



Grundstücksmarktbericht 2009 für die Stadt Essen

OHNE die für die Wertermittlung erforderlichen Daten

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 2008	13
4.1	Verkäufe	13
4.2	Blockverkäufe	17
4.3	Zwangsversteigerungen	18
5.	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	22
5.1	Umsatzentwicklung	22
5.2	Preisentwicklung	23
6.	Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)	24
6.1	Umsatzentwicklung Wohngrundstücke	24
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.3	Durchschnittspreise	25
6.4	Gewerbegrundstücke	37
7.	Teilmarkt Wohnungseigentum	38
7.1	Umsatzentwicklung	39
7.2	Preisentwicklung	41
7.3	Durchschnittspreise	41
8.	Bodenrichtwerte	51
8.1	Gesetzlicher Auftrag	51
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	51
8.21	Präsentation	51
8.22	Geschossflächenzahl	51
8.23	Entwicklung der Bodenrichtwerte	53
8.24	BORISplus.NRW	53
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 Gutachterausschussverordnung	54
8.4	Bodenrichtwerte für Nichtbauland	55
8.5	Weitere Bodenrichtwerte	55
8.6	Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung	55
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	57
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	84
10.1	Einwohnerzahlen	84
10.2	Gliederung des Essener Stadtgebiets	85
10.3	Sonstige Daten	86
10.31	Kaufkraftkennziffer	86
10.32	Verfügbares Einkommen	87
10.33	Arbeitslosenquote	87

11. Regionale Vergleiche	88
11.1 Typische Immobilienpreise 2008 in ausgewählten Städten in NRW	88
11.2 Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet	90
11.3 Prognose für das 1. Halbjahr 2009	93
12. Mieten	94
12.1 Wohnungsmieten	94
12.2 Gewerbliche Mieten	94
13. Produkte und Dienstleistungen	95
13.1 Gutachten	95
13.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten	95
13.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	95
13.4 Produkte und Gebühren	96

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 Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum	21
Tab. 5.1 Umsatz unbebauter Wohnbauflächen	22
Tab. 5.2 Flächen- und Geldumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke	22
Tab. 6.1 Umsatz bebauter Wohnhausgrundstücke	24
Tab. 6.2 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen	36
Tab. 6.3 Flächen- und Geldumsatz bei bebauten Gewerbegrundstücken	37
Tab. 7.1 Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum	38
Tab. 7.2 Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum	39
Tab. 7.3 Geldumsatz bei Wohnungseigentum	39
Tab. 7.4 Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil	50
Tab. 8.1 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke	54
Tab. 10.1 Einwohnerentwicklung	84
Tab. 11.1 Typische Immobilienpreise in NRW-Städten	88
Tab. 11.2 Prognose Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2009 in NRW	93
Tab. 13.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW	97

Abbildungen

Abb. 4.1	Anzahl der Kaufverträge 1997 bis 2008	13
Abb. 4.2	Marktanteile der Grundstückskategorien 2008 (2007)	15
Abb. 4.3	Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge	18
Abb. 4.4	Zwangsversteigerungen je Stadtteil (2008)	20
Abb. 4.5	Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2008)	20
Abb. 5.1	Abgrenzung der Bodenpreisindexbereiche	23
Abb. 6.1	Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Grundstück	25
Abb. 6.2	Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	26
Abb. 6.3	Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	27
Abb. 6.4	Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2006 – 2008)	28
Abb. 7.1	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe 2008	40
Abb. 7.2	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen 2008	40
Abb. 7.3	Mittlere Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum	41
Abb. 7.4	Mittlere Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum	42
Abb. 8.1	Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW	53
Abb. 10.1	Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile	85
Abb. 10.2	Kaufkraftkennziffern	86
Abb. 10.3	Verfügbares Einkommen je Einwohner	87
Abb. 10.4	Arbeitslosenquote 2007/2008	87
Abb. 11.1	Typische Grundstückspreise in €/m ² für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2008	89
Abb. 11.2	Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2008	90
Abb. 11.3	Neue Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2008	91
Abb. 11.4	Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2008	91
Abb. 11.5	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2008	92
Abb. 11.6	Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte	93

Anlagen

Anlage 1	Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2008	98
Anlage 2	Antrag auf Erstattung eines Gutachtens	99
Anlage 3	Schriftliche Bodenrichtwertauskunft	101
Anlage 4	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	102
Anlage 5	Bestellformular	104

Die Seiten 6 und 7 sind nicht belegt.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Umsätze

Der Umsatz nach Vertragszahlen ist gegenüber dem Vorjahr auf rund 3.800 weiter zurückgegangen. Der vielerorts beobachtete Umsatzrückgang zum Jahresende war in Essen nicht vorhanden. Am stärksten sank die Zahl der Kaufverträge im Teilmarkt der Mehrfamilienhausgrundstücke, gefolgt vom Teilmarkt der bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Hingegen sind die Vertragszahlen bei Wohnungseigentum seit drei Jahren konstant. Unbebaute Grundstücke wurden häufiger als im Vorjahr veräußert.

Der Geldumsatz in den wesentlichen Teilmärkten der unbebauten und bebauten Grundstücke ging um rund 360 Millionen € (ca. 35 %) zurück. Besonders groß waren die Rückgänge in den Teilmärkten der bebauten Mehrfamilienhaus- und Gewerbegrundstücke. Hingegen verdoppelte sich der Geldumsatz bei unbebauten Wohnbaugrundstücken.

Details finden 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 wurden jedoch einzelne Bodenrichtwerte um bis zu 20 €/m² gesenkt oder angehoben.

Die Preise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke stiegen in 2008 im Durchschnitt um rd. 3 %, während die Preise für bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke um durchschnittlich 1 % und für Wohnungseigentum um 2 % zurückgingen.

Erforderliche Daten

Im Kapitel „Für die Wertermittlung erforderliche Daten“ wurden erneut in größerem Umfang Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

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 eingerichtet¹.

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

§ 193 BauGB

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

§ 5 GAVO NRW

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

Außerdem kann der Gutachterausschuss auf der gleichen landesrechtlichen Grundlage

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

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

¹ Gesetzliche Grundlagen sind heute das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S.2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV.NW. S.146), beide in der jeweils geltenden Fassung.

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses gem. § 2 GAVO NRW jeweils für 5 Jahre. Der Ausschuss in Essen hat im Berichtsjahr 31 Mitglieder. Neben dem Vorsitzenden sind 6 stellvertretende Vorsitzende, 24 weitere ehrenamtliche Gutachter sowie je ein Vertreter der beiden Essener Finanzämter bestellt. Die Vertreter der Finanzämter wirken ausschließlich beim Beschluss über die Bodenrichtwerte mit. Dem Gutachterausschuss gehören in Essen 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
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Erreichbarkeit:

Tel.: 0211 / 4 75 26 40
Fax: 0211 / 4 75 29 00
E-Mail: oga@brd.nrw.de

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung der Arbeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt Essen eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht. Die Geschäftsstelle führt die Kaufpreissammlung, 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 Erbaurecht 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 (JVEG).

4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2008

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.

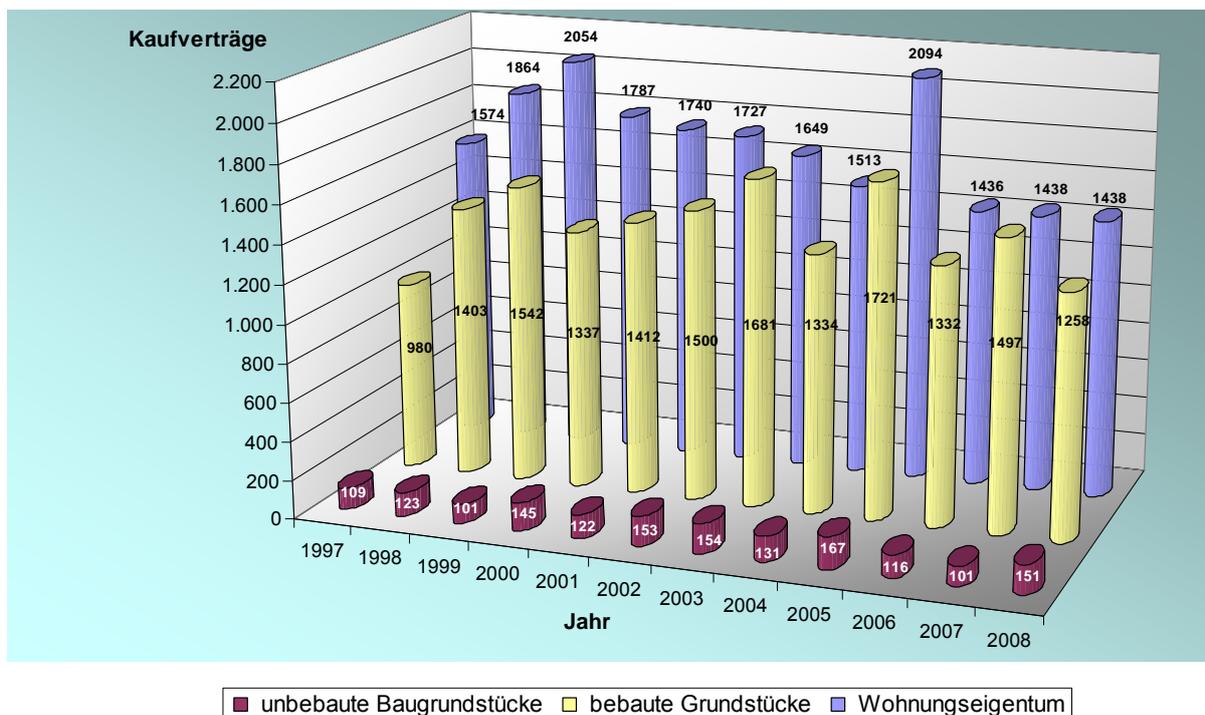


Abb. 4.1 Anzahl der Kaufverträge 1997 bis 2008

Gegenüber dem Vorjahr ist die Gesamtzahl der registrierten Kaufverträge weiter zurückgegangen. Hiervon betroffen ist der Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die größten Rückgänge sind bei den Mehrfamilienhausgrundstücken zu verzeichnen.

VERTRAGSARTEN	2008	2007	2006	2005	2004	2003
KAUFVERTRÄGE						
1. unbebaute Grundstücke	<u>271</u>	<u>219</u>	<u>257</u>	<u>296</u>	<u>254</u>	<u>322</u>
Wohnbauland (individuelle Bauweise)	107	70	90	111	103	125
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	21	13	11	16	14	8
klassisches Gewerbe und Industrieland	16	7	4	24	8	5
höherwertiges Gewerbe	6	5	11	16	6	13
Erbbaugrundstücke	1	1	1	0	0	3
Nichtbauland ¹⁾	120	123	140	129	123	168
2. bebaute Grundstücke	<u>1.258</u>	<u>1.488</u>	<u>1.332</u>	<u>1.721</u>	<u>1.334</u>	<u>1.681</u>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	761	809	790	1.226	906	1.117
Mehrfamilienhausgrundstücke ²⁾	393	582	425	408	348	312
gewerblich genutzte Grundstücke	62	73	85	61	45	39
sonstige	42	24	32	27	35	213
3. Wohnungseigentum	<u>1.438</u>	<u>1.438</u>	<u>1.436</u>	<u>2.094</u>	<u>1.513</u>	<u>1.649</u>
Bauvorhaben	113	116	75	90	146	150
Weiterverkäufe	1.067	947	871	470	375	281
Umwandlungen ³⁾	258	374	489	1.530	990	956
nicht klassifiziert	0	1	1	4	2	262
4. Teileigentum	70	82	77	92	17	48
SONSTIGE VERTRÄGE ⁴⁾	649	631	709	788	740	590
ZWANGSVERSTEIGERUNGEN	<u>222</u>	<u>178</u>	<u>197</u>	<u>209</u>	<u>152</u>	<u>162</u>
unbebaute Grundstücke	1	2	0	2	1	2
bebaute Grundstücke	65	57	55	73	39	51
Wohnungseigentum	151	118	133	123	106	103
Teileigentum	5	1	9	11	6	6
INSGESAMT	3.838	4.036	4.008	5.200	3.993	4.452
Verträge über Immobilien in mehreren Städten (Gesamtumsatz Mio. €)	5 (983)	8 (335)	7 (207)	6 (560)	3 (172)	⁵⁾

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

²⁾ mit einem gewerblich genutzten Anteil < 20%

³⁾ zur Definition des Begriffes Umwandlung siehe Kapitel 7

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

⁵⁾ nicht gesondert erfasst

Tab. 4.1 Übersicht über beurkundete Kauf- und sonstige Verträge

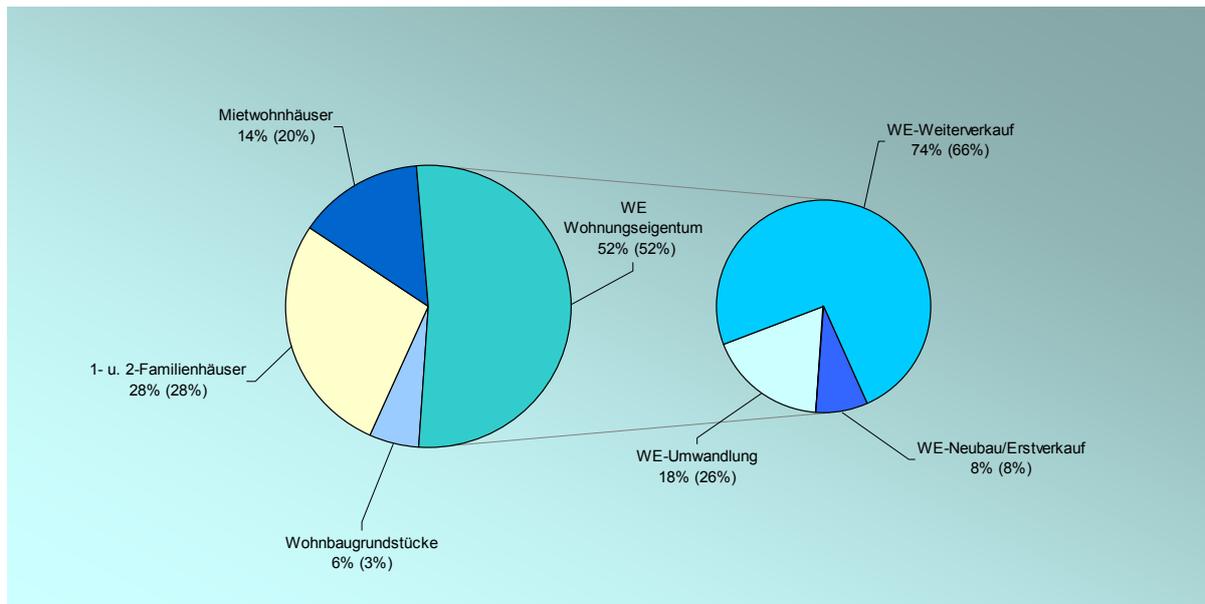


Abb. 4.2 Marktanteile der Grundstückskategorien 2008 (2007)

Monat	Kaufverträge 2008				Summen
	Bebaute Grundstücke		Wohnungs-eigentum	baureife Grundstücke	
	Ein- und Zwei-familienhaus-grundstücke	Mehrfamilien-hausgrundstücke			
Januar	44	22	84	9	159
Februar	60	42	125	8	235
März	69	49	123	9	250
April	69	26	151	15	261
Mai	72	48	112	11	243
Juni	80	42	125	15	262
Juli	56	26	105	17	204
August	66	27	129	17	239
September	68	20	117	16	221
Oktober	47	24	112	11	194
November	56	31	137	14	238
Dezember	74	36	118	9	237
Jahres-summe	761	393	1.438	151	2.743

