



# **Grundstücksmarktbericht 2008**

## **Essen**

**Auswertungszeitraum: 01.01. bis 31.12.2007**

**OHNE die für die Wertermittlung erforderlichen Daten**

# Der Grundstücksmarkt in Essen

## Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahre 2007

(Datengrundlage: 01.01.2007 bis 31.12.2007)

### Herausgeber:

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

### Geschäftsstelle:

Rathenaustraße 2 (Theater-Passage)  
45127 Essen

Telefon: 0201-88-68505

Telefax: 0201-88-68503

Leiter der Geschäftsstelle: Dipl.-Ing. Ulrich Mohaupt

Telefon: 0201-88-68502

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

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

### Auskünfte:

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

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

### Titelfoto

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

Die Vervielfältigung dieses Grundstücksmarktberichts oder von Teilen daraus ist nur mit schriftlicher Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung sowie die Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Grundstücksmarktbericht ist mit Quellenangabe gestattet.

ISSN 1433-7622

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts</b>	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>10</b>
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	10
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	12
<b>4.</b>	<b>Der Grundstücksmarkt im Jahr 2007</b>	<b>13</b>
4.1	Verkäufe	13
4.2	Blockverkäufe	17
4.3	Zwangsversteigerungen	18
<b>5.</b>	<b>Teilmarkt unbebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>
5.1	Umsatzentwicklung	21
5.2	Preisentwicklung	22
<b>6.</b>	<b>Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)</b>	<b>23</b>
6.1	Umsatzentwicklung Wohngrundstücke	23
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.3	Durchschnittspreise	24
6.4	Gewerbegrundstücke	36
<b>7.</b>	<b>Teilmarkt Wohnungseigentum</b>	<b>37</b>
7.1	Umsatzentwicklung	38
7.2	Preisentwicklung	40
7.3	Durchschnittspreise	40
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>50</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	50
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	50
8.21	Präsentation	50
8.22	Geschossflächenzahl	50
8.23	Entwicklung der Bodenrichtwerte	52
8.24	BORIS.NRW	52
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 der Gutachterausschussverordnung	53
8.4	Bodenrichtwerte für Nichtbauland	54
8.5	Weitere Bodenrichtwerte	54
8.6	Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung	54
<b>9.</b>	<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b>	<b>56</b>
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>83</b>
10.1	Einwohnerzahlen	83
10.2	Gliederung des Essener Stadtgebiets	84
10.3	Sonstige Daten	85
10.31	Kaufkraftkennziffer	85
10.32	Verfügbares Einkommen	86
10.33	Arbeitslosenquote	86

<b>11. Regionale Vergleiche</b>	<b>87</b>
11.1 Typische Immobilienpreise 2007 in ausgewählten Städten in NRW	87
11.2 Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet	89
11.3 Prognose für das 1. Halbjahr 2008	92
<b>12. Mieten</b>	<b>93</b>
12.1 Wohnungsmieten	93
12.2 Gewerbliche Mieten	93
<b>13. Produkte und Dienstleistungen</b>	<b>94</b>
13.1 Gutachten	94
13.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten	94
13.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	94
13.4 Produkte und Gebühren	95

## 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	20
Tab. 5.1 Umsatz unbebauter Wohnbauflächen	21
Tab. 5.2 Flächen- und Geldumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke	21
Tab. 6.1 Umsatz bebauter Wohnhausgrundstücke	23
Tab. 6.2 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen	35
Tab. 6.3 Flächen- und Geldumsatz bei bebauten Gewerbegrundstücken	36
Tab. 7.1 Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum	37
Tab. 7.2 Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum	38
Tab. 7.3 Geldumsatz bei Wohnungseigentum	38
Tab. 7.4 Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil	49
Tab. 8.1 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke	53
Tab. 10.1 Einwohnerentwicklung	83
Tab. 11.1 Typische Immobilienpreise in NRW-Städten	87
Tab. 11.2 Prognose Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2008 in NRW	92
Tab. 13.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW	96

