



# Grundstücksmarktbericht **2007**

**Essen**

**Auswertungszeitraum: 01.01. bis 31.12.2006**

**OHNE die für die Wertermittlung erforderlichen Daten**



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Essen



# Der Grundstücksmarkt in Essen

## Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahre 2006

(Datengrundlage: 01.01.2006 bis 31.12.2006)

### 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	8
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	9
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	10
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	10
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	12
4.	Der Grundstücksmarkt im Jahr 2006	13
4.1	Verkäufe	13
4.2	Blockverkäufe	17
4.3	Zwangsversteigerungen	18
5.	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	21
5.1	Umsatzentwicklung	21
5.2	Preisentwicklung	22
6.	Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)	23
6.1	Umsatzentwicklung Wohngrundstücke	23
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.3	Durchschnittspreise	24
6.4	Gewerbegrundstücke	36
7.	Teilmarkt Wohnungseigentum	37
7.1	Umsatzentwicklung	38
7.2	Preisentwicklung	40
7.3	Durchschnittspreise	40
8.	Bodenrichtwerte	49
8.1	Gesetzlicher Auftrag	49
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	49
8.21	Präsentation	49
8.22	Geschossflächenzahl	49
8.23	Entwicklung der Bodenrichtwerte	51
8.24	BORIS.NRW	51
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 der Gutachterausschussverordnung	52
8.4	Bodenrichtwerte für Nichtbauland	53
8.5	Weitere Bodenrichtwerte	53
8.6	Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung	53
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	55
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	78
10.1	Einwohnerzahlen	78
10.2	Gliederung des Essener Stadtgebiets	79
10.3	Sonstige Daten	80
10.31	Kaufkraftkennziffer	80
10.32	Verfügbares Einkommen	80
10.33	Arbeitslosenquote	81

11.	Regionale Vergleiche	82
11.1	Typische Immobilienpreise 2006 in ausgewählten Städten in NRW	82
11.2	Vergleich des Mietpreisniveaus in Essen und den Nachbarstädten	83
11.3	Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet	84
11.4	Prognose für das 1. Halbjahr 2007	87
12.	Mieten	88
12.1	Wohnungsmieten	88
12.2	Gewerbliche Mieten	88
13.	Produkte und Dienstleistungen	89
13.1	Gutachten	89
13.2	Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten	89
13.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	89
13.4	Produkte und Gebühren	90

## Tabellen

Tab. 4.1	Übersicht über beurkundete Kauf- und sonstige Verträge	14
Tab. 4.2	Monatliche Verteilung der Kaufverträge	15
Tab. 4.3	Gliederung der Kaufverträge über Wohnbauobjekte nach Stadtbezirken	16
Tab. 4.4	Geldumsätze	16
Tab. 4.5	Blockverkäufe	17
Tab. 4.6	Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert	19
Tab. 4.7	Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert bei Wohnungseigentum nach Wohnflächen	19
Tab. 4.8	Zuschlagshöhe bei Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum	20
Tab. 5.1	Umsatz unbebauter Wohnbauflächen	21
Tab. 5.2	Flächen- und Geldumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke	21
Tab. 6.1	Umsatz bebauter Wohnhausgrundstücke	23
Tab. 6.2	Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück	29
Tab. 6.3	Flächen- und Geldumsatz bei bebauten Gewerbegrundstücken	36
Tab. 7.1	Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum	37
Tab. 7.2	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	38
Tab. 7.3	Geldumsatz bei Wohnungseigentum	38
Tab. 7.4	Verkäufe Wohnungseigentum	42
Tab. 8.1	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke	52
Tab. 10.1	Einwohnerentwicklung	78
Tab. 11.1	Typische Immobilienpreise in NRW-Städten	82
Tab. 11.2	Prognose Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2007 in NRW	87
Tab. 13.1	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 3. Juli 2001	91

## Abbildungen

Abb. 4.1	Anzahl der Kaufverträge 1997 bis 2006	13
Abb. 4.2	Marktanteile der Grundstücks-kategorien 2006 (2005)	15
Abb. 4.3	Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge	18
Abb. 4.4	Zwangsversteigerungen je Stadtteil	20
Abb. 4.5	Zwangsversteigerungen je 10.000 Wohnungen	20
Abb. 5.1	Abgrenzung der Bodenpreisindexbereiche	22
Abb. 6.1	Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Grundstück	24
Abb. 6.2	Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	25
Abb. 6.3	Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	26
Abb. 6.4	Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2003 – 2006)	
	* = errichtet ohne Keller	27
Abb. 7.1	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe	39
Abb. 7.2	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen	39
Abb. 7.3	Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen	41
Abb. 8.1	Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW	51
Abb. 10.1	Gliederung des Essener Stadtgebiets	79
Abb. 10.2	Kaufkraftkennziffern	80
Abb. 10.3	Verfügbares Einkommen je Einwohner	80
Abb. 10.4	Arbeitslosenquote im Februar 2007	81
Abb. 11.1	Mietpreisvergleich	84
Abb. 11.2	Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2005	85
Abb. 11.3	Neue Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2005	85
Abb. 11.4	Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2005	86
Abb. 11.5	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2005	86
Abb. 11.6	Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte	87

## Anlagen

Anlage 1	Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2006	92
Anlage 2	Antrag auf Erstattung eines Gutachtens	93
Anlage 3	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	96
Anlage 4	Bestellformular	98
Anlage 5	Bestellformular	98

**Seiten 6 und 7 sind nicht belegt.**

## **1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts**

### **Umsätze**

Nach dem historischen Höchststand im Jahr 2005 mit 5.200 Urkunden ging die Zahl der registrierten Kaufverträge im Jahr 2006 erwartungsgemäß auf rd. 4.000 zurück. Nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 waren die größten Rückgänge im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie des Wohnungseigentums zu verzeichnen. Gestiegen ist die Zahl der registrierten Verkäufe bebauter Mehrfamilienhausgrundstücke.

Trotz des Rückgangs an Kaufverträgen ist der Geldumsatz erneut gestiegen und hat mit einem Zuwachs von über 17 % nahezu 1,1 Mrd. € erreicht. Deutliche Zuwächse waren bei unbebauten Gewerbegrundstücken und Mehrfamilienhaus- und bebauten Gewerbegrundstücken zu verzeichnen, während sich die Geldumsätze bei Einfamilienhausgrundstücken und Wohnungseigentum deutlich rückläufig entwickelten.

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.

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

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

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

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

### **Adresse:**

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postanschrift:  
Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf

Hausanschrift:  
Fischerstraße 10  
40477 Düsseldorf

### **Erreichbarkeit:**

Tel.: 0211 / 4 75 42 13

Fax: 0211 / 4 75 59 76

E-Mail: 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 Liquidation nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz.

## 4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2006

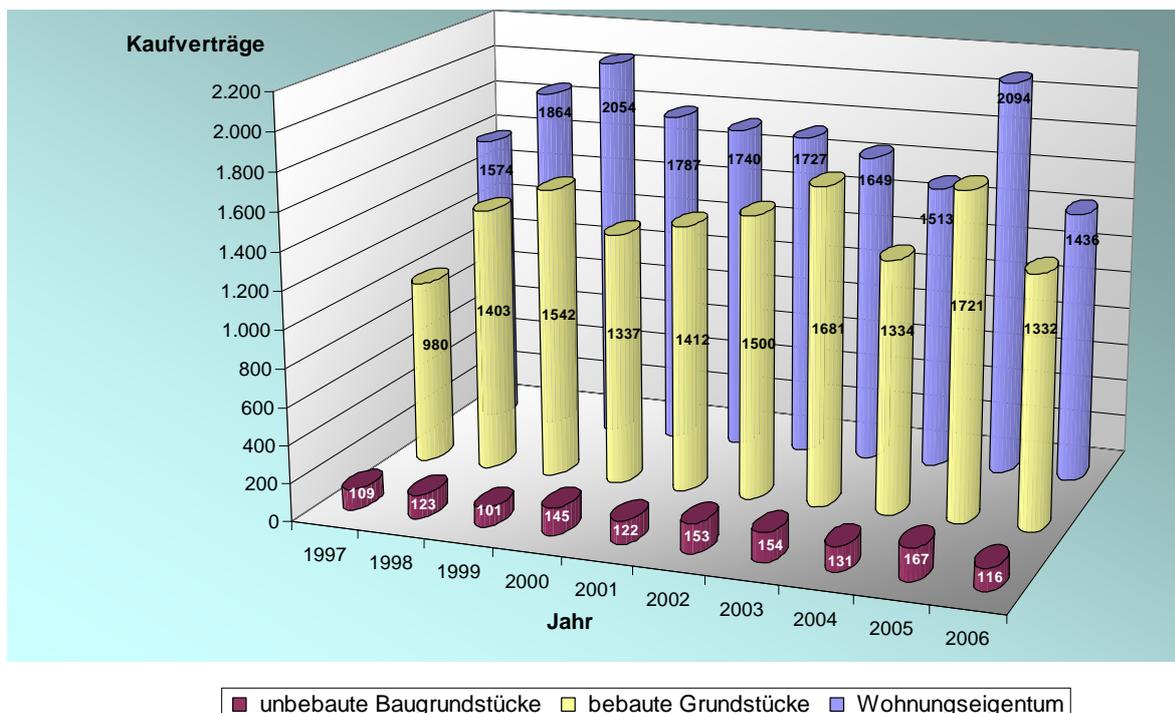
### 4.1 Verkäufe

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

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

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

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



**Abb. 4.1 Anzahl der Kaufverträge 1997 bis 2006**

Die Anzahl der Kaufverträge erreichte 2005 einen historischen Höchststand. Gegenüber 2004 hatte sich die Zahl der registrierten Kaufverträge um rund 30 % erhöht. Nach dem Auslaufen der Eigenheimförderung für selbstgenutzte Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kaufverträge in diesen Teilmärkten erwartungsgemäß zurückgegangen. Mit insgesamt rund 4.000 Kaufverträgen lag das Jahr 2006 leicht unterhalb des langjährigen Mittels. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die 2005 auslaufende Eigenheimförderung das Vorziehen von Kaufentscheidungen begünstigte.

VERTRAGSARTEN	2006	2005	2004	2003	2002	2001
<b>KAUFVERTRÄGE</b>						
<b>1. unbebaute Grundstücke</b>	<u>257</u>	<u>296</u>	<u>254</u>	<u>322</u>	<u>269</u>	<u>227</u>
Wohnbauland (individuelle Bauweise)	90	111	103	125	74	57
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	11	16	14	8	20	21
klassisches Gewerbe und Industrieland	4	24	8	5	10	27
höherwertiges Gewerbe	11	16	6	13	13	<sup>*)</sup>
Erbbaugrundstücke	1	0	0	3	36	17
Nichtbauland <sup>1)</sup>	140	129	123	168	116	105
<b>2. bebaute Grundstücke</b>	<u>1.332</u>	<u>1.721</u>	<u>1.334</u>	<u>1.681</u>	<u>1.500</u>	<u>1.412</u>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	790	1.226	906	1.117	1.112	1.027
Mehrfamilienhausgrundstücke <sup>2)</sup>	425	408	348	312	301	298
gewerblich genutzte Grundstücke	85	61	45	39	83	77
sonstige	32	27	35	213	4	10
<b>3. Wohnungseigentum</b>	<u>1.436</u>	<u>2.094</u>	<u>1.513</u>	<u>1.649</u>	<u>1.727</u>	<u>1.740</u>
Bauvorhaben	75	90	146	150	220	251
Weiterverkäufe	871	470	375	281	341	298
Umwandlungen <sup>4)</sup>	489	1.530	990	956	993	959
nicht klassifiziert	1	4	2	262	173	232
<b>4. Teileigentum</b>	77	92	17	48	88	105
<b>SONSTIGE VERTRÄGE <sup>5)</sup></b>	709	788	740	590	423	375
<b>ZWANGSVERSTEIGERUNGEN</b>	<u>197</u>	<u>209</u>	<u>152</u>	<u>162</u>	<u>148</u>	<u>121</u>
unbebaute Grundstücke	0	2	1	2	-	2
bebaute Grundstücke	55	73	39	51	36	24
Wohnungseigentum	133	123	106	103	104	87
Teileigentum	9	11	6	6	8	8
<b>INSGESAMT</b>	<b>4.008</b>	<b>5.200</b>	<b>3.993</b>	<b>4.452</b>	<b>4.155</b>	<b>3.980</b>
<b>Verträge über Immobilien in mehreren Städten (Gesamtumsatz Mio. €)</b>	6 (177)	6 (560)	3 (172)	<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>