Tab. 4.2 Monatliche Verteilung der Kaufverträge

Stadtbezirk	Fläche (ha)	Anteil ¹⁾	Einwohner 2008	Anteil ²⁾	Kaufverträge 2008		
					Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	Mehrfamilienhausgrundstücke	Wohnungseigentum
I	1.558,2	7,4 %	62.509	10,8 %	31	51	134
II	1.348,6	6,4 %	53.704	9,3 %	105	43	268
III	1.653,1	7,9 %	94.469	16,4 %	51	80	264
IV	2.459,4	11,7 %	84.598	14,7 %	71	65	156
V	1.821,6	8,7 %	57.148	9,9 %	54	38	83
VI	1.298,3	6,2 %	51.494	8,9 %	110	29	62
VII	2.088,3	9,9 %	70.717	12,2 %	90	51	133
VIII	3.310,4	15,7 %	52.260	9,1 %	134	11	143
IX	5.497,5	26,1 %	50.391	8,7 %	115	25	195
Summe	21.035,4	100 %	577.290	100 %	761	393	1.438

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
	2008	2007	
unbebaute Grundstücke	67,5	41,6	62%
Wohnbaugrundstücke	39,8	20,6	93%
Gewerbegrundstücke	18,9	17,0	11%
werdendes Bauland	7,8	2,4	225%
land- und forstwirtschaftliche Nutzung	0,2	1,6	-89%
Sonstige (Splissparzellen pp.)	0,8	0,4	100%
bebaute Grundstücke	610,6	995,1	-39%
Einfamilienhausgrundstücke	199,0	212,9	-7%
Mehrfamilienhausgrundstücke	156,5	313,9	-50%
Wohnungseigentum	172,7	173,7	-1%
Gewerbegrundstücke	82,4	294,6	-72%
Summe	678,1	1.036,7	-35%

Tab. 4.4 Geldumsätze

4.2 Blockverkäufe

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

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

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

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

Veräußerer	2008			2007		
	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreissumme [Mio. €]	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreissumme [Mio. €]
Private	2	6.327	6,605	9	31.822	18,524
Unternehmen	4	13.795	6,120	12	60.881	40,182
Summe	6	20.122	12,725	21	92.703	58,707

Tab. 4.5 Blockverkäufe

4.3 Zwangsversteigerungen

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

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

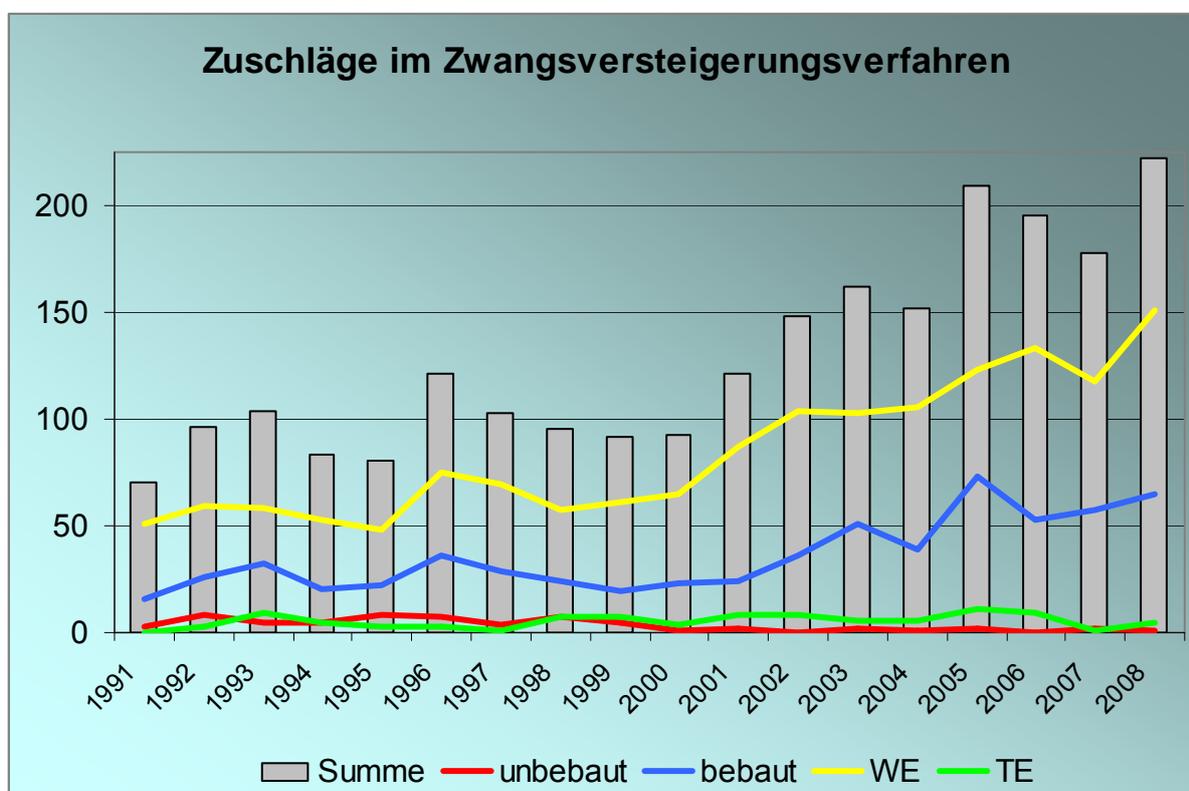


Abb. 4.3 Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge

Tabelle 4.6 analysiert die Zwangsversteigerungsfälle des Jahres 2008 hinsichtlich der Höhe des Zuschlags im Verfahren, wobei unterschieden wird nach dem Zuschlag im ersten bzw. weiteren Terminen. In Klammern stehen die Ergebnisse der Untersuchung für das Jahr 2007.

	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Gewerbe- objekte	Wohnungs- eigentum
Anzahl der Zuschläge insgesamt	55 (56)			146 (116)
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	16 (14)	30 (34)	9 (8)	146 (116)
- % des Verkehrswerts (Median)	77% (75%)	79% (65%)	70% (72%)	50% (47%)
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	11 (12)	23 (23)	6 (3)	62 (32)
- % des Verkehrswerts (Median)	80% (80%)	82% (70%)	82% (128%)	62% (64%)
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	5 (2)	7 (11)	3 (5)	84 (84)
- % des Verkehrswerts (Median)	68% (49%)	71% (56%)	46% (38%)	41% (41%)

Tab. 4.6 Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert
Werte in Klammern beziehen sich auf das Jahr 2007

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

Wohnfläche	bis 30 m ²	30 – 60 m ²	60 – 90 m ²	> 90 m ²
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	8	71	46	21
- % des Verkehrswerts (Median)	48%	47%	51%	58%
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	3	27	18	14
- % des Verkehrswerts (Median)	62%	61%	66%	61%
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	5	44	28	7
- % des Verkehrswerts (Median)	40%	38%	42%	51%

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

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



Abb. 4.4 Zwangsversteigerungen je Stadtteil (2008)



Abb. 4.5 Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2008)

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

Gemarkung	Ø Zuschlag 1.Termin	Anzahl	Ø Zuschlag weitere Termine	Anzahl	Ø Zuschlag über alle Termine	Anzahl
Altendorf	56,1%	3	34,5%	7	41,0%	10
Altenessen	66,7%	3	32,5%	9	41,0%	12
Bergerhausen	74,4%	3	74,1%	< 3	74,4%	4
Bochold	58,6%	7	47,1%	4	54,4%	11
Dellwig	70,0%	< 3	51,9%	3	56,5%	5
Essen	76,2%	3	41,0%	8	50,6%	11
Frintrop	62,4%	3	46,4%	3	54,4%	6
Frohnhausen	52,6%	10	41,4%	12	46,5%	22
Holsterhausen	66,3%	3	43,3%	6	51,0%	9
Katernberg	60,0%	< 3	34,9%	< 3	43,2%	3
Kettwig	50,3%	< 3	79,1%	< 3	64,7%	3
Rüttenscheid	70,5%	8	72,0%	3	71,0%	10
Schonnebeck	70,0%	< 3	38,8%	< 3	49,2%	3
Steele	59,1%	4	42,8%	3	52,1%	7

Tab. 4.8 Zuschlagshöhe bei Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum

5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatzentwicklung

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

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

Jahr	2008			2007			2006		
Bauweise	Individuell	Ge-schoss	ge-samt	Individuell	Ge-schoss	ge-samt	Individuell	Ge-schoss	ge-samt
Anzahl der Kauffälle	107	21	128	70	13	83	90	11	101
Verkaufte Fläche [ha]	11,4	5,6	17,0	5,8	2,1	7,9	7,2	1,3	8,5
Kaufpreis-summe [Mio. €]	26,6	13,2	39,8	16,7	3,9	20,6	20,5	3,3	23,8
Durchschnitts-preis [Mio. €/ha]	2,33	2,36	2,34	2,88	1,87	2,61	2,85	3,0	2,80

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	2008			2007		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
unbebaute Gewerbegrundstücke (klassisches Gewerbeland)	16	8,46	13,64	7	1,77	2,22
unbebaute Gewerbegrundstücke (höherwertiges Gewerbe)	6	10,46	4,66	5	15,22	4,27

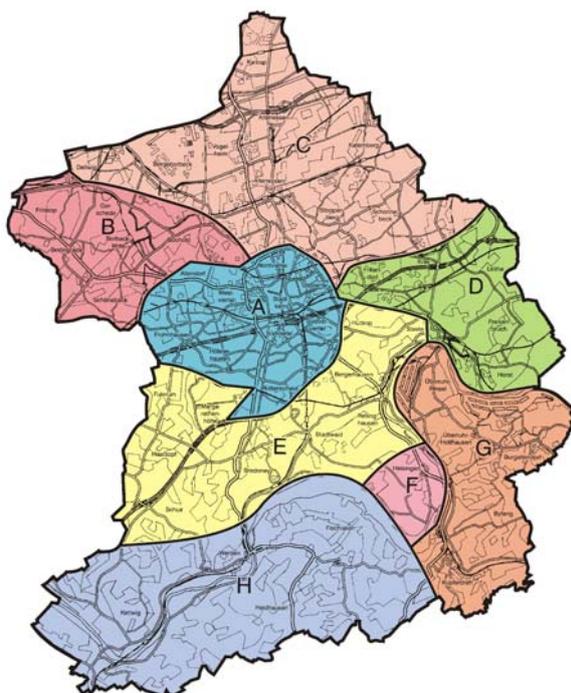
Tab. 5.2 Flächen- und Geldumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke

5.2 Preisentwicklung

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

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

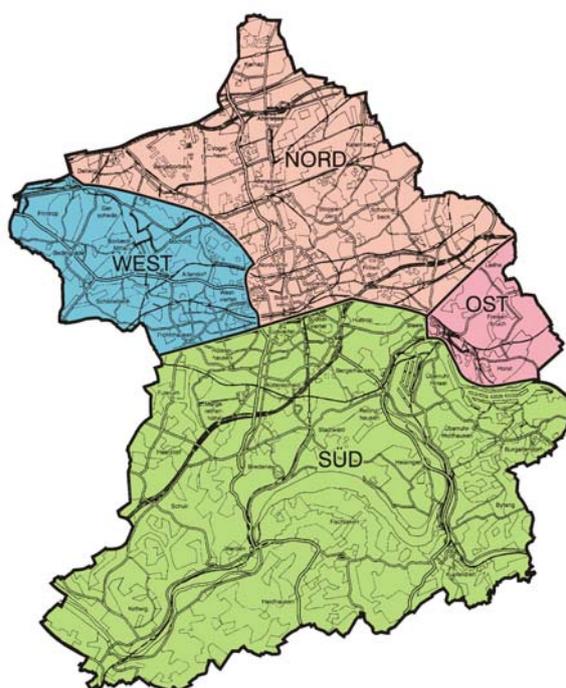


Abb. 5.1 Abgrenzung der Bodenpreisindexbereiche

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	2008			2007		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
Ein- und Zweifamilien- hausgrundstücke insgesamt	761	199,0	50,4	809	212,9	47,7
• Neubau	145	43,0	4,8	210	61,4	6,7
• Weiterverkauf	616	156,0	45,6	599	151,5	41,0
Mietwohnhaus- grundstücke (gewerblich genutzter Anteil < 20%)	392	156,5	29,7	582	313,9	52,5

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.

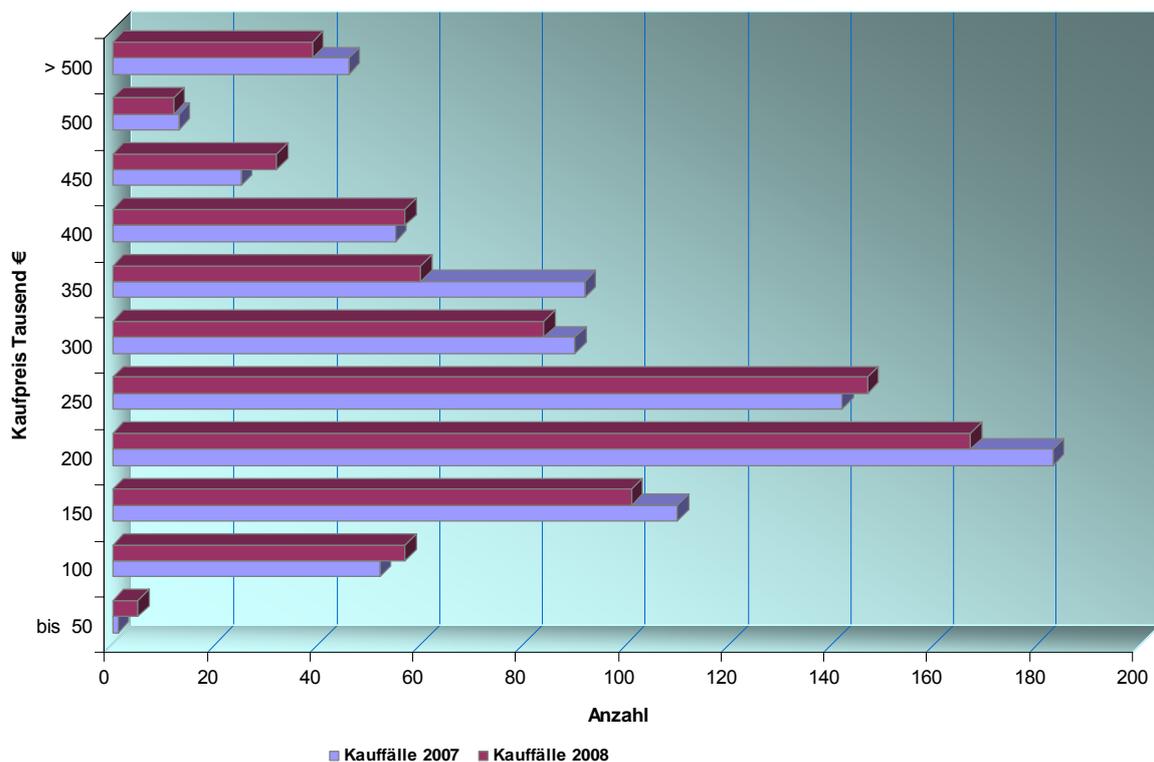


Abb. 6.1 Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Grundstück

6.3 Durchschnittspreise

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

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt Abbildung 6.3 die entsprechenden Gesamtkaufpreise in den Stadtteilen. Die Preise beziehen sich ebenfalls auf Gebäude mit rd. 130 m² Wohnfläche auf ca. 200 bis 400 m² Grundstücken. Die Gebäude stammen aus der Baujahrsgruppe 1975 bis 2004; in diese Gruppe werden auch ältere Gebäude nach einer aufgrund von Modernisierungen eingetretenen fiktiven Verjüngung der Gebäudesubstanz eingeordnet. In die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.



