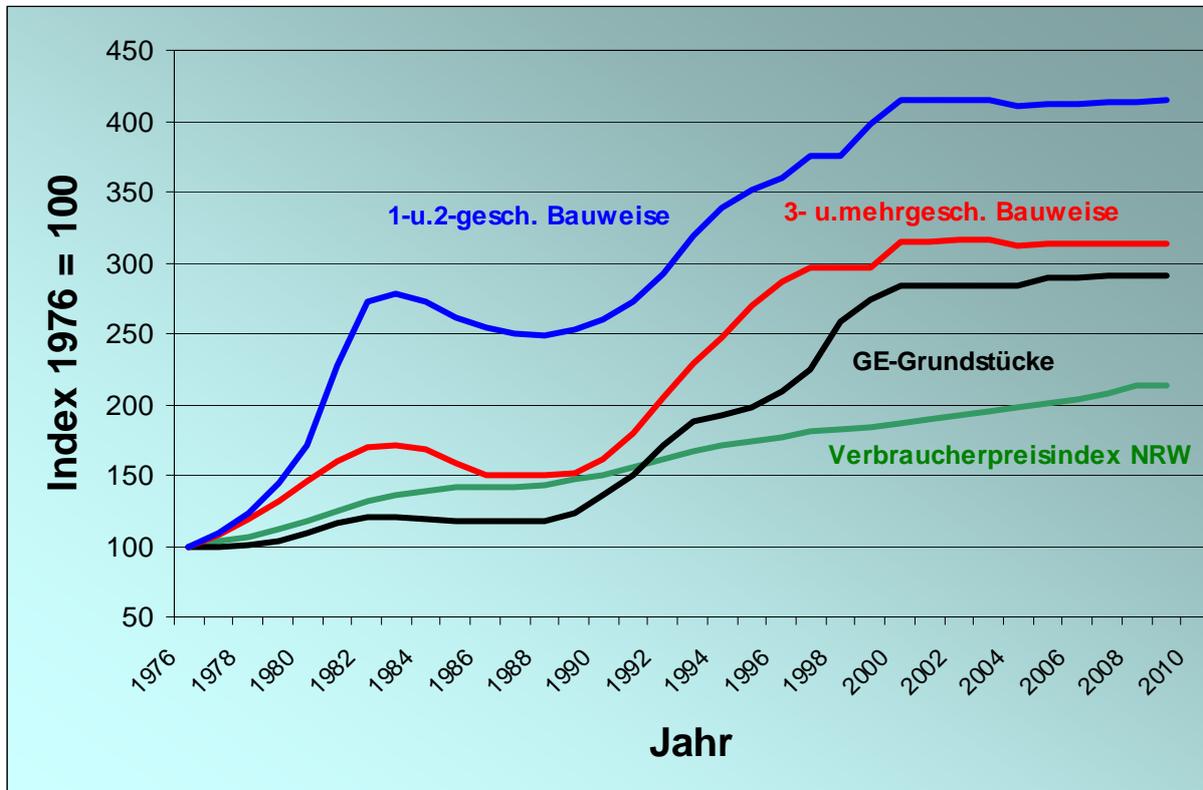


Abb. 8.1 Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW

8.24 BORISplus.NRW

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



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



8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 Gutachterausschussverordnung

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 26.01.2010 folgende gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	350	270	155
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	380	260	190
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	-	225	-
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	370	310	215
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	105	85	75

Tab. 8.1 Gebietstypische Werte für baureife Grundstücke

8.4 Bodenrichtwerte für Nichtbauland

Für Nichtbauland, z.B. Gärten, Äcker, Wiesen und Weiden sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen an Stelle von Bodenrichtwerten Rahmenwerte zur Verfügung, die zum Stichtag 01.01.2010 abgeleitet wurden und als für die Wertermittlung erforderliche Daten in Kapitel 9 veröffentlicht sind.

8.5 Weitere Bodenrichtwerte

Für steuerliche Bedarfsbewertungen mit Wertermittlungsstichtag vor dem 01.01.2007 werden Bodenrichtwerte verwendet, die der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.1.1996 ermittelt hat (§ 145 Abs. 3 Satz 2 BewG). Über diese Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle auf Antrag Auskunft. Sie sind ebenfalls im Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW (vgl. Kapitel 8.24) enthalten. Für Stichtage nach dem 01.01.2007 werden die zuletzt abgeleiteten Bodenrichtwerte verwendet.

8.6 Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung

Im konkreten Wertermittlungsfall können zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von geeigneten Vergleichskaufpreisen geeignete allgemeine oder ggf. besondere Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Die sachgerechte Verwendung von Bodenrichtwerten ermöglicht in aller Regel eine rasche und zutreffende Wertermittlung insbesondere in den Fällen, in denen keine bzw. nicht ausreichende Vergleichskaufpreise vorliegen. Nach neuerer Rechtsprechung müssen jedoch geeignete Vergleichskaufpreise bei der Wertermittlung berücksichtigt werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den wertbestimmenden Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks bewirken entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert. Insbesondere sind – soweit nicht bereits im Bodenrichtwert enthalten – bei der Wertermittlung im Einzelfall zu berücksichtigen:

- Grundstücksqualität
- Art der baulichen Nutzung
- spezielle Lage
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstücksgestalt und –zuschnitt
- Baugrundverhältnisse

Die Wertermittlung muss nach dem gleichen Modell erfolgen, nach dem auch die Bodenrichtwerte abgeleitet wurden. Daher dürfen nur die entsprechenden Werteinflüsse berücksichtigt werden; so wäre es z.B. systemfremd, Bodenrichtwerte in Essen mit Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Grundstückstiefe oder –fläche zu verknüpfen.

In der Legende zur Bodenrichtwertkarte sind keine Hinweise auf die Grundstückstiefe enthalten. Die Grundstückstiefe ist seit Jahren nicht mehr auswertungsrelevant, da die Bodenrichtwerte neben anderen Parametern in erster Linie auf die Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung abgestellt werden. Daraus darf jedoch nicht geschlossen werden, die Grundstückstiefe habe keine wertmäßige Auswirkung mehr. Vielmehr sind die in der Fachliteratur dargestellten Verfahren zur Bewertung von Frei- und Hinterlandflächen bzw. zusätzlichen Hausgartenflächen entsprechend anzuwenden.

Der Bodenwert bebauter Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich kann ausgehend von Bodenrichtwerten für vergleichbare bauliche Nutzungen ermittelt werden, wenn das eingeschränkte Baurecht sowie Lagevor- und -nachteile, Abweichungen in der baugebietstypischen Erschließung usw. wertmäßig hinreichend berücksichtigt werden.

Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke, die am Markt tatsächlich gehandelt werden können. Insbesondere für Grundstücke für den Gemeinbedarf, für Versorgungs-, Verkehrs- oder Grünflächen oder für werdendes Bauland sind weitere Besonderheiten zu berücksichtigen.

Beispiel / Checkliste zur sachgerechten Anwendung von Bodenrichtwerten

1. Bestimmen der maßgeblichen Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks wie z.B. Grundstücksqualität, Art und Maß der baulichen Nutzung usw.
2. Auswahl des geeigneten Bodenrichtwerts
 - bestmögliche Übereinstimmung der Art der baulichen Nutzung
 - bestmögliche Übereinstimmung der Lage
 - bestmögliche Übereinstimmung des Maßes der baulichen Nutzung
3. Anwendung:
 - Bodenrichtwert: €/m²
 - Durchschnittlicher Lagewert (Anpassung des Bodenrichtwerts an evtl. konjunkturelle Veränderungen seit dem Stichtag seiner Ableitung) €/m²
 - Spezieller Lagewert (Anpassung des durchschnittlichen Lagewerts an die Lage des Bewertungsobjektes) €/m²
 - Berücksichtigung weiterer wertrelevanter Abweichungen in den wertrelevanten Merkmalen des Grundstücks gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück, insbesondere
 - Maß der baulichen Nutzung (GFZ)
 - Grundstückszuschnitt
 - Beitragszustand
 - Topografie

Die Korrekturfaktoren werden multiplikativ verknüpft.

- Spezieller Lagewert €/m² x Korrekturfaktor(en)
= Bodenwert €/m²

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten (Inhaltsangabe)

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

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

- Preisindexreihen für unbebaute und bebaute Grundstücke
- Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger für die zum Teil weiter differenzierten Immobilienarten
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Dreifamilienhäuser
 - Mietwohngebäude
 - Gemischt genutzte Gebäude
 - Rein gewerblich genutzte Gebäude
 - Wohnungseigentum
- Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren
- Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren
- Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten (Nichtbauland) wie
 - Ackerland
 - Wiesen und Weiden
 - Wald
 - Begünstigtes Agrarland
 - Freiflächen **NEU**
 - Private Gärten
- Kaufpreise und Mieten für Einstellplätze und Garagen **NEU**
- Bewirtschaftungskosten
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte **NEU**

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

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

Die Seiten 52 bis 75 sind in dieser Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes nicht belegt.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Einwohnerzahlen

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

Tab. 10.1 Einwohnerentwicklung

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

Sterbefallüberschüsse sind im Saldo nicht berücksichtigt.

Weitere statistische Informationen sind im Internet unter der Adresse <http://www.essen.de/rathaus/statistik> bzw. unmittelbar beim Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen (0201-88-12306) abrufbar.

10.2 Gliederung des Essener Stadtgebiets

Fläche des Stadtgebiets	210,4 km ²	Einwohner je km ²	2.727
Anzahl der Bezirke	9	Anzahl der Stadtteile	50



Abb. 10.1 Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile

10.3 Sonstige Daten

10.31 Kaufkraftkennziffer

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

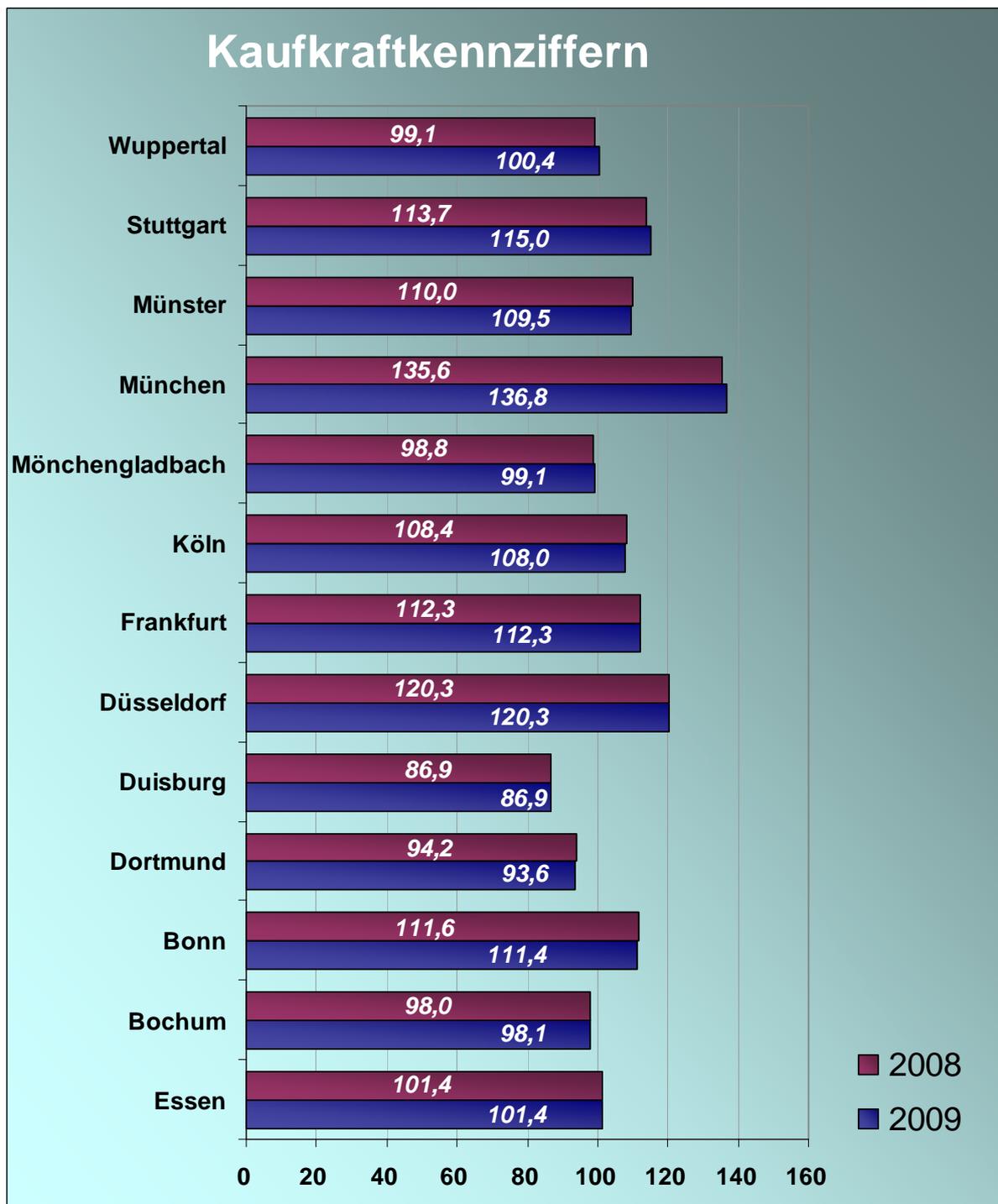


Abb. 10.2 Kaufkraftkennziffern
Quelle: M.Bauer Research GmbH, Nürnberg,
bezogen auf den Durchschnitt Deutschland = 100