<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**

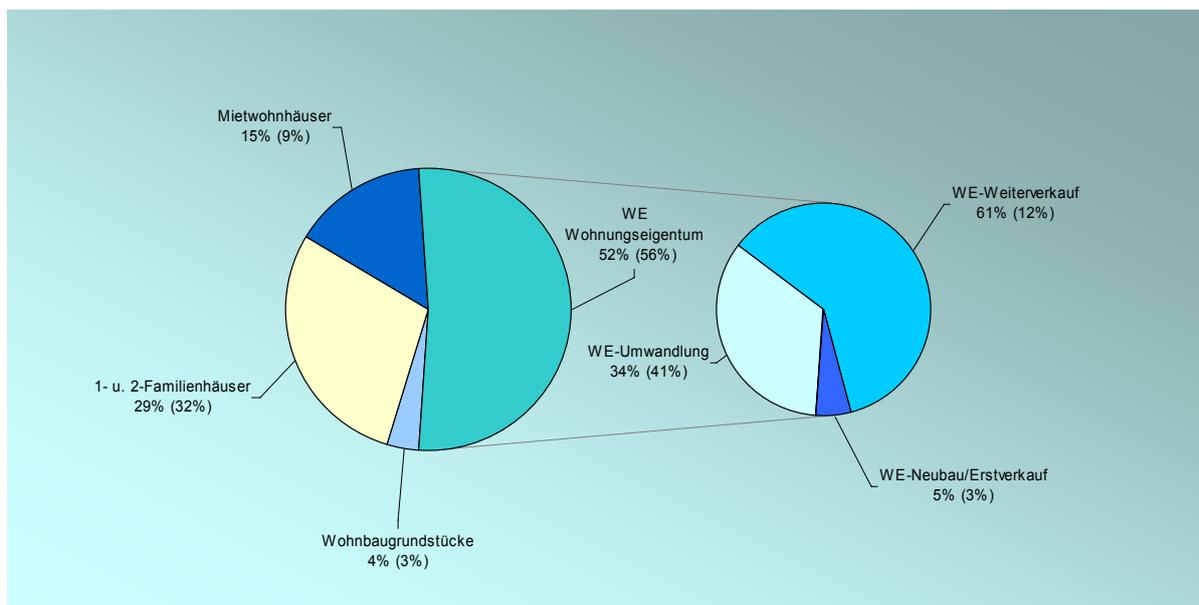


Abb. 4.2 Marktanteile der Grundstückskategorien 2006 (2005)

Monat	Kaufverträge 2006				Summen
	Bebaute Grundstücke		Wohnungs-eigentum	baureife Grundstücke	
	Ein- und Zwei-familienhaus-grundstücke	Mehrfamilien-hausgrundstücke			
Januar	29	12	73	9	123
Februar	43	20	89	10	162
März	63	53	135	13	264
April	56	27	112	8	203
Mai	73	30	121	12	236
Juni	54	40	110	7	211
Juli	56	19	92	10	177
August	79	39	116	12	246
September	67	36	137	8	248
Oktober	78	39	132	13	262
November	57	55	149	15	276
Dezember	135	55	170	0	360
<b>Jahres-summe</b>	<b>790</b>	<b>425</b>	<b>1.436</b>	<b>117</b>	<b>2.768</b>

Tab. 4.2 Monatliche Verteilung der Kaufverträge

Stadtbezirk	Fläche (ha)	Anteil (%) <sup>1)</sup>	Einwohner 2006	Anteil % <sup>2)</sup>	Kaufverträge 2006		
					Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	Mehrfamilienhausgrundstücke	Wohnungseigentum
I	1.558,2	7,4	62.644	10,8	31	76	195
II	1.348,6	6,4	53.578	9,2	122	43	243
III	1.653,1	7,9	95.033	16,3	37	84	241
IV	2.459,4	11,7	85.770	14,7	73	50	177
V	1.821,6	8,7	58.000	10,0	65	36	73
VI	1.298,3	6,2	51.790	8,9	130	41	67
VII	2.088,3	9,9	61.149	10,5	67	52	65
VIII	3.310,4	15,7	63.146	10,8	128	22	187
IX	5.497,5	26,1	50.906	8,8	137	21	188
<b>Summe</b>	<b>21.035,4</b>	<b>100</b>	<b>582.016</b>	<b>100</b>	<b>790</b>	<b>425</b>	<b>1.436</b>

1) Flächenanteil des Stadtbezirkes am Stadtgebiet

2) 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
	2006	2005	
<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>92,4</b>	<b>69,7</b>	<b>33%</b>
Wohnbaugrundstücke	23,8	36,8	-35%
Gewerbegrundstücke	59,5	25,2	136%
werdendes Bauland	7,8	5,5	42%
land- und forstwirtschaftliche Nutzung	0,5	1,4	-64%
Sonstige (Splissparzellen pp.)	0,8	0,8	0%
<b>bebaute Grundstücke</b>	<b>965,8</b>	<b>832,9</b>	<b>16%</b>
Einfamilienhausgrundstücke	225,5	287,8	-22%
Mehrfamilienhausgrundstücke	199,4	124,7	60%
Wohnungseigentum	157,8	223,8	-29%
Gewerbegrundstücke	383,1	196,6	95%
<b>Summe</b>	<b>1.058,2</b>	<b>902,6</b>	<b>17%</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 Obere Gutachterausschuss veröffentlicht hierzu summarische Daten in seinem Bericht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Tabelle 4.5 zeigt Blockverkäufe im Berichtsjahr und im Vorjahr. Hierzu wurden Veräußerungen erfasst, bei denen 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	2006			2005		
	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreissumme [Mio. €]	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreissumme [Mio. €]
Private	3	18.521	7,724	3	23.910	10,767
Unternehmen	7	81.700	28,443	17	208.194	132,654
Summe	10	100.221	36,167	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. Aus Kapazitätsgründen konnten die Untersuchungen für 2006 nicht erfolgen.

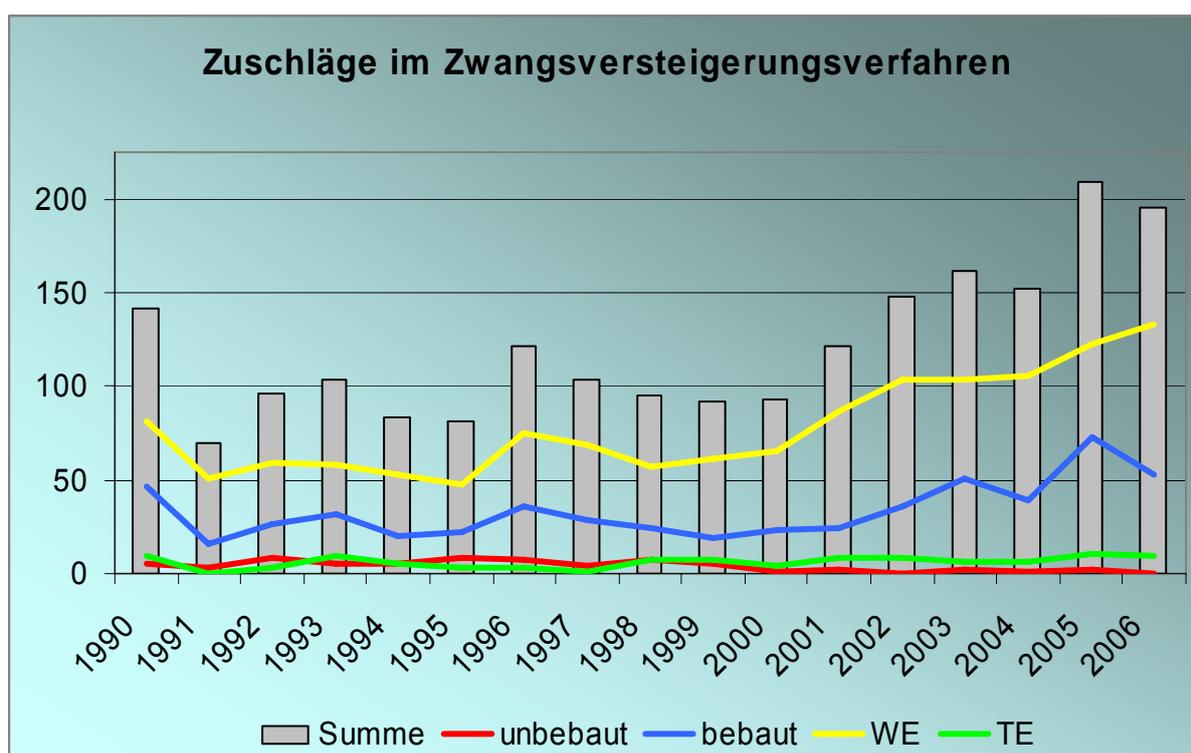


Abb. 4.3 Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge

Tabelle 4.6 analysiert die Zwangsversteigerungsfälle des Jahres 2005 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 Gemarkungen berücksichtigt, in denen mindestens 3 Zuschläge vorlagen. Die Tabelle zeigt die durchschnittliche Zuschlagshöhe im ersten bzw. weiteren Terminen sowie den Gesamtdurchschnitt einschließlich der jeweils zugrunde liegenden Fallzahlen.

Gemarkung	Ø Zuschlag 1.Termin	Anzahl	Ø Zuschlag weitere Termine	Anzahl	Ø Zuschlag über alle Termine	Anzahl
Altendorf	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 Teilmарktes 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	2006			2005			2004		
Bauweise	Individuell	Ge- schoss	ge- sam	Individuell	Ge- schoss	ge- sam	Individuell	Ge- schoss	ge- sam
Anzahl der Kauffälle	90	11	101	111	16	127	103	14	117
Verkaufte Fläche [ha]	7,2	1,3	8,5	10,0	4,6	14,6	6,9	1,5	8,4
Kaufpreis- summe [Mio. €]	20,5	3,3	23,8	24,2	12,6	36,8	18,6	3,9	22,5
Durchschnitts- preis [Mio. €/ha]	2,85	3,0	2,80	2,42	2,74	2,52	2,70	2,60	2,67

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	2006			2005		
	Kauf- fälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauf- fälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
unbebaute Gewerbegrundstücke (klassisches Gewerbeland)	4	0,7	1,0	24	4,3	5,8
unbebaute Gewerbegrundstücke (höherwertiges Gewerbe)	11	58,8	5,8	16	20,9	6,4

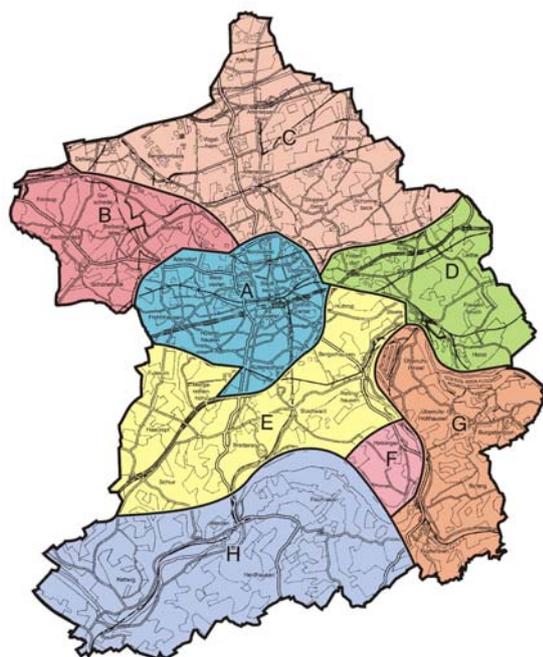
Tab. 5.2 Flächen- und Geldumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke

## 5.2 Preisentwicklung

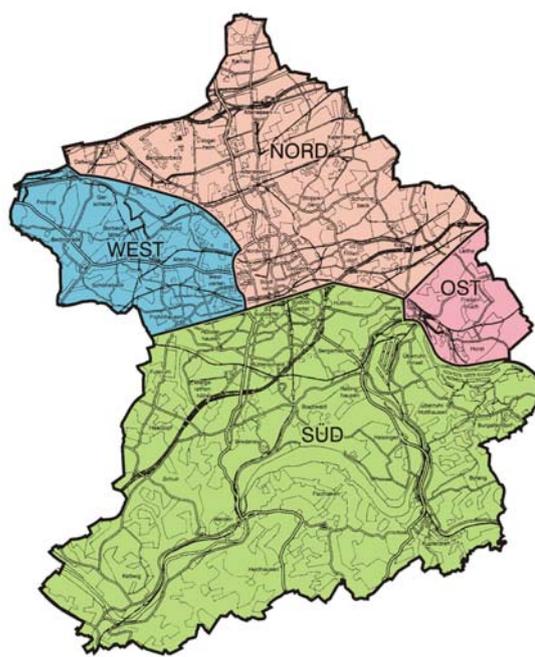
Die Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke wird in Essen anhand der Preisentwicklung der Bodenrichtwerte ermittelt. Aufgrund des ausgewerteten Kaufpreismaterials wurde im Stadtgebiet ein im Durchschnitt unverändertes Preisniveau festgestellt. Einzelne Bodenrichtwerte wurden in Verfolg der 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.