## Abbildungen

Abb. 4.1	Anzahl der Kaufverträge 1997 bis 2007	13
Abb. 4.2	Marktanteile der Grundstückskategorien 2007 (2006)	15
Abb. 4.3	Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge	18
Abb. 4.4	Zwangsversteigerungen je Stadtteil (2007)	20
Abb. 4.5	Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2007)	20
Abb. 5.1	Abgrenzung der Bodenpreisindexbereiche	22
Abb. 6.1	Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Grundstück	24
Abb. 6.2	Mittlere Kaufpreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	25
Abb. 6.3	Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	26
Abb. 6.4	Mittlere Kaufpreise für ortstypische neu errichtete Einfamilienhäuser (2005 – 2007)	27
Abb. 7.1	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe 2007	39
Abb. 7.2	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen 2007	39
Abb. 7.3	Mittlere Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum	40
Abb. 7.4	Mittlere Kaufpreise für gebrauchtes Wohnungseigentum	41
Abb. 8.1	Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW	52
Abb. 10.1	Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile	84
Abb. 10.2	Kaufkraftkennziffern	85
Abb. 10.3	Verfügbares Einkommen je Einwohner	86
Abb. 10.4	Arbeitslosenquote 2007	86
Abb. 11.1	Typische Grundstückspreise in €/m <sup>2</sup> für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2007	88
Abb. 11.2	Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2007	89
Abb. 11.3	Neue Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2007	90
Abb. 11.4	Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2007	90
Abb. 11.5	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2007	91
Abb. 11.6	Regionaler Vergleich - Beteiligte Städte	92

## Anlagen

Anlage 1	Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2007	97
Anlage 2	Antrag auf Erstattung eines Gutachtens	98
Anlage 3	Schriftliche Bodenrichtwertauskunft	100
Anlage 4	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	101
Anlage 5	Bestellformular	103

**Seiten 6 und 7 sind nicht belegt**

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

### Umsätze

Der Umsatz nach Vertragszahlen liegt nach dem historischen Höchststand im Jahr 2005 (5.200 Urkunden) mit rund 4.000 auf dem Niveau des Vorjahrs. Während die Verkäufe unbebauter Baugrundstücke insgesamt zurückgingen, stieg die Zahl bebauter Grundstücke; die größten Zuwächse erzielten dabei die Mehrfamilienhausgrundstücke. Gestiegen ist die Zahl der registrierten Verkäufe bebauter Mehrfamilienhausgrundstücke. Kaufverträge über Wohnungseigentum wurden in gleicher Zahl wie im Vorjahr abgeschlossen. Erstmals seit 3 Jahren wurden wieder mehr als 100 Verträge über neu errichtete Wohnungen registriert. Die Zahl der Weiterverkäufe stieg, während Umwandlungen rückläufig waren.

Obwohl die Zahl der Kaufverträge insgesamt konstant blieb, stieg der Geldumsatz in den wesentlichen Teilmärkten der unbebauten und bebauten Grundstücke um mehr als 60 Millionen € und überschritt mit rd. 1,03 Mrd. € die Milliarden-Grenze. Besonders groß waren die Steigerungen auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhausgrundstücke.

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

### Preise

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland blieben im Niveau weitgehend unverändert. In Verfolg der örtlichen Preisentwicklung sowie durch Anwendung der neuen landesweit anzuhaltenden Rundungsvorschrift wurden jedoch einzelne Bodenrichtwerte um bis zu 30 €/m<sup>2</sup> gesenkt oder angehoben.

Die Preise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke stiegen in 2007 im Durchschnitt um rd. 1%, während die Preise für bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke um durchschnittlich 1% zurückgingen. Für Wohnungseigentum wurden aufgrund der Arbeits- und Personalsituation in der Geschäftsstelle weitergehende Auswertungen zu Preisentwicklungen nicht vorgenommen.

### Erforderliche Daten

Im Kapitel „Für die Wertermittlung erforderliche Daten“ wurden erneut in größerem Umfang Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Neu ist die Untersuchung von Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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

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

### **3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

#### **3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen wurden 1960 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und später auch bei den großen kreisangehörigen Städten eingerichtet<sup>1</sup>.

Der Gutachterausschuss ist als Behörde des Landes Nordrhein-Westfalen ein 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.

---

<sup>1</sup> Gesetzliche Grundlagen sind heute das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2142), zuletzt geändert durch Artikel 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S.2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV.NW. S.146), beide in der jeweils geltenden Fassung.

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses gem. § 2 GAVO NRW jeweils für 5 Jahre. Der Ausschuss in Essen hat im Berichtsjahr 31 Mitglieder. Neben dem Vorsitzenden sind 6 stellvertretende Vorsitzende, 24 weitere ehrenamtliche Gutachter sowie je ein Vertreter der drei Essener Finanzämter bestellt. Die Vertreter der 3 Finanzämter wirken ausschließlich beim Beschluss über die Bodenrichtwerte mit. Dem Gutachterausschuss gehören in Essen Geodäten, Architekten, Wohnungswirtschaftler, Juristen und Immobilienmakler an. In Spezialfällen können weitere Sachverständige beigezogen werden. Anlage 1 nennt die aktuell bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses.

