



# Grundstücksmarktbericht **2006**

Essen

Auswertungszeitraum: 01.01. bis 31.12.2005

OHNE für die Wertermittlung erforderliche Daten



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Essen



# Der Grundstücksmarkt in Essen

## Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahre 2005

(Datengrundlage: 01.01.2005 bis 31.12.2005)

### Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen  
verantwortlich: Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar, Vorsitzender

### Geschäftsstelle:

Rathenaustraße 2 (Theater-Passage)  
45127 Essen

Telefon: 0201-88-68505

Telefax: 0201-88-68503

Leiter der Geschäftsstelle: Dipl.-Ing. Ulrich Mohaupt

Telefon: 0201-88-68502

E-Mail: [gutachterausschuss@essen.de](mailto:gutachterausschuss@essen.de)

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

### Auskünfte:

Marktbericht: Telefon: 0201-88-68512  
88-68509

Bodenrichtwerte: Internet: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)  
Telefon: 0201-88-68505

### Titelfoto

Das Titelfoto zeigt die Lindenallee im Essener Bankenviertel mit Blick in Richtung Süden. Rechts befindet sich das Gebäude der Deutschen Bank, im Hintergrund sind die Bürotürme der RWE-Hauptverwaltung (links) und der Postbank-Niederlassung Essen sowie ein weiteres Gebäude der RWE-Hauptverwaltung zu sehen. Teile der Gebäude spiegeln sich in der Fassade des Parkhauses „Deutschlandhaus“. Die Urheberrechte liegen beim Gutachterausschuss.

ISSN 1433-7622

## Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	8
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	9
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	9
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	11
4.	Der Grundstücksmarkt im Jahr 2005	12
4.1	Verkäufe	12
4.2	Blockverkäufe	16
4.3	Zwangsversteigerungen	17
5.	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	20
5.1	Umsatzentwicklung	20
5.2	Preisentwicklung	21
6.	Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)	22
6.1	Umsatzentwicklung Wohngrundstücke	22
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.3	Durchschnittspreise	23
6.4	Gewerbegrundstücke	33
7.	Teilmarkt Wohnungseigentum	35
7.1	Umsatzentwicklung	36
7.2	Preisentwicklung	38
7.3	Durchschnittspreise	38
8.	Bodenrichtwerte	59
8.1	Gesetzlicher Auftrag	59
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	59
8.21	Präsentation	59
8.22	Geschossflächenzahl	59
8.23	Entwicklung der Bodenrichtwerte	61
8.24	BORIS.NRW	61
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 der Gutachterausschussverordnung	62
8.4	Bodenrichtwerte für Nichtbauland	63
8.5	Weitere Bodenrichtwerte	63
8.6	Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung	63
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	65
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	84
10.1	Einwohnerzahlen	84
10.2	Gliederung des Essener Stadtgebiets	85
11.	Regionale Vergleiche	86
11.1	Typische Immobilienpreise 2005 in ausgewählten Städten in NRW	86
11.2	Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet	86

11.3	Prognose für das 1. Halbjahr 2006	89
12.	Mieten	90
12.1	Wohnungsmieten	90
12.2	Gewerbliche Mieten	90
13.	Produkte und Dienstleistungen	91
13.1	Gutachten	91
13.2	Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten	91
13.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	91
13.4	Produkte und Gebühren	92

## Tabellen

Tab. 4.1	Übersicht über beurkundete Kauf- und sonstige Verträge	13
Tab. 4.2	Monatliche Verteilung der Kaufverträge	14
Tab. 4.3	Gliederung der Kaufverträge über Wohnbauobjekte nach Stadtbezirken	15
Tab. 4.4	Geldumsätze	15
Tab. 4.5	Blockverkäufe	16
Tab. 4.6	Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert	18
Tab. 4.7	Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert bei Wohnungseigentum nach Wohnflächen	18
Tab. 4.8	Zuschlagshöhe bei Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum	19
Tab. 5.1	Umsatz unbebauter Wohnbauflächen	20
Tab. 5.2	Flächen- und Geldumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke	20
Tab. 6.1	Umsatz bebauter Wohnhausgrundstücke	22
Tab. 6.2	Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen	
	Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 - 2005	25
Tab. 6.3	Flächen- und Geldumsatz bei bebauten Gewerbegrundstücken	33
Tab. 7.1	Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum	35
Tab. 7.2	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	36
Tab. 7.3	Geldumsatz bei Wohnungseigentum	36
Tab. 7.4	Erstverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen	
	Durchschnittspreise der Jahre 2003 bis 2005	40
Tab. 7.5	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen	
	Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005	45
Tab. 7.6	Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum in den Stadtteilen	
	Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005	52
Tab. 8.1	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke	62
Tab. 10.1	Einwohnerentwicklung	84
Tab. 11.1	Typische Immobilienpreise in NRW-Städten	86

Tab. 11.2	Prognose Immobilienmarkt	89
Tab. 13.1	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 3. Juli 2001	93

## Abbildungen

Abb. 4.1	Anzahl der Kaufverträge 1995 bis 2005	12
Abb. 4.2	Marktanteile der Grundstückskategorien 2005 (2004)	14
Abb. 4.3	Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge	17
Abb. 4.4	Zwangsversteigerungen je Stadtteil	19
Abb. 4.5	Zwangsversteigerungen je 10.000 Wohnungen	19
Abb. 5.1	Abgrenzung der Bodenpreisindexbereiche	21
Abb. 6.1	Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Grundstück	23
Abb. 6.2	Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	34
Abb. 7.1	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe	37
Abb. 7.2	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen	37
Abb. 7.3	Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen – Weiterverkäufe	39
Abb. 8.1	Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW	61
Abb. 10.1	Gliederung des Essener Stadtgebiets	85
Abb. 11.1	Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2005	87
Abb. 11.2	Neue Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2005	87
Abb. 11.3	Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2005	88
Abb. 11.4	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2005	88
Abb. 11.5	Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte	89

## Anlagen

Anlage 1	Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2005	94
Anlage 2	Antrag auf Erstattung eines Gutachtens	95
Anlage 3	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	97
Anlage 4	Bestellformular	99

Diese Seite ist nicht bedruckt.

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

### Umsätze

Der Umsatz nach Kaufverträgen erreichte 2005 mit 5.200 Urkunden einen historischen Höchststand. Gegenüber 2004 stieg die Anzahl der Kaufverträge um rund 30 %. Schwerpunkte der Umsatzentwicklung waren die Teilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatz + 34 %) und des Wohnungseigentums (Umsatz + 38 %). Diese Umsatzsteigerungen sind in erster Linie auf das Auslaufen der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 zurückzuführen. Auch in den übrigen Teilmärkten liegen überwiegend Umsatzsteigerungen vor, die allerdings bei weitem nicht die genannte Größenordnung erreichen.

Die Geldumsätze stiegen in der Summe um lediglich 2 % bei einem Gesamtvolumen von rd. 903 Mio. €. Die größten Umsatzzuwächse wurden bei bebauten Wohngrundstücken und bei Wohnungseigentum registriert, wobei auch im Teilmarkt der bebauten Mietwohnobjekte ein Plus von rd. 20 % zu verzeichnen war. Umsatzzuwächse lagen auch bei unbebauten Baugrundstücken vor. Deutliche Umsatzrückgänge fanden sich bei bebauten Gewerbegrundstücken (- 45 %).

Details befinden sich in Kapitel 4 sowie bei der Darstellung der Teilmärkte.

### Preise

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland blieben im Niveau weitgehend unverändert. In Verfolg der örtlichen Preisentwicklung sowie durch Anwendung der neuen landesweit anzuhaltenden Rundungsvorschrift wurden jedoch einzelne Bodenrichtwerte um bis zu 20 €/m<sup>2</sup> gesenkt oder angehoben. Insgesamt sind drei neue Bodenrichtwerte beschlossen und ein bestehender aufgehoben worden. Details sind im Kapitel 8 dargestellt.

Für bebaute Grundstücke wurden aufgrund der Arbeits- und Personalsituation in der Geschäftsstelle weitergehende Auswertungen zu Preisentwicklungen nicht vorgenommen.

## **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 auch für Nichtfachleute transparent machen. Für 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 eingerichtet<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Gesetzliche Grundlagen sind heute das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2142), zuletzt geändert durch Artikel 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), 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 drei Essener Finanzämter bestellt. Die Vertreter der 3 Finanzämter wirken ausschließlich beim Beschluss über die Bodenrichtwerte mit. Dem Gutachterausschuss gehören in Essen Geodäten, Architekten, Wohnungswirtschaftler, Juristen und Immobilienmakler an. In Spezialfällen können weitere Sachverständige beigezogen werden. Anlage 1 nennt die aktuell 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 die Aufgaben, Übersichten über den Grundstücksmarkt in diesem Bundesland 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).

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

### **Adresse:**

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	
Postanschrift:	Hausanschrift:
Postfach 30 08 65	Fischerstraße 10
40408 Düsseldorf	40477 Düsseldorf

### **Erreichbarkeit:**

Tel.: 0211 / 4 75 42 13  
Fax: 0211 / 4 75 59 76  
E-Mail: [oga@bez.reg-duesseldorf.nrw.de](mailto:oga@bez.reg-duesseldorf.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, 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 anonymisierte 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 Kostenabrechnung nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz.

## 4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2005

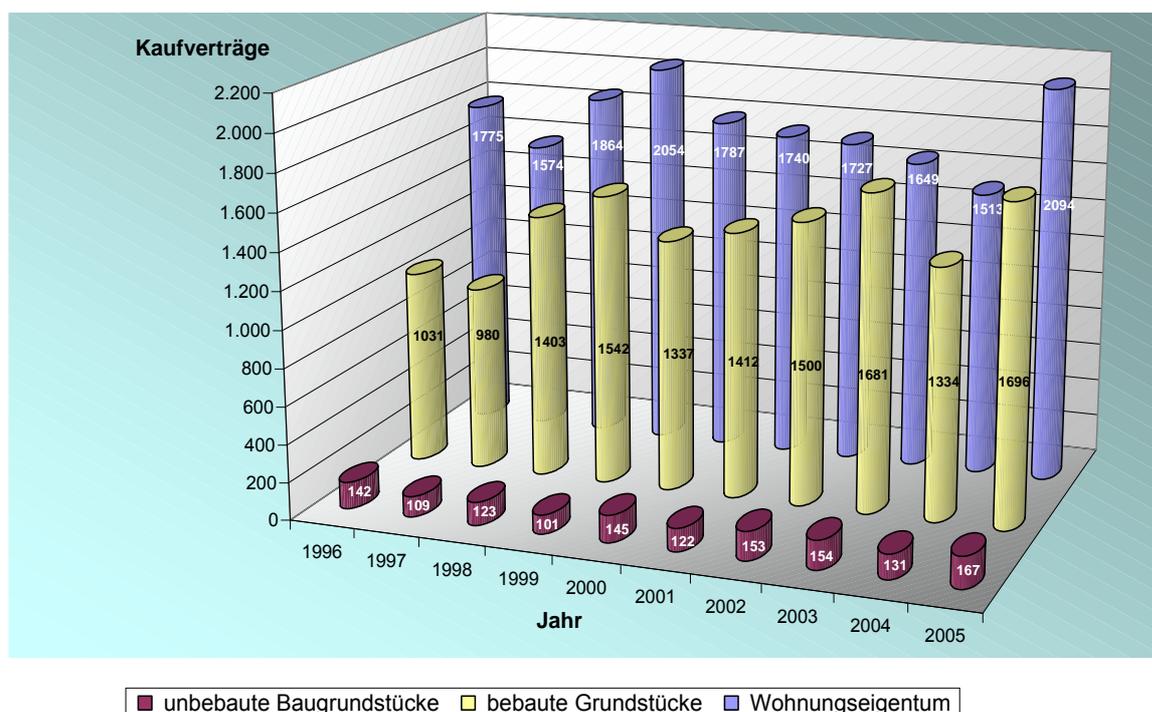
### 4.1 Verkäufe

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 1995 bis 2005**

Die Anzahl der Kaufverträge erreichte 2005 einen historischen Höchststand. Gegenüber 2004 hat sich die Zahl der registrierten Kaufverträge um rund 30 % erhöht. Dies ist in erster Linie auf deutliche Umsatzzuwächse bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Wohnungseigentum zurückzuführen. Ursache hierfür sind – möglicherweise zum Teil vorgezogene – Käufe zur Selbstnutzung vorgesehener Wohnimmobilien unter Ausnutzung der zum 31.12.2005 ausgelaufenen Eigenheimzulage.

VERTRAGSARTEN	2005	2004	2003	2002	2001	2000
<b>KAUFVERTRÄGE</b>						
<b>1. unbebaute Grundstücke</b>	<u>296</u>	<u>254</u>	<u>322</u>	<u>269</u>	<u>227</u>	<u>293</u>
Wohnbauland (individuelle Bauweise)	111	103	125	74	57	78
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	16	14	8	20	21	31
klassisches Gewerbe und Industrieland	24	8	5	10	27	22
höherwertiges Gewerbe	16	6	13	13	*)	*)
Erbbaugrundstücke	0	0	3	36	17	14
Nichtbauland <sup>1)</sup>	129	123	168	116	105	148
<b>2. bebaute Grundstücke</b>	<u>1.696</u>	<u>1.334</u>	<u>1.681</u>	<u>1.500</u>	<u>1.412</u>	<u>1.337</u>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1.218	906	1.117	1.112	1.027	945
Mehrfamilienhausgrundstücke <sup>2)</sup>	390	348	312	301	298	287
gewerblich genutzte Grundstücke	61	45	39	83	77	27
sonstige	27	35	213	4	10	62
<b>3. Wohnungseigentum</b>	<u>2.094</u>	<u>1.513</u>	<u>1.649</u>	<u>1.727</u>	<u>1.740</u>	<u>1.787</u>
Bauvorhaben	104	146	150	220	251	248
Weiterverkäufe	468	375	281	341	298	383
Umwandlungen <sup>4)</sup>	1.519	990	956	993	959	1.031
nicht klassifiziert	3	2	262	173	232	125
<b>4. Teileigentum</b>	28	17	48	88	105	74
<b>SONSTIGE VERTRÄGE <sup>5)</sup></b>	877	740	590	423	375	379
<b>ZWANGSVERSTEIGERUNGEN</b>	<u>209</u>	<u>152</u>	<u>162</u>	<u>148</u>	<u>121</u>	<u>93</u>
unbebaute Grundstücke	2	1	2	-	2	1
bebaute Grundstücke	73	39	51	36	24	23
Wohnungseigentum	123	106	103	104	87	65
Teileigentum	11	6	6	8	8	4
<b>INSGESAMT</b>	<b>5.200</b>	<b>3.993</b>	<b>4.452</b>	<b>4.155</b>	<b>3.980</b>	<b>3.966</b>
<b>Verträge über Immobilien in mehreren Städten (Gesamtumsatz Mio. €)</b>	6 (560)	3 (172)	3)	3)	3)	3)