10.32 Verfügbares Einkommen

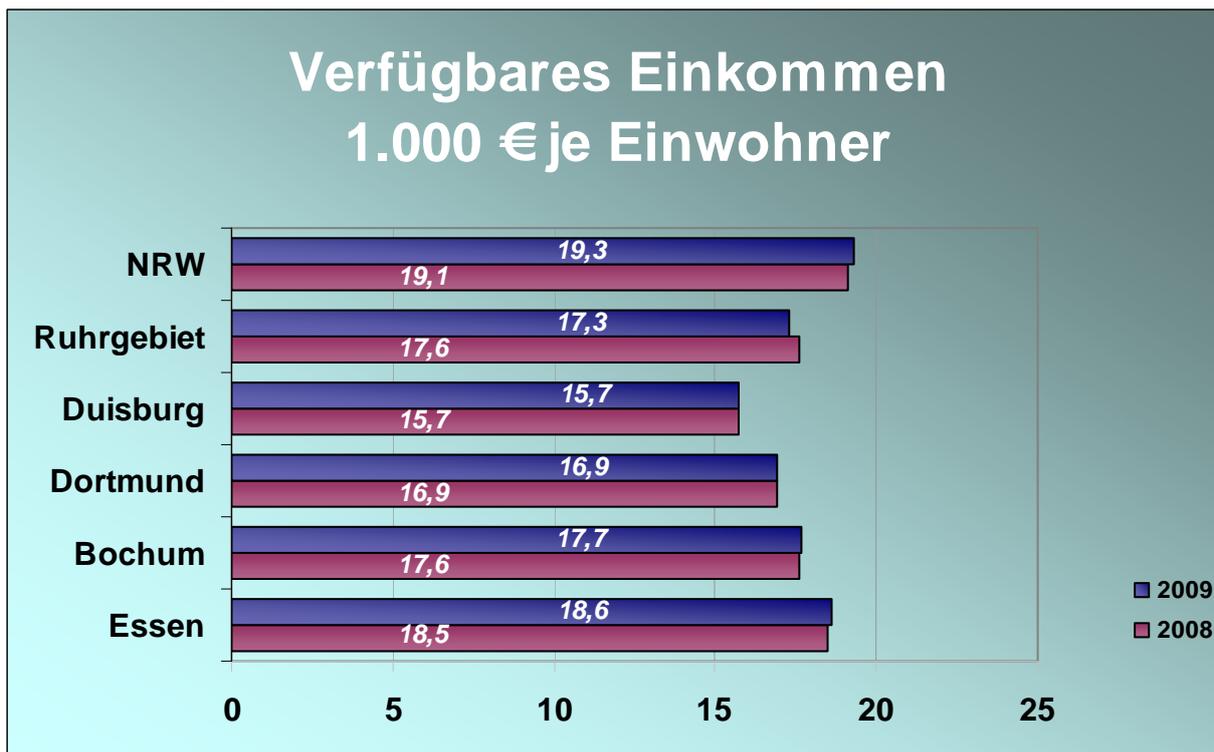


Abb. 10.3 Verfügbares Einkommen je Einwohner
Quelle: Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft

10.33 Arbeitslosenquote

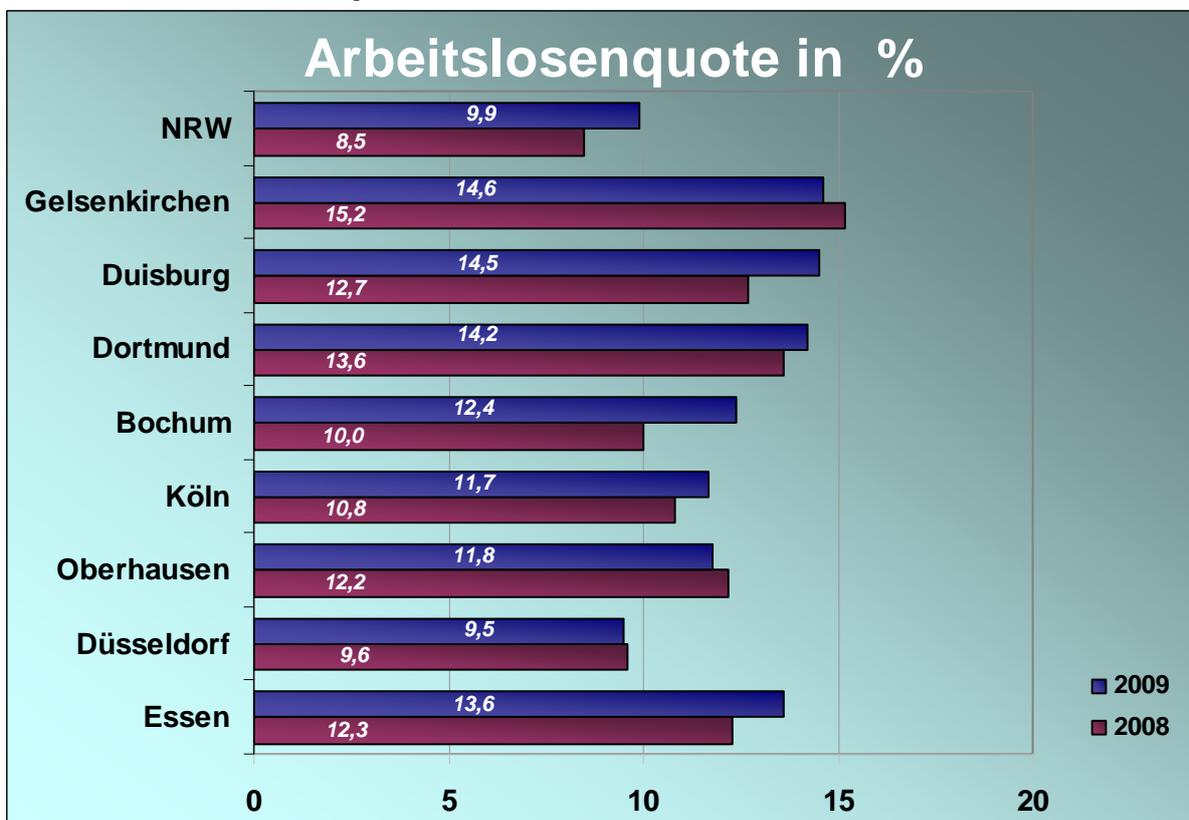


Abb. 10.4 Arbeitslosenquote 2008/2009 (Jahresdurchschnitt)
Quelle: Bundesagentur für Arbeit Regionaldirektion NRW

11. Regionale Vergleiche

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

Die Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt wurden im Marktbericht 2007, Kapitel 11.1 untersucht.