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



Abgrenzung der Bereiche  
für Bodenpreisindexreihen 3- oder mehrgeschossige Bauweise



**Abb. 5.1 Abgrenzung der Bodenpreisindexbereiche**

## 6. Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)

### 6.1 Umsatzentwicklung Wohngrundstücke

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

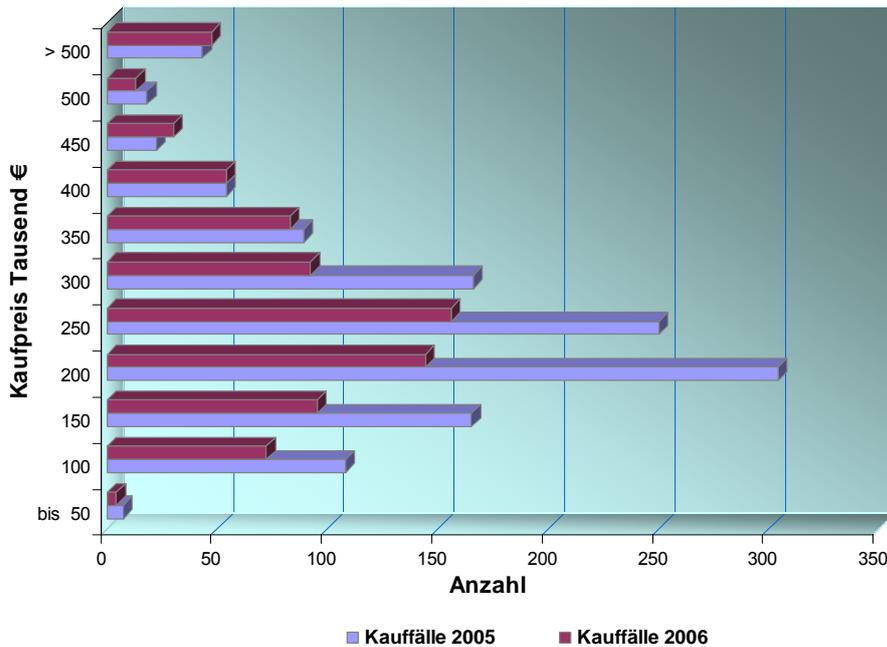
Objektart	2006			2005		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	790	225,5	75,0	1.226	287,8	81,6
Mietwohnhausgrundstücke (gewerblich genutzter Anteil < 20 %)	425	199,4	38,1	408	124,7	26,7

**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 durchschnittlichen Gesamtkaufpreise aus den letzten 3 Jahren für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen sind in Abb. 6.2 dargestellt. Sie beziehen sich auf Grundstücke mit einer Fläche zwischen 200 und 400 m<sup>2</sup>, auf denen ein Neubau mit durchschnittlich 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet wurde. Hierbei handelt es sich in erster Linie um sog. Bauträgerobjekte, d.h. Immobilien, die von einem Bauträger schlüsselfertig errichtet und veräußert wurden. Eigenleistungen des Käufers wurden soweit bekannt hinzugerechnet.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt Abb. 6.3 die entsprechenden Gesamtkaufpreise in den Stadtteilen. Die Preise beziehen sich ebenfalls auf Gebäude mit rd. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 200 bis 400 m<sup>2</sup> Grundstücken. Die Gebäude stammen aus der Baujahrsgruppe 1975 bis 2002; in diese Gruppe werden auch ältere Gebäude nach einer aufgrund von Modernisierungen eingetretenen fiktiven Verjüngung der Gebäudesubstanz eingeordnet.

Abb. 6.4 zeigt durchschnittliche, auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogene Kaufpreise für neu errichtete Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück in Neubaugebieten, die in den vergangenen Jahren bebaut wurden. Es handelt sich um Verkäufe der Jahre 2003 bis 2006 für ortstypische Neubauten; die mit \* markierten Preise beziehen sich auf Gebäude ohne Keller. Die Preise sind typisch für die in dem jeweiligen Baugebiet tatsächlich errichteten Gebäude, während sich die Gesamtkaufpreise der Abb. 6.2 auf entsprechend normierte Objekte im jeweiligen Stadtteil beziehen.

Für Mehrfamilienhäuser liegen entsprechende Untersuchungen nicht vor.

**1- und 2- Familienhäuser  
Neubauten  
mittlere Kaufpreise (€) 2004 bis 2006**



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

**1- und 2- Familienhäuser  
Baujahr 1975 bis 2002  
mittlere Kaufpreise (€) 2004 bis 2006**



**Abb. 6.3 Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser**



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.

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

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	2	2	2	21
	Median - KP [€/m² WF]	838	929	1.180	1.880
	Max - KP [€/m² WF]	903	1.125	1.200	2.149
	Min - KP [€/m² WF]	773	733	1.160	1.363
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	92	277	29	153
	Median - WF [m²]	126	138	122	128
	Median - Grundstück [m²]	310	348	112	249
	Median - Baujahr	1940	1962	1986	--
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	5	6	15	58
	Median - KP [€/m² WF]	1.146	1.388	1.275	1.479
	Max - KP [€/m² WF]	1.250	1.860	1.843	1.991
	Min - KP [€/m² WF]	559	1.200	661	1.330
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	277	292	290	'--
	Median - WF [m²]	90	130	150	129
	Median - Grundstück [m²]	480	583	238	189
	Median - Baujahr	1930	1963	1984	--
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	8	5	4	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.134	1.395	1.830	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.635	1.636	1.869	--
	Min - KP [€/m² WF]	960	1.045	1.530	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	243	243	159	--
	Median - WF [m²]	124	90	147	--
	Median - Grundstück [m²]	550	409	356	--
	Median - Baujahr	1943	1956	1985	--
Bedingrade	Anzahl - N =	14	8	5	11
	Median - KP [€/m² WF]	1.414	1.672	2.000	2.196
	Max - KP [€/m² WF]	2.286	2.101	2.177	2.535
	Min - KP [€/m² WF]	1.154	1.104	1.277	1.542
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	284	374	383	282
	Median - WF [m²]	70	129	150	114
	Median - Grundstück [m²]	425	606	307	265
	Median - Baujahr	1934	1957	1983	--
Bergeborbeck	Anzahl - N =	2	1	--	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.166	1.506	--	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.560	1.506	--	--
	Min - KP [€/m² WF]	772	1.506	--	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	557	--	--	--
	Median - WF [m²]	113	130	--	--
	Median - Grundstück [m²]	323	585	--	--
	Median - Baujahr	1949	1956	--	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	7	23	4	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.567	1.893	1.783	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.938	2.472	2.212	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.300	986	1.295	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	208	429	465	--
	Median - WF [m²]	120	140	191	--
	Median - Grundstück [m²]	433	388	582	--
	Median - Baujahr	1944	1961	1977	--
Bochold	Anzahl - N =	3	6	6	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.132	1.311	1.745	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.588	2.100	2.000	--
	Min - KP [€/m² WF]	520	736	1.466	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	536	520	186	--
	Median - WF [m²]	190	110	137	--
	Median - Grundstück [m²]	346	246	245	--
	Median - Baujahr	1939	1958	1992	--

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
<b>Borbeck-Mitte</b>	Anzahl - N =	3	4	1	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.190	1.881	1.453	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.938	2.031	1.453	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.115	944	1.453	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	455	500	--	--
	Median - WF [m²]	95	133	150	--
	Median - Grundstück [m²]	450	375	314	--
	Median - Baujahr	1944	1963	1985	--
<b>Bredeney</b>	Anzahl - N =	8	46	6	11
	Median - KP [€/m² WF]	1.992	2.327	2.502	2.343
	Max - KP [€/m² WF]	2.861	3.993	4.380	2.804
	Min - KP [€/m² WF]	775	1.271	1.600	1.981
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	679	629	1.041	286
	Median - WF [m²]	215	180	146	175
	Median - Grundstück [m²]	787	663	263	326
	Median - Baujahr	1945	1965	1981	--
<b>Burgaltdorf</b>	Anzahl - N =	4	16	11	11
	Median - KP [€/m² WF]	1.364	1.733	2.183	2.172
	Max - KP [€/m² WF]	1.770	2.762	2.854	2.488
	Min - KP [€/m² WF]	500	1.048	1.366	1.812
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	566	475	405	215
	Median - WF [m²]	112	149	155	140
	Median - Grundstück [m²]	541	517	330	311
	Median - Baujahr	1942	1969	1983	--
<b>Byfang</b>	Anzahl - N =	1	1	3	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.123	2.237	2.035	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.123	2.237	2.646	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.123	2.237	1.697	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	--	--	481	--
	Median - WF [m²]	90	125	165	--
	Median - Grundstück [m²]	416	844	203	--
	Median - Baujahr	1931	1955	1988	--
<b>Dellwig</b>	Anzahl - N =	4	5	8	30
	Median - KP [€/m² WF]	1.125	1.449	1.536	1.274
	Max - KP [€/m² WF]	1.423	1.667	2.200	1.828
	Min - KP [€/m² WF]	774	762	1.116	1.117
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	266	350	339	185
	Median - WF [m²]	91	160	123	127
	Median - Grundstück [m²]	300	631	204	196
	Median - Baujahr	1934	1954	1990	--
<b>Fischlaken</b>	Anzahl - N =	1	12	4	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.436	2.353	1.983	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.436	4.030	2.594	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.436	1.300	1.219	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	--	771	565	--
	Median - WF [m²]	140	123	150	--
	Median - Grundstück [m²]	570	686	251	--
	Median - Baujahr	1948	1959	1989	--
<b>Freisenbruch</b>	Anzahl - N =	3	15	--	49
	Median - KP [€/m² WF]	1.618	1.728	--	1.990
	Max - KP [€/m² WF]	2.000	2.086	--	2.391
	Min - KP [€/m² WF]	1.346	1.345	--	1.400
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	328	218	--	242
	Median - WF [m²]	80	109	--	129
	Median - Grundstück [m²]	637	388	--	250
	Median - Baujahr	1941	1963	--	--

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	10	8	2	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.160	1.432	926	--
	Max - KP [€/m² WF]	2.063	2.000	1.319	--
	Min - KP [€/m² WF]	808	1.000	533	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	360	311	555	--
	Median - WF [m²]	98	111	97	--
	Median - Grundstück [m²]	326	408	145	--
	Median - Baujahr	1943	1959	1984	--
Frintrop	Anzahl - N =	3	4	1	--
	Median - KP [€/m² WF]	934	1.695	1.650	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.229	2.153	1.650	--
	Min - KP [€/m² WF]	904	1.051	1.650	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	179	453	--	--
	Median - WF [m²]	140	126	157	--
	Median - Grundstück [m²]	853	412	472	--
	Median - Baujahr	1941	1959	1985	--
Frohnhausen	Anzahl - N =	1	6	1	5
	Median - KP [€/m² WF]	1.003	1.250	1.782	1.979
	Max - KP [€/m² WF]	1.003	1.821	1.782	2.055
	Min - KP [€/m² WF]	1.003	719	1.782	1.904
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	--	392	--	60
	Median - WF [m²]	145	160	125	116
	Median - Grundstück [m²]	557	334	138	246
	Median - Baujahr	1938	1957	1986	--
Fulerum	Anzahl - N =	2	7	1	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.485	1.731	2.402	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.739	2.264	2.402	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.231	1.288	2.402	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	360	335	--	--
	Median - WF [m²]	171	160	140	--
	Median - Grundstück [m²]	621	784	222	--
	Median - Baujahr	1948	1955	1999	--
Gerschede	Anzahl - N =	4	8	5	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.592	1.671	1.700	--
	Max - KP [€/m² WF]	1.850	1.963	2.470	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.318	375	1.403	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	240	556	406	--
	Median - WF [m²]	90	115	139	--
	Median - Grundstück [m²]	393	628	279	--
	Median - Baujahr	1941	1957	1992	--
Haarzopf	Anzahl - N =	4	20	3	16
	Median - KP [€/m² WF]	1.596	1.949	1.847	2.364
	Max - KP [€/m² WF]	1.818	2.590	2.280	2.524
	Min - KP [€/m² WF]	1.395	1.353	1.844	2.057
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	201	379	251	129
	Median - WF [m²]	110	128	137	136
	Median - Grundstück [m²]	503	562	294	221
	Median - Baujahr	1946	1957	1978	--
Heidhausen	Anzahl - N =	5	25	16	--
	Median - KP [€/m² WF]	1.712	2.281	2.259	--
	Max - KP [€/m² WF]	2.214	3.104	2.960	--
	Min - KP [€/m² WF]	1.324	1.063	1.355	--
	StAbw - KP ± [€/m² WF]	380	626	505	--
	Median - WF [m²]	165	144	141	--
	Median - Grundstück [m²]	637	636	351	--
	Median - Baujahr	1940	1963	1987	--