**Abb. 6.2 Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser
Preismaterial der Jahre 2006 bis 2008**



Abb. 6.3 Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser
Preismaterial der Jahre 2006 bis 2008
Baujahre 1975 bis 2004

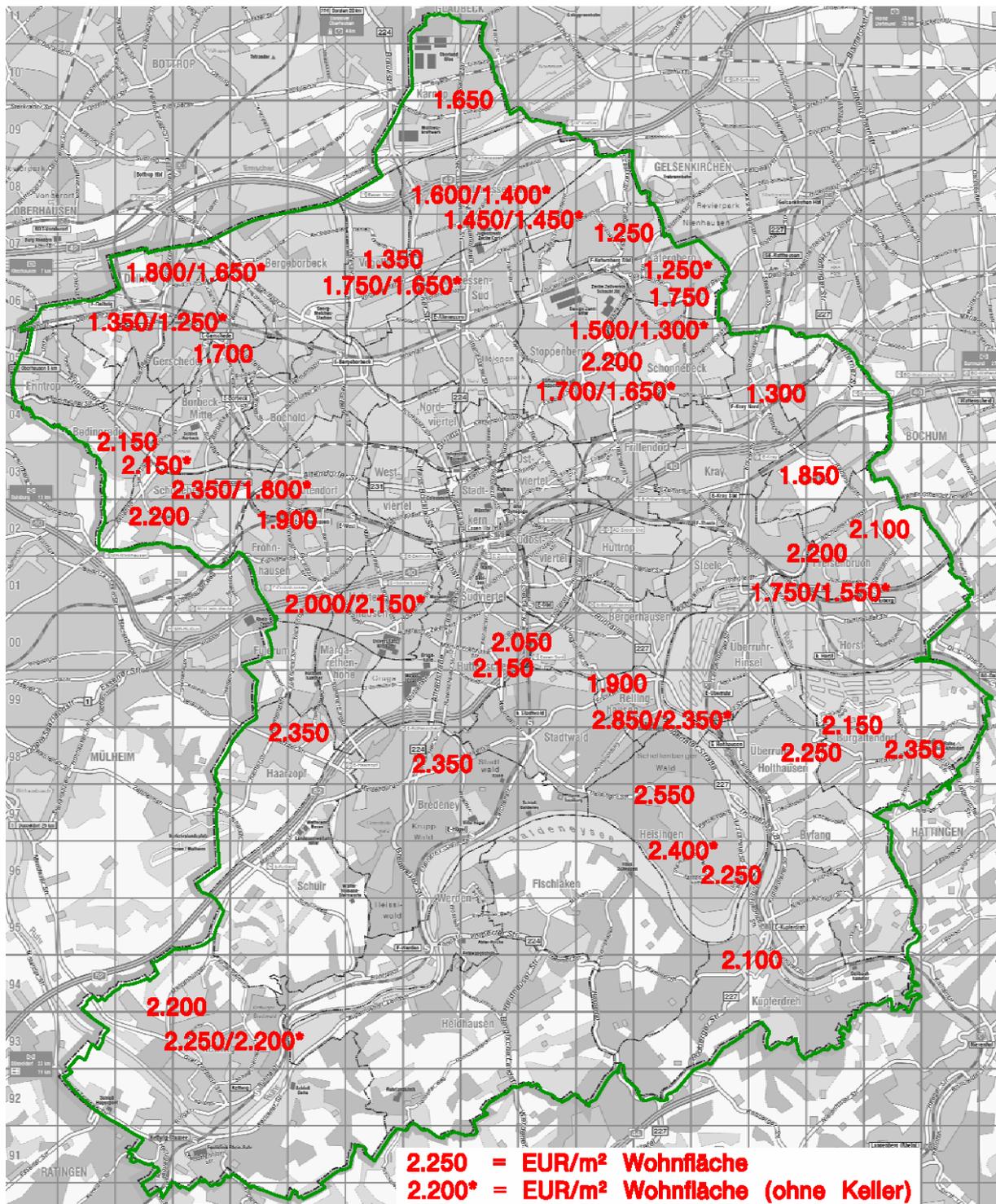


Abb. 6.4 Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2006 – 2008)

Abbildung 6.4 zeigt durchschnittliche, auf den m² Wohnfläche bezogene Kaufpreise für neu errichtete Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück in Neubaugebieten mit mehr als 3 Bauvorhaben, die in den vergangenen Jahren bebaut wurden. Es handelt sich um Verkäufe der Jahre 2006 bis 2008 für ortstypische Neubauten; die mit „*“ markierten Preise beziehen sich auf Gebäude ohne Keller. Eventuell vom Käufer erbrachte Eigenleistungen sind soweit bekannt berücksichtigt.

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

Für Mehrfamilienhäuser liegen entsprechende Untersuchungen nicht vor.

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

In den Tabellen bedeuten:

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

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

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	3	2	2	12
	Median - KP [€/m ² WF]	1.034	785	1.628	1.904
	Max - KP [€/m ²]	1.176	836	1.813	1.964
	Min - KP [€/m ²]	896	733	1.443	1.752
	StAbw - KP ± [€/m ²]	140	73	262	72
	Median - WF [m ²]	87	153	137	126
	Median - Grundstück [m ²]	279	377	340	229
	Median Baujahr	1945	1959	1993	--
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	5	14	12	7
	Median - KP [€/m ² WF]	1.036	1.358	1.496	1.439
	Max - KP [€/m ²]	1.375	2.073	2.146	1.639
	Min - KP [€/m ²]	600	917	955	1.383
	StAbw - KP ± [€/m ²]	304	355	312	105
	Median - WF [m ²]	120	126	127	129
	Median - Grundstück [m ²]	780	500	250	174
	Median Baujahr	1942	1958	1986	--
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	4	4	4	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.271	1.550	1.546	--
	Max - KP [€/m ²]	1.364	1.944	1.853	--
	Min - KP [€/m ²]	1.072	1.304	1.474	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	141	327	174	--
	Median - WF [m ²]	122	99	136	--
	Median - Grundstück [m ²]	590	372	335	--
	Median Baujahr	1947	1963	1984	--
Bedingrade	Anzahl - N =	5	13	6	11
	Median - KP [€/m ² WF]	1.337	1.763	2.007	1.987
	Max - KP [€/m ²]	2.286	2.833	3.129	2.669
	Min - KP [€/m ²]	286	1.109	1.277	1.784
	StAbw - KP ± [€/m ²]	732	424	596	276
	Median - WF [m ²]	105	103	140	138
	Median - Grundstück [m ²]	356	618	330	289
	Median Baujahr	1932	1957	1993	--
Bergeborbeck	Anzahl - N =	2	2	1	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.331	1.478	1.290	--
	Max - KP [€/m ²]	1.889	1.506	1.290	--
	Min - KP [€/m ²]	772	1.450	1.290	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	790	40	--	--
	Median - WF [m ²]	107	125	110	--
	Median - Grundstück [m ²]	250	605	150	--
	Median Baujahr	1946	1957	1985	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	7	28	6	2
	Median - KP [€/m ² WF]	1.514	1.780	2.249	1.556
	Max - KP [€/m ²]	2.385	2.408	2.462	1.599
	Min - KP [€/m ²]	512	1.155	1.513	1.512
	StAbw - KP ± [€/m ²]	572	326	370	61
	Median - WF [m ²]	130	123	165	207
	Median - Grundstück [m ²]	397	330	518	277
	Median Baujahr	1941	1962	1980	--
Bochold	Anzahl - N =	1	10	2	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.077	1.475	1.458	--
	Max - KP [€/m ²]	1.077	1.810	1.551	--
	Min - KP [€/m ²]	1.077	714	1.366	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	321	131	--
	Median - WF [m ²]	130	110	132	--
	Median - Grundstück [m ²]	306	298	181	--
	Median Baujahr	1937	1963	1996	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	--	6	3	1
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.638	1.792	2.139
	Max - KP [€/m ²]	--	1.926	2.764	2.139
	Min - KP [€/m ²]	--	1.250	1.453	2.139
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	269	681	--
	Median - WF [m ²]	--	105	123	180
	Median - Grundstück [m ²]	--	319	314	340
	Median Baujahr	--	1961	2002	--
Bredeney	Anzahl - N =	7	43	2	6
	Median - KP [€/m ² WF]	2.564	2.341	2.416	2.299
	Max - KP [€/m ²]	3.629	4.740	2.708	2.385
	Min - KP [€/m ²]	1.145	1.475	2.123	2.000
	StAbw - KP ± [€/m ²]	856	846	414	137
	Median - WF [m ²]	230	160	121	158
	Median - Grundstück [m ²]	707	550	371	321
	Median Baujahr	1944	1966	1991	--
Burgaltdorf	Anzahl - N =	3	10	13	65
	Median - KP [€/m ² WF]	1.398	1.503	2.218	2.223
	Max - KP [€/m ²]	1.592	2.119	2.775	2.961
	Min - KP [€/m ²]	500	919	1.136	1.830
	StAbw - KP ± [€/m ²]	583	362	515	237
	Median - WF [m ²]	125	181	150	150
	Median - Grundstück [m ²]	591	702	337	336
	Median Baujahr	1945	1965	1986	--
Byfang	Anzahl - N =	4	2	2	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.256	1.054	1.832	--
	Max - KP [€/m ²]	1.946	1.130	1.992	--
	Min - KP [€/m ²]	1.023	978	1.671	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	414	107	227	--
	Median - WF [m ²]	97	118	144	--
	Median - Grundstück [m ²]	569	693	346	--
	Median Baujahr	1940	1960	1982	--
Dellwig	Anzahl - N =	1	7	9	9
	Median - KP [€/m ² WF]	774	1.449	1.433	1.777
	Max - KP [€/m ²]	774	2.077	2.200	1.913
	Min - KP [€/m ²]	774	571	1.109	1.327
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	538	373	180
	Median - WF [m ²]	72	138	120	127
	Median - Grundstück [m ²]	155	631	270	429
	Median Baujahr	1931	1954	1990	--
Fischlaken	Anzahl - N =	4	11	6	1
	Median - KP [€/m ² WF]	1.441	2.359	2.136	2.235
	Max - KP [€/m ²]	2.100	3.619	2.606	2.235
	Min - KP [€/m ²]	1.206	1.617	1.219	2.235
	StAbw - KP ± [€/m ²]	385	571	479	--
	Median - WF [m ²]	120	120	168	127
	Median - Grundstück [m ²]	528	594	510	252
	Median Baujahr	1947	1959	1985	--
Freisenbruch	Anzahl - N =	2	13	3	8
	Median - KP [€/m ² WF]	1.482	1.666	2.201	2.212
	Max - KP [€/m ²]	1.618	2.195	3.177	2.484
	Min - KP [€/m ²]	1.346	1.097	1.459	1.990
	StAbw - KP ± [€/m ²]	192	269	862	168
	Median - WF [m ²]	75	97	132	127
	Median - Grundstück [m ²]	520	238	275	304
	Median Baujahr	1945	1963	2004	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	9	8	3	1
	Median - KP [€/m ² WF]	1.136	1.537	1.247	1.416
	Max - KP [€/m ²]	2.063	2.694	1.431	1.416
	Min - KP [€/m ²]	500	1.000	533	1.416
	StAbw - KP ± [€/m ²]	434	515	474	--
	Median - WF [m ²]	119	118	130	154
	Median - Grundstück [m ²]	526	471	145	344
	Median Baujahr	1947	1963	1988	--
Frintrop	Anzahl - N =	3	3	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.229	1.532	--	--
	Max - KP [€/m ²]	1.273	1.688	--	--
	Min - KP [€/m ²]	748	1.400	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	291	144	--	--
	Median - WF [m ²]	140	160	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	1.219	866	--	--
	Median Baujahr	1941	1963	--	--
Frohn- hausen	Anzahl - N =	7	4	1	8
	Median - KP [€/m ² WF]	1.184	1.557	1.782	2.012
	Max - KP [€/m ²]	2.398	1.950	1.782	2.326
	Min - KP [€/m ²]	506	719	1.782	1.526
	StAbw - KP ± [€/m ²]	690	562	--	299
	Median - WF [m ²]	140	123	125	108
	Median - Grundstück [m ²]	324	342	138	218
	Median Baujahr	1935	1959	1986	--
Fulerum	Anzahl - N =	1	6	3	2
	Median - KP [€/m ² WF]	1.835	1.986	1.870	2.578
	Max - KP [€/m ²]	1.835	2.528	2.402	2.579
	Min - KP [€/m ²]	1.835	1.673	1.833	2.576
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	338	318	2
	Median - WF [m ²]	69	193	140	95
	Median - Grundstück [m ²]	450	666	222	251
	Median Baujahr	1946	1960	1999	--
Gerschede	Anzahl - N =	4	7	5	13
	Median - KP [€/m ² WF]	1.525	1.600	1.426	1.759
	Max - KP [€/m ²]	1.739	2.265	1.708	1.877
	Min - KP [€/m ²]	889	580	1.059	1.486
	StAbw - KP ± [€/m ²]	400	590	255	112
	Median - WF [m ²]	110	110	138	140
	Median - Grundstück [m ²]	573	416	232	282
	Median Baujahr	1942	1958	1982	--
Haarzopf	Anzahl - N =	6	22	4	2
	Median - KP [€/m ² WF]	1.420	2.204	2.481	2.220
	Max - KP [€/m ²]	2.900	3.322	2.690	2.226
	Min - KP [€/m ²]	986	1.476	2.182	2.214
	StAbw - KP ± [€/m ²]	669	462	266	9
	Median - WF [m ²]	132	127	107	158
	Median - Grundstück [m ²]	404	634	207	316
	Median Baujahr	1944	1961	1990	--
Heidhausen	Anzahl - N =	4	27	9	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.773	2.200	2.374	--
	Max - KP [€/m ²]	2.214	3.641	2.960	--
	Min - KP [€/m ²]	1.454	1.063	1.429	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	316	656	524	--
	Median - WF [m ²]	114	128	123	--
	Median - Grundstück [m ²]	654	522	195	--
	Median Baujahr	1945	1963	1987	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	3	40	22	59
	Median - KP [€/m ² WF]	1.800	2.202	2.333	2.478
	Max - KP [€/m ²]	2.059	3.522	2.941	3.631
	Min - KP [€/m ²]	1.762	1.304	1.532	1.969
	StAbw - KP ± [€/m ²]	162	467	370	383
	Median - WF [m ²]	105	130	137	150
	Median - Grundstück [m ²]	686	561	300	304
	Median Baujahr	1946	1962	1990	--
Holsterhausen	Anzahl - N =	--	4	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.883	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	2.500	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	1.733	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	343	--	--
	Median - WF [m ²]	--	165	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	--	340	--	--
	Median Baujahr	--	1960	--	--
Horst	Anzahl - N =	1	6	9	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.337	1.723	1.839	--
	Max - KP [€/m ²]	1.337	1.923	2.609	--
	Min - KP [€/m ²]	1.337	1.275	1.546	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	268	339	--
	Median - WF [m ²]	86	113	123	--
	Median - Grundstück [m ²]	435	410	200	--
	Median Baujahr	1947	1966	1987	--
Huttrop	Anzahl - N =	12	18	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.647	1.953	--	--
	Max - KP [€/m ²]	2.259	3.173	--	--
	Min - KP [€/m ²]	1.019	1.248	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	359	521	--	--
	Median - WF [m ²]	128	120	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	436	372	--	--
	Median Baujahr	1937	1958	--	--
Karnap	Anzahl - N =	20	10	7	6
	Median - KP [€/m ² WF]	1.048	995	1.494	1.662
	Max - KP [€/m ²]	1.666	1.674	2.102	1.971
	Min - KP [€/m ²]	745	607	1.269	1.588
	StAbw - KP ± [€/m ²]	271	353	325	157
	Median - WF [m ²]	101	95	124	124
	Median - Grundstück [m ²]	431	322	263	197
	Median Baujahr	1941	1955	2001	--
Katernberg	Anzahl - N =	15	24	12	36
	Median - KP [€/m ² WF]	895	1.304	1.452	1.677
	Max - KP [€/m ²]	1.137	1.750	1.611	2.118
	Min - KP [€/m ²]	417	699	1.176	1.199
	StAbw - KP ± [€/m ²]	200	280	137	298
	Median - WF [m ²]	108	108	120	112
	Median - Grundstück [m ²]	556	489	256	227
	Median Baujahr	1932	1957	1994	--
Kettwig	Anzahl - N =	5	37	14	10
	Median - KP [€/m ² WF]	1.677	2.169	2.194	2.550
	Max - KP [€/m ²]	2.567	4.944	2.783	3.327
	Min - KP [€/m ²]	1.118	795	1.524	2.002
	StAbw - KP ± [€/m ²]	536	750	395	394
	Median - WF [m ²]	85	160	170	180
	Median - Grundstück [m ²]	310	700	381	437
	Median Baujahr	1941	1961	1987	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Kray	Anzahl - N =	11	25	6	1
	Median - KP [€/m ² WF]	1.164	1.517	1.390	1.621
	Max - KP [€/m ²]	1.773	2.088	1.500	1.621
	Min - KP [€/m ²]	731	759	1.313	1.621
	StAbw - KP ± [€/m ²]	264	367	62	--
	Median - WF [m ²]	67	92	125	128
	Median - Grundstück [m ²]	404	372	212	576
	Median Baujahr	1932	1959	1979	--
Kupferdreh	Anzahl - N =	14	12	13	6
	Median - KP [€/m ² WF]	1.549	1.878	1.773	2.029
	Max - KP [€/m ²]	3.467	2.264	2.568	2.674
	Min - KP [€/m ²]	812	1.325	564	1.395
	StAbw - KP ± [€/m ²]	638	323	526	430
	Median - WF [m ²]	116	133	144	130
	Median - Grundstück [m ²]	458	469	294	347
	Median Baujahr	1942	1960	1981	--
Leithe	Anzahl - N =	4	8	1	19
	Median - KP [€/m ² WF]	1.245	1.452	1.600	1.838
	Max - KP [€/m ²]	1.540	2.227	1.600	2.022
	Min - KP [€/m ²]	1.073	921	1.600	1.678
	StAbw - KP ± [€/m ²]	225	393	--	103
	Median - WF [m ²]	103	107	200	122
	Median - Grundstück [m ²]	349	342	580	253
	Median Baujahr	1939	1966	1975	--
Margarethenhöhe	Anzahl - N =	--	1	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	2.558	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	2.558	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	2.558	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	--	86	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	--	178	--	--
	Median Baujahr	--	1960	--	--
Nordviertel	Anzahl - N =	--	1	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	376	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	376	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	376	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	--	824	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	--	929	--	--
	Median Baujahr	--	1962	--	--
Ostviertel	Anzahl - N =	4	--	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.412	--	--	--
	Max - KP [€/m ²]	2.126	--	--	--
	Min - KP [€/m ²]	1.150	--	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	420	--	--	--
	Median - WF [m ²]	86	--	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	240	--	--	--
	Median Baujahr	1940	--	--	--
Rellinghausen	Anzahl - N =	6	6	2	11
	Median - KP [€/m ² WF]	1.225	1.739	2.902	2.240
	Max - KP [€/m ²]	1.663	2.133	3.973	3.180
	Min - KP [€/m ²]	890	1.364	1.831	1.677
	StAbw - KP ± [€/m ²]	275	322	1.514	511
	Median - WF [m ²]	87	98	167	151
	Median - Grundstück [m ²]	208	228	580	241
	Median Baujahr	1933	1956	1989	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Rütten-scheid	Anzahl - N =	2	13	2	77
	Median - KP [€/m ² WF]	1.574	1.940	2.811	2.123
	Max - KP [€/m ²]	1.890	2.846	2.889	2.396
	Min - KP [€/m ²]	1.258	1.400	2.733	1.764
	StAbw - KP ± [€/m ²]	447	477	110	129
	Median - WF [m ²]	265	160	155	148
	Median - Grundstück [m ²]	403	318	305	213
	Median Baujahr	1944	1963	1994	--
Schönebeck	Anzahl - N =	1	11	6	8
	Median - KP [€/m ² WF]	1.738	1.765	1.629	2.200
	Max - KP [€/m ²]	1.738	2.348	1.833	2.507
	Min - KP [€/m ²]	1.738	1.156	1.226	1.815
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	345	269	271
	Median - WF [m ²]	60	115	163	149
	Median - Grundstück [m ²]	345	372	287	390
	Median Baujahr	1931	1969	1984	--
Schonne-beck	Anzahl - N =	4	19	11	7
	Median - KP [€/m ² WF]	1.050	1.609	1.618	1.335
	Max - KP [€/m ²]	2.125	2.313	2.375	1.803
	Min - KP [€/m ²]	918	691	1.434	1.228
	StAbw - KP ± [€/m ²]	563	340	278	194
	Median - WF [m ²]	86	85	105	127
	Median - Grundstück [m ²]	315	244	253	207
	Median Baujahr	1936	1958	1984	--
Schuir	Anzahl - N =	1	7	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.439	2.182	--	--
	Max - KP [€/m ²]	1.439	3.514	--	--
	Min - KP [€/m ²]	1.439	1.433	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	807	--	--
	Median - WF [m ²]	133	120	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	1.151	575	--	--
	Median Baujahr	1942	1961	--	--
Stadtwald	Anzahl - N =	35	37	8	4
	Median - KP [€/m ² WF]	1.606	2.061	2.139	1.826
	Max - KP [€/m ²]	2.683	3.571	2.624	2.311
	Min - KP [€/m ²]	1.071	766	1.636	1.543
	StAbw - KP ± [€/m ²]	380	574	420	385
	Median - WF [m ²]	70	163	135	172
	Median - Grundstück [m ²]	262	361	232	221
	Median Baujahr	1941	1955	1981	--
Steele	Anzahl - N =	9	12	6	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.402	1.618	1.826	--
	Max - KP [€/m ²]	1.930	2.304	2.096	--
	Min - KP [€/m ²]	625	1.133	1.184	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	414	358	349	--
	Median - WF [m ²]	102	110	128	--
	Median - Grundstück [m ²]	349	274	256	--
	Median Baujahr	1945	1961	1984	--
Stoppen-berg	Anzahl - N =	16	11	17	89
	Median - KP [€/m ² WF]	1.113	1.390	1.707	1.660
	Max - KP [€/m ²]	1.518	2.084	2.083	2.286
	Min - KP [€/m ²]	802	958	1.139	1.173
	StAbw - KP ± [€/m ²]	209	394	287	245
	Median - WF [m ²]	118	115	125	124
	Median - Grundstück [m ²]	582	377	291	236
	Median Baujahr	1936	1957	1999	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Südviertel	Anzahl - N =	--	1	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.063	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.063	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	1.063	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	--	160	--	--
	Median - Grundstück [m ²]	--	362	--	--
	Median Baujahr	--	1959	--	--
Überruhr-Hinsel	Anzahl - N =	1	16	6	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.048	1.732	1.640	--
	Max - KP [€/m ²]	1.048	2.623	2.094	--
	Min - KP [€/m ²]	1.048	1.074	1.270	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	379	333	--
	Median - WF [m ²]	105	128	146	--
	Median - Grundstück [m ²]	530	389	241	--
	Median Baujahr	1942	1965	1982	--
Überruhr-Holthausen	Anzahl - N =	2	9	7	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.215	1.540	1.500	--
	Max - KP [€/m ²]	1.369	2.482	2.794	--
	Min - KP [€/m ²]	1.061	994	769	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	218	459	668	--
	Median - WF [m ²]	83	160	140	--
	Median - Grundstück [m ²]	473	534	378	--
	Median Baujahr	1940	1958	1981	--
Vogelheim	Anzahl - N =	--	--	5	25
	Median - KP [€/m ² WF]	--	--	1.478	1.724
	Max - KP [€/m ²]	--	--	1.619	2.122
	Min - KP [€/m ²]	--	--	1.189	1.272
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	--	163	287
	Median - WF [m ²]	--	--	120	101
	Median - Grundstück [m ²]	--	--	217	234
	Median Baujahr	--	--	1985	--
Werden	Anzahl - N =	3	17	5	2
	Median - KP [€/m ² WF]	1.000	2.105	2.222	2.459
	Max - KP [€/m ²]	1.727	3.838	2.979	2.475
	Min - KP [€/m ²]	538	1.024	1.596	2.444
	StAbw - KP ± [€/m ²]	600	649	541	21
	Median - WF [m ²]	80	160	143	158
	Median - Grundstück [m ²]	435	569	224	317
	Median Baujahr	1947	1961	1981	--