11.1 Typische Immobilienpreise 2009 in ausgewählten Städten in NRW

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

Stadt	Baugrundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser ¹⁾			Wohnungseigentum ²⁾
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Essen	380	260	190	1.130
Bochum	300	245	210	1.080
Dortmund	340	225	170	950
Duisburg	330	260	170	940
Gelsenkirchen	355	215	165	1.000
Mülheim / Ruhr	370	270	180	1.140

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

²⁾ Wohnung in mittlerer Lage, Ausstattung und Baualter, Angaben in €/m² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil

Quelle: Marktberichte der jeweiligen Gutachterausschüsse bzw. Oberer Gutachterausschuss NRW

Tab. 11.1 Typische Immobilienpreise in NRW-Städten

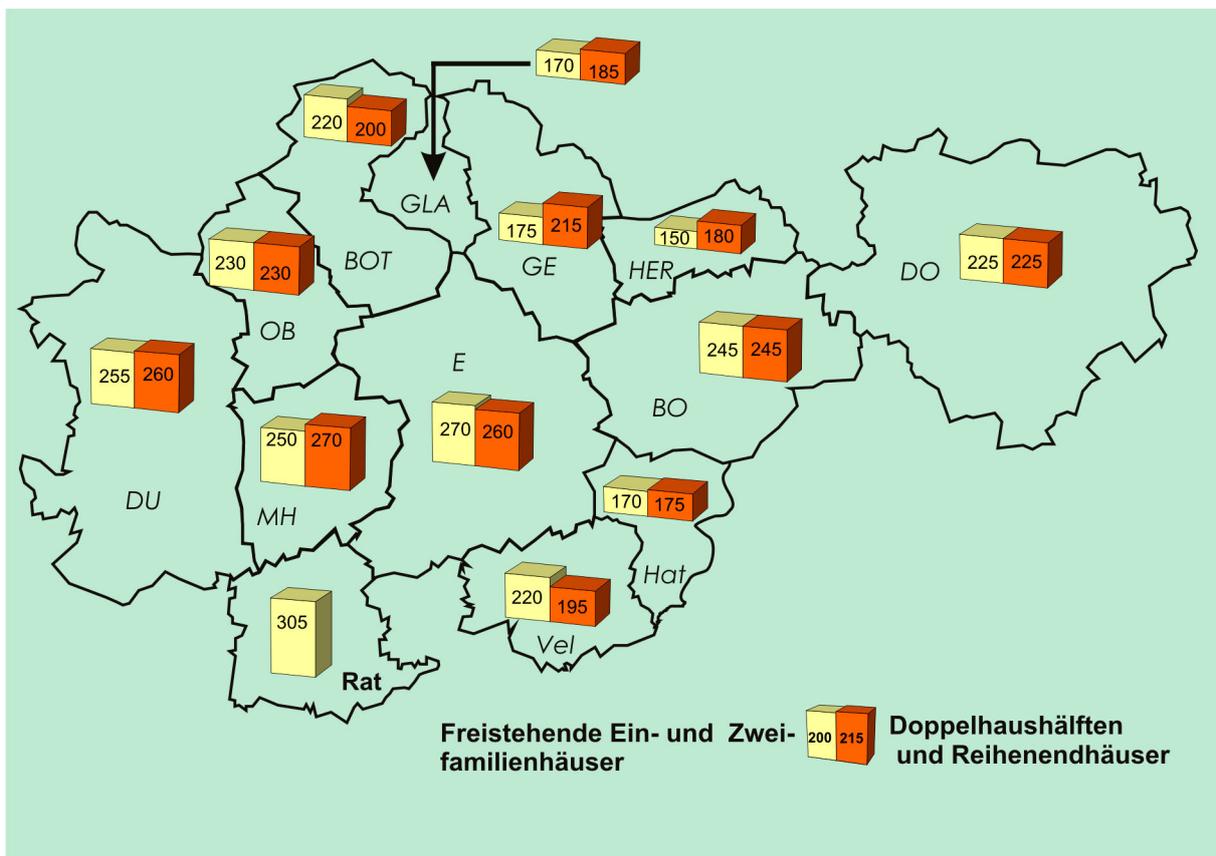


Abb. 11.1 Typische Grundstückspreise in €/m² für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2009

Datenquelle: Bodenrichtwertübersichten 2009 in www.boris.nrw

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

11.2 Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet

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

Hinweis: Die Umfrage wird jeweils zum Stichtag 01.04. durchgeführt. Wegen des frühen Erscheinungsdatums dieses Grundstücksmarktberichts liegen die Daten für 2009 noch nicht vor.