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	2	36	15	16
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.675	2.052	2.201	2.322
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.886	3.326	2.941	2.642
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.464	990	1.532	2.121
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	298	544	403	166
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	140	150	164	153
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	838	589	335	262
	Median - Baujahr	1945	1963	1980	--
Holsterhausen	Anzahl - N =	1	6	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.096	1.958	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.096	2.500	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.096	1.667	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	306	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	135	182	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	668	523	--	--
	Median - Baujahr	1949	1957	--	--
Horst	Anzahl - N =	2	7	10	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.102	1.640	1.760	1.537
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.233	2.407	2.630	1.948
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	971	341	1.423	1.535
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	185	713	346	175
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	165	162	130	125
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	566	532	218	235
	Median - Baujahr	1947	1968	1988	--
Huttrup	Anzahl - N =	12	21	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.716	1.917	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.347	2.813	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.063	1.333	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	371	369	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	121	140	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	396	330	--	--
	Median - Baujahr	1940	1957	--	--
Karnap	Anzahl - N =	81	20	7	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	870	889	1.709	1.661
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.666	1.674	2.250	1.971
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	633	607	1.292	1.587
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	195	294	321	119
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	95	110	119	124
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	431	582	226	197
	Median - Baujahr	1940	1955	2000	--
Katernberg	Anzahl - N =	34	24	15	18
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	851	1.352	1.569	1.720
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.513	1.843	1.789	2.068
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	418	765	1.417	1.245
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	223	271	108	242
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	116	109	118	103
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	497	517	262	250
	Median - Baujahr	1935	1957	1999	--
Kettwig	Anzahl - N =	14	46	15	33
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.489	2.036	1.950	2.194
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.867	4.944	2.962	3.091
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	400	795	1.386	1.645
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	601	823	446	378
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	150	140	144
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	387	554	361	415
	Median - Baujahr	1937	1963	1985	--

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Kray	Anzahl - N =	17	24	11	3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.021	1.573	1.382	1.880
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.773	2.022	1.754	1.939
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	650	759	1.162	1.420
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	341	274	209	285
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	84	99	120	110
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	398	512	237	566
Median - Baujahr	1930	1956	1985	--	
Kupferdreh	Anzahl - N =	9	18	10	11
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.303	1.820	2.233	2.113
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.085	2.136	2.568	2.672
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	564	1.136	1.531	1.910
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	426	305	376	200
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	124	145	142	150
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	385	512	315	261
Median - Baujahr	1945	1961	1992	--	
Leithe	Anzahl - N =	2	7	3	45
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.389	1.335	1.600	1.854
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.625	2.080	1.978	2.062
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.152	1.083	1.542	1.678
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	334	424	237	94
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	115	107	130	122
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	698	399	248	287
Median - Baujahr	1938	1956	1976	--	
Margarethenhöhe	Anzahl - N =	--	1	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.636	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.636	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.636	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	110	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	317	--	--
Median - Baujahr	--	1961	--	--	
Nordviertel	Anzahl - N =	--	--	1	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.521	1.732
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.521	1.758
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.521	1.708
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	28
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	133	120
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	--	205	174
Median - Baujahr	--	--	2002	--	
Ostviertel	Anzahl - N =	2	1	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.333	769	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.389	769	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.278	769	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	79	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	81	156	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	231	195	--	--
Median - Baujahr	1937	1950	--	--	
Rellinghausen	Anzahl - N =	7	7	4	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.387	1.875	2.734	2.289
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.875	2.767	3.973	3.379
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	911	1.458	1.294	1.466
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	341	413	1.320	723
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	87	96	195	143
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	204	180	631	255
Median - Baujahr	1935	1954	1989	--	

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Rüttenscheid	Anzahl - N =	5	11	2	28
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.258	1.717	2.362	2.124
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.920	2.791	2.725	2.478
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	970	1.400	2.000	1.836
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	402	390	512	127
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	74	180	134	148
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	206	225	233	232
	Median - Baujahr	1941	1960	1993	--
Schönebeck	Anzahl - N =	11	15	11	38
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.324	1.648	2.149	2.236
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.750	2.549	2.857	2.689
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	990	786	1.555	1.740
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	255	519	418	214
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	71	131	121	135
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	343	457	251	384
	Median - Baujahr	1931	1963	1991	--
Schonnebeck	Anzahl - N =	2	22	7	10
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.322	1.530	1.561	1.358
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.598	2.062	1.962	1.738
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.045	633	1.107	1.222
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	391	334	254	175
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	90	96	124	128
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	327	283	281	201
	Median - Baujahr	1937	1960	1984	--
Schuir	Anzahl - N =	2	11	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.469	1.908	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.766	3.514	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.172	1.441	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	420	675	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	136	126	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	663	510	--	--
	Median - Baujahr	1939	1963	--	--
Stadtwald	Anzahl - N =	50	26	3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.453	2.167	2.351	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.683	3.294	2.607	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	814	766	1.636	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	382	647	503	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	74	155	140	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	265	366	313	--
	Median - Baujahr	1939	1956	1980	--
Steele	Anzahl - N =	6	15	2	5
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.118	1.591	1.727	2.202
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.722	2.228	2.270	2.217
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	565	962	1.184	1.867
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	416	390	767	150
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	140	110	162	126
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	507	394	575	343
	Median - Baujahr	1939	1955	1979	--
Stoppenberg	Anzahl - N =	32	18	37	66
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.102	1.129	1.594	1.807
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.595	1.818	2.475	2.248
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	721	893	1.139	1.173
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	160	295	262	215
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	146	141	125	124
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	663	454	393	296
	Median - Baujahr	1940	1955	1994	--

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Südostviertel	Anzahl - N =	1	--	1	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.450	--	1.581	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.450	--	1.581	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.450	--	1.581	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	--	155	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	358	--	103	--
Median - Baujahr	1949	--	1981	--	
Südviertel	Anzahl - N =	--	2	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.076	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.103	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.049	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	38	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	141	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	265	--	--
Median - Baujahr	--	1955	--	--	
Überruhr-Hinsel	Anzahl - N =	3	13	3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.388	1.714	1.287	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.852	2.561	1.600	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.096	1.458	1.224	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	381	348	202	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	140	124	146	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	629	580	207	--
Median - Baujahr	1944	1963	1982	--	
Überruhr-Holthausen	Anzahl - N =	3	9	11	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	761	2.016	1.763	1.937
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.127	2.482	3.242	2.156
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	750	1.162	1.318	1.746
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	214	389	593	138
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	142	129	131	126
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	331	753	344	225
Median - Baujahr	1939	1958	1981	--	
Vogelheim	Anzahl - N =	3	--	7	31
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.133	--	1.317	1.644
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.350	--	1.655	2.058
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	807	--	1.189	1.074
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	274	--	182	224
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	90	--	120	100
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	387	--	191	260
Median - Baujahr	1934	--	1988	--	
Werden	Anzahl - N =	7	14	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.308	2.320	2.166	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.374	3.023	3.323	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.727	1.024	1.283	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	243	489	634	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	110	164	172	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	504	570	374	--
Median - Baujahr	1944	1965	1980	--	

**Tab. 6.2 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 – 2006**

## 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	2006			2005		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
bebaute Gewerbe- grundstücke (klassisches Gewerbe und Industrieland)	41	45,1	20,6	29	22,1	16,2
bebaute Gewerbe- grundstücke (höherwertiges Gewerbe)	44	338,0	26,5	32	174,5	40,1

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

## 7. Teilmarkt Wohnungseigentum

### Hinweis: ab 2006 geänderte Definition für Umwandlungen

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. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Wohnhaus vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist.  
 Bis zum Jahr 2005 einschließlich erfolgte in Essen keine weitere Unterscheidung, ob diese Wohnungen erstmalig oder zum wiederholten Male veräußert wurden; diese einmal getroffene Klassifizierung blieb auch bei weiteren Verkäufen erhalten. Ab 2006 wurde die Klassifizierung der bei anderen Gutachterausschüssen üblichen Weise angepasst. Danach zählen „Umwandlungen“ nunmehr ausschließlich im Jahr des erstmaligen Verkaufs; in der Folge werden diese Objekte als Weiterverkäufe behandelt. Die Zählstatistiken ab 2006 sind mit Ausnahme der Tab. 7.2 somit nicht mehr mit denen früherer Jahre vergleichbar. In der Folge wurden auch die Tabellen mit Durchschnittspreisen für Wohnungseigentum umstrukturiert
- 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	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
I	0	4	7	12	4	3	8	7
II	20	17	41	53	36	45	22	19
III	48	28	34	10	10	10	1	0
IV	40	68	27	32	24	22	33	12
V	32	18	13	9	7	3	1	0
VI	19	10	41	28	12	7	0	0
VII	10	11	7	1	8	17	3	0
VIII	32	24	25	14	14	15	15	20
IX	94	68	56	61	35	24	21	17
<b>Summe</b>	<b>295</b>	<b>248</b>	<b>251</b>	<b>220</b>	<b>150</b>	<b>146</b>	<b>104</b>	<b>75</b>

**Tab. 7.1 Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum**

Stadtbezirk	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
I	0	0	26	42	53	147	183	236
II	146	55	150	145	198	279	91	312
III	164	63	117	114	142	117	304	249
IV	119	34	224	132	183	144	131	261
V	133	50	49	37	77	25	83	67
VI	91	56	417	64	107	110	26	95
VII	30	18	4	59	146	320	46	53
VIII	119	70	20	51	45	153	80	73
IX	32	84	41	54	143	241	153	148
<b>Summe</b>	<b>834</b>	<b>430</b>	<b>1.048</b>	<b>698</b>	<b>1.094</b>	<b>1.536</b>	<b>1.097</b>	<b>1.494</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 2004 und 2005 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	2006		2005		2004	
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]
<b>Wohnungseigentum insgesamt</b>	1.436	157,8	2.094	223,8	1.513	174,2
davon						
• Erstverkäufe/ Bauvorhaben	75	20,7	104	23,0	146	31,2
• Weiterverkäufe	871	90,7	468	61,1	375	51,4
• Umwandlungen <sup>1)</sup>	489	46,4	1.519	139,5	990	91,3
• nicht klassifiziert	1	0,02	3	0,2	2	0,3

<sup>1)</sup> bis 2005 einschließlich der Weiterverkäufe umgewandelter Eigentumswohnungen