**Tab. 6.2 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008**

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	2008			2007		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
bebaute Gewerbe- grundstücke (klassisches Gewerbe und Industrieland)	37	13,0	9,5	29	33,2	14,4
bebaute Gewerbe- grundstücke (höherwertiges Gewerbe)	25	69,4	6,1	44	261,3	41,0

Tab. 6.3 Flächen- und Geldumsatz bei bebauten Gewerbegrundstücken

7. Teilmarkt Wohnungseigentum

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

- Erstverkäufe/Bauvorhaben: mit der Zweckbestimmung „Wohnungseigentum“ errichtet und erstmalig im Verkauf.
- Weiterverkäufe: ursprünglich als Wohnungseigentum errichtet, zum wiederholten Male veräußert (sog. gebrauchte Immobilien).
- Umwandlungen: entstanden aus ursprünglich als Mietwohnung errichteten Objekten. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Wohnhaus vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist.
Bis zum Jahr 2005 einschließlich erfolgte in Essen keine weitere Unterscheidung, ob diese Wohnungen erstmalig oder zum wiederholten Male veräußert wurden; diese einmal getroffene Klassifizierung blieb auch bei weiteren Verkäufen erhalten. 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 Tabelle 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 des Wohnungseigentums in den einzelnen Stadtbezirken.

Stadtbezirk	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
I	7	12	4	3	8	7	4	6
II	41	53	36	45	22	19	26	35
III	34	10	10	10	1	0	5	4
IV	27	32	24	22	33	12	13	4
V	13	9	7	3	1	0	0	0
VI	41	28	12	7	0	0	2	2
VII	7	1	8	17	3	0	10	1
VIII	25	14	14	15	15	20	27	25
IX	56	61	35	24	21	17	29	36
Summe	251	220	150	146	104	75	116	113

Tab. 7.1 Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum

Stadt- bezirk	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
I	26	42	53	147	183	236	51	164
II	150	145	198	279	91	312	136	240
III	117	114	142	117	304	249	271	61
IV	224	132	183	144	131	261	101	40
V	49	37	77	25	83	67	34	42
VI	417	64	107	110	26	95	68	139
VII	4	59	146	320	46	53	45	18
VIII	20	51	45	153	80	73	90	72
IX	41	54	143	241	153	148	62	67
Summe	1.048	698	1.094	1.536	1.097	1.494	858	843

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

7.1 Umsatzentwicklung

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

Objektart	2008		2007		2006	
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]
Wohnungseigentum insgesamt	1.438	172,7	1.438	173,7	1.436	157,8
davon						
• Erstverkäufe/ Bauvorhaben	113	34,8	116	30,1	75	20,7
• Weiterverkäufe	1.067	108,5	947	102,4	871	90,7
• Umwandlungen	258	29,4	374	40,4	489	46,4
• nicht klassifiziert	0	0	1	0,8	1	0,02