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

<sup>2)</sup> mit einem gewerblich genutzten Anteil < 20%

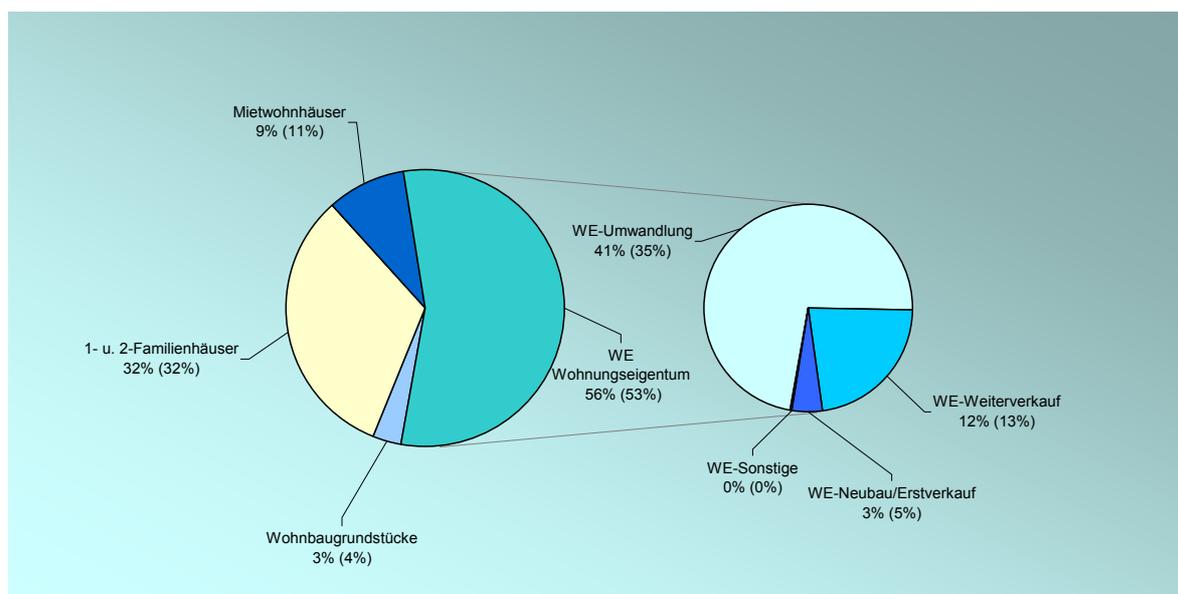
<sup>3)</sup> nicht gesondert erfasst

<sup>4)</sup> Zur Definition des Begriffes Umwandlung siehe Kapitel 7

<sup>5)</sup> Schenkungen, entgeltliche Übertragungen, Enteignungen, entgeltliche Kaufverträge, in denen das Gesamtentgelt nicht eindeutig festgestellt werden konnte, Kaufverträge ohne Entgelt, etc. – zur weiteren Auswertung nicht geeignet

<sup>\*)</sup> vor 2002 nicht gesondert erfasst

**Tab. 4.1 Übersicht über beurkundete Kauf- und sonstige Verträge**



**Abb. 4.2 Marktanteile der Grundstückskategorien 2005 (2004)**

Monat	Kaufverträge 2005				Summen
	Bebaute Grundstücke		Wohnungseigentum	baureife Grundstücke	
	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	Mehrfamilienhausgrundstücke			
Januar	31	14	92	6	143
Februar	57	17	97	11	182
März	86	39	147	12	284
April	67	33	121	10	231
Mai	55	14	118	11	198
Juni	72	35	159	20	295
Juli	104	28	188	10	301
August	105	20	118	7	320
September	126	38	207	14	385
Oktober	96	27	163	20	306
November	137	47	214	19	417
Dezember	282	78	420	27	807
<b>Jahressumme</b>	<b>1.218</b>	<b>390</b>	<b>2.094</b>	<b>167</b>	<b>3.869</b>

**Tab. 4.2 Monatliche Verteilung der Kaufverträge**

Stadtbezirk	Fläche (ha)	Anteil (%) <sup>1)</sup>	Einwohner 2004	Anteil % <sup>2)</sup>	Kaufverträge 2005		
					Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	Mehrfamilienhausgrundstücke	Wohnungseigentum
I	1.558,2	7,4	62.480	10,7	48	51	276
II	1.348,6	6,4	53.597	9,2	100	46	329
III	1.653,1	7,9	95.290	16,3	73	81	314
IV	2.459,4	11,7	86.431	14,8	138	41	234
V	1.821,6	8,7	58.271	10,0	162	46	119
VI	1.298,3	6,2	52.138	8,9	235	31	181
VII	2.088,3	9,9	61.405	10,5	132	48	131
VIII	3.310,4	15,7	63.625	10,9	151	19	248
IX	5.497,5	26,1	51.058	8,7	179	27	262
<b>Summe</b>	<b>21.035,4</b>	<b>100</b>	<b>584.295</b>	<b>100</b>	<b>1.218</b>	<b>390</b>	<b>2.094</b>

<sup>1)</sup> Flächenanteil des Stadtbezirkes am Stadtgebiet

<sup>2)</sup> Einwohneranteil des Stadtbezirkes an der Gesamteinwohnerzahl

**Tab. 4.3 Gliederung der Kaufverträge über Wohnbauobjekte nach Stadtbezirken**

Die Geldumsätze in den Teilmärkten stellen sich wie folgt dar:

Teilmarkt	Angaben in Mio. €		Entwicklung
	2005	2004	
<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>70,0</b>	<b>47,4</b>	<b>48%</b>
Wohnbaugrundstücke	36,8	22,5	63%
Gewerbegrundstücke	25,5	7,3	249%
werdendes Bauland	4,9	13,3	-63%
land- und forstwirtschaftliche Nutzung	1,7	3,6	-53%
Sonstige (Splissparzellen pp.)	1,1	0,7	57%
<b>bebaute Grundstücke</b>	<b>832,9</b>	<b>841,0</b>	<b>-1%</b>
Einfamilienhausgrundstücke	287,8	204,7	41%
Mehrfamilienhausgrundstücke	124,7	104,2	20%
Wohnungseigentum	223,8	174,2	28%
Gewerbegrundstücke	196,6	357,9	-45%
<b>Summe</b>	<b>902,9</b>	<b>888,4</b>	<b>2%</b>

**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 Oberer Gutachterausschuss veröffentlicht hierzu summarische Daten in seinem Bericht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Tabelle 4.5 zeigt Blockverkäufe im Jahr 2005. Hierzu wurden Veräußerungen erfasst, bei denen mindestens 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	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreissumme [Mio. €]
Private	3	23.910	10,767
Unternehmen	17	208.194	132,654
Summe	20	232.104	143,421

**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 in den letzten 15 Jahren. 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.nrw.de](http://www.zvg.nrw.de) regelmäßig von der Justizverwaltung des Landes publiziert.

Die Untersuchung des Gutachterausschusses konzentriert sich für 2005 auf die ausgewerteten bebauten Grundstücke und das Wohnungseigentum; die Zwangsversteigerungen über unbebaute Grundstücke (2 land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen) sowie die 11 im Teileigentum stehenden Einheiten bleiben unberücksichtigt.

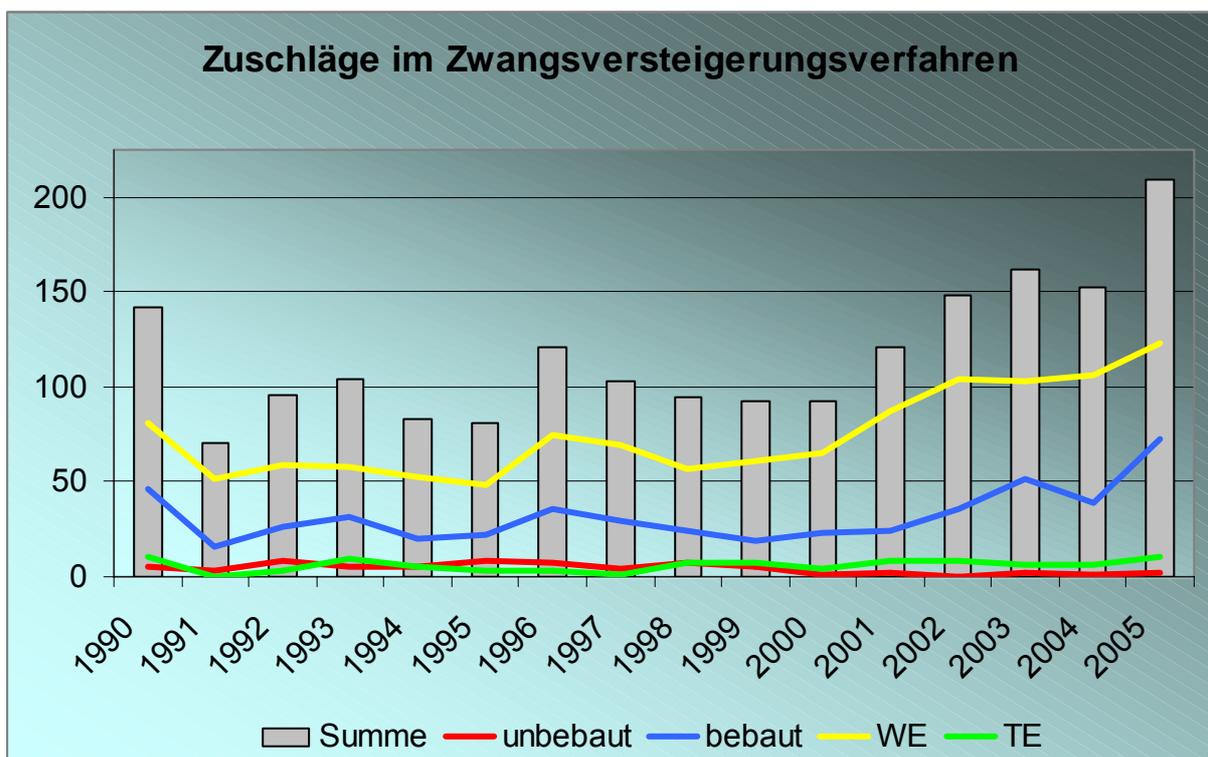


Abb. 4.3 Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge

Tabelle 4.6 analysiert die Zwangsversteigerungsfälle hinsichtlich der Höhe des Zuschlags im Verfahren, wobei unterschieden wird nach dem Zuschlag im ersten bzw. weiteren Terminen.

	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Gewerbe- objekte	Wohnungs- eigentum
Anzahl der Zuschläge insgesamt	73			123
davon ausgewertete Fälle	54			108
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	23	21	10	108
- % des Verkehrswerts (Median)	70 %	57 %	54 %	51 %
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	22	15	6	46
- % des Verkehrswerts (Median)	70 %	59 %	62 %	64 %
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	1	6	4	62
- % des Verkehrswerts (Median)	k.A.	46 %	54 %	40 %

**Tab. 4.6 Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert**

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

Wohnfläche	bis 30 m <sup>2</sup>	30 – 60 m <sup>2</sup>	60 – 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup>
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	2	35	36	19
- % des Verkehrswerts (Median)	38 %	50 %	52 %	70 %
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	0	11	21	14
- % des Verkehrswerts (Median)	--	56 %	58 %	71 %
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	2	24	15	5
- % des Verkehrswerts (Median)	38 %	41 %	33 %	49 %

**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 auf der Basis der Wohn- und Gebäudezählung 1987 ermittelten 307.802 „Wohnungen in Wohngebäuden“ ins Verhältnis. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet ergibt sich 2005 eine Quote von 4,75 auf 10.000 Wohneinheiten. Das bedeutet, dass etwa jede zweitausendste Wohnung Gegenstand eines Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren war. Die Quote der generell von Zwangsversteigerungsverfahren betroffenen Wohnungen wurde nicht ermittelt, liegt jedoch aufgrund eingestellter, unterbrochener oder noch laufender Verfahren höher.

Anzahl der Zwangsversteigerung  
in Stadtteilen (2005)



**Abb. 4.4 Zwangsversteigerungen  
je Stadtteil**

Anzahl der Zwangsversteigerung  
pro 10.000 Wohneinheiten  
in Stadtteilen (2005)



**Abb. 4.5 Zwangsversteigerungen  
je 10.000 Wohnungen**

Tabelle 4.8 zeigt die Ergebnisse einer detaillierten Untersuchung der von Zwangsversteigerungszuschlägen betroffenen Eigentumswohnungen. Hier wurden nur Stadtteile berücksichtigt, in denen mindestens 3 Zuschläge vorlagen. Die Tabelle zeigt die durchschnittliche Zuschlagshöhe im ersten bzw. weiteren Terminen sowie den Gesamtdurchschnitt einschließlich der jeweils zugrunde liegenden Fallzahlen. Die Stadtteile Stadtkern, Ostviertel, Nordviertel, Westviertel, Südviertel und Südostviertel wurden zur Gemarkung Essen zusammen gefasst.

Gemarkung	Ø Zuschlag 1.Termin	Anzahl	Ø Zuschlag weitere Termine	Anzahl	Ø Zuschlag über alle Termine	Anzahl
Altendorf	k.A.	< 3	36%	3	41%	4
Altenessen	60%	3	27%	5	40%	8
Bochold	61%	5	44%	4	53%	9
Essen	62%	7	50%	9	55%	16
Frohnhausen	53%	3	44%	4	48%	7
Gerschede	k.A.	< 3	27%	5	36%	6
Holsterhausen	49%	7	50%	5	49%	12
Katernberg	k.A.	< 3	57%	3	57%	3
Rüttenscheid	76%	6	44%	4	68%	10

**Tab. 4.8 Zuschlagshöhe bei Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum**

Die Beobachtung des Teilmarktes der Zwangsversteigerungen soll fortgesetzt werden.

## 5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

### 5.1 Umsatzentwicklung

#### Unbebaute Wohnbaugrundstücke

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

Jahr	2005			2004			2003		
	individuell	Ge- schoss	ge- samt	individuell	Ge- schoss	ge- samt	individuell	Ge- schoss	ge- samt
Anzahl der Kauffälle	111	16	127	103	14	117	125	9	134
Verkaufte Fläche [ha]	10,0	4,6	14,6	6,9	1,5	8,4	13,3	1,4	14,7
Kaufpreis- summe [Mio. €]	24,2	12,6	36,8	18,6	3,9	22,5	28,6	3,6	32,2
Durchschnitts- preis [Mio. €/ha]	2,42	2,74	2,52	2,70	2,60	2,67	2,15	2,57	2,19

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	2005			2004		
	Kauf- fälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauf- fälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
<b>unbebaute Gewerbegrundstücke (klassisches Gewerbeland)</b>	24	4,6	5,9	8	2,0	2,7
unbebaute Gewerbegrundstücke (höherwertiges Gewerbe)	16	20,9	6,4	6	5,3	3,3

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 sowie aufgrund der neuen landesweit geltenden Rundungsvorschrift 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. Für klassische Gewerbegrundstücke sind keine Indexbereiche gebildet.