**Tab. 7.3 Geldumsatz bei Wohnungseigentum**

### Kaufpreise für Wohnungseigentum 2006 - Weiterverkäufe -

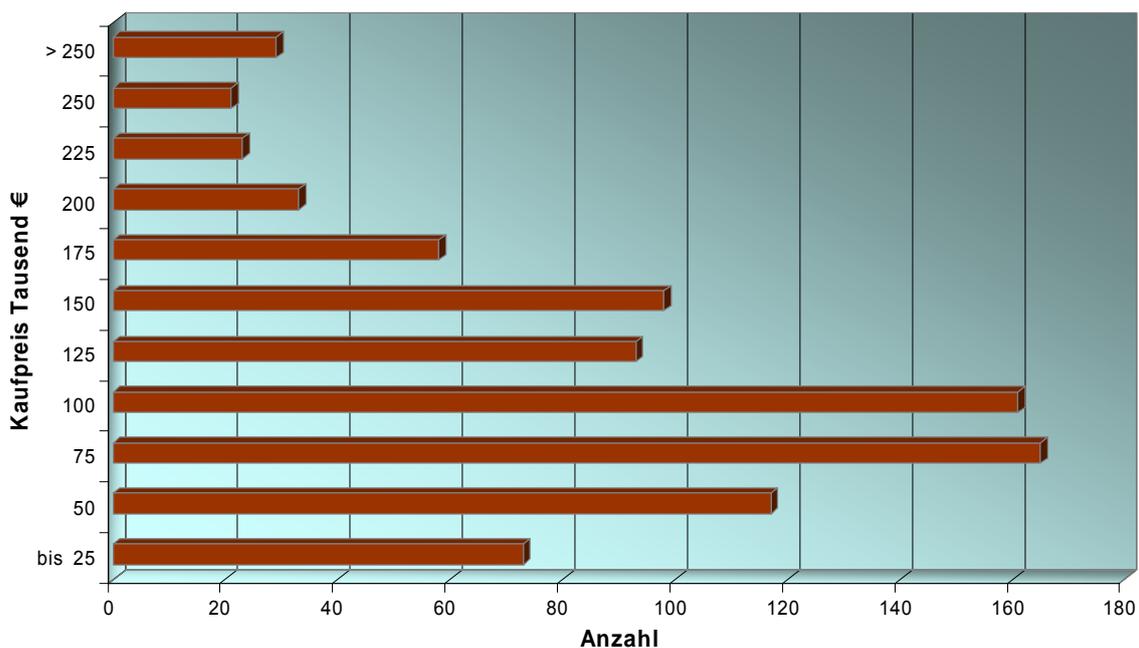


Abb. 7.1 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe

### Kaufpreise für Wohnungseigentum 2006 - Umwandlungen -

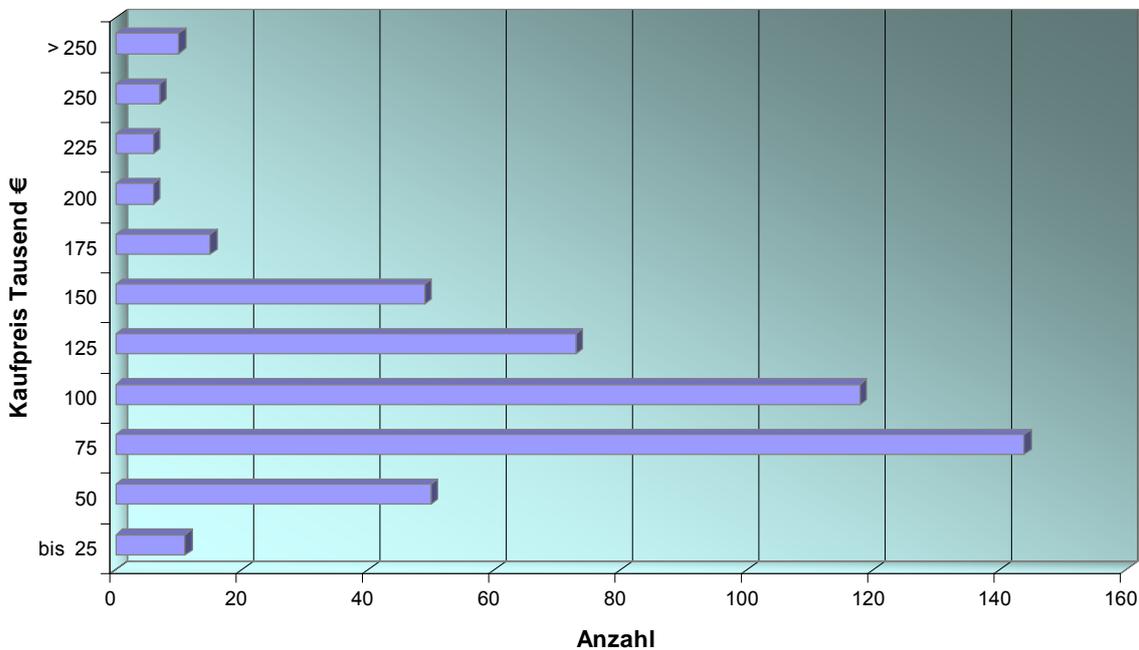


Abb. 7.2 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen

## 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

Tabelle 7.4 enthält nach Stadtteilen und nach Baujahrsgruppen gegliedert Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Die angegebenen Preise sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Eine Preisbeeinflussung durch nicht erfasste Eigenleistungen ist weitaus unwahrscheinlicher als bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. 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
StAbw	Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts. Die Größe erlaubt eine Einschätzung der Aussagefähigkeit des angegebenen Durchschnittswerts.
Baujahr	tatsächliches oder nach Modernisierung fiktives Baujahr des Gebäudes. Erfahrungsgemäß werden Immobilien frühestens ca. 2 – 3 Jahre nach ihrer Errichtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiter verkauft, so dass das Baujahr der jüngsten Gebäude außer bei Erstverkäufen mindestens etwa 2 Jahre vor dem Auswertungszeitpunkt liegt.

### **Vermietetes Wohnungseigentum**

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

**Eigentumswohnungen  
Baujahr 1975 bis 2002  
mittlere Kaufpreise (€) 2004 bis 2006**



**Abb. 7.3 Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen**

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	2	49	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	543	914	1.149	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	550	1.482	1.477	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	536	309	750	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	10	319	290	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	58	72	97	--
	Median - Baujahr	1942	1963	1983	--
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	4	5	7	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	826	898	1.059	1.337
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.191	1.148	1.459	1.337
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	600	465	796	1.337
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	279	335	236	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	108	55	72	86
	Median - Baujahr	1945	1964	1986	--
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	3	31	15	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	884	857	1.103	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.154	1.426	1.351	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	245	383	435	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	467	294	335	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	112	73	57	--
	Median - Baujahr	1938	1959	1991	--
Bedingrade	Anzahl - N =	2	14	29	10
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.227	1.405	1.489	1.883
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.235	1.563	1.868	2.195
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.220	884	1.177	1.725
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	11	234	194	204
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	82	59	85	88
	Median - Baujahr	1944	1966	1984	--
Bergeborbeck	Anzahl - N =	--	8	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.411	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.000	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	556	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	537	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	79	--	--
	Median - Baujahr	--	1963	--	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	5	83	23	5
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.273	915	1.539	2.038
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.560	1.591	1.989	2.101
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	805	534	614	1.987
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	290	217	325	42
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	56	66	66	92
	Median - Baujahr	1940	1964	1984	--
Bochold	Anzahl - N =	1	39	2	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	652	1.046	1.219	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	652	1.724	1.437	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	652	437	1.000	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	309	309	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	61	76	75	--
	Median - Baujahr	1937	1963	1982	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	2	24	14	19
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.758	1.089	1.195	2.083
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.924	1.600	1.506	2.383
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.592	524	585	1.865
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	235	313	228	124
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	64	65	77	93
	Median - Baujahr	1942	1966	1985	--
Bredeney	Anzahl - N =	4	17	54	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.182	1.403	1.799	2.323
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.538	2.563	2.699	3.385
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.134	830	794	1.887
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	188	409	396	469
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	87	83	100	93
	Median - Baujahr	1945	1965	1984	--
Burgaltendorf	Anzahl - N =	1	41	31	14
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.041	1.106	1.528	2.215
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.041	1.800	2.250	2.618
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.041	862	822	1.907
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	257	355	186
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	64	82	90
	Median - Baujahr	1940	1970	1982	--
Byfang	Anzahl - N =	--	--	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.605	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.900	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	1.279	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	251	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	81	--
	Median - Baujahr	--	--	1983	--
Dellwig	Anzahl - N =	2	57	7	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.111	943	1.413	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.291	1.497	1.914	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	931	708	800	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	255	127	387	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	82	62	82	--
	Median - Baujahr	1945	1960	1995	--
Fischlaken	Anzahl - N =	--	10	4	11
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.511	1.697	2.481
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.631	1.922	3.180
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.195	1.283	1.921
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	410	318	325
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	73	102	97
	Median - Baujahr	--	1970	1983	--
Freisenbruch	Anzahl - N =	--	25	13	10
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.089	1.200	1.837
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.600	1.953	1.858
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	500	813	1.681
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	236	334	53
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	74	85	100
	Median - Baujahr	--	1973	1977	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	2	7	4	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.048	1.049	1.567	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.263	1.250	1.649	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	834	625	1.407	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	303	262	104	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	75	62	94	--
	Median - Baujahr	1944	1958	1987	--
Frintrop	Anzahl - N =	2	18	3	5
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.109	1.108	1.688	1.500
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.250	1.854	1.689	1.634
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	967	455	1.663	1.404
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	200	391	14	88
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	78	68	80	88
	Median - Baujahr	1935	1963	1992	--
Frohnhausen	Anzahl - N =	30	76	27	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.001	1.186	1.305	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.682	2.012	1.866	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	605	463	834	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	258	302	270	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	61	81	86	--
	Median - Baujahr	1945	1961	1984	--
Fulerum	Anzahl - N =	--	6	3	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.386	2.048	2.189
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.461	2.101	2.326
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	730	1.440	2.058
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	283	367	95
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	86	84	87
	Median - Baujahr	--	1973	1998	--
Gerschede	Anzahl - N =	2	8	4	3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.116	1.189	1.217	1.552
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.431	1.571	1.543	1.822
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	801	667	808	1.334
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	445	293	301	245
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	88	70	76	96
	Median - Baujahr	1948	1969	1994	--
Haarzopf	Anzahl - N =	--	5	10	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.324	1.648	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.708	2.136	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.205	1.159	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	209	343	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	70	85	--
	Median - Baujahr	--	1968	1979	--
Heidhausen	Anzahl - N =	--	9	8	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.584	1.767	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.176	2.229	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	972	1.095	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	379	390	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	96	89	--
	Median - Baujahr	--	1972	1990	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	--	39	15	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.310	1.877	2.286
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.043	2.607	3.203
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	427	1.250	1.753
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	301	360	482
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	81	104	106
	Median - Baujahr	--	1971	1984	--
Holsterhausen	Anzahl - N =	9	102	8	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.387	1.108	1.357	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.477	2.354	2.120	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	524	214	930	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	298	360	356	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	65	64	74	--
	Median - Baujahr	1946	1961	1983	--
Horst	Anzahl - N =	2	21	31	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	852	1.000	793	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	891	1.448	1.731	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	813	563	725	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	56	184	324	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	115	99	80	--
	Median - Baujahr	1938	1974	1976	--
Huttrop	Anzahl - N =	2	35	6	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	572	1.039	1.463	2.345
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	627	1.930	1.905	2.533
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	518	588	848	1.796
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	77	278	386	219
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	87	67	84	90
	Median - Baujahr	1945	1963	1984	--
Karnap	Anzahl - N =	5	31	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.102	1.047	1.086	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.358	1.433	1.430	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	883	864	921	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	192	137	188	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	87	67	82	--
	Median - Baujahr	1939	1959	1989	--
Katernberg	Anzahl - N =	13	33	11	2
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	956	987	1.081	1.458
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.613	1.677	1.594	1.487
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	438	517	772	1.429
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	327	197	326	41
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	79	78	80	107
	Median - Baujahr	1937	1963	1983	--
Kettwig	Anzahl - N =	2	95	66	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.313	1.085	1.300	2.014
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.733	1.808	2.544	2.687
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	893	623	444	1.815
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	594	233	431	274
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	87	75	78	96
	Median - Baujahr	1949	1972	1981	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Kray	Anzahl - N =	12	13	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	897	1.072	1.344	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.237	1.301	1.565	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	412	570	1.068	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	249	189	176	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	93	78	85	--
	Median - Baujahr	1943	1960	1998	--
Kupferdreh	Anzahl - N =	5	21	11	5
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	975	1.207	1.348	1.787
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.390	1.556	1.934	1.924
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	768	500	814	1.637
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	273	263	339	104
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	69	80	94	84
	Median - Baujahr	1931	1964	1984	--
Leithe	Anzahl - N =	1	27	2	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	754	1.028	1.373	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	754	1.252	1.572	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	754	734	1.175	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	150	280	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	46	75	75	--
	Median - Baujahr	1942	1962	1989	--
Nordviertel	Anzahl - N =	3	9	3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	902	1.065	1.080	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.218	1.253	1.350	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	888	600	854	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	187	190	249	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	72	95	75	--
	Median - Baujahr	1949	1960	1988	--
Ostviertel	Anzahl - N =	3	68	3	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.436	1.450	1.443	1.890
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.522	1.890	1.625	1.890
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	825	375	352	1.890
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	380	297	688	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	62	68	50	77
	Median - Baujahr	1947	1957	1984	--
Rellinghausen	Anzahl - N =	--	6	3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.054	1.950	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.817	2.191	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	932	1.923	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	410	147	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	91	100	--
	Median - Baujahr	--	1967	1995	--
Rüttenscheid	Anzahl - N =	28	137	21	36
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.110	1.206	1.735	2.312
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.898	2.370	2.205	2.895
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	630	639	568	1.531
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	293	337	448	255
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	73	72	88	100
	Median - Baujahr	1942	1961	1985	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Schönebeck	Anzahl - N =	2	27	27	14
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	936	1.250	1.667	2.090
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	957	2.210	2.060	2.274
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	915	824	438	1.915
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	30	258	342	118
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	85	81	86	96
	Median - Baujahr	1944	1970	1988	--
Schonnebeck	Anzahl - N =	1	61	8	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.133	1.011	1.115	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.133	1.495	1.544	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.133	664	917	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	151	239	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	84	71	72	--
	Median - Baujahr	1947	1964	1982	--
Schuir	Anzahl - N =	--	1	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.520	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.520	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.520	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	102	--	--
	Median - Baujahr	--	1972	--	--
Stadtkern	Anzahl - N =	--	1	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.158	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.158	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.158	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	76	--	--
	Median - Baujahr	--	1950	--	--
Stadtwald	Anzahl - N =	28	34	20	5
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.267	1.209	1.812	2.066
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.958	2.000	2.268	2.548
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	696	696	713	1.833
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	249	302	455	268
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	55	82	92	106
	Median - Baujahr	1945	1972	1981	--
Steele	Anzahl - N =	4	43	10	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.264	1.124	1.445	1.764
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.542	1.992	1.781	1.778
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	388	617	793	1.740
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	503	307	292	19
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	81	70	75	93
	Median - Baujahr	1945	1962	1986	--
Stoppenberg	Anzahl - N =	8	34	25	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.101	1.051	1.509	1.370
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.131	1.325	1.760	1.650
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.068	920	985	1.259
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	31	96	187	176
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	84	79	91	113
	Median - Baujahr	1935	1961	1994	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 - 2006

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2002	Neubau
Südostviertel	Anzahl - N =	3	11	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.152	1.078	1.893	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.197	1.750	2.302	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	528	623	1.334	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	374	364	336	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	66	85	84	--
	Median - Baujahr	1946	1961	1993	--
Südviertel	Anzahl - N =	3	34	41	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	500	1.188	1.641	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	527	2.100	1.840	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	484	406	805	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	22	440	260	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	80	71	71	--
	Median - Baujahr	1939	1963	1996	--
Überruhr-	Anzahl - N =	--	19	9	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.264	1.235	2.060
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.765	1.826	2.060
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.023	954	2.060
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	240	284	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	70	74	83
	Median - Baujahr	--	1970	1984	--
Überruhr- Holthausen	Anzahl - N =	--	54	15	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.035	1.316	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.463	1.818	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	645	790	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	148	333	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	58	80	--
	Median - Baujahr	--	1963	1982	--
Vogelheim	Anzahl - N =	--	1	3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.112	1.329	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.112	1.350	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.112	923	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	241	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	52	65	--
	Median - Baujahr	--	1959	1978	--
Werden	Anzahl - N =	6	14	26	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.240	1.542	1.704	2.428
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.806	2.238	2.509	2.517
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	709	1.067	1.275	2.039
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	349	322	323	170
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	71	81	95	103
	Median - Baujahr	1935	1968	1982	--