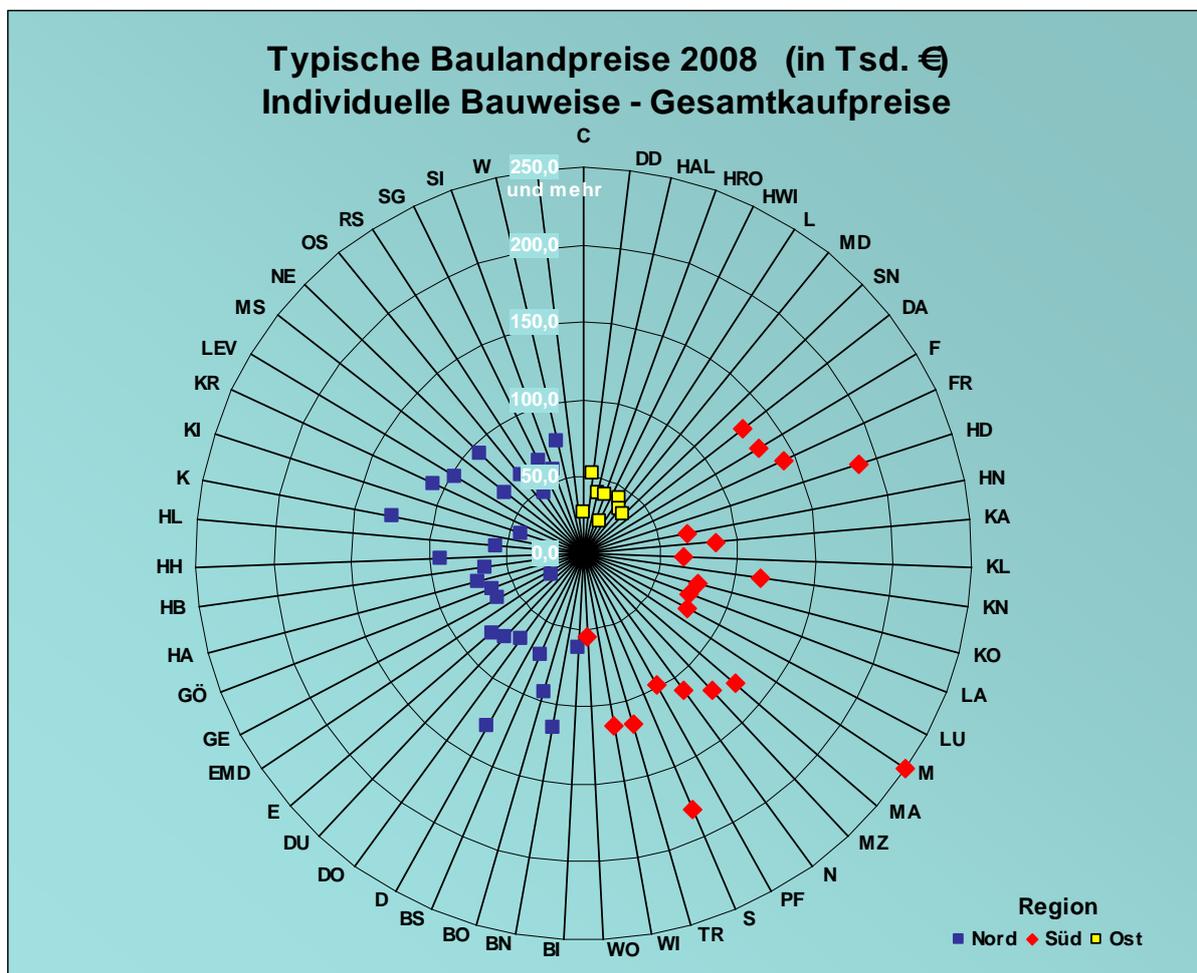


Abb. 11.2 Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2008

Quelle: Deutscher Städtetag

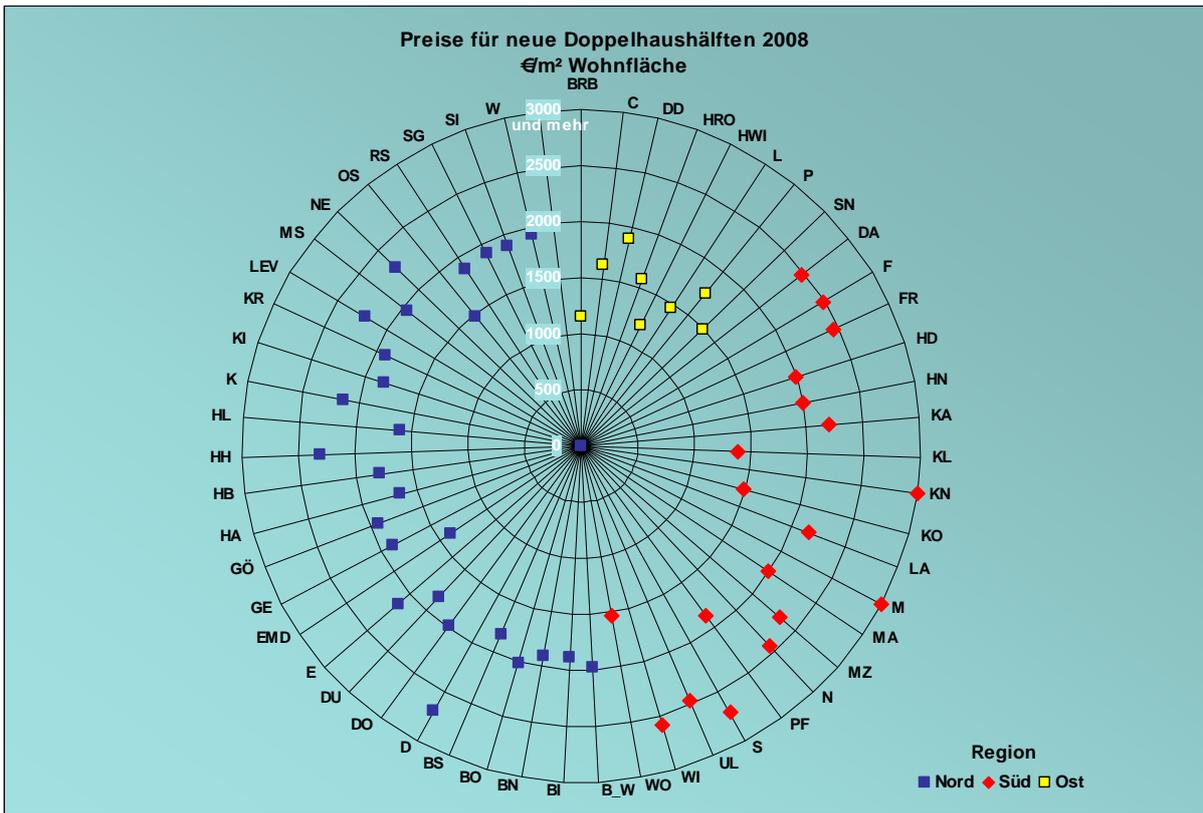


Abb. 11.3 Neue Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2008
 Quelle: Deutscher Städtetag