Tab. 7.3 Geldumsatz bei Wohnungseigentum

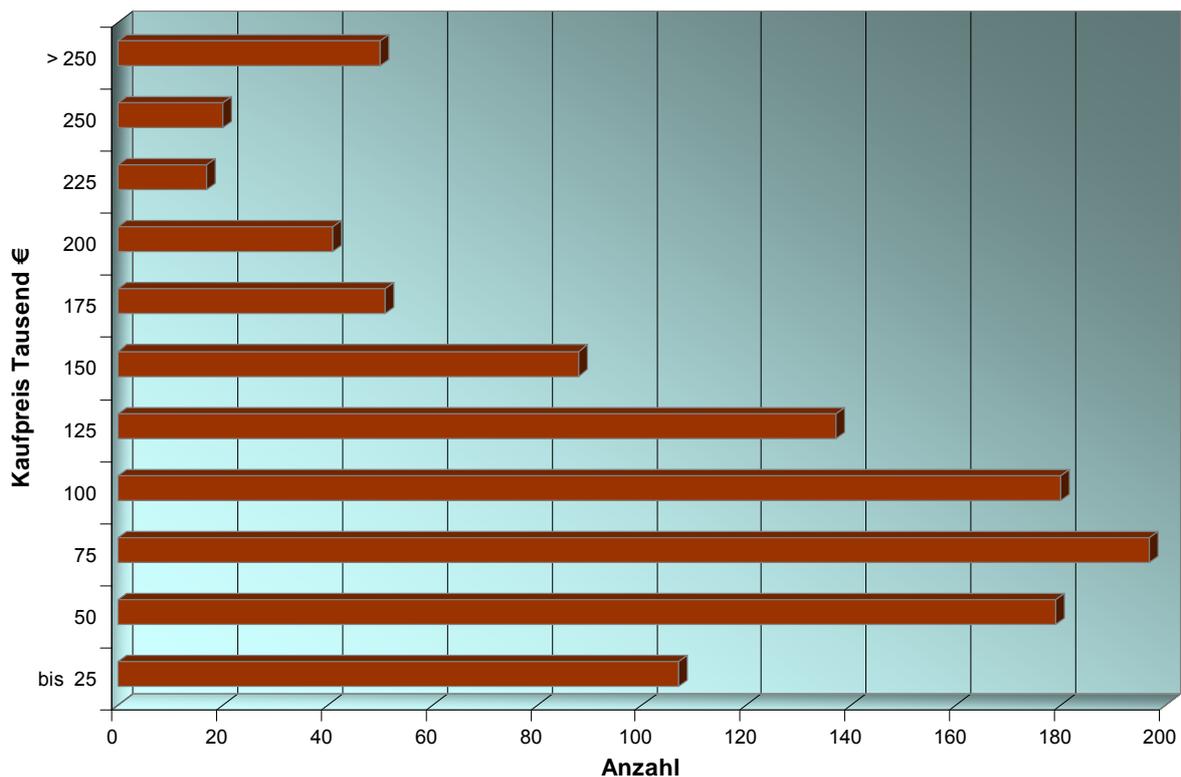


Abb. 7.1 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe 2008

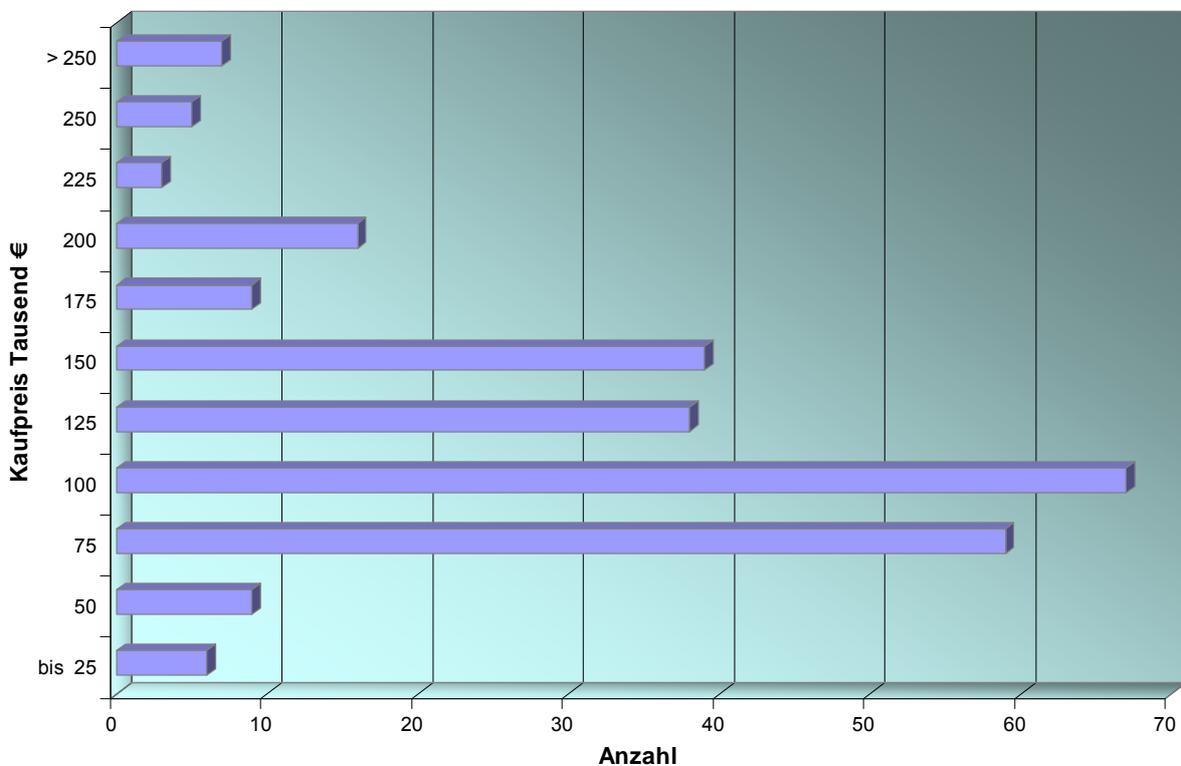


Abb. 7.2 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen 2008

7.2 Preisentwicklung

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

7.3 Durchschnittspreise

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

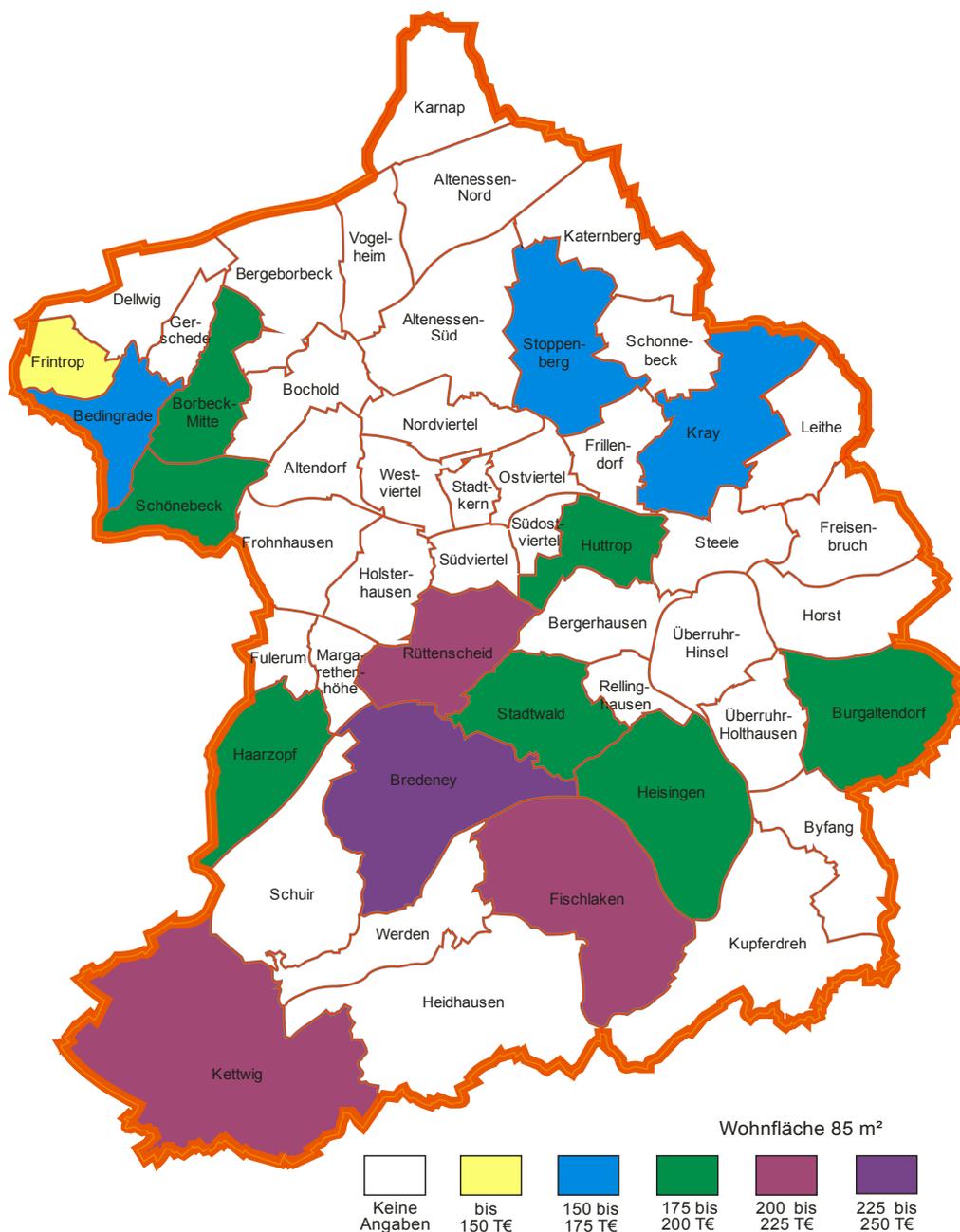


Abb. 7.3 Mittlere Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum
Preismaterial der Jahre 2006 bis 2008

Für gebrauchtes Wohnungseigentum zeigt Abbildung 7.4 die entsprechenden Gesamtkaufpreise (ohne Garagen, Stellplätze pp.) in den Stadtteilen. Die Preise beziehen sich ebenfalls auf Wohnungen mit rd. 85 m² Wohnfläche. Die Wohnungen stammen aus der Baujahrsgruppe 1975 bis 2004; in diese Gruppe werden auch ältere Wohnungen nach einer aufgrund von Modernisierungen eingetretenen fiktiven Verjüngung der Gebäudesubstanz eingeordnet. In die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.



Abb. 7.4 Mittlere Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum
Preismaterial der Jahre 2006 bis 2008
Baujahre 1975 bis 2004

Tabelle 7.4 enthält nach Stadtteilen und nach Baujahrsgruppen gegliedert Durchschnittspreise für Wohnungseigentum. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Die angegebenen Preise beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 und 120 m² und sind weder lage- noch 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 die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen Baujahr und Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

In den Tabellen bedeuten:

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

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

Vermietetes Wohnungseigentum

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

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	2	42	4	--
	Median - KP [€/m ² WF]	455	781	841	--
	Max - KP [€/m ²]	536	2.078	1.223	--
	Min - KP [€/m ²]	375	296	817	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	113	412	195	--
	Median - WF [m ²]	48	57	102	--
	Median Baujahr	1941	1959	1978	--
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	6	2	6	--
	Median - KP [€/m ² WF]	876	1.128	1.062	--
	Max - KP [€/m ²]	1.644	1.169	1.687	--
	Min - KP [€/m ²]	357	1.087	447	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	450	58	431	--
	Median - WF [m ²]	68	62	75	--
	Median Baujahr	1948	1970	1983	--
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	2	35	20	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.019	952	1.028	--
	Max - KP [€/m ²]	1.154	1.609	1.500	--
	Min - KP [€/m ²]	884	383	435	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	191	368	325	--
	Median - WF [m ²]	115	61	81	--
	Median Baujahr	1942	1963	1991	--
Bedingrade	Anzahl - N =	--	10	21	7
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.302	1.419	1.882
	Max - KP [€/m ²]	--	1.765	2.224	2.185
	Min - KP [€/m ²]	--	897	728	1.725
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	298	322	145
	Median - WF [m ²]	--	71	75	96
	Median Baujahr	--	1965	1984	--
Bergeborbeck	Anzahl - N =	--	3	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	943	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.063	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	585	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	249	--	--
	Median - WF [m ²]	--	80	--	--
	Median Baujahr	--	1973	--	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	3	47	15	--
	Median - KP [€/m ² WF]	900	1.128	1.465	--
	Max - KP [€/m ²]	1.400	2.000	1.989	--
	Min - KP [€/m ²]	805	519	1.180	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	320	319	241	--
	Median - WF [m ²]	100	67	84	--
	Median Baujahr	1942	1964	1985	--
Bochold	Anzahl - N =	1	32	12	--
	Median - KP [€/m ² WF]	407	1.075	1.294	--
	Max - KP [€/m ²]	407	1.607	1.849	--
	Min - KP [€/m ²]	407	437	669	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	323	399	--
	Median - WF [m ²]	61	68	73	--
	Median Baujahr	1949	1965	1989	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	1	20	16	3
	Median - KP [€/m² WF]	955	1.092	1.182	2.175
	Max - KP [€/m²]	955	2.148	1.865	2.383
	Min - KP [€/m²]	955	524	585	1.984
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	427	289	200
	Median - WF [m²]	110	65	75	92
	Median Baujahr	1948	1963	1985	--
Bredeney	Anzahl - N =	2	17	45	3
	Median - KP [€/m² WF]	1.188	1.328	1.806	2.792
	Max - KP [€/m²]	1.194	2.563	2.699	3.385
	Min - KP [€/m²]	1.182	830	794	2.118
	StAbw - KP ± [€/m²]	8	469	446	634
	Median - WF [m²]	93	88	95	110
	Median Baujahr	1944	1969	1985	--
Burgaltendorf	Anzahl - N =	--	22	27	14
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.317	1.647	2.220
	Max - KP [€/m²]	--	1.788	2.192	2.394
	Min - KP [€/m²]	--	845	733	1.907
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	262	431	131
	Median - WF [m²]	--	80	83	95
	Median Baujahr	--	1972	1983	--
Byfang	Anzahl - N =	1	1	6	--
	Median - KP [€/m² WF]	783	1.011	1.611	--
	Max - KP [€/m²]	783	1.011	2.141	--
	Min - KP [€/m²]	783	1.011	1.356	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	--	270	--
	Median - WF [m²]	110	89	83	--
	Median Baujahr	1942	1973	1985	--
Dellwig	Anzahl - N =	1	31	8	--
	Median - KP [€/m² WF]	693	1.014	1.395	--
	Max - KP [€/m²]	693	1.656	1.710	--
	Min - KP [€/m²]	693	479	1.058	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	223	181	--
	Median - WF [m²]	78	58	83	--
	Median Baujahr	1940	1960	1991	--
Fischlaken	Anzahl - N =	--	13	5	10
	Median - KP [€/m² WF]	--	1.444	1.880	2.433
	Max - KP [€/m²]	--	1.886	1.922	3.180
	Min - KP [€/m²]	--	1.116	1.454	1.921
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	220	196	317
	Median - WF [m²]	--	73	89	89
	Median Baujahr	--	1970	1994	--
Freisenbruch	Anzahl - N =	--	26	6	--
	Median - KP [€/m² WF]	--	992	1.075	--
	Max - KP [€/m²]	--	1.414	1.577	--
	Min - KP [€/m²]	--	748	828	--
	StAbw - KP ± [€/m²]	--	209	246	--
	Median - WF [m²]	--	75	73	--
	Median Baujahr	--	1971	1978	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	1	6	2	--
	Median - KP [€/m ² WF]	781	1.233	1.402	--
	Max - KP [€/m ²]	781	1.546	1.539	--
	Min - KP [€/m ²]	781	1.000	1.265	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	239	194	--
	Median - WF [m ²]	96	82	76	--
	Median Baujahr	1948	1957	1987	--
Frintrop	Anzahl - N =	--	18	4	6
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.044	1.458	1.674
	Max - KP [€/m ²]	--	1.604	1.663	1.837
	Min - KP [€/m ²]	--	354	1.005	1.372
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	378	280	200
	Median - WF [m ²]	--	60	91	84
	Median Baujahr	--	1965	1988	--
Frohnhausen	Anzahl - N =	25	55	17	--
	Median - KP [€/m ² WF]	734	1.071	1.263	--
	Max - KP [€/m ²]	1.500	1.597	1.894	--
	Min - KP [€/m ²]	334	324	452	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	350	344	391	--
	Median - WF [m ²]	74	77	81	--
	Median Baujahr	1942	1963	1984	--
Fulerum	Anzahl - N =	--	9	3	2
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.332	2.012	1.967
	Max - KP [€/m ²]	--	1.461	2.118	2.063
	Min - KP [€/m ²]	--	730	1.907	1.871
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	222	105	136
	Median - WF [m ²]	--	81	87	96
	Median Baujahr	--	1972	1999	--
Gerschede	Anzahl - N =	1	15	5	--
	Median - KP [€/m ² WF]	801	565	1.258	--
	Max - KP [€/m ²]	801	1.242	1.724	--
	Min - KP [€/m ²]	801	261	808	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	395	327	--
	Median - WF [m ²]	103	60	73	--
	Median Baujahr	1946	1962	1993	--
Haarzopf	Anzahl - N =	--	11	8	5
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.449	1.501	2.242
	Max - KP [€/m ²]	--	1.841	2.226	2.342
	Min - KP [€/m ²]	--	868	1.159	1.324
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	316	362	432
	Median - WF [m ²]	--	81	75	102
	Median Baujahr	--	1968	1982	--
Heidhausen	Anzahl - N =	1	9	5	--
	Median - KP [€/m ² WF]	884	1.506	1.525	--
	Max - KP [€/m ²]	884	1.719	2.156	--
	Min - KP [€/m ²]	884	901	1.310	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	285	364	--
	Median - WF [m ²]	60	92	97	--
	Median Baujahr	1948	1971	1984	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	2	22	26	29
	Median - KP [€/m ² WF]	2.051	1.494	1.718	2.158
	Max - KP [€/m ²]	2.051	2.043	2.607	3.405
	Min - KP [€/m ²]	2.051	750	945	1.983
	StAbw - KP ± [€/m ²]	0	356	424	316
	Median - WF [m ²]	97	78	88	98
	Median Baujahr	1919	1972	1982	--
Holsterhausen	Anzahl - N =	16	90	9	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.304	1.098	1.291	--
	Max - KP [€/m ²]	1.477	2.065	2.563	--
	Min - KP [€/m ²]	710	283	873	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	260	382	552	--
	Median - WF [m ²]	81	69	86	--
	Median Baujahr	1947	1963	1981	--
Horst	Anzahl - N =	1	29	25	--
	Median - KP [€/m ² WF]	891	867	787	--
	Max - KP [€/m ²]	891	1.482	1.648	--
	Min - KP [€/m ²]	891	446	708	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	241	237	--
	Median - WF [m ²]	110	75	80	--
	Median Baujahr	1946	1973	1975	--
Huttrop	Anzahl - N =	1	34	5	15
	Median - KP [€/m ² WF]	1.441	1.000	1.600	2.300
	Max - KP [€/m ²]	1.441	1.930	2.709	2.533
	Min - KP [€/m ²]	1.441	573	957	1.910
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	330	670	154
	Median - WF [m ²]	118	67	55	101
	Median Baujahr	1942	1963	1984	--
Karnap	Anzahl - N =	5	7	2	--
	Median - KP [€/m ² WF]	964	1.150	957	--
	Max - KP [€/m ²]	1.385	1.471	1.091	--
	Min - KP [€/m ²]	796	1.059	824	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	247	170	189	--
	Median - WF [m ²]	86	85	81	--
	Median Baujahr	1936	1958	1981	--
Katernberg	Anzahl - N =	7	30	9	--
	Median - KP [€/m ² WF]	634	1.042	1.019	--
	Max - KP [€/m ²]	1.290	1.677	1.421	--
	Min - KP [€/m ²]	438	797	715	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	326	203	229	--
	Median - WF [m ²]	77	77	80	--
	Median Baujahr	1943	1965	1982	--
Kettwig	Anzahl - N =	--	75	41	35
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.021	1.543	2.545
	Max - KP [€/m ²]	--	2.598	2.865	3.793
	Min - KP [€/m ²]	--	538	444	2.094
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	373	539	483
	Median - WF [m ²]	--	77	85	99
	Median Baujahr	--	1972	1985	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Kray	Anzahl - N =	5	18	3	8
	Median - KP [€/m ² WF]	909	1.247	1.334	1.993
	Max - KP [€/m ²]	1.441	2.618	1.565	2.063
	Min - KP [€/m ²]	690	629	1.302	1.855
	StAbw - KP ± [€/m ²]	355	414	144	67
	Median - WF [m ²]	87	77	73	90
	Median Baujahr	1948	1962	2000	--
Kupferdreh	Anzahl - N =	6	10	20	1
	Median - KP [€/m ² WF]	1.018	1.000	1.467	1.613
	Max - KP [€/m ²]	1.500	1.599	2.053	1.613
	Min - KP [€/m ²]	516	673	814	1.613
	StAbw - KP ± [€/m ²]	352	350	339	--
	Median - WF [m ²]	58	85	81	62
	Median Baujahr	1932	1966	1985	--
Leithe	Anzahl - N =	3	13	2	--
	Median - KP [€/m ² WF]	652	1.116	1.546	--
	Max - KP [€/m ²]	760	1.387	1.644	--
	Min - KP [€/m ²]	632	864	1.448	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	69	136	139	--
	Median - WF [m ²]	63	79	64	--
	Median Baujahr	1944	1967	1994	--
Nordviertel	Anzahl - N =	--	6	2	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	793	1.021	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.068	1.042	--
	Min - KP [€/m ²]	--	240	1.000	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	341	29	--
	Median - WF [m ²]	--	67	71	--
	Median Baujahr	--	1961	1984	--
Ostviertel	Anzahl - N =	3	16	2	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.039	813	912	--
	Max - KP [€/m ²]	1.146	1.629	1.473	--
	Min - KP [€/m ²]	600	375	352	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	289	447	792	--
	Median - WF [m ²]	87	66	80	--
	Median Baujahr	1948	1957	1980	--
Rellinghausen	Anzahl - N =	1	8	5	--
	Median - KP [€/m ² WF]	542	1.147	1.950	--
	Max - KP [€/m ²]	542	1.790	2.286	--
	Min - KP [€/m ²]	542	786	536	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	354	710	--
	Median - WF [m ²]	72	97	101	--
	Median Baujahr	1943	1958	1983	--
Rüttenscheid	Anzahl - N =	22	105	14	46
	Median - KP [€/m ² WF]	1.339	1.210	1.413	2.360
	Max - KP [€/m ²]	1.898	1.959	2.357	3.134
	Min - KP [€/m ²]	685	491	568	1.445
	StAbw - KP ± [€/m ²]	331	344	444	290
	Median - WF [m ²]	82	72	85	104
	Median Baujahr	1945	1962	1981	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Schönebeck	Anzahl - N =	3	13	18	3
	Median - KP [€/m ² WF]	957	1.236	1.574	2.117
	Max - KP [€/m ²]	1.307	1.785	2.138	2.213
	Min - KP [€/m ²]	915	958	1.024	1.985
	StAbw - KP ± [€/m ²]	216	261	292	114
	Median - WF [m ²]	88	87	95	97
	Median Baujahr	1946	1971	1992	--
Schonnebeck	Anzahl - N =	1	18	8	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.133	1.004	1.186	--
	Max - KP [€/m ²]	1.133	1.495	1.613	--
	Min - KP [€/m ²]	1.133	738	978	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	195	244	--
	Median - WF [m ²]	84	62	76	--
	Median Baujahr	1947	1968	1993	--
Schuir	Anzahl - N =	--	3	--	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.418	--	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.511	--	--
	Min - KP [€/m ²]	--	1.185	--	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	168	--	--
	Median - WF [m ²]	--	85	--	--
	Median Baujahr	--	1961	--	--
Stadtkern	Anzahl - N =	--	--	1	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	--	970	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	970	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	970	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	--	--	49	--
	Median Baujahr	--	--	1991	--
Stadtwald	Anzahl - N =	31	48	17	3
	Median - KP [€/m ² WF]	1.289	1.382	1.622	2.310
	Max - KP [€/m ²]	1.588	2.080	2.268	2.809
	Min - KP [€/m ²]	696	696	713	2.122
	StAbw - KP ± [€/m ²]	220	240	405	355
	Median - WF [m ²]	50	66	84	115
	Median Baujahr	1946	1956	1981	--
Steele	Anzahl - N =	8	28	12	1
	Median - KP [€/m ² WF]	893	1.030	1.254	1.675
	Max - KP [€/m ²]	1.350	1.695	1.780	1.675
	Min - KP [€/m ²]	388	563	870	1.675
	StAbw - KP ± [€/m ²]	311	291	265	--
	Median - WF [m ²]	65	77	73	91
	Median Baujahr	1948	1966	1986	--
Stoppenberg	Anzahl - N =	1	11	16	5
	Median - KP [€/m ² WF]	1.857	1.081	1.526	2.057
	Max - KP [€/m ²]	1.857	1.257	1.868	2.285
	Min - KP [€/m ²]	1.857	920	614	2.046
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	111	326	102
	Median - WF [m ²]	84	70	86	90
	Median Baujahr	1906	1961	1994	--

Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 - 2008

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2004	Neubau
Südostviertel	Anzahl - N =	1	24	2	--
	Median - KP [€/m ² WF]	1.357	1.105	2.181	--
	Max - KP [€/m ²]	1.357	1.993	2.302	--
	Min - KP [€/m ²]	1.357	500	2.060	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	416	171	--
	Median - WF [m ²]	70	76	107	--
	Median Baujahr	1949	1964	1993	--
Südviertel	Anzahl - N =	1	37	20	--
	Median - KP [€/m ² WF]	434	1.138	1.632	--
	Max - KP [€/m ²]	434	2.100	2.117	--
	Min - KP [€/m ²]	434	406	756	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	422	416	--
	Median - WF [m ²]	41	67	69	--
	Median Baujahr	1920	1963	1995	--
Überruhr-Hinsel	Anzahl - N =	--	21	13	2
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.139	1.307	1.578
	Max - KP [€/m ²]	--	1.818	2.392	2.060
	Min - KP [€/m ²]	--	718	953	1.096
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	259	357	682
	Median - WF [m ²]	--	70	85	78
	Median Baujahr	--	1967	1984	--
Überruhr-Holthausen	Anzahl - N =	--	32	10	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	1.096	1.237	--
	Max - KP [€/m ²]	--	1.739	1.902	--
	Min - KP [€/m ²]	--	461	857	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	287	367	--
	Median - WF [m ²]	--	73	78	--
	Median Baujahr	--	1972	1982	--
Vogelheim	Anzahl - N =	--	--	1	--
	Median - KP [€/m ² WF]	--	--	923	--
	Max - KP [€/m ²]	--	--	923	--
	Min - KP [€/m ²]	--	--	923	--
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	--	--	--
	Median - WF [m ²]	--	--	65	--
	Median Baujahr	--	--	1978	--
Werden	Anzahl - N =	1	11	23	1
	Median - KP [€/m ² WF]	1.242	1.591	1.552	2.418
	Max - KP [€/m ²]	1.242	2.128	2.228	2.418
	Min - KP [€/m ²]	1.242	1.067	898	2.418
	StAbw - KP ± [€/m ²]	--	332	366	--
	Median - WF [m ²]	62	88	91	110
	Median Baujahr	1936	1968	1982	--

Tab. 7.4 Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2006 – 2008

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

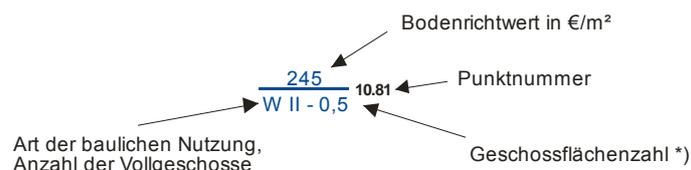
Bodenrichtwerte sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgeblich wertbestimmende Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke). In Essen werden Bodenrichtwerte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

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.21 Präsentation

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



8.22 Geschossflächenzahl

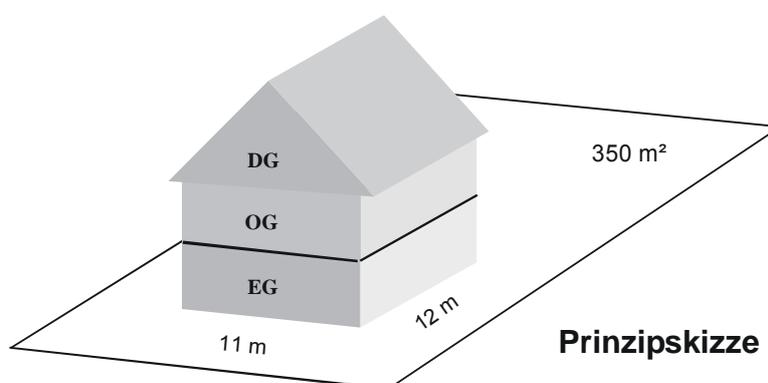
Die Definition der den Bodenrichtwerten zugrundeliegenden Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 und somit nicht dem Stand nach der Novellierung. Dies ist bei der Ermittlung der bodenwertrelevanten Geschossflächenzahl zwingend zu berücksichtigen. Zu bilden ist dafür 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, kann vereinfachend statt einer strengen Berechnung folgender Ansatz verwendet werden:

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

Hierin bedeuten

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



Berechnungsbeispiel:

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

Grundstücksfläche: 350 m²

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

8.23 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

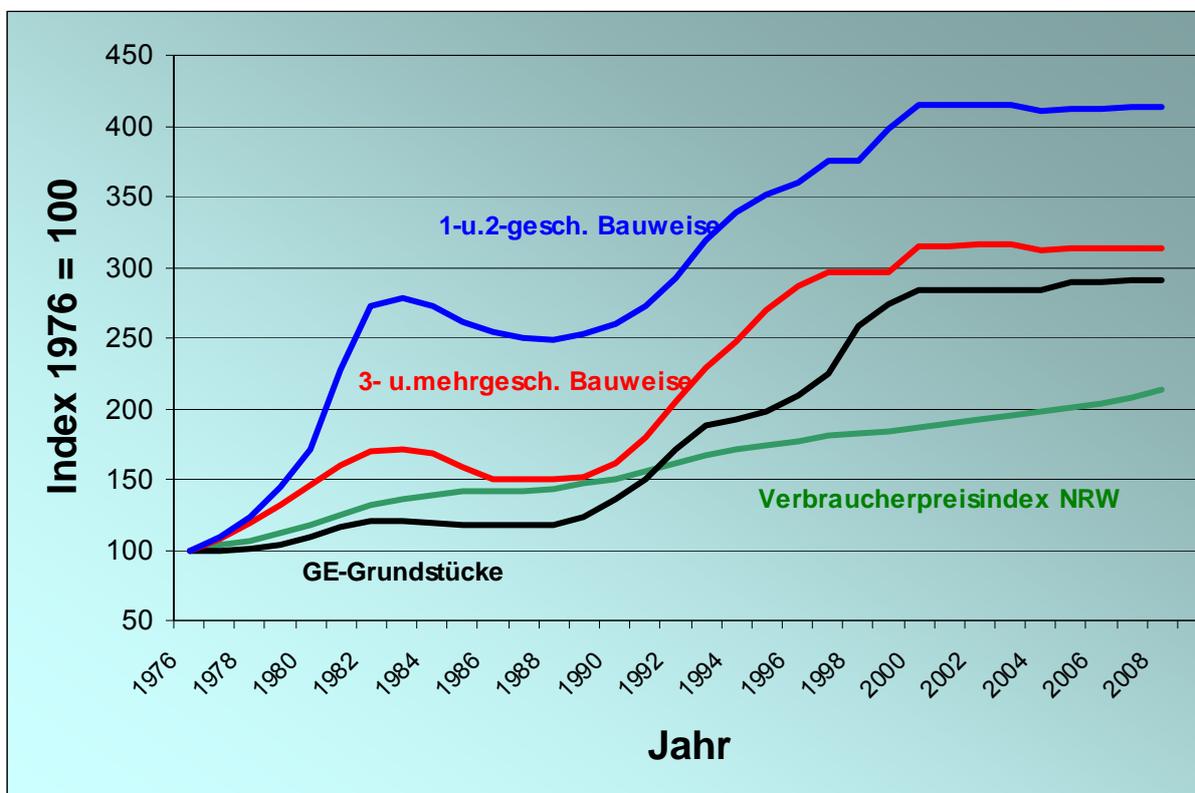


Abb. 8.1 Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW

8.24 BORISplus.NRW

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



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



8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 Gutachterausschussverordnung

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 06.02.2009 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	350	270	160
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	380	260	190
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	-	225	-
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	360	310	215
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) 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 01.01.2009 abgeleitet wurden und als für die Wertermittlung erforderliche Daten in Kapitel 9 veröffentlicht sind.

8.5 Weitere Bodenrichtwerte

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

8.6 Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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: €/m²
- Durchschnittlicher Lagewert (Anpassung des Bodenrichtwerts an evtl. konjunkturelle Veränderungen seit dem Stichtag seiner Ableitung) €/m²
- Spezieller Lagewert (Anpassung des durchschnittlichen Lagewerts an die Lage des Bewertungsobjektes) €/m²
- Berücksichtigung weiterer wertrelevanter Abweichungen in den wertrelevanten Merkmalen des Grundstücks gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück, insbesondere
 - Maß der baulichen Nutzung (GFZ)
 - Grundstückszuschnitt
 - Beitragszustand
 - Topografie

Die Korrekturfaktoren werden multiplikativ verknüpft.

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

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten (Inhaltsangabe)

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind für Wertermittlungssachverständige von besonderer Bedeutung, da sich hierauf jede 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.

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

- Indexreihen
- Bodenpreisindexreihen
- Preisindexreihen für bebaute Grundstücke
- Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsvervielfältiger
- Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren
- Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren
- Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten
- Bewirtschaftungskosten
- Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

Der vollständige Grundstücksmarktbericht (Preis siehe Anlage 5) 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 58 bis 83 sind in dieser Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes nicht belegt.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Einwohnerzahlen

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

Tab. 10.1 Einwohnerentwicklung

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

Wanderungssalden 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 ²	Einwohner je km ²	2.766
Anzahl der Bezirke	9	Anzahl der Stadtteile	50



Abb. 10.1 Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile

10.3 Sonstige Daten

10.31 Kaufkraftkennziffer

Kaufkraftkennziffern geben das Kaufkraftniveau einer Region an. Der Bundesdurchschnitt beträgt 100. Hat eine Stadt wie Essen die Kaufkraftkennziffer von 102,5, so verfügen die Einwohner dieser Stadt im Mittel um 102,5% der durchschnittlichen Kaufkraft in Deutschland. Die Darstellung vergleicht die Kaufkraftkennziffern der Jahre 2007 und 2008.