**Tab. 7.4 Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2004 – 2006**

## 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.

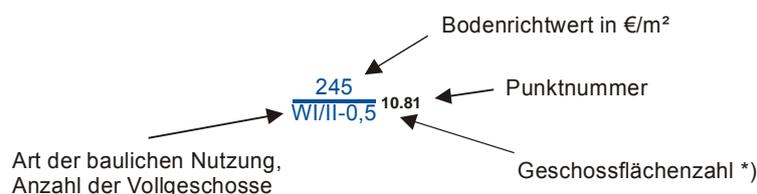
Bodenrichtwerte sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke). In Essen werden Bodenrichtwerte 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

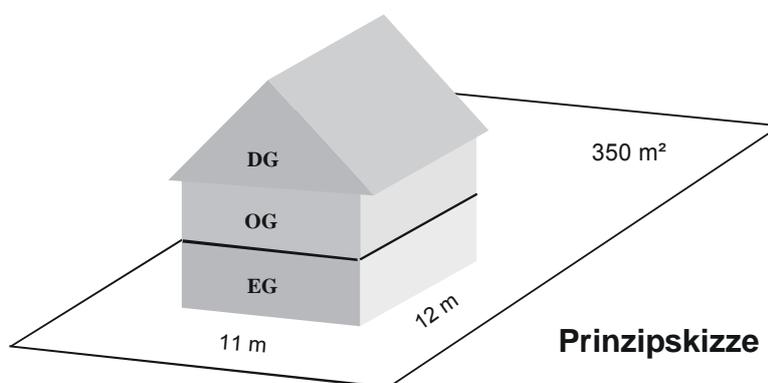
Die Definition der den Bodenrichtwerten zugrundeliegenden Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 und somit nicht dem Stand nach der Novellierung. Dies ist bei der Ermittlung der bodenwertrelevanten Geschossflächenzahl zwingend zu berücksichtigen. Zu bilden ist dafür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

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

Hierin bedeuten

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



### Berechnungsbeispiel:

Geschoss	Geschossflächen	Wohnflächen
EG	12 m x 11 m = 132 m <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>
Gesamt	362 m <sup>2</sup>	

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.

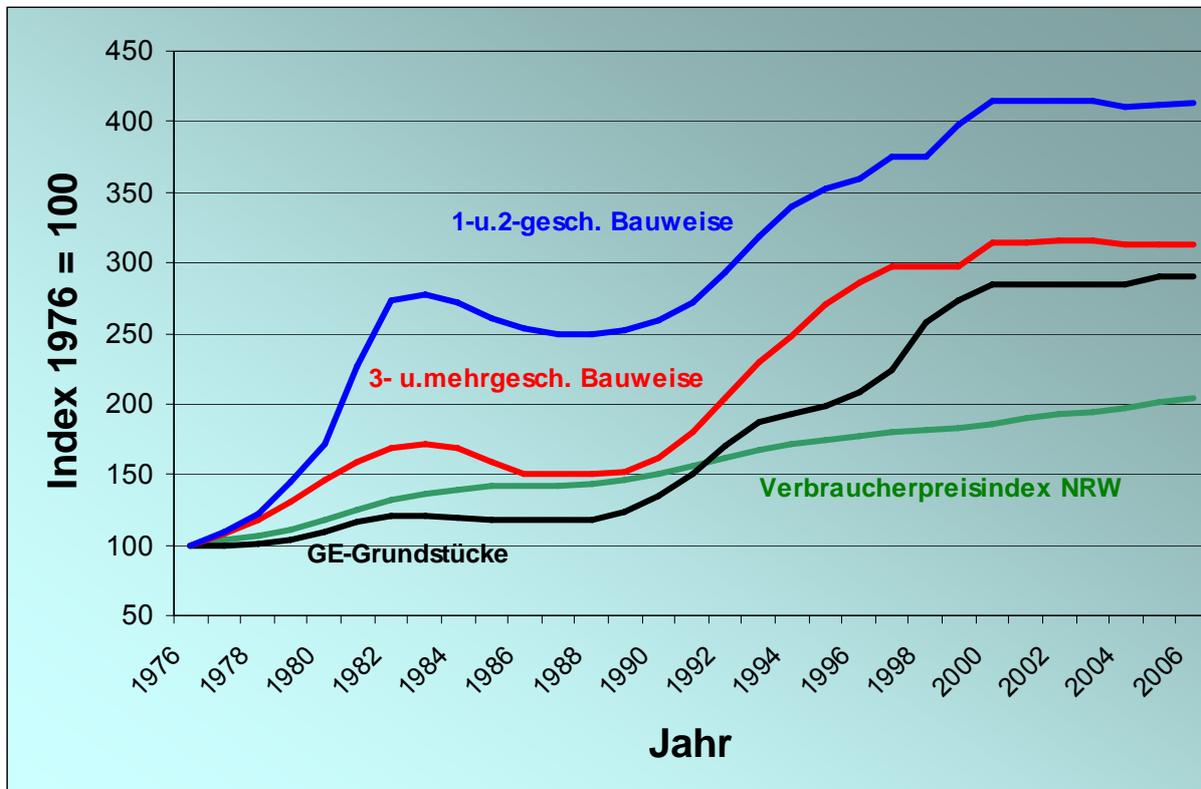


Abb. 8.1 Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW

## 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 31.01.2007 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 Reihenhäuser</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>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 01.01.2007 abgeleitet wurden und als für die Wertermittlung erforderliche Daten in Kapitel 9 veröffentlicht sind.

## 8.5 Weitere Bodenrichtwerte

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

## 8.6 Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den wertbestimmenden Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks bewirken entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert. Insbesondere sind 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 in Essen mit Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Grundstückstiefe oder –fläche zu verknüpfen.

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

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 56 bis 77 sind in dieser Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes nicht belegt.**

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Einwohnerzahlen

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

**Tab. 10.1 Einwohnerentwicklung**

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

Wanderungswerte für 2000 und 2001 gegenüber der Vorjahresangabe berichtigt.

Sterbefallüberschüsse sind im Saldo nicht berücksichtigt.

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

## 10.2 Gliederung des Essener Stadtgebiets

Fläche des Stadtgebiets	210,4 km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	2.766
Anzahl der Bezirke	9	Anzahl der Stadtteile	50

### ESSEN Stadtbezirke und Stadtteile



Abb. 10.1 Gliederung des Essener Stadtgebiets

## 10.3 Sonstige Daten

### 10.31 Kaufkraftkennziffer

Kaufkraftkennziffern geben das Kaufkraftniveau einer Region an. Der Bundesdurchschnitt beträgt 100. Hat eine Stadt wie Essen die Kaufkraftkennziffer von 106,5, so verfügen die Einwohner dieser Stadt im Mittel über 106,5 % der durchschnittlichen Kaufkraft in Deutschland.

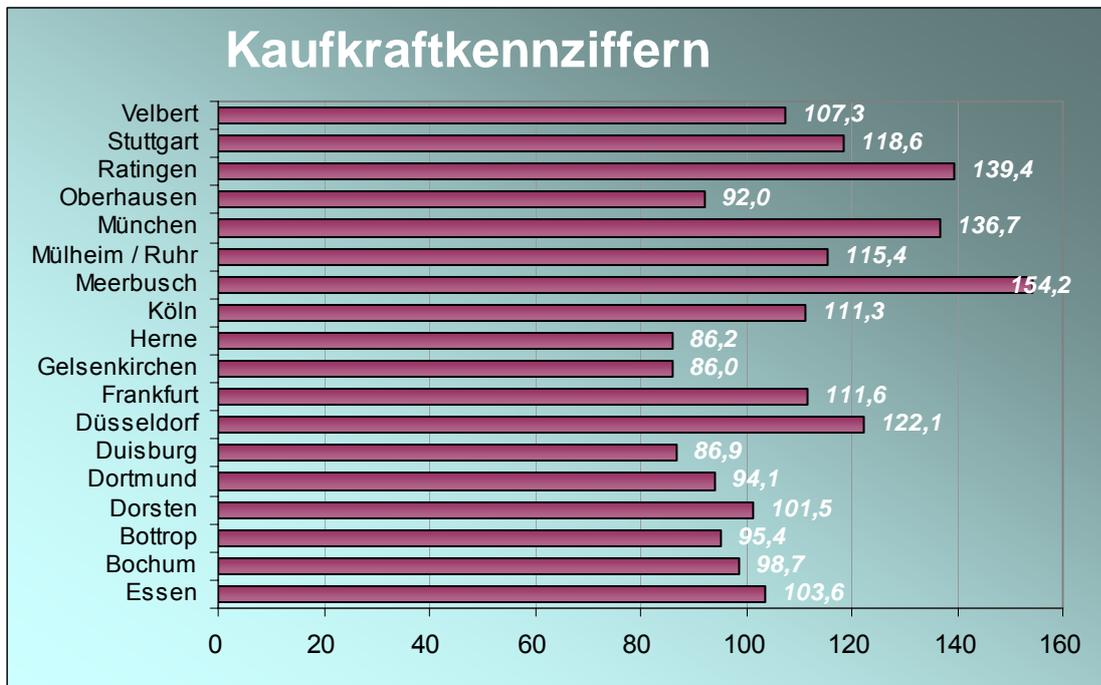


Abb. 10.2 Kaufkraftkennziffern

Quelle: MB-Research Nürnberg, Stand 01.03.2006

### 10.32 Verfügbares Einkommen

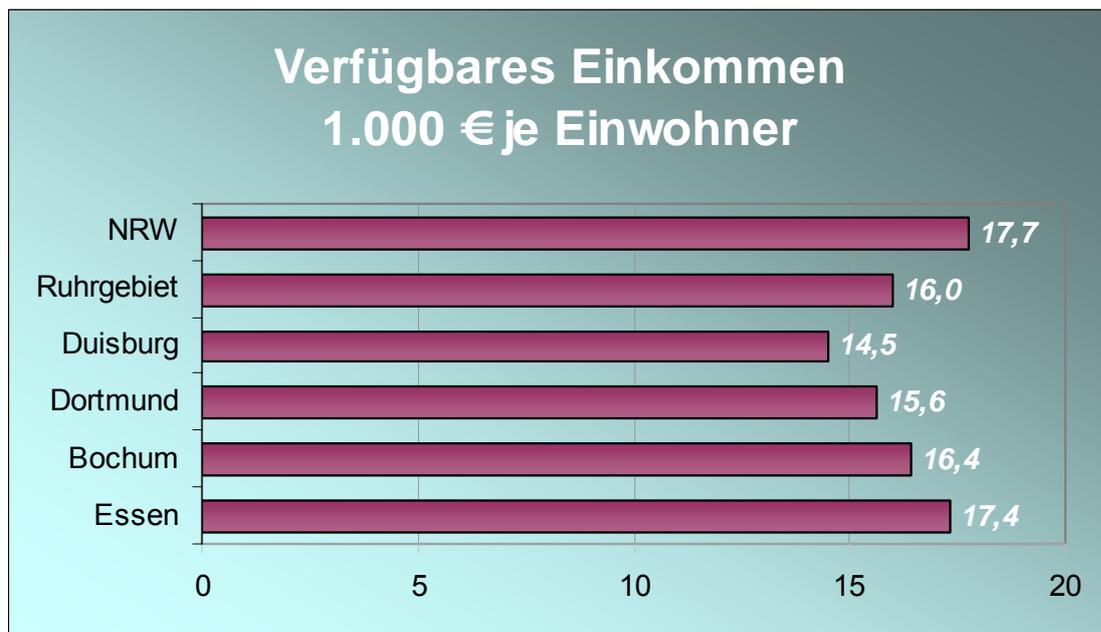
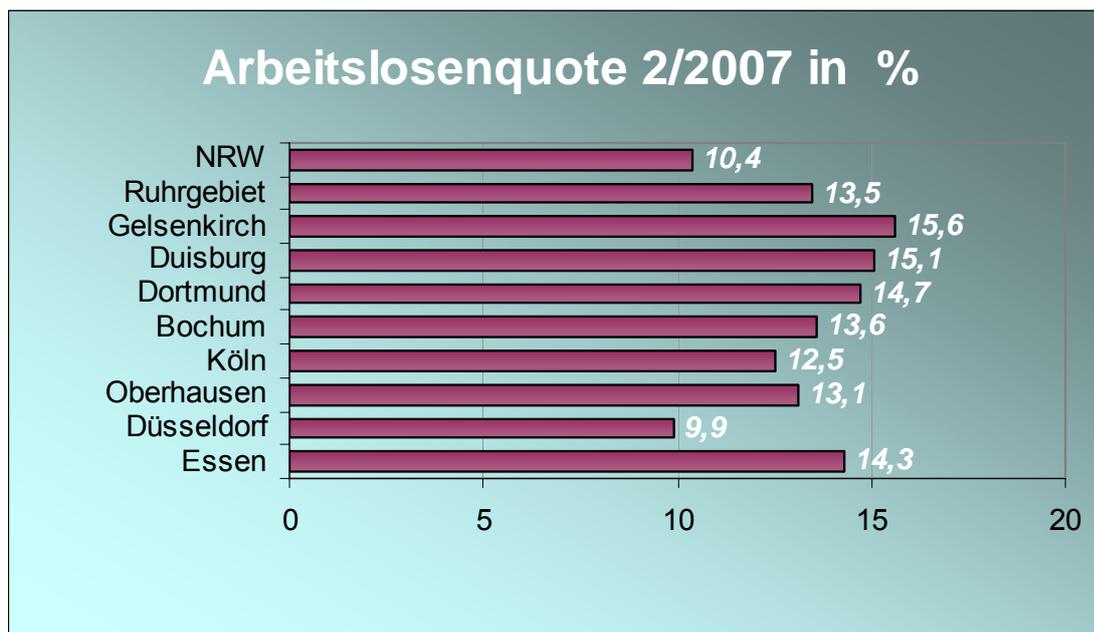