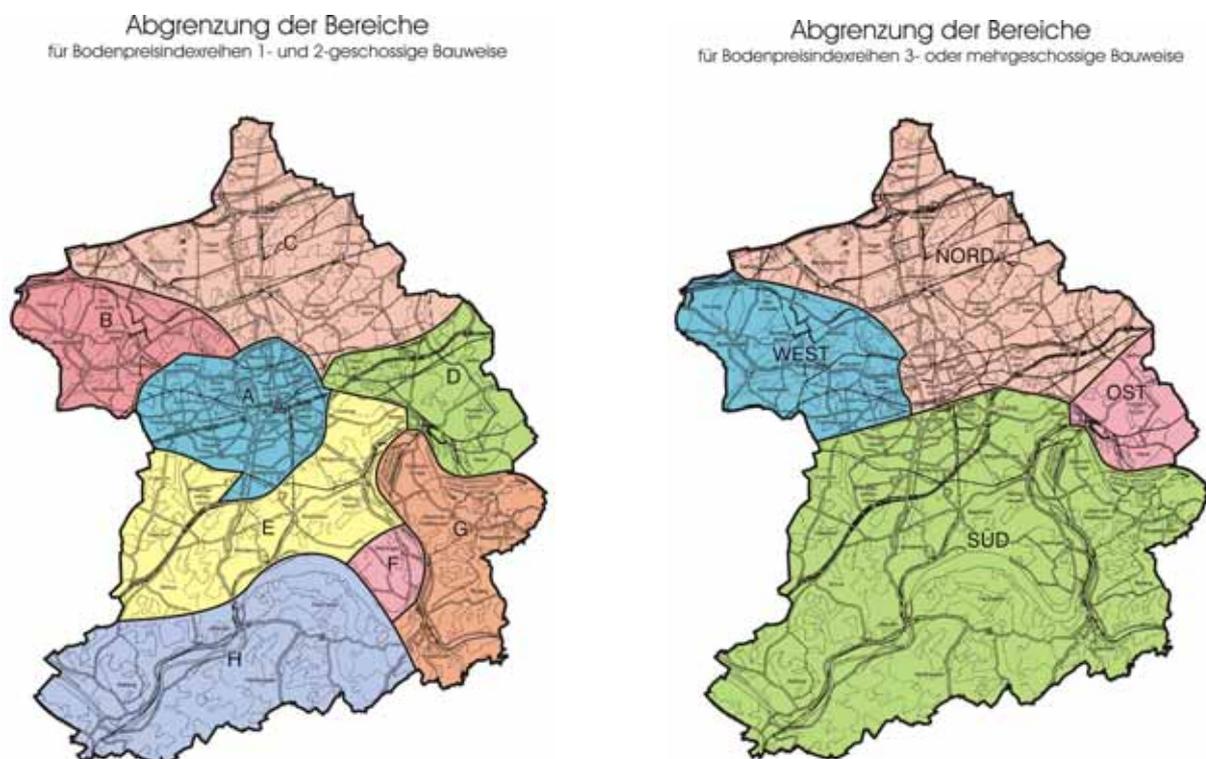


Abb. 5.1 Abgrenzung der Bodenpreisindexbereiche

## 6. Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)

### 6.1 Umsatzentwicklung Wohngrundstücke

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

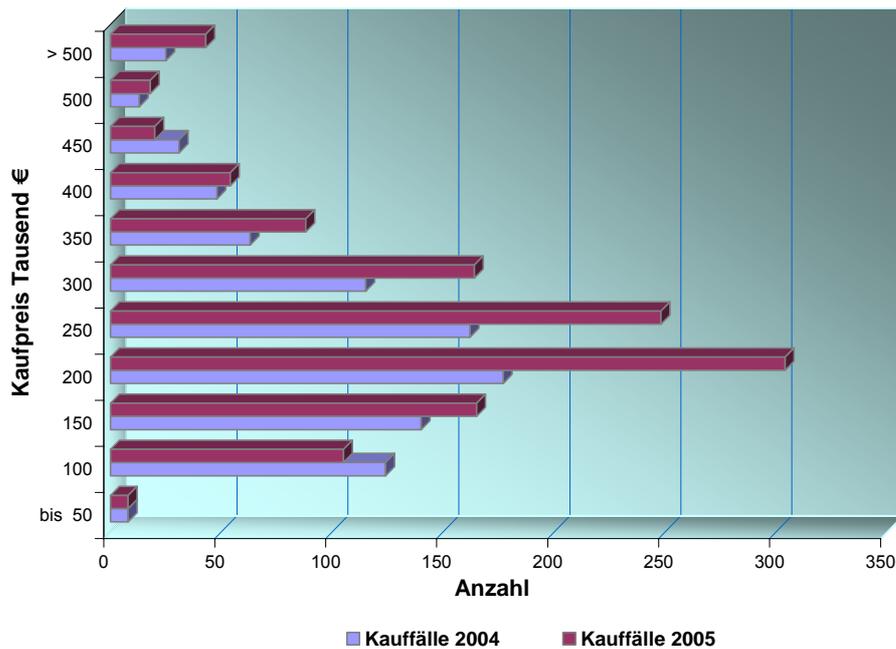
Objektart	2005			2004		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	1.218	287,8	81,6	906	204,7	55,2
Mietwohnhausgrundstücke (gewerblich genutzter Anteil < 20 %)	390	124,7	26,7	348	104,2	28,4

Tab. 6.1 Umsatz bebauter Wohnhausgrundstücke

### 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Abbildung 6.1 zeigt die Zuordnung der Kaufverträge zu Kaufpreisgruppen.

In Kapitel 9 sind Zeitreihen veröffentlicht. Für ein standardisiertes, jeweils etwa 15 Jahre altes Ein- oder Zweifamilienhaus mit Grundstück kann damit der jeweilige durchschnittliche Wert grob überschlägig abgeleitet werden.



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

### 6.3 Durchschnittspreise

Die Tabelle 6.2 enthält nach Stadtteilen und Baujahrsgruppen gegliedert auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogene Durchschnittspreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Die Werte enthalten die auf das Gebäude und das Grundstück entfallenen Preisanteile. Nicht enthalten sind Garagen, Stellplätze oder Zubehör.

Für Mehrfamilienhäuser liegen entsprechende Untersuchungen nicht vor.

In den Tabellen bedeuten:

Anzahl	Anzahl der der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle. Innerhalb des Stadtteils können mehr Objekte veräußert worden sein, als in der Tabelle angegeben sind, da nicht alle Kauffälle ausgewertet wurden bzw. auswertbar waren.
Median	Der Median oder Zentralwert einer Datenreihe ist 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 <sup>2</sup>
Min	auf Plausibilität überprüfter Minimalwert

Max	auf Plausibilität überprüfter Maximalwert
Stdab	Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts. Die Größe erlaubt eine Einschätzung der Aussagefähigkeit des angegebenen Durchschnittswerts.
Baujahr	tatsächliches oder nach Modernisierung fiktives Baujahr des Gebäudes. Erfahrungsgemäß werden Immobilien frühestens ca. 2 – 3 Jahre nach ihrer Errichtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiter verkauft, so dass das Baujahr der jüngsten Gebäude außer bei Erstverkäufen mindestens etwa 2 Jahre vor dem Auswertungszeitpunkt liegt.

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 - 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001	Neubau
Altendorf	Anzahl	3	1	1	5
	Median €/m <sup>2</sup> WF	882	1.253	1.200	1.880
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	57	0	0	271
	Min €/m <sup>2</sup> WF	773	1.253	1.200	1.363
	Max €/m <sup>2</sup> WF	903	1.253	1.200	2.149
	Median WF m <sup>2</sup>	97	127	141	126
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	307	269	140	255
	Median Baujahr	1939	1963	1986	2005
Altenessen-Nord	Anzahl	6	4	15	7
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.154	1.333	1.316	1.457
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	343	202	280	81
	Min €/m <sup>2</sup> WF	559	1.007	661	1.398
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.594	1.500	1.659	1.663
	Median WF m <sup>2</sup>	85	140	142	132
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	508	494	238	213
	Median Baujahr	1930	1964	1984	2005
Altenessen-Süd	Anzahl	9	7	6	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.164	1.395	1.607	1.758
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	246	236	168	73
	Min €/m <sup>2</sup> WF	960	1.045	1.396	1.685
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.635	1.759	1.869	1.831
	Median WF m <sup>2</sup>	115	110	139	139
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	504	348	294	212
	Median Baujahr	1940	1958	1992	2002
Bedingrade	Anzahl	36	5	2	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.333	1.659	1.849	2.126
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	213	333	328	236
	Min €/m <sup>2</sup> WF	899	1.104	1.522	1.633
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.800	2.101	2.177	2.142
	Median WF m <sup>2</sup>	70	155	166	135
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	364	702	574	238
	Median Baujahr	1933	1961	1981	2005
Bergeborbeck	Anzahl	1	-	-	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.560	-	-	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	-	-	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.560	-	-	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.560	-	-	-
	Median WF m <sup>2</sup>	102	-	-	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	425	-	-	-
	Median Baujahr	1949	-	-	-
Bergerhausen	Anzahl	7	21	3	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.639	1.895	2.120	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	242	442	333	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.300	986	1.464	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.950	2.472	2.212	-
	Median WF m <sup>2</sup>	80	140	162	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	279	397	718	-
	Median Baujahr	1939	1962	1977	-

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 - 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001	Neubau
<b>Bochold</b>	Anzahl	4	5	8	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.167	1.739	1.645	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	383	512	241	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	520	922	1.162	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.588	2.375	2.000	-
	Median WF m <sup>2</sup>	152	100	135	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	331	335	238	-
	Median Baujahr	1942	1960	1991	-
<b>Borbeck-Mitte</b>	Anzahl	4	4	1	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.467	1.557	1.529	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	352	402	0	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.115	944	1.529	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.938	2.007	1.529	-
	Median WF m <sup>2</sup>	90	170	133	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	401	505	205	-
	Median Baujahr	1944	1961	1980	-
<b>Bredenev</b>	Anzahl	11	39	5	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.030	2.265	2.295	1.991
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	844	580	1.041	0
	Min €/m <sup>2</sup> WF	775	1.271	1.600	1.991
	Max €/m <sup>2</sup> WF	3.552	3.808	4.380	1.991
	Median WF m <sup>2</sup>	200	178	151	171
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	746	653	278	167
	Median Baujahr	1943	1962	1978	2002
<b>Burgaltendorf</b>	Anzahl	2	15	11	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.453	1.694	2.183	1.625
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	317	458	402	0
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.136	1.048	1.366	1.625
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.770	2.762	2.854	1.625
	Median WF m <sup>2</sup>	112	140	160	206
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	543	438	330	307
	Median Baujahr	1937	1969	1990	2002
<b>Byfang</b>	Anzahl	-	3	2	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	-	2.237	2.341	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	-	266	305	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	-	1.679	2.035	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	-	2.250	2.646	-
	Median WF m <sup>2</sup>	-	125	175	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	-	844	536	-
	Median Baujahr	-	1959	1990	-
<b>Dellwig</b>	Anzahl	4	1	3	15
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.119	1.406	1.526	1.255
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	42	0	172	56
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.033	1.406	1.295	1.203
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.141	1.406	1.714	1.401
	Median WF m <sup>2</sup>	130	160	140	127
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	421	615	154	183
	Median Baujahr	1937	1954	1987	2005

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 - 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001	Neubau
Fischlaken	Anzahl	-	9	4	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	-	2.009	1.983	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	-	503	283	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	-	1.300	1.889	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	-	2.909	2.594	-
	Median WF m <sup>2</sup>	-	118	150	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	-	455	251	-
	Median Baujahr	-	1959	1985	-
Freisenbruch	Anzahl	1	18	-	14
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.000	1.681	-	1.490
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	256	-	73
	Min €/m <sup>2</sup> WF	2.000	1.234	-	1.383
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.000	2.202	-	1.629
	Median WF m <sup>2</sup>	80	110	-	136
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	670	413	-	325
	Median Baujahr	1934	1966	-	2005
Frillendorf	Anzahl	10	5	2	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.023	1.333	1.470	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	218	176	152	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	650	1.206	1.319	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.408	1.632	1.622	-
	Median WF m <sup>2</sup>	131	136	132	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	340	362	168	-
	Median Baujahr	1944	1958	1988	-
Frintrop	Anzahl	2	5	1	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	817	1.690	1.728	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	117	370	0	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	701	1.051	1.728	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	934	2.153	1.728	-
	Median WF m <sup>2</sup>	122	138	117	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	718	393	253	-
	Median Baujahr	1940	1959	1981	-
Frohnhausen	Anzahl	2	6	1	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.316	1.326	1.629	1.757
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	312	211	0	126
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.003	1.094	1.629	1.499
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.628	1.686	1.629	1.777
	Median WF m <sup>2</sup>	118	160	140	104
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	530	330	170	239
	Median Baujahr	1938	1954	1988	2005
Fulerum	Anzahl	2	6	-	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.485	1.827	-	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	254	329	-	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.231	1.288	-	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.739	2.264	-	-
	Median WF m <sup>2</sup>	171	158	-	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	621	777	-	-
	Median Baujahr	1948	1955	-	-

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 - 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001	Neubau
Gerschede	Anzahl	5	7	8	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.467	1.944	1.682	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	180	426	305	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.318	792	1.403	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.850	1.963	2.470	-
	Median WF m <sup>2</sup>	110	124	149	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	608	655	300	-
	Median Baujahr	1940	1955	1984	-
Haarzopf	Anzahl	2	18	2	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.596	1.949	1.846	2.289
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	126	359	1	175
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.471	1.353	1.844	2.114
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.722	2.590	1.847	2.464
	Median WF m <sup>2</sup>	88	128	152	133
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	503	536	305	225
	Median Baujahr	1943	1957	1977	2005
Heidhausen	Anzahl	3	26	17	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.013	2.311	2.047	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	343	553	403	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.324	1.144	1.355	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.085	3.092	2.850	-
	Median WF m <sup>2</sup>	75	156	140	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	515	678	322	-
	Median Baujahr	1936	1963	1987	-
Heisingen	Anzahl	4	46	13	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.240	2.093	2.313	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	587	493	336	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.464	1.233	1.676	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.966	3.326	2.751	-
	Median WF m <sup>2</sup>	140	125	164	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	668	470	394	-
	Median Baujahr	1940	1963	1987	-
Holsterhausen	Anzahl	2	5	-	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.971	1.727	-	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	125	207	-	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.847	1.628	-	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.096	2.166	-	-
	Median WF m <sup>2</sup>	105	157	-	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	501	460	-	-
	Median Baujahr	1940	1955	-	-
Horst	Anzahl	4	5	10	6
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.409	2.299	1.796	1.192
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	276	487	238	116
	Min €/m <sup>2</sup> WF	971	1.362	1.412	1.156
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.657	2.647	2.205	1.468
	Median WF m <sup>2</sup>	138	125	129	125
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	496	532	218	235
	Median Baujahr	1944	1955	1989	2005