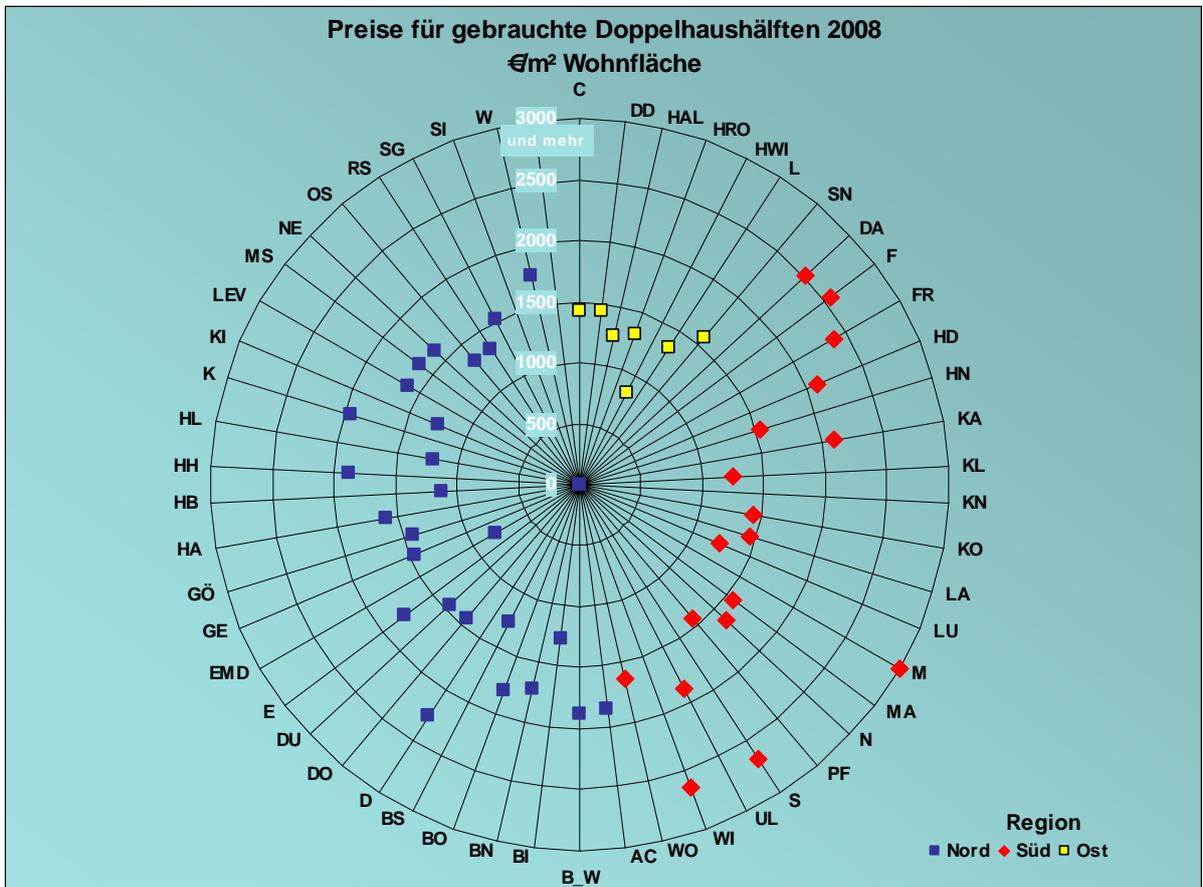


Abb. 11.4 Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2008
 Quelle: Deutscher Städtetag

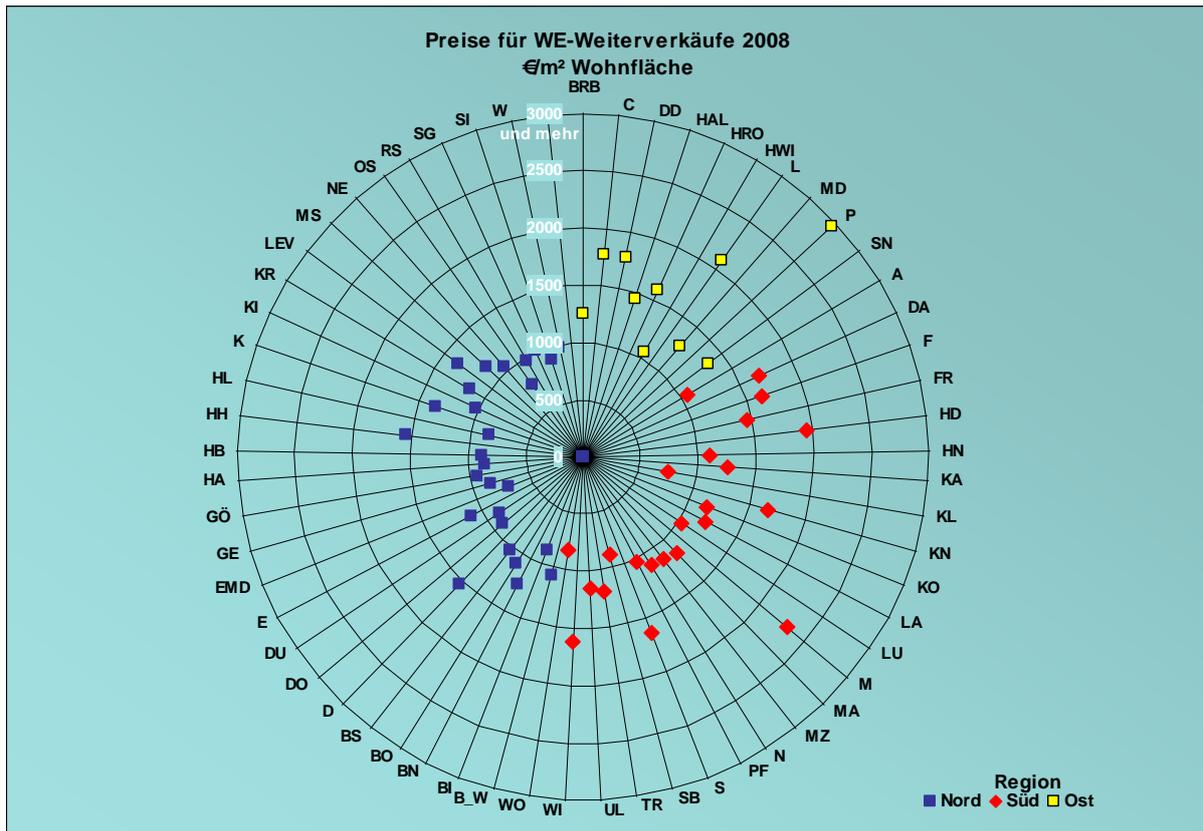


Abb. 11.5 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2008

Quelle: Deutscher Städtetag

Definitionen

- **Neubau Wohnungseigentum:** Wohnfläche von 60 bis 100 m², Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen
- **Gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser:** Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 90 und 140 m²
- **Gebrauchtes Wohnungseigentum (Weiterverkauf):** Baujahr 1950 bis 1974, Wohnfläche 60 bis 100 m²

11.3 Prognose für das 1. Halbjahr 2010

Mit dem Ziel einer weitergehenden Marktaufklärung wurde eine Prognose getroffen, wie sich der Grundstücksmarkt in Essen im 1. Halbjahr 2010 entwickeln könnte. Im Vergleich dazu sind die zu einer Gesamtaussage zusammengefassten Einschätzungen ausgewählter Gutachterausschüsse im Ruhrgebiet einschließlich der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie in weiteren nordrhein-westfälischen Großstädten dargestellt (Aachen, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Köln, Leverkusen, Münster, Neuss, Siegen, Solingen und Wuppertal). Die Angaben beruhen auf entsprechenden Erhebungen und Veröffentlichungen des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetags. Zu berücksichtigen ist, dass diese Angaben stark generalisieren und lokal eine durchaus vom Durchschnitt abweichende Einschätzung der Entwicklungstendenzen vorhanden sein kann.