Abb. 10.3 Verfügbares Einkommen je Einwohner

Quelle: Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft: Büromarkt 2006

### 10.33 Arbeitslosenquote



**Abb. 10.4 Arbeitslosenquote im Februar 2007**

Quelle: Bundesagentur für Arbeit Regionaldirektion NRW

## 11. Regionale Vergleiche

### 11.1 Typische Immobilienpreise 2006 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	
<b>Essen</b>	<b>380</b>	<b>260</b>	<b>190</b>	<b>1.120</b>
Bochum	265	230	190	1.180
Dortmund	340	215	160	1.160
Duisburg	350	255	175	870
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

Dem Vergleich des Bodenwertniveaus zugrunde gelegt sind örtlich ermittelte Bodenrichtwerte je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für baureife Baugrundstücke für die individuelle (ein- oder zweigeschossige) Bauweise sowie für den Geschosswohnungsbau (im Wesentlichen für Eigentumsmaßnahmen) jeweils in mittlerer Lage des Stadtgebiets. Bodenrichtwerte spiegeln das örtliche Preisniveau wegen der bei der Auswertung erfolgten Normierung besonders gut wieder. Das mittlere Bodenrichtwertniveau für individuelle Bauweise liegt in Essen bei 260 €/m<sup>2</sup> und damit um rd. 6 % über dem durchschnittlichen Niveau vergleichbarer Städte mit mehr als 300.000 Einwohnern. Absolut gesehen zählt Essen mit Duisburg und Mülheim an der Ruhr sowie Ratingen zu den Spitzenreitern der Region. Bei den Grundstücken des Geschosswohnungsbaus (durchschnittlich 310 €/m<sup>2</sup>) ist der Wert in Essen um rd. 30 % höher als der Durchschnitt der vergleichbaren Städte. Der Absolutwert für diese Grundstücksart wird von Mülheim an der Ruhr und Ratingen übertroffen.

## 11.2 Vergleich des Mietpreinsniveaus in Essen und den Nachbarstädten

Zum 31.12.2005 waren in Essen 584.295 Einwohner und 319.809 Wohnungen registriert<sup>2</sup>. 60.132 Wohnungen wurden vom Eigentümer selbst bewohnt, für rd. 38.200 Wohnungen galt aufgrund öffentlicher Förderung eine Mietpreisbindung (Kostenmiete). Alle anderen Wohnungen waren frei finanziert bzw. unterlagen keiner Mietpreisbindung mehr. Für diese rd. 221.500 Wohnungen (=rd. 69%) war theoretisch der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen anzuwenden.

Das typisierende Mietpreinsniveau für drei verschiedene Baujahrsklassen im Vergleich zu Nachbar- und weiteren Städten im Umland zeigt die Abbildung 11.1. Zugrunde gelegt sind jeweils die Angaben der von den jeweiligen Städten veröffentlichten Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen der Jahre 2002 bis 2005, wobei der jeweils aktuellste Mietspiegel herangezogen wurde. Der Vergleich bezieht sich auf Modellwohnungen in III-geschossigen Gebäuden in jeweils mittlerer Wohnlage und mittlerer Ausstattung mit Zentralheizung bei einer Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup>. Die Gebäude haben ab dem Baujahr 1970 isolierverglaste Fenster und ab dem Baujahr 1974 eine wärmegeämmte Fassade. Zum Teil sind die den Mietspiegeln zugrunde gelegten Wohnungen abweichend von den Essener Merkmalen definiert, z.B. bezüglich vorhandener Balkone. Diese mietwertrelevanten Unterschiede wurden soweit wie möglich in dem Vergleich berücksichtigt, so dass die genannten Mietpreinsniveaus jedenfalls in ihrer Größenordnung zutreffen. Eine nicht mit letzter Genauigkeit abschätzbare Abweichung kann sich aus der Tatsache ergeben, dass Modernisierungen von Gebäuden nach dem Essener Mietspiegel ausschließlich im Rahmen der Bewertung der Wohnungs- und Gebäudeausstattung berücksichtigt werden und das Gebäude damit der Baualtersklasse des Errichtungsjahres zugeordnet bleibt. Im Gegensatz hierzu unterstellen andere Mietspiegel ab einem bestimmten Ursprungsbaujahr eine jedoch nicht immer näher spezifizierte Modernisierung; alternativ sind wie früher auch in Essen bei Mietwertableitungen für erfolgte Modernisierungen mehr oder weniger pauschale Zuschläge anzubringen.

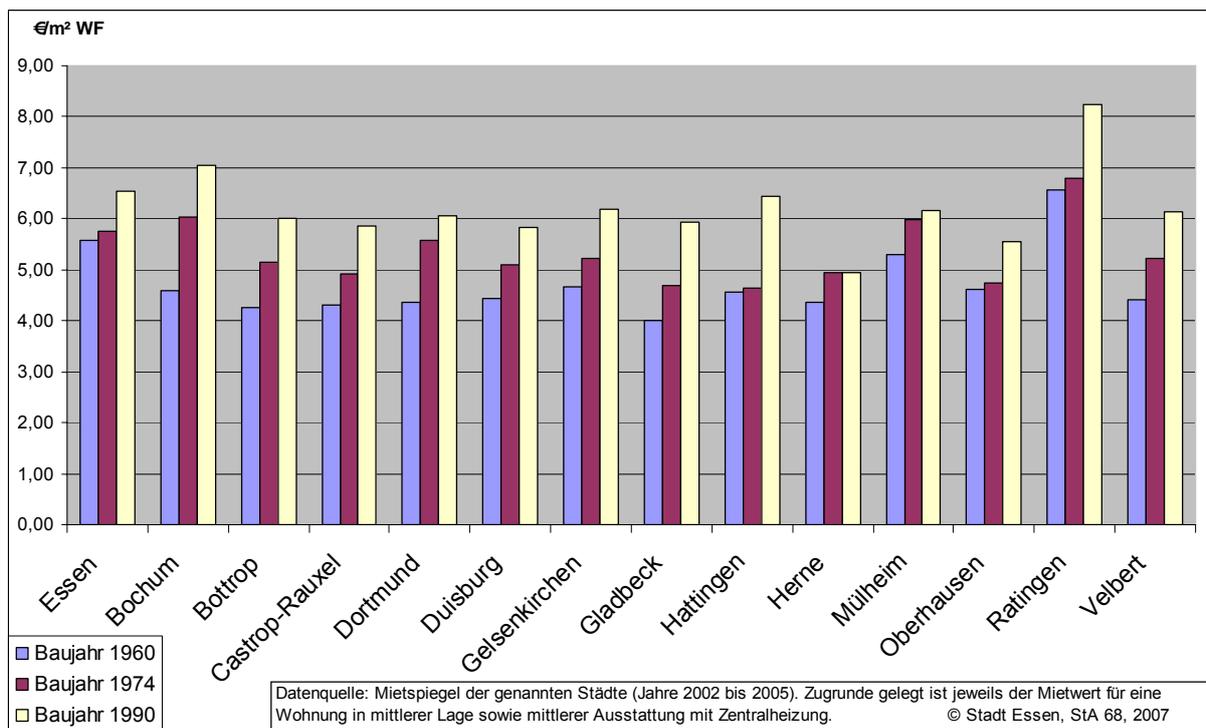
Beim Gebäudebaujahr 1960 wird das Mietniveau für die Essener Modellwohnung von rd. 5,30 €/m<sup>2</sup> lediglich in Ratingen übertroffen. Der hohe Essener Referenzwert kann durch die Systematik des Mietspiegels bedingt sein.

Für Wohnungen des Baujahrs 1974 liegen die Mietwerte für die Modellwohnungen (Essen 5,75 €/m<sup>2</sup>) sehr viel dichter beieinander. Das Mietwertniveau von 5 €/m<sup>2</sup> wird lediglich in Castrop-Rauxel, Gladbeck, Hattingen, Herne und Oberhausen unterschritten. In Bochum und Mülheim liegen die Werte geringfügig, in Ratingen deutlich über dem Essener Niveau.

Die Modellwohnung des Baujahrs 1990 kostet in Essen rd. 6,50 €/m<sup>2</sup>. In Herne, Hattingen und Oberhausen ist die Miete deutlich geringer, in Ratingen deutlich höher. In den übrigen Städten bewegt sich die Miete in einer Bandbreite von ± 10 % über bzw. unter dem Essener Referenzwert.

<sup>2</sup>

Datenquellen: Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Essen: Statistische Angaben im Internet; Beuels, F.-R. (Stadt Essen): Die Entwicklung des selbstgenutzten Wohneigentums in der Stadt Essen von 1987 bis 2005, Statistischer Halbjahresbericht 2005-Sonderheft; Zäske, B.; Beuels, F.-R. (Stadt Essen): Sozialwohnungen in Essen von 1987 bis 2020; Stadt Essen (Hrsg.): Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen 2005; sonstige Untersuchungen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Mietspiegel in Essen.