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 - 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001	Neubau
Hutrop	Anzahl	10	20	-	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.649	1.847	-	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	326	459	-	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.270	919	-	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.347	2.813	-	-
	Median WF m <sup>2</sup>	121	140	-	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	362	331	-	-
	Median Baujahr	1940	1958	-	-
Karnap	Anzahl	85	17	5	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	885	891	1.709	1.773
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	174	233	347	0
	Min €/m <sup>2</sup> WF	633	780	1.292	1.773
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.590	1.591	2.250	1.773
	Median WF m <sup>2</sup>	94	105	103	120
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	421	597	225	402
	Median Baujahr	1939	1953	1998	2002
Katernberg	Anzahl	57	22	14	7
	Median €/m <sup>2</sup> WF	826	1.328	1.525	1.614
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	207	309	107	156
	Min €/m <sup>2</sup> WF	418	765	1.404	1.264
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.513	1.843	1.789	1.727
	Median WF m <sup>2</sup>	124	105	118	112
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	508	338	263	267
	Median Baujahr	1935	1956	1999	2005
Kettwig	Anzahl	10	43	11	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.507	2.041	1.792	2.268
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	584	653	287	301
	Min €/m <sup>2</sup> WF	824	950	1.386	2.261
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.867	3.319	2.302	2.962
	Median WF m <sup>2</sup>	100	140	140	145
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	483	469	333	385
	Median Baujahr	1937	1964	1983	2004
Kray	Anzahl	16	21	10	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.028	1.545	1.400	1.529
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	266	265	202	410
	Min €/m <sup>2</sup> WF	667	837	1.162	1.120
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.600	2.053	1.754	1.939
	Median WF m <sup>2</sup>	79	105	131	119
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	395	510	249	498
	Median Baujahr	1934	1957	1986	2005
Kupferdreh	Anzahl	6	18	7	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.330	1.681	1.548	1.680
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	276	298	379	195
	Min €/m <sup>2</sup> WF	735	1.136	1.497	1.519
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.600	2.115	2.418	2.049
	Median WF m <sup>2</sup>	122	150	155	138
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	420	600	315	244
	Median Baujahr	1932	1964	1980	2005

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 - 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001	Neubau
Leithe	Anzahl	4	12	4	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.564	1.258	1.866	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	189	374	485	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.152	1.059	1.542	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.625	2.080	2.819	-
	Median WF m <sup>2</sup>	84	106	125	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	527	465	235	-
	Median Baujahr	1933	1956	1989	-
Margarethen- höhe	Anzahl	-	1	-	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	-	2.636	-	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	-	0	-	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	-	2.636	-	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	-	2.636	-	-
	Median WF m <sup>2</sup>	-	110	-	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	-	317	-	-
	Median Baujahr	-	1961	-	-
Nordviertel	Anzahl	-	1	-	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	-	716	-	1.521
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	-	0	-	0
	Min €/m <sup>2</sup> WF	-	716	-	1.521
	Max €/m <sup>2</sup> WF	-	716	-	1.521
	Median WF m <sup>2</sup>	-	191	-	133
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	-	219	-	205
	Median Baujahr	-	1963	-	2002
Ostviertel	Anzahl	2	1	-	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.239	769	-	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	39	0	-	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.200	769	-	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.278	769	-	-
	Median WF m <sup>2</sup>	83	156	-	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	244	195	-	-
	Median Baujahr	1933	1950	-	-
Rellinghausen	Anzahl	9	8	4	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.387	1.932	2.382	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	345	334	862	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	911	1.700	1.294	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.875	2.767	3.636	-
	Median WF m <sup>2</sup>	87	95	195	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	204	172	529	-
	Median Baujahr	1935	1954	1988	-
Rüttenscheid	Anzahl	1	10	2	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.635	1.688	2.399	2.096
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	380	399	124
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.635	1.429	2.000	1.972
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.635	2.791	2.799	2.220
	Median WF m <sup>2</sup>	52	157	134	150
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	206	227	257	187
	Median Baujahr	1948	1962	1993	2004

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 - 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001	Neubau
Schönebeck	Anzahl	62	12	14	7
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.369	1.814	2.070	1.606
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	283	492	361	195
	Min €/m <sup>2</sup> WF	366	960	1.555	1.505
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.750	2.549	2.857	2.039
	Median WF m <sup>2</sup>	65	115	123	149
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	336	519	268	428
	Median Baujahr	1932	1963	1991	2005
Schonnebeck	Anzahl	3	24	6	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.261	1.429	1.586	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	266	360	277	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	946	633	1.107	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.598	2.062	1.962	-
	Median WF m <sup>2</sup>	70	112	135	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	315	296	302	-
	Median Baujahr	1928	1960	1986	-
Schuir	Anzahl	2	9	-	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.469	1.915	-	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	297	416	-	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.172	1.441	-	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.766	2.897	-	-
	Median WF m <sup>2</sup>	136	111	-	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	663	465	-	-
	Median Baujahr	1939	1963	-	-
Stadtwald	Anzahl	28	25	-	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.533	2.133	-	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	521	523	-	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	789	1.279	-	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	3.233	3.294	-	-
	Median WF m <sup>2</sup>	130	143	-	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	338	305	-	-
	Median Baujahr	1940	1958	-	-
Steele	Anzahl	5	13	3	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.222	1.786	2.270	1.867
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	292	392	449	0
	Min €/m <sup>2</sup> WF	972	962	1.735	1.867
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.722	2.228	2.836	1.867
	Median WF m <sup>2</sup>	150	130	193	139
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	498	415	853	347
	Median Baujahr	1939	1955	1979	2004
Stoppenberg	Anzahl	33	16	35	11
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.097	1.086	1.594	1.196
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	224	266	236	255
	Min €/m <sup>2</sup> WF	721	868	1.167	923
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.014	1.818	2.475	1.876
	Median WF m <sup>2</sup>	131	168	135	124
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	590	525	384	253
	Median Baujahr	1940	1955	1994	2005

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 - 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001	Neubau
Südostviertel	Anzahl	1	-	2	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.450	-	1.350	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	-	231	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.450	-	1.118	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.450	-	1.581	-
	Median WF m <sup>2</sup>	100	-	173	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	358	-	148	-
	Median Baujahr	1949	-	1981	-
Südviertel	Anzahl	-	2	-	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	-	1.076	-	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	-	27	-	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	-	1.049	-	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	-	1.103	-	-
	Median WF m <sup>2</sup>	-	141	-	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	-	265	-	-
	Median Baujahr	-	1955	-	-
Überruhr-Hinsel	Anzahl	4	13	4	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.372	1.967	1.667	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	272	345	459	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.096	1.458	1.287	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.852	2.561	2.532	-
	Median WF m <sup>2</sup>	151	120	150	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	616	595	276	-
	Median Baujahr	1946	1961	1984	-
Überruhr-Holthausen	Anzahl	4	8	7	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	944	1.858	1.770	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	219	282	571	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	750	1.162	1.393	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.244	2.136	3.242	-
	Median WF m <sup>2</sup>	151	135	130	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	373	735	290	-
	Median Baujahr	1939	1965	1982	-
Vogelheim	Anzahl	4	-	7	17
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.075	-	1.338	1.268
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	196	-	199	100
	Min €/m <sup>2</sup> WF	807	-	1.260	903
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.350	-	1.761	1.320
	Median WF m <sup>2</sup>	95	-	120	100
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	428	-	210	261
	Median Baujahr	1934	-	1984	2005
Werden	Anzahl	8	11	9	-
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.246	2.320	2.166	-
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	580	297	640	-
	Min €/m <sup>2</sup> WF	844	1.891	1.283	-
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.374	3.022	3.323	-
	Median WF m <sup>2</sup>	113	167	199	-
	Median Grundstück m <sup>2</sup>	536	578	374	-
	Median Baujahr	1944	1966	1982	-

**Tab. 6.2 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen**  
**Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 - 2005**

## 6.4 Gewerbegrundstücke

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

Objektart	2005			2004		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
bebaute Gewerbe- grundstücke (klassisches Gewerbe und Industrieland)	29	22,1	16,2	15	22,8	15,5
bebaute Gewerbe- grundstücke (höherwertiges Gewerbe)	32	174,5	40,1	30	357,9	17,1

**Tab. 6.3 Flächen- und Geldumsatz bei bebauten Gewerbegrundstücken**

**1- und 2- Familienhäuser  
Baujahr 1975 bis 2001  
mittlere Kaufpreise (€) 2003 bis 2005**



**Abb. 6.2 Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser**

## 7. Teilmarkt Wohnungseigentum

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

- Erstverkäufe/Bauvorhaben: mit der Zweckbestimmung „Eigentumswohnung“ errichtet und erstmalig im Verkauf.
- Weiterverkäufe: ursprünglich als Eigentumswohnung errichtet, zum wiederholten Male veräußert (sog. gebrauchte Immobilien).
- Umwandlungen: entstanden aus ursprünglich als Mietwohnung errichteten Objekten. In Essen erfolgt keine weitere Unterscheidung, ob diese Wohnungen erstmalig oder zum wiederholten Male veräußert werden, denn dies ist hinsichtlich der Kaufpreisgestaltung nicht signifikant. Jedoch erzielen umgewandelte Wohnungen zum Teil geringere Preise als Weiterverkäufe. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Wohnhaus vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist; diese Klassifizierung bleibt auch bei weiteren Verkäufen erhalten.
- Als nicht klassifiziert werden Objekte bezeichnet, 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 der Eigentumswohnungen in den einzelnen Stadtbezirken.

Stadtbezirk	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
I	6	0	4	7	12	4	3	8
II	39	20	17	41	53	36	45	22
III	133	48	28	34	10	10	10	1
IV	27	40	68	27	32	24	22	33
V	18	32	18	13	9	7	3	1
VI	2	19	10	41	28	12	7	0
VII	27	10	11	7	1	8	17	3
VIII	22	32	24	25	14	14	15	15
IX	140	94	68	56	61	35	24	21
Summe	414	295	248	251	220	150	146	104

Tab. 7.1 Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum

Stadtbezirk	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
I	29	0	0	26	42	53	147	183
II	85	146	55	150	145	198	279	91
III	80	164	63	117	114	142	117	304
IV	96	119	34	224	132	183	144	136
V	46	133	50	49	37	77	25	83
VI	5	91	56	417	64	107	110	26
VII	121	30	18	4	59	146	323	46
VIII	41	119	70	20	51	45	159	80
IX	18	32	84	41	54	143	246	153
<b>Summe</b>	<b>521</b>	<b>834</b>	<b>430</b>	<b>1.048</b>	<b>698</b>	<b>1.094</b>	<b>1.550</b>	<b>1.102</b>

**Tab. 7.2 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen**

Datenbasis: Mitteilungen der Stadt Essen über die Neuanlage von Wohnungseigentumsgrundbüchern

**Hinweis: Die Zahlenangaben für die Jahre 2003 und 2004 wurden korrigiert!**

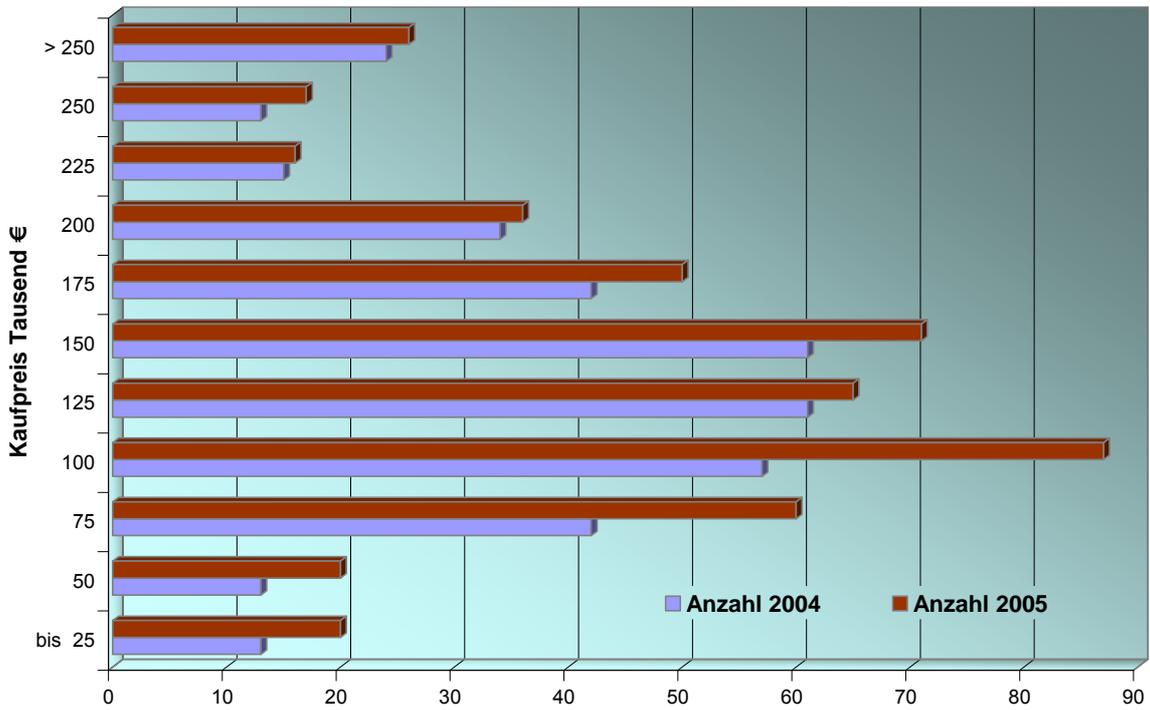
## 7.1 Umsatzentwicklung

Tabelle 7.3 gliedert die Umsätze der veräußerten Eigentumswohnungen nach Kauffällen sowie Geldumsätzen auf und zeigt die jeweiligen Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr.