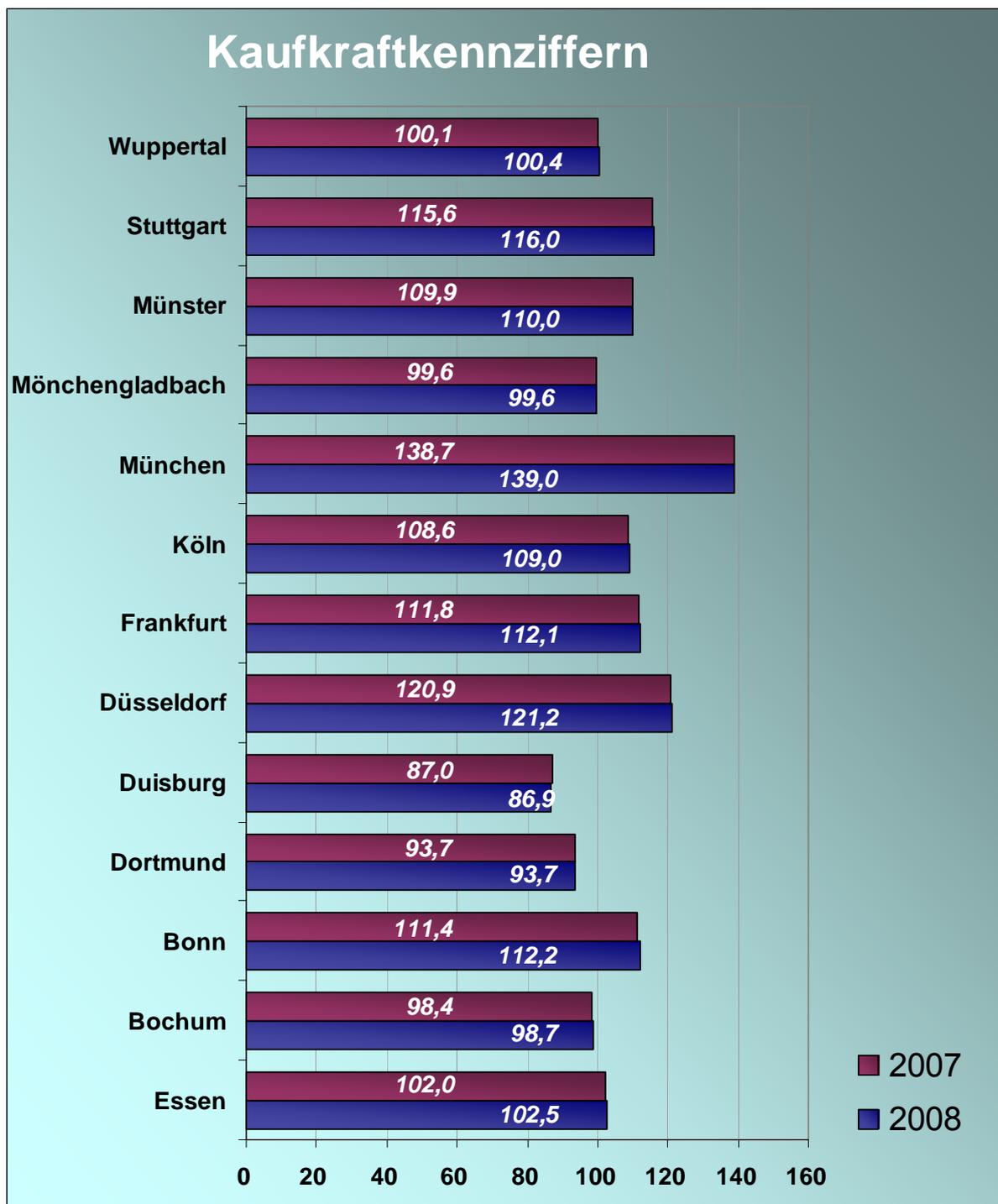


Abb. 10.2 Kaufkraftkennziffern

Quelle: DEGI-Research Frankfurt,
GfK-Basiszahlen 2008; bezogen auf den Durchschnitt Deutschland = 100
M.Bauer Research GmbH, Nürnberg

10.32 Verfügbares Einkommen

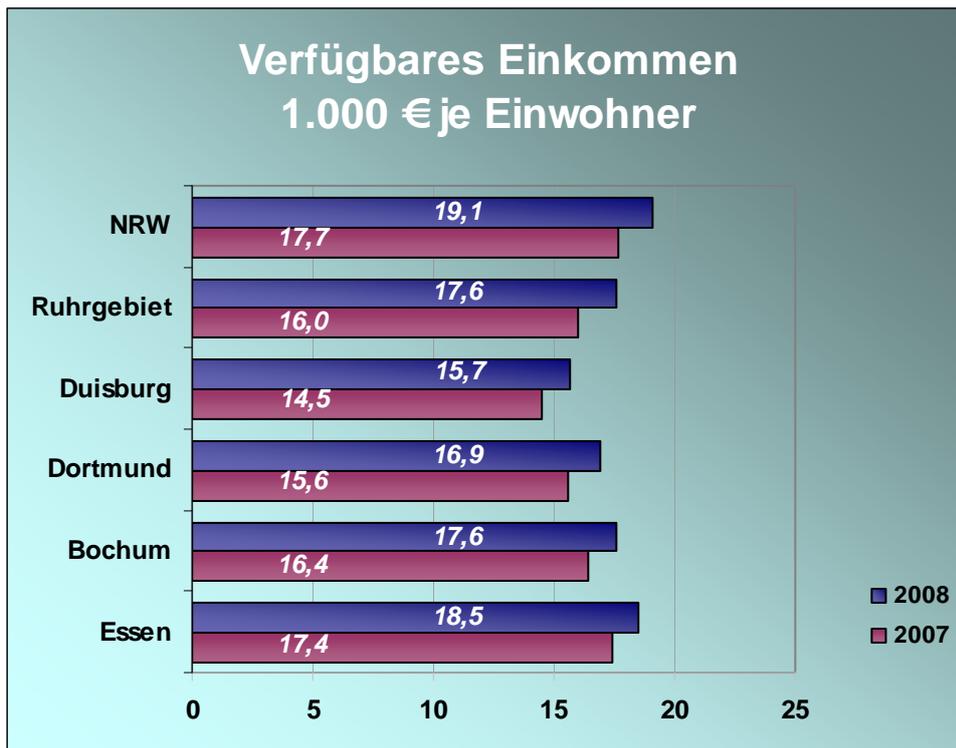


Abb. 10.3 Verfügbares Einkommen je Einwohner

Quelle: Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft: Büromarkt 2008

10.33 Arbeitslosenquote

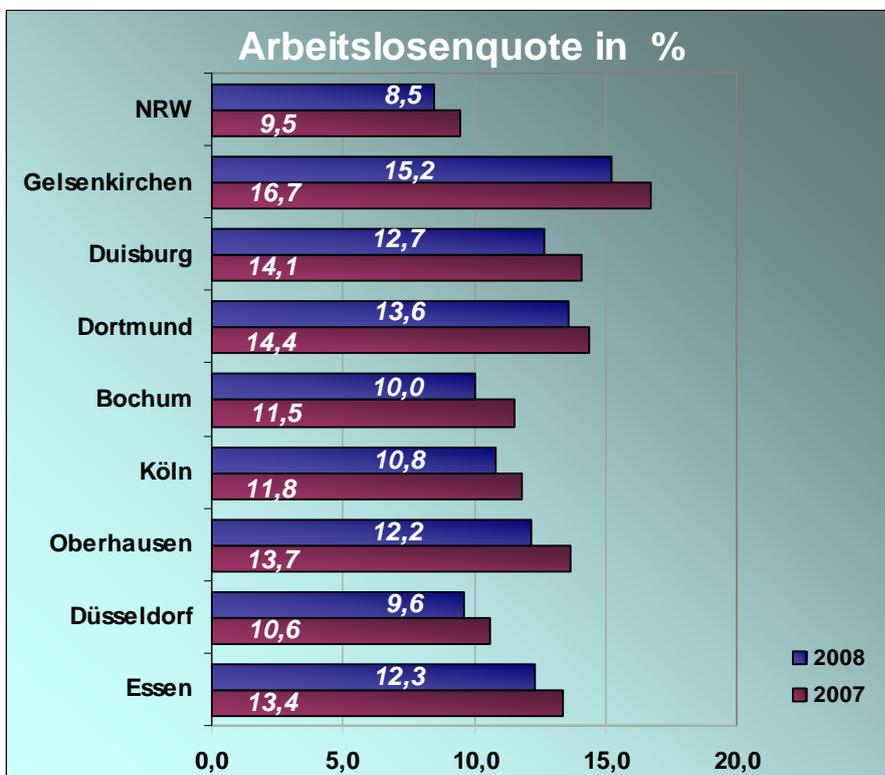


Abb. 10.4 Arbeitslosenquote 2007/2008 (Jahresdurchschnitt)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit Regionaldirektion NRW

11. Regionale Vergleiche

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

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

11.1 Typische Immobilienpreise 2008 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 ¹⁾			Wohnungseigentum ²⁾
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Essen	380	260	190	1.150
Bochum	300	245	210	1.160
Dortmund	340	215	160	1.090
Duisburg	350	260	175	900
Gelsenkirchen	355	215	165	820
Mülheim / Ruhr	370	260	170	1.250

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

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

Quelle: Marktberichte der jeweiligen Gutachterausschüsse bzw. Deutscher Städtetag

Tab. 11.1 Typische Immobilienpreise in NRW-Städten

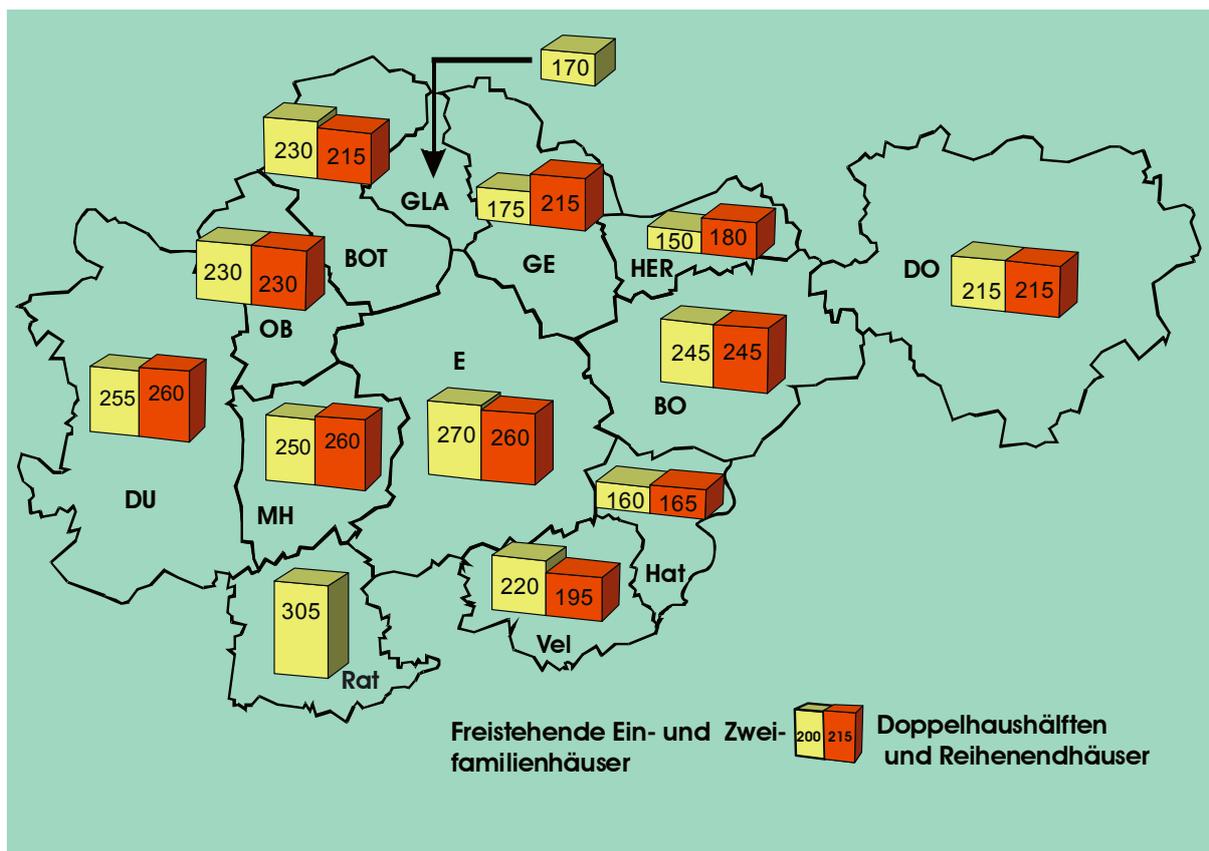


Abb. 11.1 Typische Grundstückspreise in €/m² für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2008

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

Das mittlere Bodenrichtwertniveau für die individuelle Bauweise liegt in Essen bei 260 €/m² 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. Der Absolutwert für diese Grundstücksart ist in Mülheim an der Ruhr gleich und wird in Duisburg und Ratingen übertroffen. Bei den Grundstücken des Geschosswohnbaus (durchschnittlich 310 €/m²) ist der Wert in Essen um rd. 30% höher als der Durchschnitt der vergleichbaren Städte.