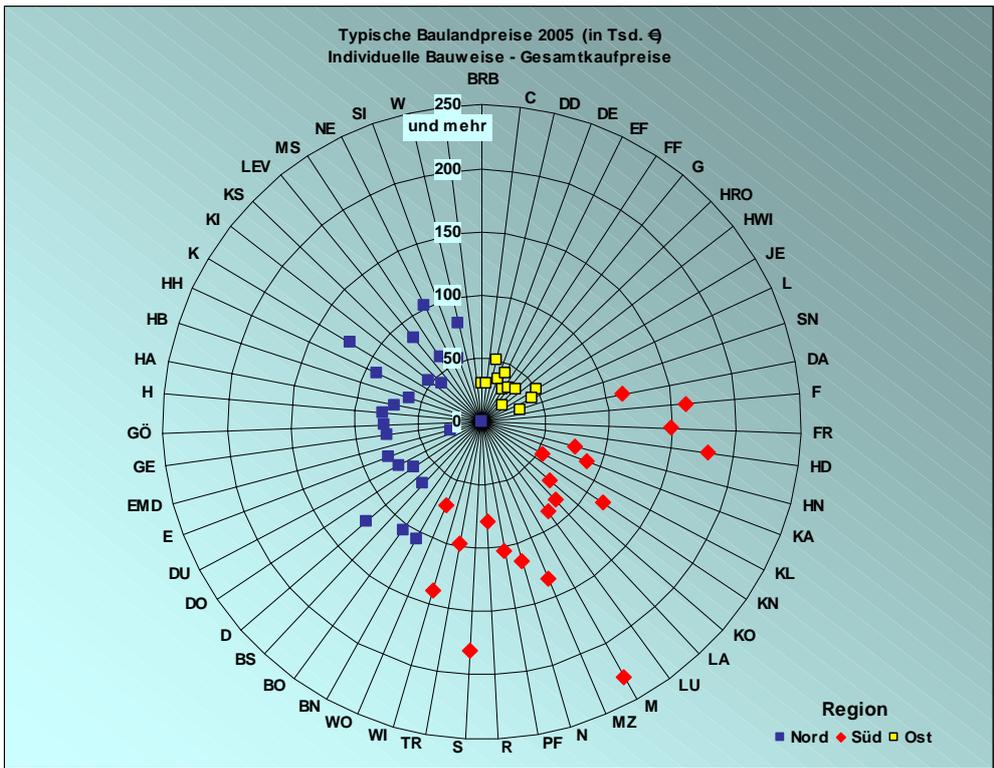
**Abb. 11.1 Mietpreisvergleich**

### 11.3 Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet

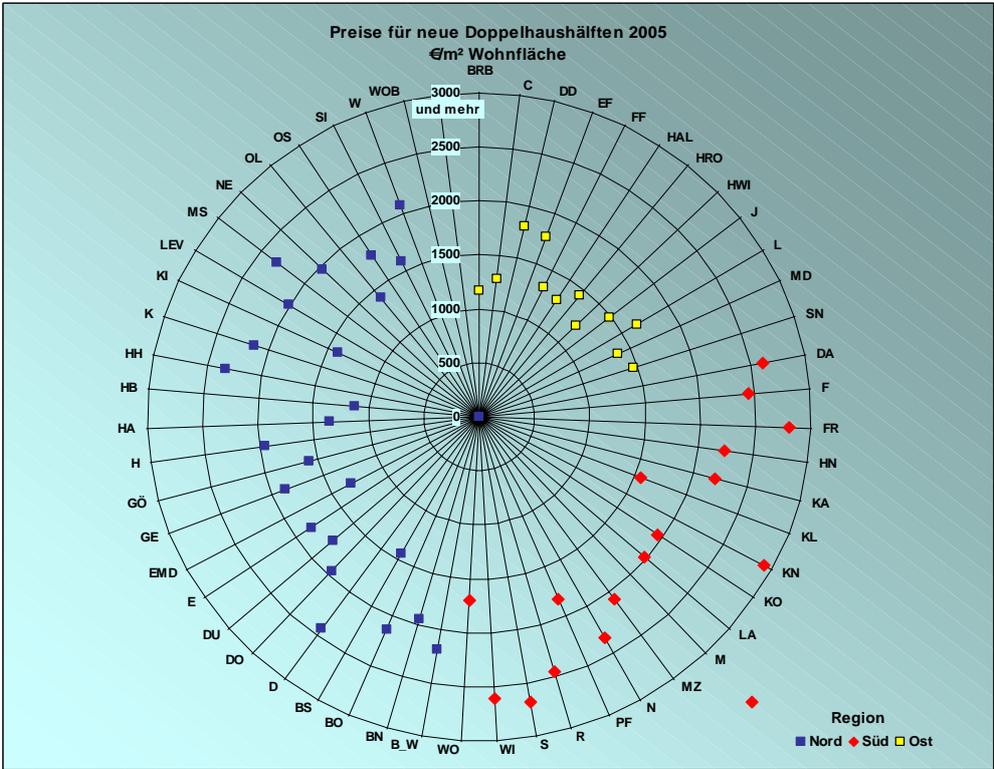
Der Arbeitskreis Wertermittlung in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetags führt seit 1955 jährlich Marktuntersuchungen in großen deutschen Städten durch. Die Untersuchungsergebnisse werden regelmäßig und ausführlich in der Zeitschrift „der städtetag“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

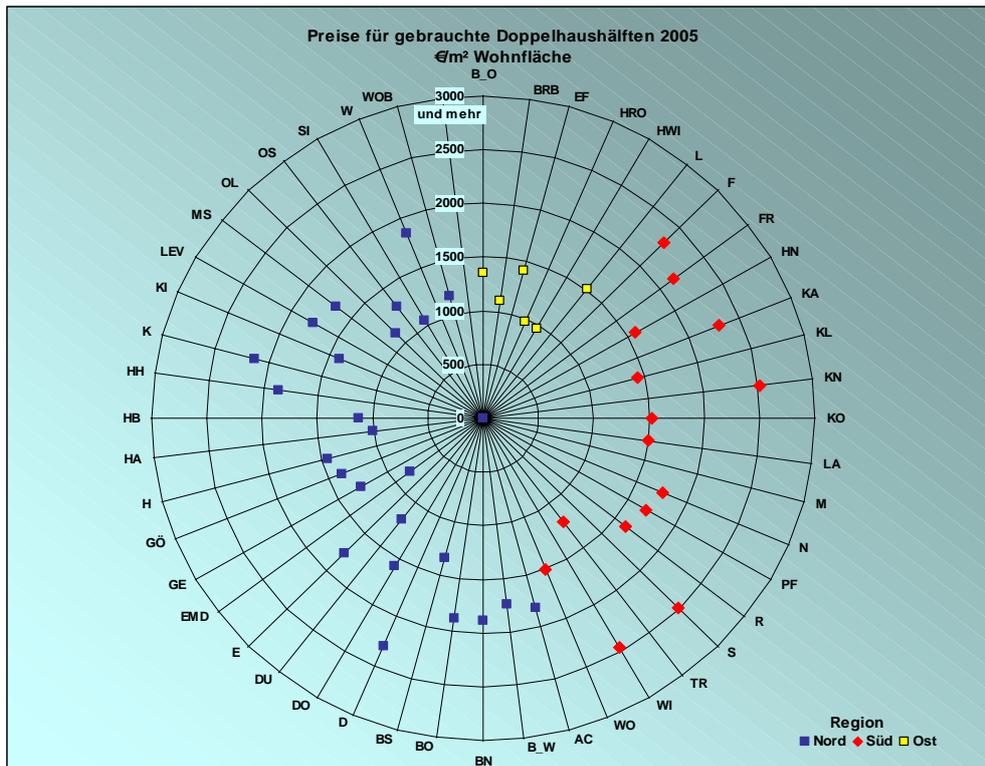
Da beim Erscheinen dieses Marktberichts die Daten für 2006 aus den Städten noch nicht vorliegen, sind nachstehend die Werte für 2005 angegeben; aktuelle Zahlen stehen voraussichtlich ab Juni 2007 auf der genannten Internetseite zur Verfügung.



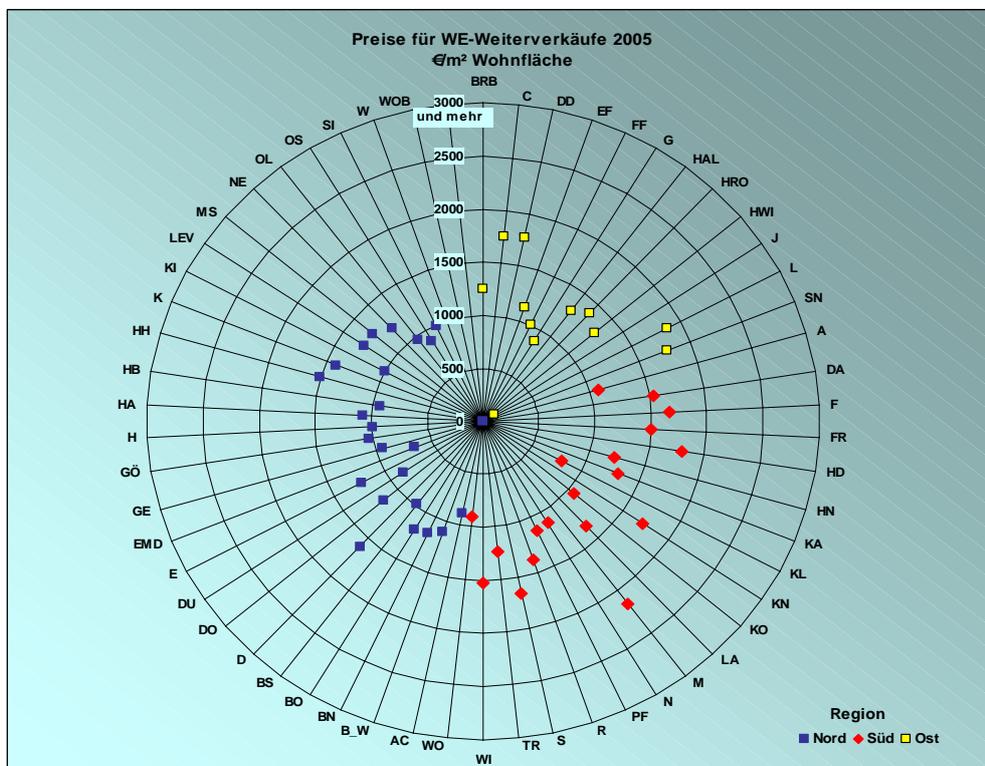
**Abb. 11.2 Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2005**  
 Quelle: Deutscher Städtetag



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



**Abb. 11.4 Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2005**  
Quelle: Deutscher Städtetag



**Abb. 11.5 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2005**  
Quelle: Deutscher Städtetag

## 11.4 Prognose für das 1. Halbjahr 2007

Mit dem Ziel einer weitergehenden Marktaufklärung wurde eine Prognose getroffen, wie sich der Grundstücksmarkt in Essen im 1. Halbjahr 2007 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 Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetags. Zu berücksichtigen ist, dass diese Angaben stark generalisieren und lokal eine durchaus vom Durchschnitt abweichende Einschätzung der Entwicklungstendenzen vorhanden sein kann.



**Abb. 11.6 Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte**  
Quelle: Deutscher Städtetag

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

**Legende:**

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

**Tab. 11.2 Prognose Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2007 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 Grundeigentümerversammlung 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.

Für 2007 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels vorgesehen.

Vertriebswege:

Internet: <http://www.gutachterausschuss.essen.de>  
[http://www.gutachterausschuss.essen.de/Formulare/Mietspiegel\\_2005.pdf](http://www.gutachterausschuss.essen.de/Formulare/Mietspiegel_2005.pdf)  
(pdf-Datei kostenlos)

Verkauf bei den Bürgerämtern der Stadtverwaltung (Verkaufspreis 5,00 €).

### 12.2 Gewerbliche Mieten

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

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

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

### 13.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Dritte können gebührenpflichtig 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) 40 €

### Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

### Mietdaten

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

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

## Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert

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

**Tab. 13.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 3. Juli 2001**

Maßgebend ist jeweils der ermittelte Verkehrswert.

**Gebühren für Gutachten zuzüglich Umsatzsteuer**

## Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2006

## Anlage 1

**Vorsitzender** Dipl.-Ing. Schaar, Hans-Wolfgang

**Stellvertretende Vorsitzende** Dr. jur. Goldmann, Dietrich \*  
Dipl.-Ing. Kehlen, Erhard \*  
Dipl.-Ing. Krautwald, Ulrich \*  
Dipl.-Ing. Mohaupt, Ulrich  
Dipl.-Ing. Pohlmann, Eckart \*  
Dipl.-Ing. Wewer, Dieter \*

**Ehrenamtliche Gutachter** Dipl.-Ing. Berchem, Sabine \*\*  
Dipl.-Betriebswirt Büchner, Ulrich  
Dipl.-Ing. Butgereit, Stefan  
Dipl.-Ing. Frahm, Karl-Joachim \*\*  
Dipl.-Ing. Garbrecht, Werner  
Dipl.-Kfm. Giershausen, Klaus  
Großmann, Klaus-Peter  
Dipl.-Ing. Hahne, Reiner \*\*  
Dr. jur. Klein, Wolfgang  
Dipl.-Ing. Krasberg, Klaus \*\*  
Dipl.-Ing. Lincke, Mathias  
Dipl.-Ing. Lülsdorf, Gottfried  
Dipl.-Ing. Möller, Klaus W. \*\*  
Dipl.-Ing. Nau, Ludwig  
Dipl.-Ing. Nüse, Wolfgang  
Pásztor, Stefan  
Dipl.-Ing. Riebeling, Günter  
Dipl.-Ing. Schlarb, Michael \*\*  
Dipl.-Ing. Schniewind, Anke  
Dipl.-Kfm. Schrahe, Joachim  
Dipl.-Ing. Schulz, Wolf-Rüdiger  
Dipl.-Ing. Stroisch, Herbert  
Dipl.-Ing. Tiedemann, Claus  
Dipl.-Ing. Wendorff, Eike Jürgen \*\*

**Vertreter der Finanzämter** 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:

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

Das Gutachten wird zu folgendem Zweck benötigt:

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

### Beschreibung des Objektes

Straße und Hausnummer

Gemarkung

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

Grundbuch

Blatt

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

- keine bekannt

Name und Anschrift der übrigen Eigentümer:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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 bereits 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: \_\_\_\_\_

### Schriftliche Bodenrichtwertauskunft

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

Lagebezeichnung: Straße \_\_\_\_\_ Hs. Nr. \_\_\_\_\_

Alternativ: Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_ Flurstück(e) \_\_\_\_\_

Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks:

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

Mir ist bekannt,

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

#### Ich verpflichte mich zur Zahlung der Gebühr

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

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

#### Bearbeitungsvermerke:

Auskunft erteilt am \_\_\_\_\_ Namenszeichen \_\_\_\_\_

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

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

## Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_ Flurstück(e) \_\_\_\_\_

aus folgenden Gründen befasst:

\_\_\_\_\_

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

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

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

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): \_\_\_\_\_

Grundstücksgröße von \_\_\_\_\_ 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	
___ <b>Exemplar(e)</b>	<b>Aktueller Grundstücksmarktbericht</b> Druckversion <b>einschließlich</b> Kapitel 9 „Erforderliche Daten“	40	
___ <b>Exemplar(e)</b>	Druckversion <b>ohne</b> Kapitel 9 „Erford. Daten“	25	
___ Exemplar(e)	Karte „Durchschnittsmieten für Ladenlokale“ in Essen-Borbeck (Stand: 06/2005) in Essen-Steele (Stand: 06/2005)	50	
___ Exemplar(e)		50	
___ Exemplar(e)	Unterlagen früherer Jahrgänge		
___ Exemplar(e)	Bodenrichtwertkarte Jahrgang _____ ggf. Teilblatt Nr. _____	40 7,50	
___ Exemplar(e)	Grundstücksmarktbericht Jahrgang _____	auf Anfrage	
1	<b>Versandkostenpauschale</b>	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