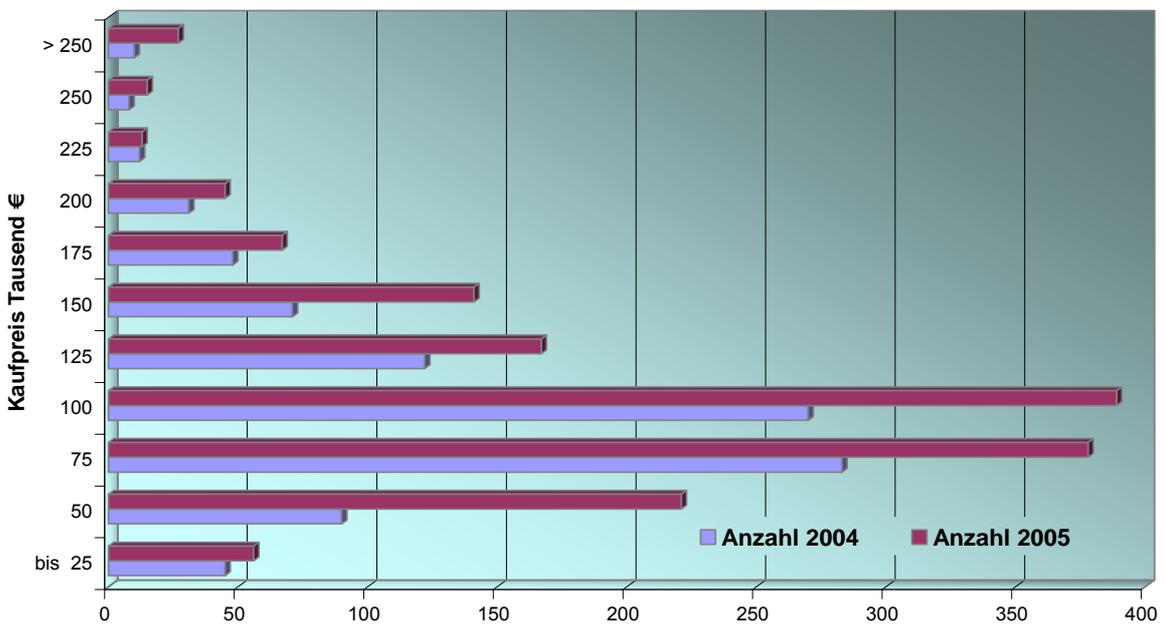
Objektart	2005		2004		2003	
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]
Wohnungseigentum insgesamt	2.094	223,8	1.513	174,2	1.649	185,7
<b>davon</b>						
• Erstverkäufe/ Bauvorhaben	104	23,0	146	31,2	150	32,2
• Weiterverkäufe	468	61,1	375	51,4	281	39,6
• Umwandlungen <sup>1)</sup>	1.519	139,5	990	91,3	956	84,3
• nicht klassifiziert	3	0,2	2	0,3	262	29,6

<sup>1)</sup> einschließlich der Weiterverkäufe aus Mietwohnungen umgewandelter Eigentumswohnungen

**Tab. 7.3 Geldumsatz bei Wohnungseigentum**



**Abb. 7.1 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe**



**Abb. 7.2 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen**

## 7.2 Preisentwicklung

Im Kapitel 9 sind Zeitreihen veröffentlicht. Für eine standardisierte, etwa 10 Jahre alte Eigentumswohnung kann damit der jeweilige durchschnittliche Wert grob überschlägig abgeleitet werden.

## 7.3 Durchschnittspreise

Die Tabellen 7.4 und 7.5 enthalten nach Stadtteilen und zum Teil nach Baujahrsgruppen gegliedert Durchschnittspreise für neu errichtete, weiterverkaufte bzw. aus Mietwohnungen umgewandelte Eigentumswohnungen. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Garagen, Stellplätze pp. sind in den angegebenen Werten nicht enthalten.

In den Tabellen bedeuten:

Anzahl	Anzahl der der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle. Innerhalb des Stadtteils können mehr Objekte veräußert worden sein, als in der Tabelle angegeben sind, da nicht alle Kauffälle ausgewertet wurden bzw. auswertbar waren.
Median	Der Median oder Zentralwert einer Datenreihe ist 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 der Eigentumswohnung in m <sup>2</sup>
Min	auf Plausibilität überprüfter Minimalwert
Max	auf Plausibilität überprüfter Maximalwert
Stdab	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.

**Eigentumswohnungen  
Baujahr 1975 bis 2001  
Weiterverkäufe  
mittlere Kaufpreise (€) 2003 bis 2005**



**Abb. 7.3 Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen – Weiterverkäufe**

## Erstverkäufe

Tabelle 7.4 zeigt Durchschnittspreise der Jahre 2003 bis 2005 für Erstverkäufe von Wohnungseigentum in den einzelnen Stadtteilen. Erstbezug bedeutet, dass die Objekte in dem angegebenen Zeitraum errichtet wurden. Die angegebenen Preise sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Eine Preisbeeinflussung durch nicht erfasste Eigenleistungen ist weitaus unwahrscheinlicher als bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Stadtteil	Daten	Neubau
<b>Altenessen-Nord</b>	Anzahl	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.624
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.337
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.870
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	189
	Median WF m <sup>2</sup>	94
	Median Baujahr	2002
<b>Altenessen-Süd</b>	Anzahl	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.846
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.846
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.846
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0
	Median WF m <sup>2</sup>	104
	Median Baujahr	2002
<b>Bedingrade</b>	Anzahl	7
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.162
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.742
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.258
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	211
	Median WF m <sup>2</sup>	86
	Median Baujahr	2004
<b>Bergerhausen</b>	Anzahl	6
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.026
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.831
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.101
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	85
	Median WF m <sup>2</sup>	92
	Median Baujahr	2003
<b>Bochold</b>	Anzahl	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.772
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.772
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.772
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0
	Median WF m <sup>2</sup>	67
	Median Baujahr	2002
<b>Borbeck-Mitte</b>	Anzahl	29
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.098
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.891
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.306
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	83
	Median WF m <sup>2</sup>	91
	Median Baujahr	2003
<b>Bredeney</b>	Anzahl	13
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.342
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.886
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.464
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	140
	Median WF m <sup>2</sup>	85
	Median Baujahr	2002

Stadtteil	Daten	Neubau
<b>Burgaltendorf</b>	Anzahl	10
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.155
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.775
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.618
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	221
	Median WF m <sup>2</sup>	98
	Median Baujahr	2003
<b>Fischlaken</b>	Anzahl	9
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.516
	Min €/m <sup>2</sup> WF	2.200
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.737
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	170
	Median WF m <sup>2</sup>	98
	Median Baujahr	2003
<b>Freisenbruch</b>	Anzahl	17
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.850
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.680
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.869
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	43
	Median WF m <sup>2</sup>	100
	Median Baujahr	2003
<b>Frillendorf</b>	Anzahl	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.591
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.310
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.786
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	195
	Median WF m <sup>2</sup>	84
	Median Baujahr	2002
<b>Frintrop</b>	Anzahl	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.470
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.403
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.634
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	86
	Median WF m <sup>2</sup>	109
	Median Baujahr	2003
<b>Fulerum</b>	Anzahl	10
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.191
	Min €/m <sup>2</sup> WF	2.057
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.435
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	108
	Median WF m <sup>2</sup>	86
	Median Baujahr	2003
<b>Gerschede</b>	Anzahl	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.708
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.552
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.822
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	99
	Median WF m <sup>2</sup>	97
	Median Baujahr	2003
<b>Haarzopf</b>	Anzahl	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.302
	Min €/m <sup>2</sup> WF	2.190
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.415
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	112
	Median WF m <sup>2</sup>	68
	Median Baujahr	2002

<b>Stadtteil</b>	<b>Daten</b>	<b>Neubau</b>
<b>Heisingen</b>	Anzahl	9
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.145
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.753
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.403
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	196
	Median WF m <sup>2</sup>	100
	Median Baujahr	2002
<b>Huttrop</b>	Anzahl	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.469
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.796
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.495
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	324
	Median WF m <sup>2</sup>	77
	Median Baujahr	2003
<b>Katernberg</b>	Anzahl	10
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.514
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.280
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.044
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	196
	Median WF m <sup>2</sup>	103
	Median Baujahr	2002
<b>Kettwig</b>	Anzahl	14
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.129
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.814
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.724
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	273
	Median WF m <sup>2</sup>	89
	Median Baujahr	2003
<b>Kupferdreh</b>	Anzahl	8
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.875
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.637
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.328
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	226
	Median WF m <sup>2</sup>	85
	Median Baujahr	2003
<b>Ostviertel</b>	Anzahl	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.890
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.890
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.890
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0
	Median WF m <sup>2</sup>	77
	Median Baujahr	2004
<b>Rüttenscheid</b>	Anzahl	37
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.326
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.531
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.811
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	272
	Median WF m <sup>2</sup>	98
	Median Baujahr	2003
<b>Schönebeck</b>	Anzahl	14
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.138
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.915
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.311
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	122
	Median WF m <sup>2</sup>	96
	Median Baujahr	2004

Stadtteil	Daten	Neubau
<b>Schonnebeck</b>	Anzahl	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.506
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.506
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.506
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0
	Median WF m <sup>2</sup>	67
	Median Baujahr	2002
<b>Stadtwald</b>	Anzahl	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.026
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.833
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.548
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	268
	Median WF m <sup>2</sup>	105
	Median Baujahr	2004
<b>Steele</b>	Anzahl	5
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.766
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.739
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.778
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	15
	Median WF m <sup>2</sup>	92
	Median Baujahr	2003
<b>Stoppenberg</b>	Anzahl	7
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.649
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.259
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.853
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	239
	Median WF m <sup>2</sup>	110
<b>Werden</b>	Median Baujahr	2003
	Anzahl	12
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.249
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.836
	Max €/m <sup>2</sup> WF	3.189
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	375
	Median WF m <sup>2</sup>	102

**Tab. 7.4 Erstverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen  
Durchschnittspreise der Jahre 2003 bis 2005**

## **Weiterverkäufe und Umwandlungen**

Die in den Tabellen 7.5 bzw. 7.6 angegebenen Durchschnittspreise wurden ebenfalls nicht um Ausstattungs- und Lageunterschiede bereinigt. Soweit Stellplätze mit veräußert wurden, sind deren Preisanteile bereinigt worden. Preisunterschiede zwischen Objektgruppen in gleichen Stadtteilen und gleicher Baujahrsklasse können in erster Linie auf Ausstattungsunterschiede zurückzuführen sein. Ein weiterer Unterschied kann darin begründet sein, dass bei umgewandelten Objekten häufig kein Stellplatz mit erworben werden kann und sich dieser Umstand auch im Gesamtkaufpreis bemerkbar macht.

## **Vermietetes Wohnungseigentum**

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

# Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe	
		1950 bis 1974	1975 bis 2001
Altendorf	Anzahl	--	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.087
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	750
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.477
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	262
	Median WF m <sup>2</sup>	--	78
	Median Baujahr	--	1984
Altenessen-Nord	Anzahl	--	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.297
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.059
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.459
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	144
	Median WF m <sup>2</sup>	--	87
	Median Baujahr	--	1989
Altenessen-Süd	Anzahl	1	11
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.250	1.173
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.250	555
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.250	1.636
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	291
	Median WF m <sup>2</sup>	80	59
	Median Baujahr	1950	1991
Bedingrade	Anzahl	3	23
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.119	1.488
	Min €/m <sup>2</sup> WF	917	1.193
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.441	1.868
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	216	190
	Median WF m <sup>2</sup>	59	86
	Median Baujahr	1973	1984
Bergeborbeck	Anzahl	2	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.869	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.864	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.875	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	6	--
	Median WF m <sup>2</sup>	115	--
	Median Baujahr	1971	--
Bergerhausen	Anzahl	8	19
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.353	1.509
	Min €/m <sup>2</sup> WF	667	614
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.837	2.067
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	359	350
	Median WF m <sup>2</sup>	61	65
	Median Baujahr	1971	1985
Bochold	Anzahl	1	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.962	1.568
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.962	1.437
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.962	1.700
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	132
	Median WF m <sup>2</sup>	105	88
	Median Baujahr	1970	1980

# Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe	
		1950 bis 1974	1975 bis 2001
<b>Borbeck-Mitte</b>	Anzahl	3	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.272	1.203
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.250	893
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.476	1.324
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	102	160
	Median WF m <sup>2</sup>	81	79
	Median Baujahr	1972	1985
<b>Bredeney</b>	Anzahl	3	46
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.708	1.878
	Min €/m <sup>2</sup> WF	809	933
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.174	2.736
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	567	385
	Median WF m <sup>2</sup>	72	100
	Median Baujahr	1956	1984
<b>Burgaltendorf</b>	Anzahl	9	23
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.178	1.663
	Min €/m <sup>2</sup> WF	862	1.213
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.526	2.250
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	195	263
	Median WF m <sup>2</sup>	73	92
	Median Baujahr	1971	1984
<b>Byfang</b>	Anzahl	--	8
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.702
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.279
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.959
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	206
	Median WF m <sup>2</sup>	--	81
	Median Baujahr	--	1984
<b>Dellwig</b>	Anzahl	--	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.412
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.324
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.723
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	171
	Median WF m <sup>2</sup>	--	97
	Median Baujahr	--	1995
<b>Fischlaken</b>	Anzahl	2	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.637	1.894
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.507	1.283
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.768	2.143
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	130	319
	Median WF m <sup>2</sup>	86	107
	Median Baujahr	1971	1992
<b>Freisenbruch</b>	Anzahl	10	5
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.269	1.523
	Min €/m <sup>2</sup> WF	868	1.200
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.485	1.953
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	210	254
	Median WF m <sup>2</sup>	68	85
	Median Baujahr	1971	1991

# Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe	
		1950 bis 1974	1975 bis 2001
Frillendorf	Anzahl	--	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.567
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.407
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.649
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	90
	Median WF m <sup>2</sup>	--	94
	Median Baujahr	--	1987
Frintrop	Anzahl	2	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.281	1.429
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.250	1.170
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.313	1.688
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	31	259
	Median WF m <sup>2</sup>	74	61
	Median Baujahr	1962	1990
Frohnhausen	Anzahl	3	22
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.329	1.400
	Min €/m <sup>2</sup> WF	806	833
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.519	1.744
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	302	263
	Median WF m <sup>2</sup>	77	86
	Median Baujahr	1968	1984
Fulerum	Anzahl	2	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.333	2.048
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.207	1.440
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.458	2.101
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	126	300
	Median WF m <sup>2</sup>	77	84
	Median Baujahr	1974	1998
Gerschede	Anzahl	--	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.387
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.231
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.543
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	156
	Median WF m <sup>2</sup>	--	80
	Median Baujahr	--	1988
Haarzopf	Anzahl	2	10
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.459	1.931
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.211	1.448
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.707	2.136
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	248	221
	Median WF m <sup>2</sup>	77	82
	Median Baujahr	1973	1988
Heidhausen	Anzahl	2	9
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.430	2.000
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.040	1.095
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.821	2.304
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	390	366
	Median WF m <sup>2</sup>	78	102
	Median Baujahr	1973	1991

# Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe	
		1950 bis 1974	1975 bis 2001
Heisingen	Anzahl	10	12
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.457	1.821
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.029	1.022
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.835	2.731
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	226	446
	Median WF m <sup>2</sup>	95	88
	Median Baujahr	1973	1984
Holsterhausen	Anzahl	1	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.354	1.296
	Min €/m <sup>2</sup> WF	2.354	1.275
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.354	1.452
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	79
	Median WF m <sup>2</sup>	89	62
	Median Baujahr	1973	1983
Horst	Anzahl	11	9
	Median €/m <sup>2</sup> WF	985	1.132
	Min €/m <sup>2</sup> WF	726	413
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.506	1.731
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	219	449
	Median WF m <sup>2</sup>	84	80
	Median Baujahr	1974	1976
Huttrop	Anzahl	14	5
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.024	1.325
	Min €/m <sup>2</sup> WF	680	848
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.576	1.904
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	228	376
	Median WF m <sup>2</sup>	88	83
	Median Baujahr	1965	1984
Karnap	Anzahl	--	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.430
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.430
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.430
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	0
	Median WF m <sup>2</sup>	--	87
	Median Baujahr	--	1999
Katernberg	Anzahl	1	5
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.207	1.313
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.207	1.292
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.207	1.593
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	139
	Median WF m <sup>2</sup>	87	80
	Median Baujahr	1973	1985
Kettwig	Anzahl	31	37
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.191	1.627
	Min €/m <sup>2</sup> WF	872	995
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.524	2.544
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	186	414
	Median WF m <sup>2</sup>	83	83
	Median Baujahr	1974	1983

# Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe	
		1950 bis 1974	1975 bis 2001
Kray	Anzahl	--	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.348
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.067
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.771
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	251
	Median WF m <sup>2</sup>	--	87
	Median Baujahr	--	1994
Kupferdreh	Anzahl	--	10
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.404
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.136
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.934
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	265
	Median WF m <sup>2</sup>	--	95
	Median Baujahr	--	1986
Leithe	Anzahl	2	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	960	1.373
	Min €/m <sup>2</sup> WF	860	1.175
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.059	1.571
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	99	198
	Median WF m <sup>2</sup>	89	75
	Median Baujahr	1970	1989
Nordviertel	Anzahl	--	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.069
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	853
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.284
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	215
	Median WF m <sup>2</sup>	--	75
	Median Baujahr	--	1988
Ostviertel	Anzahl	--	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.442
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.442
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.442
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	0
	Median WF m <sup>2</sup>	--	78
	Median Baujahr	--	1984
Rellinghausen	Anzahl	5	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.019	1.923
	Min €/m <sup>2</sup> WF	623	1.690
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.150	2.175
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	180	198
	Median WF m <sup>2</sup>	66	78
	Median Baujahr	1971	1995
Rüttenscheid	Anzahl	19	12
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.045	1.655
	Min €/m <sup>2</sup> WF	738	867
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.667	2.548
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	245	501
	Median WF m <sup>2</sup>	70	83
	Median Baujahr	1967	1985

# Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe	
		1950 bis 1974	1975 bis 2001
Schönebeck	Anzahl	4	22
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.279	1.690
	Min €/m <sup>2</sup> WF	824	1.100
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.209	2.060
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	504	218
	Median WF m <sup>2</sup>	89	87
	Median Baujahr	1973	1988
Schonnebeck	Anzahl	--	6
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.186
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	917
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.500
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	194
	Median WF m <sup>2</sup>	--	75
	Median Baujahr	--	1980
Stadtwald	Anzahl	15	14
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.094	1.863
	Min €/m <sup>2</sup> WF	885	1.054
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.611	2.129
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	234	255
	Median WF m <sup>2</sup>	90	92
	Median Baujahr	1972	1989
Steele	Anzahl	8	8
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.091	1.520
	Min €/m <sup>2</sup> WF	621	793
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.369	2.000
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	227	354
	Median WF m <sup>2</sup>	78	78
	Median Baujahr	1974	1987
Stoppenberg	Anzahl	1	5
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.325	1.274
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.325	984
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.325	1.663
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	286
	Median WF m <sup>2</sup>	100	87
	Median Baujahr	1972	1981
Südostviertel	Anzahl	1	7
	Median €/m <sup>2</sup> WF	550	1.682
	Min €/m <sup>2</sup> WF	550	1.333
	Max €/m <sup>2</sup> WF	550	2.135
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	284
	Median WF m <sup>2</sup>	40	78
	Median Baujahr	1952	1993
Südviertel	Anzahl	4	6
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.215	1.430
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.130	950
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.419	1.840
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	113	294
	Median WF m <sup>2</sup>	81	74
	Median Baujahr	1962	1985

# Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe	
		1950 bis 1974	1975 bis 2001
Überruhr-Hinsel	Anzahl	1	9
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.652	1.149
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.652	953
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.652	1.711
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	238
	Median WF m <sup>2</sup>	111	76
	Median Baujahr	1973	1984
Überruhr-Holthausen	Anzahl	12	11
	Median €/m <sup>2</sup> WF	915	1.316
	Min €/m <sup>2</sup> WF	663	789
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.246	1.818
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	155	330
	Median WF m <sup>2</sup>	74	92
	Median Baujahr	1973	1978
Vogelheim	Anzahl	--	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.407
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.407
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.407
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	0
	Median WF m <sup>2</sup>	--	75
	Median Baujahr	--	1983
Werden	Anzahl	5	22
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.527	1.722
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.282	1.244
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.829	2.508
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	177	304
	Median WF m <sup>2</sup>	82	91
	Median Baujahr	1973	1982

**Tab. 7.5 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005**

# Umwandlungen

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe		
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001
Altendorf	Anzahl	1	60	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	550	1.040	1.149
	Min €/m <sup>2</sup> WF	550	375	1.149
	Max €/m <sup>2</sup> WF	550	1.483	1.149
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	312	0
	Median WF m <sup>2</sup>	60	74	114
	Median Baujahr	1943	1962	1983
Altenessen-Nord	Anzahl	5	6	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	990	1.005	833
	Min €/m <sup>2</sup> WF	600	465	795
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.535	1.148	1.200
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	345	293	182
	Median WF m <sup>2</sup>	105	58	60
	Median Baujahr	1945	1964	1977
Altenessen-Süd	Anzahl	6	30	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	986	872	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	474	346	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.233	1.313	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	288	258	--
	Median WF m <sup>2</sup>	84	71	--
	Median Baujahr	1942	1959	--
Bedingrade	Anzahl	2	12	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.227	1.437	1.252
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.220	884	1.176
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.235	1.908	1.535
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	8	237	154
	Median WF m <sup>2</sup>	82	56	86
	Median Baujahr	1944	1966	1983
Bergeborbeck	Anzahl	1	7	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	857	1.076	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	857	556	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	857	2.000	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	443	--
	Median WF m <sup>2</sup>	70	72	--
	Median Baujahr	1944	1955	--
Bergerhausen	Anzahl	9	81	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.171	912	1.358
	Min €/m <sup>2</sup> WF	765	534	1.358
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.560	1.959	1.358
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	255	253	0
	Median WF m <sup>2</sup>	68	67	81
	Median Baujahr	1943	1964	1984
Bochold	Anzahl	3	30	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	651	969	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	556	418	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	924	1.724	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	156	337	--
	Median WF m <sup>2</sup>	87	74	--
	Median Baujahr	1937	1963	--

# Umwandlungen

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe		
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001
<b>Borbeck-Mitte</b>	Anzahl	3	36	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.592	1.082	1.350
	Min €/m <sup>2</sup> WF	850	849	1.335
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.924	1.618	1.506
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	449	211	77
	Median WF m <sup>2</sup>	67	66	88
	Median Baujahr	1942	1962	1983
<b>Bredenev</b>	Anzahl	6	17	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.354	1.476	1.442
	Min €/m <sup>2</sup> WF	926	1.054	902
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.970	1.940	1.900
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	344	284	408
	Median WF m <sup>2</sup>	91	92	89
	Median Baujahr	1941	1967	1981
<b>Burgaltendorf</b>	Anzahl	1	40	6
	Median €/m <sup>2</sup> WF	2.041	991	1.394
	Min €/m <sup>2</sup> WF	2.041	806	983
	Max €/m <sup>2</sup> WF	2.041	1.800	2.115
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	236	362
	Median WF m <sup>2</sup>	100	63	64
	Median Baujahr	1940	1960	1978
<b>Dellwig</b>	Anzahl	2	51	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.111	944	985
	Min €/m <sup>2</sup> WF	931	422	800
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.290	1.602	1.919
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	180	186	490
	Median WF m <sup>2</sup>	82	65	57
	Median Baujahr	1945	1960	1980
<b>Fischlaken</b>	Anzahl	--	3	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.633	1.485
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.195	1.485
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	2.630	1.485
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	601	0
	Median WF m <sup>2</sup>	--	73	97
	Median Baujahr	--	1968	1975
<b>Freisenbruch</b>	Anzahl	1	33	14
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.441	1.060	1.081
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.441	500	813
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.441	1.600	1.472
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	197	138
	Median WF m <sup>2</sup>	118	76	91
	Median Baujahr	1948	1973	1975
<b>Frillendorf</b>	Anzahl	3	6	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	833	856	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	413	625	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.263	1.250	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	347	213	--
	Median WF m <sup>2</sup>	80	65	--
	Median Baujahr	1939	1957	--

# Umwandlungen

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe		
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001
Frintrop	Anzahl	7	15	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.197	1.119	1.484
	Min €/m <sup>2</sup> WF	967	625	1.280
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.531	1.854	1.688
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	185	357	204
	Median WF m <sup>2</sup>	80	68	82
	Median Baujahr	1948	1962	1986
Frohnhausen	Anzahl	27	67	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	982	1.203	1.331
	Min €/m <sup>2</sup> WF	605	490	862
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.682	2.012	1.866
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	269	297	369
	Median WF m <sup>2</sup>	60	85	108
	Median Baujahr	1945	1958	1990
Fulerum	Anzahl	--	1	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.327	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.327	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.327	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	0	--
	Median WF m <sup>2</sup>	--	98	--
	Median Baujahr	--	1970	--
Gerschede	Anzahl	2	11	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.356	1.111	1.618
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.282	667	1.618
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.431	1.603	1.618
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	74	326	0
	Median WF m <sup>2</sup>	67	69	68
	Median Baujahr	1944	1970	1984
Haarzopf	Anzahl	--	4	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.328	1.729
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.205	1.729
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.604	1.729
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	146	0
	Median WF m <sup>2</sup>	--	92	109
	Median Baujahr	--	1958	1976
Heidhausen	Anzahl	--	2	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.547	1.685
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.500	1.417
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.595	2.175
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	47	314
	Median WF m <sup>2</sup>	--	106	89
	Median Baujahr	--	1963	1976
Heisingen	Anzahl	3	38	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.125	1.220	1.485
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.116	983	1.258
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.159	1.842	1.712
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	19	185	227
	Median WF m <sup>2</sup>	103	78	91
	Median Baujahr	1943	1970	1978

# Umwandlungen

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe		
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001
Holsterhausen	Anzahl	8	89	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.004	1.107	1.251
	Min €/m <sup>2</sup> WF	524	329	661
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.452	1.920	2.120
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	325	342	533
	Median WF m <sup>2</sup>	79	64	61
	Median Baujahr	1949	1960	1978
Horst	Anzahl	1	13	7
	Median €/m <sup>2</sup> WF	813	1.097	1.121
	Min €/m <sup>2</sup> WF	813	563	804
	Max €/m <sup>2</sup> WF	813	1.460	1.630
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	200	255
	Median WF m <sup>2</sup>	120	75	94
	Median Baujahr	1930	1965	1975
Huttrup	Anzahl	3	20	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	627	1.072	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	518	735	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.103	1.970	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	254	305	--
	Median WF m <sup>2</sup>	97	66	--
	Median Baujahr	1944	1961	--
Karnap	Anzahl	3	32	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.101	1.046	1.024
	Min €/m <sup>2</sup> WF	523	864	921
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.358	1.433	1.246
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	349	117	125
	Median WF m <sup>2</sup>	79	67	85
	Median Baujahr	1939	1963	1989
Katernberg	Anzahl	8	32	9
	Median €/m <sup>2</sup> WF	998	976	924
	Min €/m <sup>2</sup> WF	567	517	625
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.613	1.424	1.585
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	289	138	256
	Median WF m <sup>2</sup>	74	78	79
	Median Baujahr	1935	1963	1982
Kettwig	Anzahl	4	76	35
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.501	1.101	1.110
	Min €/m <sup>2</sup> WF	893	667	1.043
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.731	1.807	2.260
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	313	172	265
	Median WF m <sup>2</sup>	78	75	76
	Median Baujahr	1949	1974	1975
Kray	Anzahl	12	18	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	897	1.035	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	412	569	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.542	1.250	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	307	174	--
	Median WF m <sup>2</sup>	93	72	--
	Median Baujahr	1942	1961	--

# Umwandlungen

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe		
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001
Kupferdreh	Anzahl	3	22	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	975	1.172	1.223
	Min €/m <sup>2</sup> WF	768	500	985
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.389	1.528	1.313
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	258	225	123
	Median WF m <sup>2</sup>	95	73	79
	Median Baujahr	1925	1966	1979
Leithe	Anzahl	1	36	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	753	962	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	753	733	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	753	1.252	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	143	--
	Median WF m <sup>2</sup>	46	75	--
	Median Baujahr	1942	1962	--
Nordviertel	Anzahl	3	9	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	902	1.010	1.215
	Min €/m <sup>2</sup> WF	888	600	1.080
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.218	1.253	1.350
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	152	200	135
	Median WF m <sup>2</sup>	72	95	79
	Median Baujahr	1949	1960	1989
Ostviertel	Anzahl	3	57	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.435	1.450	1.278
	Min €/m <sup>2</sup> WF	824	500	930
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.522	1.890	1.625
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	310	260	347
	Median WF m <sup>2</sup>	62	70	44
	Median Baujahr	1947	1957	1988
Rellinghausen	Anzahl	2	3	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.356	1.151	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.082	957	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.630	1.817	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	274	368	--
	Median WF m <sup>2</sup>	106	73	--
	Median Baujahr	1943	1962	--
Rüttenscheid	Anzahl	31	116	10
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.149	1.216	1.572
	Min €/m <sup>2</sup> WF	630	770	922
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.700	2.370	2.205
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	244	333	397
	Median WF m <sup>2</sup>	74	73	88
	Median Baujahr	1943	1961	1981
Schönebeck	Anzahl	1	20	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.638	1.252	1.604
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.638	958	1.208
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.638	1.651	2.000
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	0	173	396
	Median WF m <sup>2</sup>	94	78	82
	Median Baujahr	1943	1970	1986