11.2 Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet

Der Arbeitskreis Wertermittlung in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetags führt seit 1955 jährlich Marktuntersuchungen in großen deutschen Städten durch. Die Untersuchungsergebnisse werden regelmäßig und ausführlich in der Zeitschrift „der städtetag“ sowie unter www.staedtetag.de, 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 m² sind in Abbildung 11.2 Gesamtkaufpreise angegeben. Abbildung 11.3 bis 11.5 zeigen für bebaute Immobilien Preise bezogen auf den m² Wohnfläche einschließlich Grundstücksanteil. Hier gelten folgende Definitionen:

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

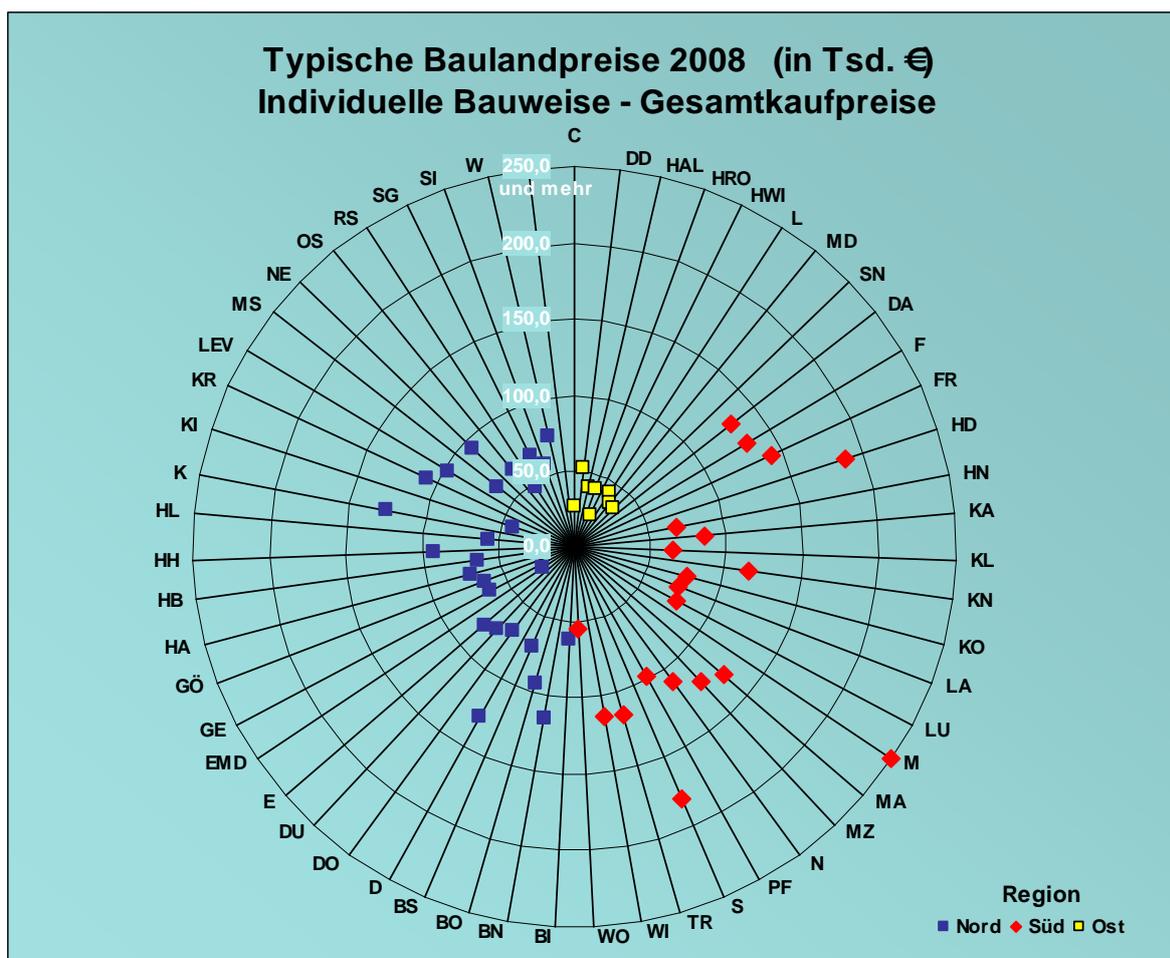


Abb. 11.2 Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2008
Quelle: Deutscher Städtetag

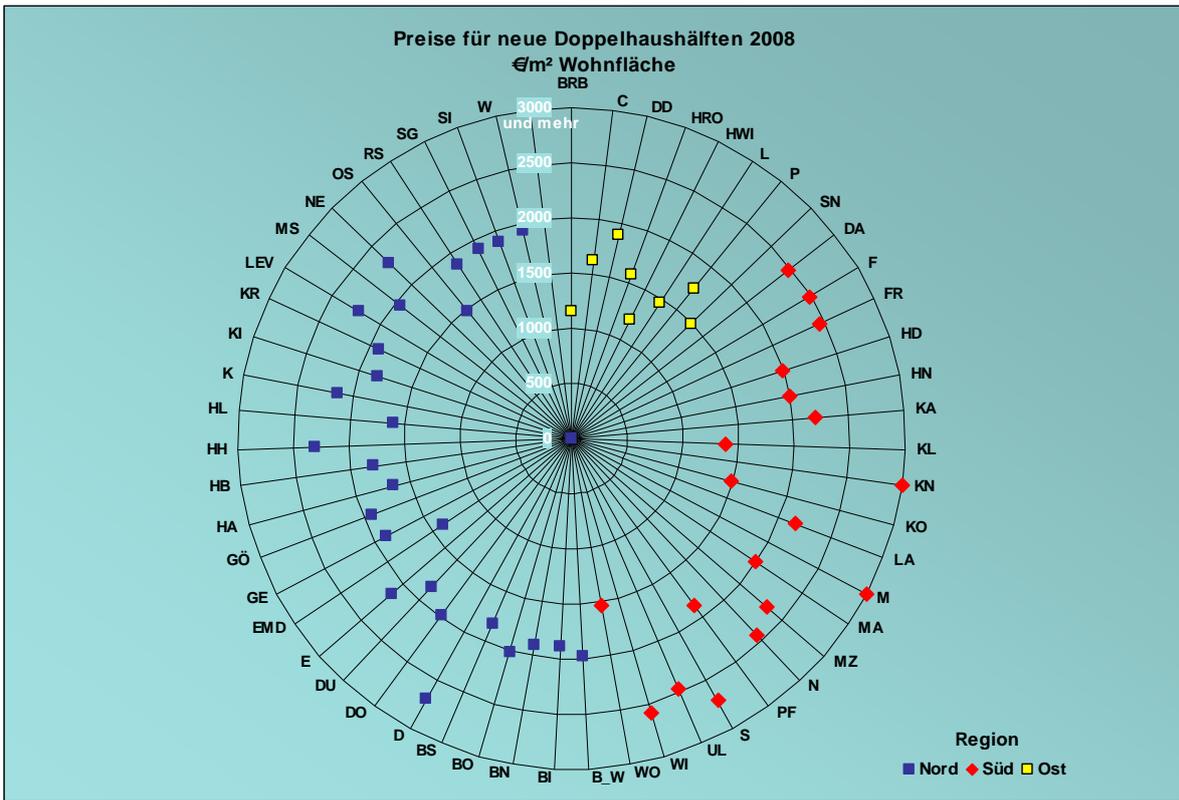


Abb. 11.3 Neue Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2008
 Quelle: Deutscher Städtetag

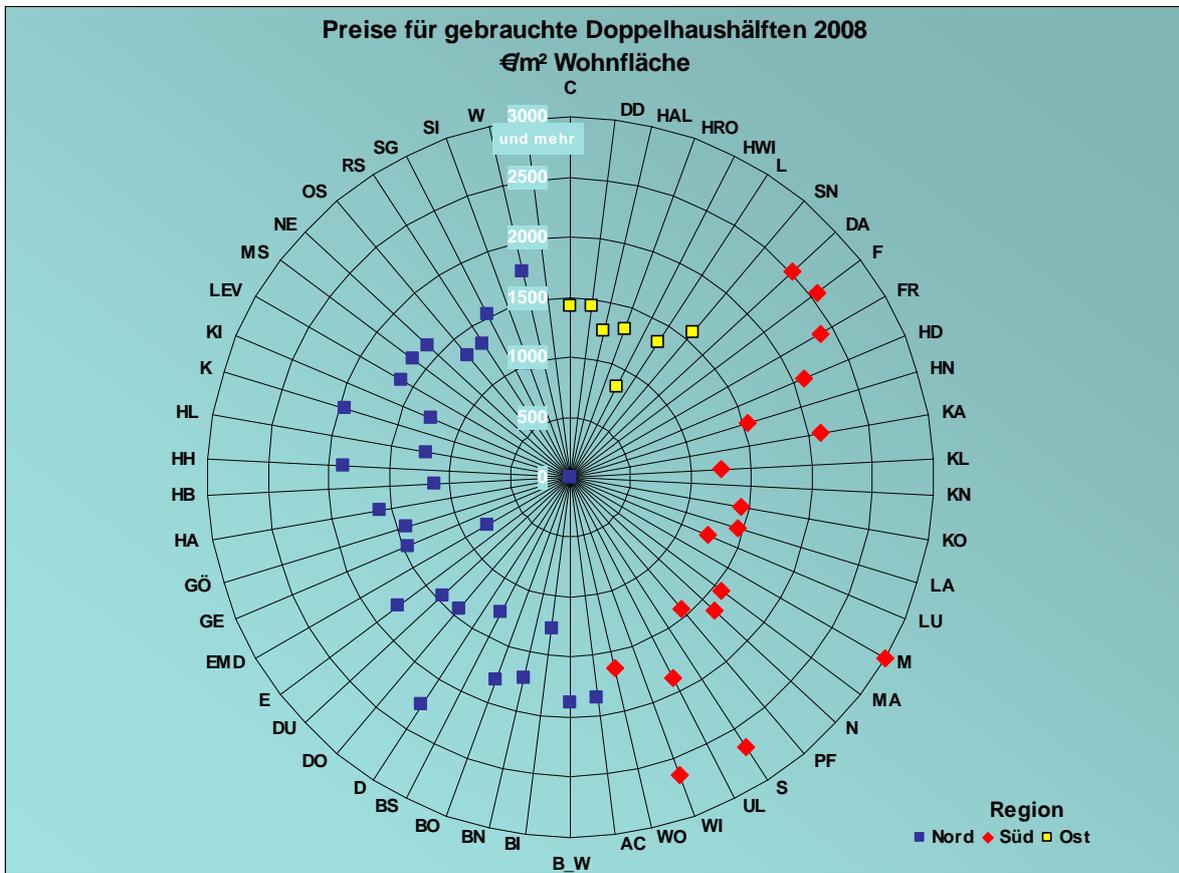


Abb. 11.4 Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2008
 Quelle: Deutscher Städtetag

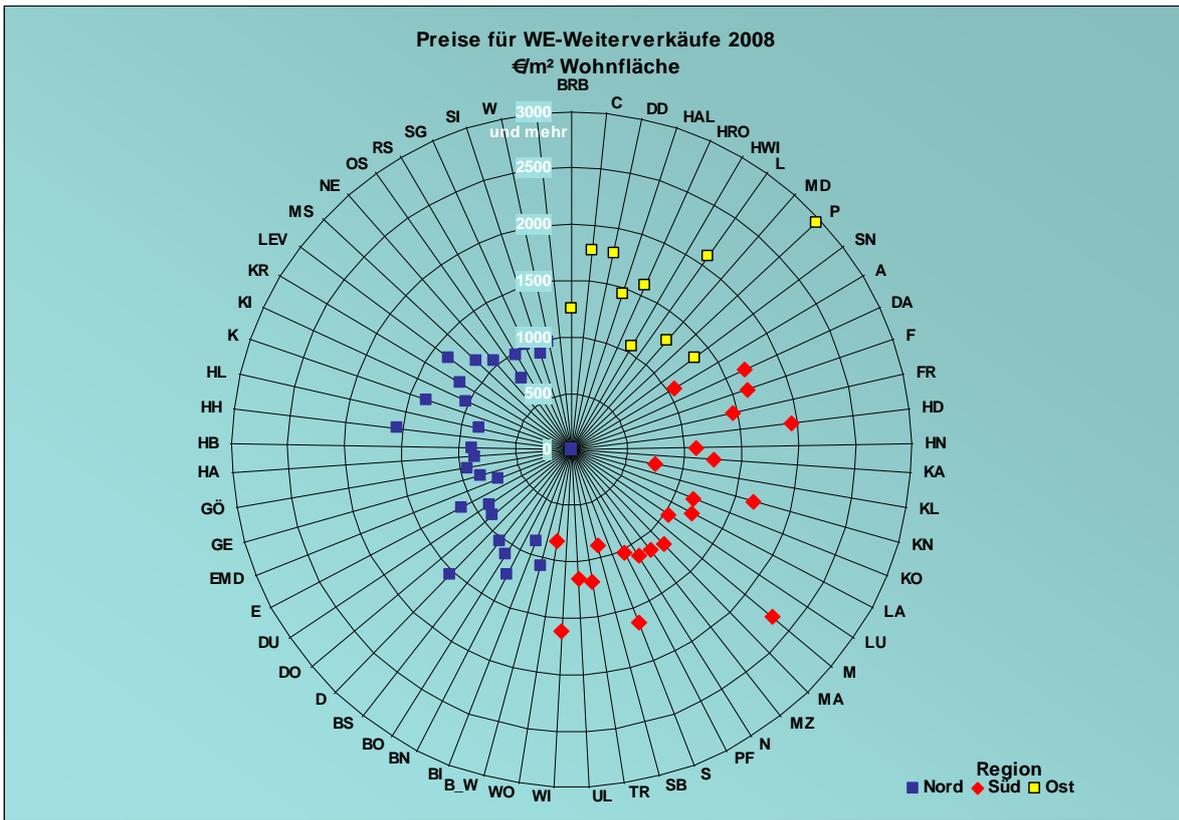


Abb. 11.5 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2008
 Quelle: Deutscher Städtetag

12. Mieten

12.1 Wohnungsmieten

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

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

Der Mietspiegel 2005 wurde am 28. Februar 2006 beschlossen. Am 15.06.2007 erfolgte die Fortschreibung ohne Änderung der Werthöhe zum Mietspiegel 2007 (Stichtag 01.07.2007). Für 2009 wird ein neuer Mietspiegel vorbereitet.

Vertriebswege:

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

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

12.2 Gewerbliche Mieten

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

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

Für Geschäftsraummierten 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2002.

13.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

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

13.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

- ein berechtigtes Interesse vorliegt und
- der Empfänger der Auskunft die Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorschriften zusichert.

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

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

13.4 Produkte und Gebühren

Die Gebühren für die Produkte und Dienstleistungen des Gutachterausschusses werden nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO, GV NW 1990 S. 308 vom 03.07.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2002) erhoben.

Bodenrichtwerte

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

Rahmenwerte

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

Grundstücksmarktbericht

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

Mietdaten

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

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

Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert

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

Tab. 13.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 3. Juli 2001 in der Fassung vom 11.06.2002

Maßgebend ist jeweils der ermittelte Verkehrswert.

Gebühren für Gutachten zuzüglich Umsatzsteuer

Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2008

Anlage 1

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

* zugleich ehrenamtlicher Gutachter

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

*** Stellvertreterin

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

Antragsteller:	_____

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

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

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

gemäß § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert:

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

Das Gutachten wird zu folgendem Zweck benötigt:

- Verkauf
 Erbregelung / Pflichtteilermittlung
 Zugewinnermittlung
 Sonstiger Zweck (bitte angeben): _____

 Verkehrswert zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
 Verkehrswert zum Stichtag _____

Beschreibung des Objektes

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

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

- keine bekannt

Name und Anschrift der übrigen Eigentümer:

Für die Erstellung des Gutachtens werden Gebühren und Auslagen gemäß Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (Auszug siehe unten) fällig. Im Falle einer Rücknahme des Antrages entstehen Gebühren gemäß § 8 der Gebührenordnung NRW, sofern mit der sachlichen Bearbeitung schon begonnen wurde. Auf alle Gebühren wird Umsatzsteuer erhoben.

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

Das Gutachten wird in _____-facher Ausfertigung benötigt.

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

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

Ort, Datum

Unterschrift

Bitte fügen Sie dem Antrag folgende Anlagen bei:

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

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

Alle Gebühren zuzüglich Umsatzsteuer

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

Antragsteller: _____

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

Schriftliche Bodenrichtwertauskunft

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

Lagebezeichnung: Straße _____ Hs. Nr. _____
 Alternativ: Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____
 zum Stichtag 01.01. _____

Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks:

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

Mir ist bekannt,

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

Ich verpflichte mich zur Zahlung der Gebühr

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

Ort, Datum

Unterschrift

Bearbeitungsvermerke:

- Auskunft erteilt am _____
Datum, Namenszeichen

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

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

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst:

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

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

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

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): _____

Grundstücksgröße von _____ m² bis _____ m²

Beitragsrechtlicher Zustand: _____

Baujahr oder Baujahrsspanne: _____ Geschosszahl: _____

Wohnfläche von _____ m² bis _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

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

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

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

§ 10
Verwendung der Daten der
Kaufpreissammlung

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

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

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

Tarifstelle

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

13.3.2.1 Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall bis einschließlich zehn mitgeteilter

Vergleichswerte über bebaute und unbebaute Grundstücke..... 100 bis 150 €
[ab 01.06.2005 in Essen 130 €]

13.3.2.2 jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert7 €

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

Die Preise gelten zum Zeitpunkt der Herausgabe dieses Marktberichts;
Preisänderungen bleiben vorbehalten.
Umsatzsteuer gelangt nicht zur Erhebung.

Name, Vorname / Firma: _____

Anschrift: _____

Telefon für Rückfragen: _____

Datum

Unterschrift