Abb. 11.6 Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte

Quelle: Deutscher Städtetag

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

Legende:

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

Tab. 11.2 Prognose Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2010 in NRW

Quelle: Deutscher Städtetag

12. Mieten

12.1 Wohnungsmieten

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

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

Der Mietspiegel 2009 mit Stichtag 01.07.2009 wurde nach einer Mieterhebung am 01.12.2009 beschlossen.

Vertriebswege:

Internet <http://www.gutachterausschuss.essen.de> (pdf-Datei kostenlos)
Verkauf bei den Bürgerämtern der Stadtverwaltung (Verkaufspreis 5,00 €)

12.2 Gewerbliche Mieten

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

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

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

13. Produkte und Dienstleistungen

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

Weitergehende Informationen sind

- Gutachten
- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

13.1 Gutachten

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

Ein Vordruck für den Antrag ist diesem Marktbericht als Anlage 2 beigelegt. Dieser Antrag enthält auch einen Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 03.07.2001, zuletzt geändert durch Verordnung vom 12.01.2010.

13.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

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

13.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

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

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

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

13.4 Produkte und Gebühren

Die Gebühren für die Produkte und Dienstleistungen des Gutachterausschusses werden nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO, GV NW 1990 S. 308 vom 03.07.2001, zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. Januar 2010 (GV. NRW. S.25) erhoben.

Bodenrichtwerte

- **digital** vgl. Internetangebot www.boris.nrw.de (Kapitel 8).
- **analog**
(Ausgabe mehrfarbig in 9 Teilblättern)
 - gesamte Karte 80 €
 - Teilblatt 15 €
- **Sanierungsgebiete**
(Besondere Bodenrichtwerte) je Blatt 15 €
- **mündliche Auskunft**
 - einfache Auskünfte kostenfrei
 - Auskünfte schwieriger Art 10 bis 250 €
- **schriftliche Auskunft** zu Bodenrichtwerten
 - je Auskunft 20 €

Rahmenwerte

- schriftliche Auskunft je Einzelwert 30 €
- komplette Karte Innenstadt
(Stichtag 01.01.1994) 100 €
- komplette Karte südliche Innenstadt
(Stichtag 01.01.1997) 100 €
- komplette Karte Hachestraße / Am Hauptbahnhof
(Stichtag 01.01.1999) 100 €

Grundstücksmarktbericht

- Grundstücksmarktbericht
 - **ohne** für die Wertermittlung erforderliche Daten
im Internet <http://www.boris.nrw.de> kostenfrei
 - **mit** den für die Wertermittlung erforderlichen Daten
im Internet 25 €
 - als Druckversion (gesamter Grundstücksmarktbericht) 40 €

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

- je Wertermittlungsfall bis einschließlich zehn mitgeteilter Vergleichsfälle über unbebaute und bebaute Grundstücke 130 €
- jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert 7 €

Mietdaten

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

Bei Versand wird eine Versandkostenpauschale von 2,50 € erhoben. Sie entfällt bei schriftlichen Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung.

Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert

Tarif- stelle	
13.1	Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss
13.1.1	über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile
	Grundgebühr 700 €
	zuzüglich a) oder b)
	a) bei Werten bis 770.000 € 2,0 v.T. des Wertes
	b) bei Werten über 770.000 € 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770 €
13.1.2	Zuschlag
	a) wegen weiterer Wertermittlungsverfahren bis 200 €
	b) wegen der Beschaffung von Unterlagen bzw. umfangreicher Recherchen bis 400 €
	c) wegen rechtlicher Gegebenheiten bis 600 €
	d) wegen Baumängeln und Bauschäden bis 300 €
	e) für Auslagen
	über Mietwerte oder Pachtwerte
	Grundlage für die Bemessung der Gebühr: 10-facher Jahresmiet- oder -pachtwert
	Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1

Tab. 13.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 3. Juli 2001, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Januar 2010.

Maßgebend ist jeweils der ermittelte Verkehrswert.

Gebühren für Gutachten zuzüglich Umsatzsteuer

Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2009

Anlage 1

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

* zugleich ehrenamtlicher Gutachter

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

*** Stellvertreterin

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

Antragsteller:	_____

Straße:	_____
PLZ, Ort:	_____
Telefon:	_____
Telefax:	_____

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

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

gemäß § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> unbebautes Grundstück | <input type="checkbox"/> bebautes Grundstück |
| <input type="checkbox"/> Wohnungs- / Teileigentum | <input type="checkbox"/> den Mietwert der Wohnung |

Das Gutachten wird zu folgendem Zweck benötigt:

- Verkauf
- Erbregelung / Pflichtteilermittlung
- Zugewinnermittlung
- Sonstiger Zweck (bitte angeben): _____
- Verkehrswert zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
- Verkehrswert zum Stichtag _____

Beschreibung des Objektes

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

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

- keine bekannt

Name und Anschrift der übrigen Eigentümer:

Für die Erstellung des Gutachtens werden Gebühren und Auslagen gemäß Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (Auszug siehe unten) fällig. Im Falle einer Rücknahme des Antrages entstehen Gebühren gemäß § 15 der Gebührenordnung NRW, sofern mit der sachlichen Bearbeitung schon begonnen wurde. Auf alle Gebühren wird Umsatzsteuer erhoben.

Gem. § 193 BauGB ist allen Eigentümern eine Abschrift des Gutachtens zu übersenden. Neben der in der Gebühr enthaltenen Ausfertigung für den Antragsteller erhält jeder (weitere) Eigentümer eine kostenfreie unbeglaubigte Kopie des Gutachtens. Die für zusätzlich beantragte Ausfertigungen entstehenden Auslagen (Kopier- und Versandkosten) trägt der Antragsteller.