# Umwandlungen

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe		
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001
Schonnebeck	Anzahl	--	85	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.015	1.186
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	563	1.186
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.274	1.186
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	150	0
	Median WF m <sup>2</sup>	--	71	70
	Median Baujahr	--	1964	1984
Schuir	Anzahl	--	1	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.520	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.520	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.520	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	0	--
	Median WF m <sup>2</sup>	--	102	--
	Median Baujahr	--	1972	--
Stadtkern	Anzahl	--	1	--
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.158	--
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.158	--
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.158	--
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	0	--
	Median WF m <sup>2</sup>	--	76	--
	Median Baujahr	--	1950	--
Stadtwald	Anzahl	16	17	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.218	1.300	989
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.001	800	878
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.958	2.000	1.100
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	208	317	111
	Median WF m <sup>2</sup>	79	66	50
	Median Baujahr	1943	1967	1978
Steele	Anzahl	6	47	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.264	1.124	1.548
	Min €/m <sup>2</sup> WF	663	617	1.548
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.542	1.992	1.548
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	339	253	0
	Median WF m <sup>2</sup>	86	70	42
	Median Baujahr	1945	1961	1988
Stoppenberg	Anzahl	8	44	16
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.101	1.070	1.498
	Min €/m <sup>2</sup> WF	1.067	767	1.125
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.130	1.379	1.760
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	29	113	137
	Median WF m <sup>2</sup>	84	77	94
	Median Baujahr	1935	1961	1994
Südostviertel	Anzahl	3	11	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.152	1.066	1.385
	Min €/m <sup>2</sup> WF	528	625	1.385
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.196	1.538	1.385
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	305	298	0
	Median WF m <sup>2</sup>	66	86	65
	Median Baujahr	1946	1956	1981

# Umwandlungen

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe		
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2001
Südviertel	Anzahl	5	21	24
	Median €/m <sup>2</sup> WF	526	1.204	1.640
	Min €/m <sup>2</sup> WF	484	750	985
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.647	1.929	1.800
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	444	365	220
	Median WF m <sup>2</sup>	85	70	74
	Median Baujahr	1939	1962	1997
Überruhr-Hinsel	Anzahl	--	15	4
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.111	1.317
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.023	1.076
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.765	1.825
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	230	273
	Median WF m <sup>2</sup>	--	70	69
	Median Baujahr	--	1968	1980
Überruhr-Holthausen	Anzahl	--	49	1
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.050	1.118
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	996	1.118
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.463	1.118
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	105	0
	Median WF m <sup>2</sup>	--	58	76
	Median Baujahr	--	1963	1975
Vogelheim	Anzahl	--	1	3
	Median €/m <sup>2</sup> WF	--	1.112	1.350
	Min €/m <sup>2</sup> WF	--	1.112	1.329
	Max €/m <sup>2</sup> WF	--	1.112	1.350
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	--	0	10
	Median WF m <sup>2</sup>	--	52	64
	Median Baujahr	--	1959	1978
Werden	Anzahl	9	11	2
	Median €/m <sup>2</sup> WF	1.313	1.354	1.965
	Min €/m <sup>2</sup> WF	709	1.190	1.500
	Max €/m <sup>2</sup> WF	1.900	2.238	2.430
	Stdab ± €/m <sup>2</sup> WF	391	328	465
	Median WF m <sup>2</sup>	85	80	106
	Median Baujahr	1940	1962	1987

**Tab. 7.6 Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum in den Stadtteilen  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2003 – 2005**

## 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.

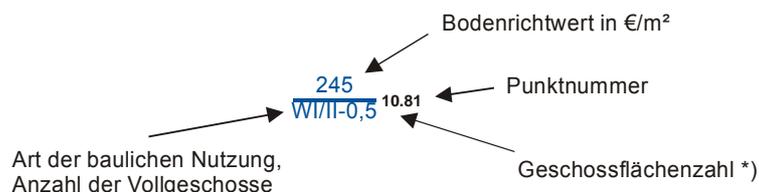
Bodenrichtwerte sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke). In Essen werden Bodenrichtwerte 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 BORIS.NRW, vgl. Kapitel 8.24. In analoger Form werden die Bodenrichtwerte zusätzlich auf der Grundlage des Stadtplans im Maßstab 1:20.000 der Stadt Essen präsentiert. Hier findet sich folgende Darstellung:



#### 8.22 Geschossflächenzahl

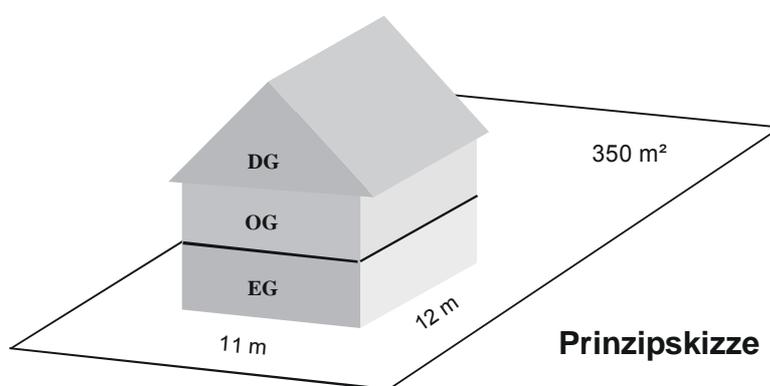
Die Definition der den Bodenrichtwerten zugrundeliegenden Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 und somit nicht dem Stand nach der Novellierung. Dies ist bei der Ermittlung der bodenwertrelevanten Geschossflächenzahl zwingend zu berücksichtigen. Zu bilden ist dafür 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 zu Geschossflächen zu gelangen, die dem der Bodenrichtwertableitung zugrunde liegenden Modell entsprechen, ist folgender Ansatz zu verwenden:

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

Hierin bedeuten

GF = Geschossfläche  
 WF = Wohnfläche  
 DG = Dachgeschoss  
 OG = Obergeschoss  
 EG = Erdgeschoss



### Berechnungsbeispiel:

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

Grundstücksfläche: 350 m<sup>2</sup>

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

### 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.

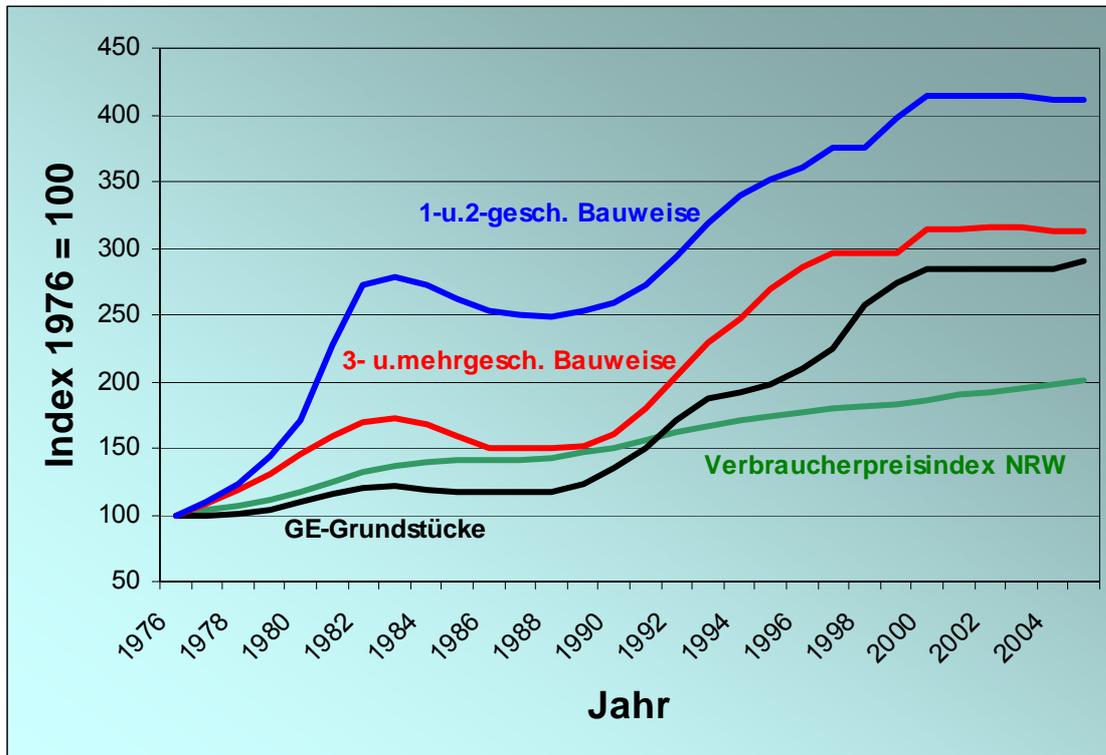


Abb. 8.1 Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW

### 8.24 BORIS.NRW

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



### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 der Gutachterausschussverordnung

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 11.02.2005 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	350	270	160
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	380	260	190
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	-	225	-
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2, Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	-	-	-
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2 Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	-	-	-
<b>Eigentumswohnungen</b> GFZ ca. 1,2 Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	360	310	215
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	105	85	75

**Tab. 8.1 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke**

## 8.4 Bodenrichtwerte für Nichtbauland

Für Nichtbauland, z.B. Acker, Wiesen und Weiden sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen an Stelle von Bodenrichtwerten Rahmenwerte zur Verfügung, die zum Stichtag 01.01.2004 abgeleitet wurden und als für die Wertermittlung erforderliche Daten in Kapitel 9 veröffentlicht sind.

## 8.5 Weitere Bodenrichtwerte

Für steuerliche Bedarfsbewertungen 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 BORIS.NRW (vgl. Kapitel 8.24) enthalten.

## 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 bei der Wertermittlung im Einzelfall zu berücksichtigen:

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

Die Wertermittlung soll in 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 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.

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, Freifläche 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: ..... €/m<sup>2</sup>
  - Durchschnittlicher Lagewert (Anpassung des Bodenrichtwerts an evtl. konjunkturelle Veränderungen seit dem Stichtag seiner Ableitung) ..... €/m<sup>2</sup>
  - Spezieller Lagewert (Anpassung des durchschnittlichen Lagewerts an die Lage des Bewertungsobjektes) ..... €/m<sup>2</sup>
  - Berücksichtigung weiterer wertrelevanter Abweichungen in den wertrelevanten Merkmalen des Grundstücks gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück, insbesondere
    - Maß der baulichen Nutzung (GFZ)
    - Grundstückszuschnitt
    - Beitragszustand
    - Topografie
 Ausgedrückt als Prozentsatz  
des speziellen Lagewerts ..... % =
  - Spezieller Lagewert ..... €/m<sup>2</sup> ± ..... % = Bodenwert ..... €/m<sup>2</sup>

## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten (Inhaltsangabe)

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind für Wertermittlungssachverständige von besonderer Bedeutung, da sich hierauf jede sachverständige, 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. Die vollständige Ausgabe enthält die Spezialinformationen für Sachverständige.

Im Berichtsjahr bzw. für diesen Grundstücksmarktbericht wurden neu beschlossen

- Bodenpreisindexreihen
- Liegenschaftszinssätze

Folgende Wertermittlungsdaten sind in der vollständigen Ausgabe des Grundstücksmarktberichts enthalten:

- Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten
  - Nichtbauland
  - Rahmenwerte für Grundstücke für „höherwertiges“ Gewerbe
- Liegenschaftszinssätze
- Rohertragsvervielfältiger
- Grundansätze im Ertragswertverfahren (insbesondere Bewirtschaftungskosten)
- Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl
- Wertminderungsfaktoren wegen Alters im Sachwertverfahren
- Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert (Marktanpassung)
- Bodenpreisindexreihen

Der vollständige Grundstücksmarktbericht (Preis siehe Anlage 4) kann bei der Geschäftsstelle bestellt oder aus dem Internet unter <http://www.boris.nrw.de> kostenpflichtig heruntergeladen werden.

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

**Die Seiten 66 bis 83 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	18.870	20.013	-1.143
2001	594.494	20.550	19.841	+ 709
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	...	...	...

**Tab. 10.1 Einwohnerentwicklung**

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

Das Essener Stadtgebiet ist in 9 Bezirke und 50 Stadtteile gegliedert.

### ESSEN Stadtbezirke und Stadtteile



Abb. 10.1 Gliederung des Essener Stadtgebiets

## 11. Regionale Vergleiche

### 11.1 Typische Immobilienpreise 2005 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.

Stadt	Baugrundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>			Wohnungseigentum <sup>2)</sup>
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Bochum	265	230	190	1.180
Dortmund	340	215	160	1.160
Duisburg	350	255	175	870
<b>Essen</b>	<b>380</b>	<b>260</b>	<b>190</b>	<b>1.120</b>
Gelsenkirchen	355	215	165	925
Mülheim / Ruhr	350	280	170	1.150
Oberhausen	275	230	205	1.050

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

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

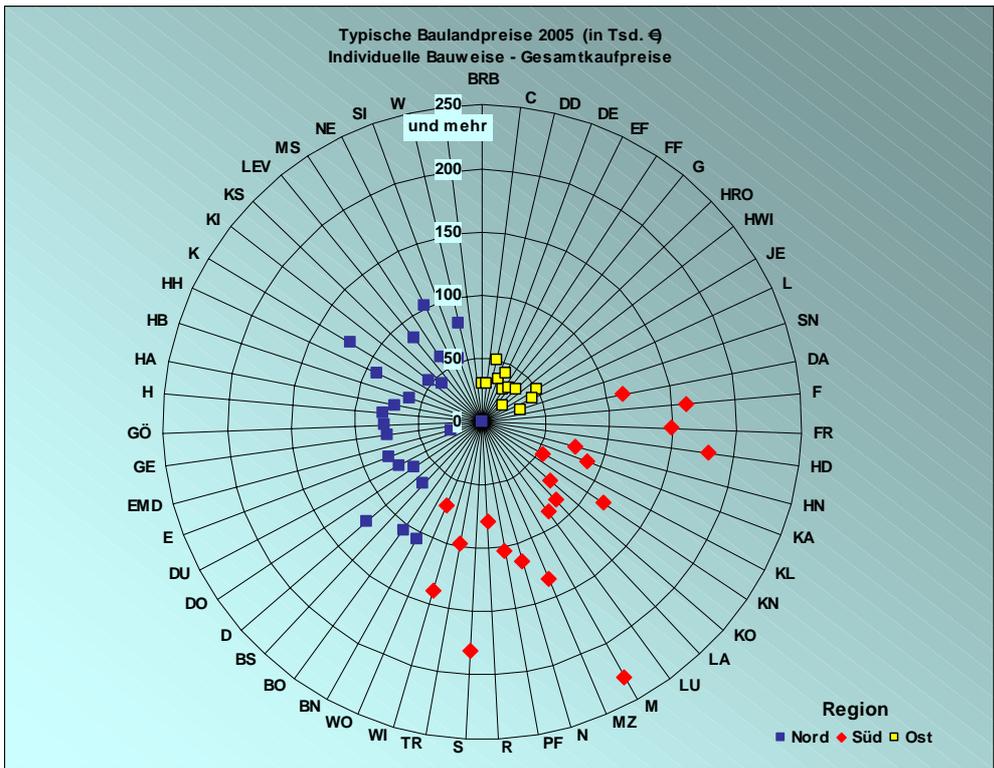
Quelle: Marktberichte der jeweiligen Gutachterausschüsse bzw. Deutscher Städtetag

**Tab. 11.1 Typische Immobilienpreise in NRW-Städten**

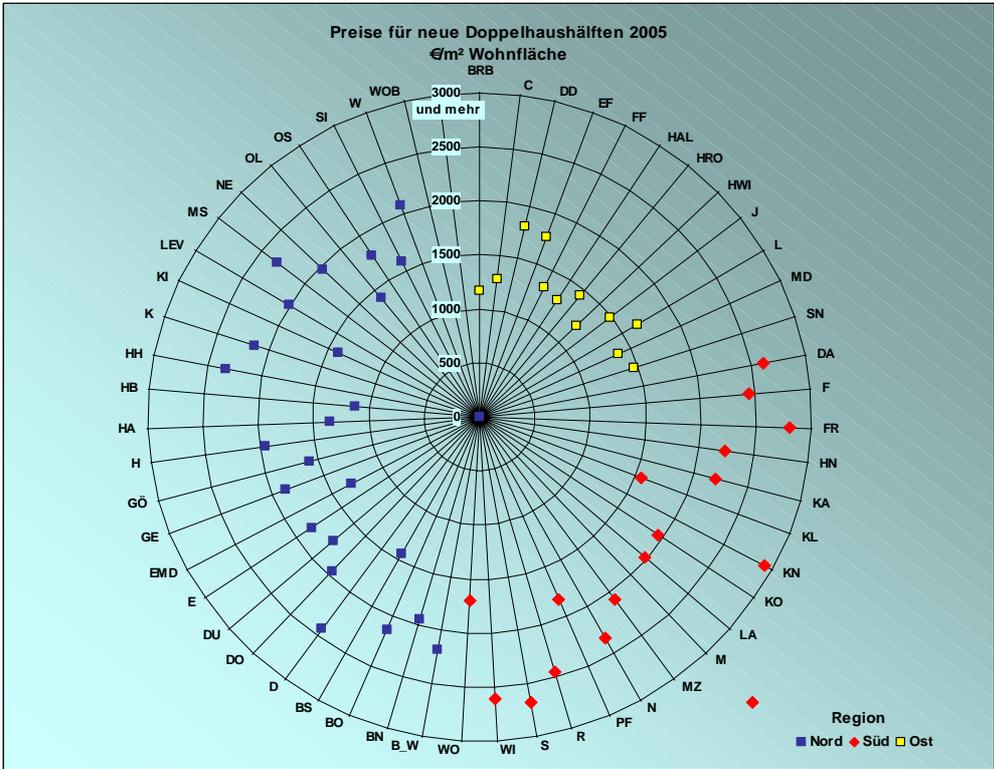
### 11.2 Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet

Der Arbeitskreis Wertermittlung in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetags führt seit 1955 jährlich Marktuntersuchungen in großen deutschen Städten durch. Die Untersuchungsergebnisse werden regelmäßig und ausführlich in der Zeitschrift „der städtetag“ sowie unter [www.staedtetag.de](http://www.staedtetag.de), Pressecke, Pressemitteilungen dargestellt. Zu unterscheiden sind die Städte anhand ihrer Kfz-Kennzeichen. Für Baugrundstücke der individuellen Bauweise (Reihenendhäuser / Doppelhaushälften) mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m<sup>2</sup> sind in Abbildung 11.1 Gesamtkaufpreise angegeben. Abbildung 11.2 bis 11.4 zeigen für bebaute Immobilien Preise bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Grundstücksanteil. Hier gelten folgende Definitionen:

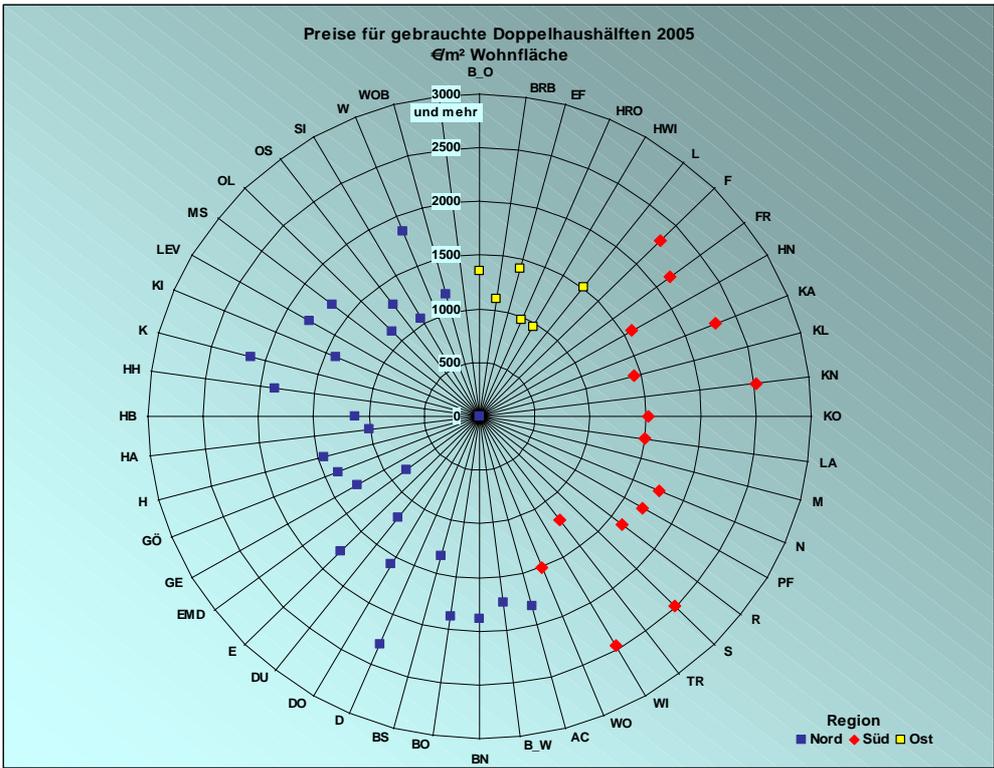
- **Neubau Wohnungseigentum:** Wohnfläche von 60 bis 100 m<sup>2</sup>, Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen
- **Gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser:** Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 90 und 140 m<sup>2</sup>
- **Gebrauchtes Wohnungseigentum (Weiterverkauf):** Baujahr 1950 bis 1974, Wohnfläche 60 bis 100 m<sup>2</sup>



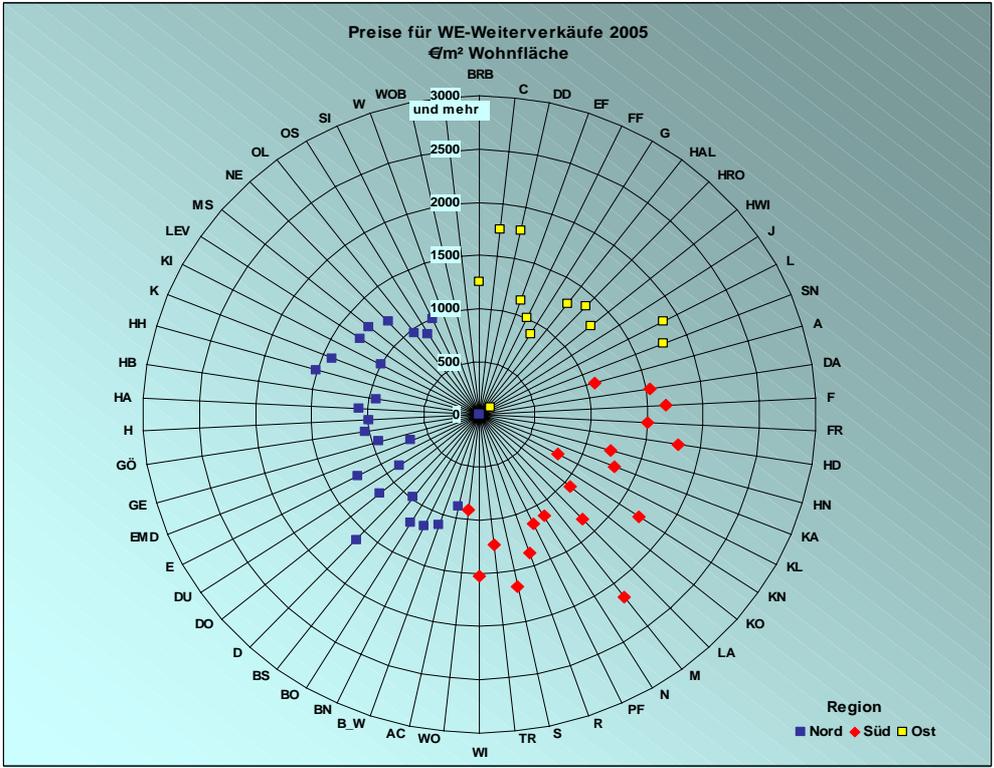
**Abb. 11.1 Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2005**  
 Quelle: Deutscher Städtetag



**Abb. 11.2 Neue Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2005**  
 Quelle: Deutscher Städtetag



**Abb. 11.3 Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2005**  
Quelle: Deutscher Städtetag



**Abb. 11.4 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2005**  
Quelle: Deutscher Städtetag

### 11.3 Prognose für das 1. Halbjahr 2006

Mit dem Ziel einer weitergehenden Marktaufklärung wurde eine Prognose getroffen, wie sich der Grundstücksmarkt in Essen im 1. Halbjahr 2006 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 und Wuppertal). Die Angaben beruhen auf entsprechenden Erhebungen und Veröffentlichungen des Arbeitskreis 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. 11.5 Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte**  
Quelle: Deutscher Städtetag

Region	Essen		Ruhrgebiet		Nordrhein-Westfalen	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
<b>Unbebaute Grundstücke</b>						
Individuelle Bauweise	→	→	↑	→	→	→
Geschosswohnungsbau	→	→	→	→	↓	↘
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	↑	→	↑	→	↑	→
Mehrfamilienhausgrundstücke	→	→	→	→	→	↘
Wohnungseigentum	↑	→	↑	→	↑	→

**Legende:**

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

**Tab. 11.2 Prognose Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2006 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 2005 wurde am 28. Februar 2006 beschlossen.

Vertriebswege:

Internet: <http://www.gutachterausschuss.essen.de> (Download 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 Geschäftsraummieten 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
- Auskunft 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.

Werden im Rahmen des Gutachtens die Werte von Rechten oder Belastungen (z.B. Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht) ermittelt, werden auf die Gebühren Zuschläge erhoben. Maßgeblich ist stets der ermittelte Verkehrswert.

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.

### **13.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten**

Diese Informationsmöglichkeit ist in Kapitel 8. dargestellt. Für die Wertermittlung erforderliche Daten werden nur schriftlich abgegeben.

### **13.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Dritte können Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erhalten, wenn

- ein berechtigtes Interesse vorliegt 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 3 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001) erhoben.

### Bodenrichtwerte

- **digital** vgl. Internetangebot [www.boris.nrw.de](http://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
  - als Druckversion 25 €
  - **mit** den für die Wertermittlung erforderlichen Daten  
im Internet 20 €
  - als Druckversion (gesamter Grundstücksmarktbericht) 45 €

### 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 5 €
- Mietwertübersicht für Ladenlokale
  - Stadtteil Borbeck 50 €
  - Stadtteil Steele 50 €

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



## Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2005

## Anlage 1

<b>Vorsitzender</b>	Dipl.-Ing. Schaar, Hans-Wolfgang
<b>Stellvertretende Vorsitzende</b>	Dr. jur. Goldmann, Dietrich * Dipl.-Ing. Kehlen, Erhard * Dipl.-Ing. Krautwald, Ulrich * Dipl.-Ing. Mohaupt, Ulrich Dipl.-Ing. Pohlmann, Eckart * Dipl.-Ing. Wewer, Dieter *
<b>Ehrenamtliche Gutachter</b>	Dipl.-Ing. Berchem, Sabine ** Dipl.-Betriebswirt Büchner, Ulrich 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 **
<b>Vertreter der Finanzämter</b>	Gonschorek, Rüdiger Oertel, Tobias Sandberg, Richard

\* zugleich ehrenamtlicher Gutachter

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

**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 \_\_\_\_\_  
(z.B. Eigentümer, Miteigentümer, Erbe, Inhaber eines Rechtes, Bevollmächtigter)

gemäß § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert:

- unbebautes Grundstück                       bebautes Grundstück  
 Wohnungs- / Teileigentum                       den Mietwert der Wohnung

Das Gutachten wird zu folgendem Zweck benötigt:

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

### Beschreibung des Objektes

Straße und Hausnum-  
mer

Gemarkung

Flur		Flurstück		Größe		m <sup>2</sup>
Flur		Flurstück		Größe		m <sup>2</sup>
Flur		Flurstück		Größe		m <sup>2</sup>

Grundbuch

Blatt

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

- keine bekannt

Name und Anschrift der übrigen Eigentümer:

---

---

Das Gutachten wird in \_\_\_\_\_-facher Ausfertigung benötigt.

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 § 8 der Gebührenordnung NW, sofern mit der sachlichen Bearbeitung schon begonnen wurde. Auf alle Gebühren wird Umsatzsteuer erhoben.

Gem. § 193 BauGB ist dem Eigentümer eine Abschrift des Gutachtens zu übersenden. Die für zusätzlich beantragte Ausfertigungen entstehenden Auslagen (Kopier- und Versandkosten) trägt der Antragsteller.

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 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

**Maßgebend ist jeweils der ermittelte Verkehrswert.  
Alle Gebühren zuzüglich Umsatzsteuer**

**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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Beitragsrechtlicher Zustand: \_\_\_\_\_

Baujahr oder Baujahrsspanne: \_\_\_\_\_ Geschosszahl: \_\_\_\_\_

Wohnfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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 NW (s. 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	Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall bis einschließlich zehn mitgeteilter Vergleichsfälle über unbebaute und bebaute 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.

\_\_\_\_\_ 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	
___ Exemplar(e)	Teilblatt Nr. _____	15	
___ Exemplar(e)	Aktueller Grundstücksmarktbericht Druckversion <b>einschließlich</b> Kapitel 9 „Erforderliche Daten“	45	
___ Exemplar(e)		Druckversion <b>ohne</b> Kapitel 9 „Erford. Daten“	25
___ Exemplar(e)	Karte „Durchschnittsmieten für Ladenlokale“ in Essen-Borbeck (Stand: 06/2005)	50	
___ Exemplar(e)		in Essen-Steele (Stand: 06/2005)	50
___ Exemplar(e)	Unterlagen früherer Jahrgänge		
___ Exemplar(e)	Bodenrichtwertkarte Jahrgang _____ ggf. Teilblatt Nr. _____	40	
___ 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