Das Gutachten wird in _____-facher Ausfertigung benötigt.

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

Als Antragsteller verpflichte ich mich als alleiniger Kostenschuldner zur Zahlung der Gebühr gemäß Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung zuzüglich der dann geltenden Umsatzsteuer. Mehrere Kostenschuldner sind Gesamtschuldner.

Ort, Datum

Unterschrift

Bitte fügen Sie dem Antrag folgende Anlagen bei:

- ✓ ggf. Bevollmächtigung des Eigentümers
- ✓ aktueller Grundbuchauszug (Durchschriften von Eintragungsmitteilungen reichen nicht aus)
- ✓ ggf. Dokumente über das bestehen sonstiger Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuches
- ✓ Verträge (z.B. Erbbauvertrag, Wohnungsrecht, Nießbrauch)
- ✓ Teilungserklärung und Aufteilungsplan bei Wohnungs- / Teileigentum
- ✓ Letzte Verwaltungsabrechnung bei Wohnungs- / Teileigentum
- ✓ Mietverträge
- ✓ Grundsteuerbescheid bei Mietobjekten
- ✓ Angaben über Einnahmen und Ausgaben (z.B. Mieten, Bewirtschaftungskosten)

Tarifstelle	
13.1	Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss
13.1.1	über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und <u>unbebaute</u> Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile
	Grundgebühr 700 €
	zuzüglich a) oder b)
	a) bei Werten bis 770.000 € 2,0 v.T. des Wertes
	b) bei Werten über 770.000 € 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770 €
13.1.2	Zuschlag
	a) wegen weiterer Wertermittlungsverfahren bis 200 €
	b) wegen der Beschaffung von Unterlagen bzw. umfangreicher Recherchen bis 400 €
	c) wegen rechtlicher Gegebenheiten bis 600 €
	d) wegen Baumängeln und Bauschäden bis 300 €
	e) für Auslagen
	über Mietwerte oder Pachtwerte
	Grundlage für die Bemessung der Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 10-facher Jahresmiet- oder -pachtwert

Alle Gebühren zuzüglich Umsatzsteuer

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

Antragsteller: _____

Straße: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____

Telefax: _____

Schriftliche Bodenrichtwertauskunft

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

Lagebezeichnung: Straße _____ Hs. Nr. _____

Alternativ: Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

zum Stichtag 01.01. _____

Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks:

- individuelle Bauweise (Baugebiet für Ein- und Zweifamiliengebäude)
- Geschosswohnungsbau (Baugebiet für Mehrfamiliengebäude)
- Baugebiet für Gewerbeobjekte
- Baugebiet für tertiäres Gewerbe (höherwertiges Bauland im Dienstleistungssektor)
- Nichtbauland (Äcker, Wiesen, begünstigtes Agrarland, Hausgärten u.a.). Die Auskunft wird durch Zusendung eines Auszuges aus dem Grundstücksmarktbericht erteilt.

Mir ist bekannt,

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

Ich verpflichte mich zur Zahlung der Gebühr

- in Höhe von 20 € für die schriftliche Bodenrichtwertauskunft
- in Höhe von 30 € für einen Rahmenwert
- in Höhe von 15 € für die Rahmenwerte für Nichtbauland (Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht)

Ort, Datum

Unterschrift

Bearbeitungsvermerke:

- Auskunft erteilt am _____
Datum, Namenszeichen

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

Antragsteller:	_____
_____	_____
Straße:	_____
PLZ, Ort:	_____
Telefon:	_____
Telefax:	_____

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004
(vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- | | | |
|---|-------|---------------|
| <input type="checkbox"/> unbebaute Grundstücke; Nutzungsart | _____ | Anzahl: _____ |
| <input type="checkbox"/> bebaute Grundstücke; Nutzungsart | _____ | Anzahl: _____ |
| <input type="checkbox"/> Wohnungs- bzw. Teileigentum | _____ | Anzahl: _____ |

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): _____

Grundstücksgröße von _____ m² bis _____ m²

Beitragsrechtlicher Zustand: _____

Baujahr oder Baujahrsspanne: _____ Geschosszahl: _____

Wohnfläche von _____ m² bis _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung 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

§ 10
Verwendung der Daten der
Kaufpreissammlung

(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.

Hinweis zu § 10 Abs. 3: Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße **und** Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
vom 3. Juli 2001

Tarifstelle

13.3.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB; § 10 GAVO NRW)

13.3.2.1 je Wertermittlungsfall bis einschließlich zehn mitgeteilter Vergleichswerte
über bebaute oder unbebaute Grundstücke 100 bis 150 €
[ab 01.06.2005 in Essen 130 €]

13.3.2.2 jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert 7 €

Bearbeitungsvermerke:

Die Voraussetzungen des § 10 GAVO (berechtigtes Interesse) liegen - nicht - vor.

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

_____ Datum

_____ Unterschrift des Vorsitzenden

Auskunft erteilt am _____ Namenszeichen

Antrag abgelehnt am _____ Namenszeichen

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

Ich bestelle gegen Rechnung (Gebührenbescheid):

Anzahl	Artikel	Stückpreis €	Gesamtpreis €
___ Exemplar(e)	Aktuelle Bodenrichtwertkarte (gedruckte Ausgabe in 9 Teilblättern)	80,00	
___ Exemplar(e)	Teilblatt Nr. _____	15,00	
___ Exemplar(e)	Aktueller Grundstücksmarktbericht einschließlich Kapitel 9 „Erforderliche Daten“ als Druckversion als pdf-Datei per E-Mail: Adresse: _____	40,00	
___ Exemplar(e)		25,00	
___ Exemplar(e)	Karte „Durchschnittsmieten für Ladenlokale“ in Essen-Borbeck (Stand: 06/2005) in Essen-Steele (Stand: 06/2005)	50,00	
___ Exemplar(e)		50,00	
___ Exemplar(e)	Unterlagen früherer Jahrgänge Bodenrichtwertkarte Jahrgang _____ ggf. Teilblatt Nr. _____	40,00	
___ Exemplar(e)		7,50	
___ Exemplar(e)	Grundstücksmarktbericht Jahrgang _____	auf Anfrage	
1	Versandkostenpauschale	2,50	2,50
		Summe	

Die Preise gelten zum Zeitpunkt der Herausgabe dieses Marktberichts;
Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Umsatzsteuer gelangt nicht zur Erhebung.

Name, Vorname / Firma: _____

Anschrift: _____

Telefon für Rückfragen: _____

Datum

Unterschrift