Beratung und Beschluss über Gutachten erfolgen in nicht öffentlicher Sitzung in der Mindestbesetzung Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender und 2 ehrenamtliche Gutachter. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sowie bei der Erstellung der Übersichten über Bodenrichtwerte wird der Gutachterausschuss in der Mindestbesetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens 4 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern tätig. Bodenrichtwerte werden in Essen in der Regel in einer Plenarsitzung beschlossen.

### **Oberer Gutachterausschuss**

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

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

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

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

### **Adresse:**

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postanschrift:  
Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf

Hausanschrift:  
Fischerstraße 10  
40477 Düsseldorf

### **Erreichbarkeit:**

Tel.: 0211 / 4 75 42 13  
Fax: 0211 / 4 75 59 76  
E-Mail: oga@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 Erbbaurecht zu begründen. Die Geschäftsstelle erfasst die Verträge nach Ordnungskriterien ohne die personenbezogenen Daten (z.B. Namen der Vertragspartner) in einer Datenbank (Kaufpreissammlung) und wertet sie inhaltlich aus. Aus den Daten der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte für unbebaute Wohnbau- und Gewerbegrundstücke sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z.B. Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Zusätzlich werden weitere problemspezifische statistische Untersuchungen durchgeführt. Nur mit Hilfe dieser Kaufpreissammlung ist die Gewähr gegeben, dass die Gutachten des Gutachterausschusses stets den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen. Darüber hinaus stellen die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten, anonymisierten und für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine wesentliche Arbeitsgrundlage für alle Wertermittlungssachverständigen dar. Auf der Rechtsgrundlage des BauGB und der GAVO NRW werden anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

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

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

## 4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2007

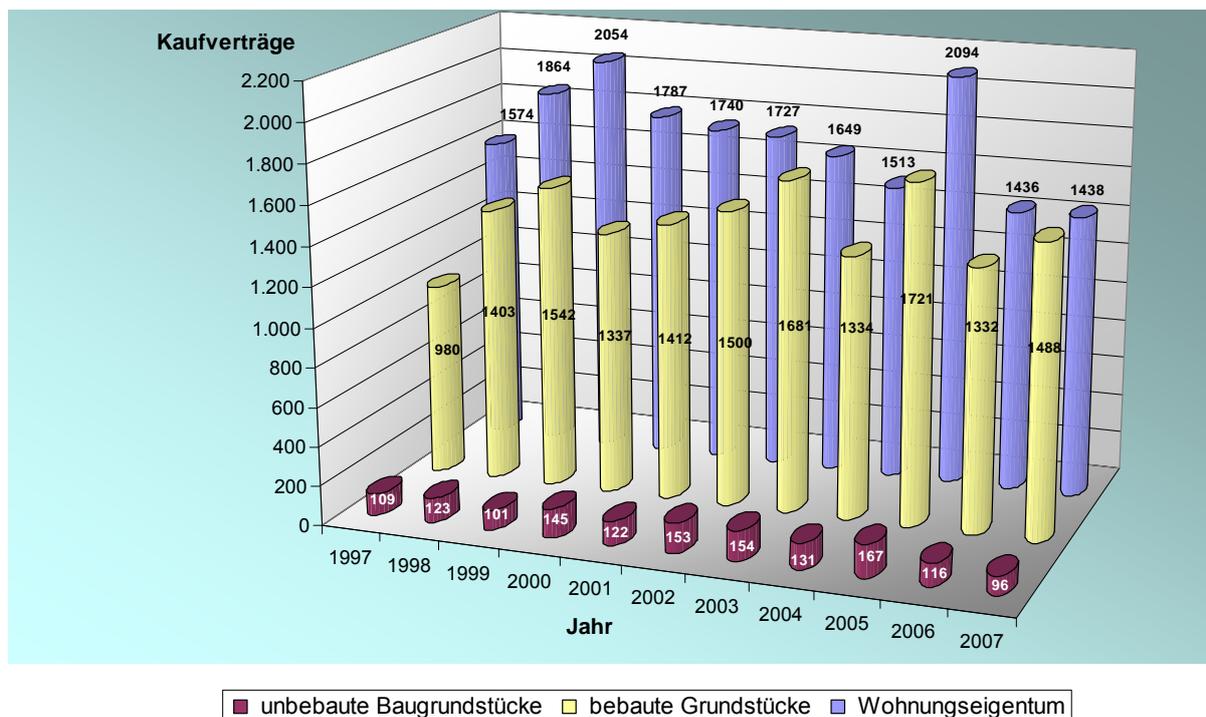
### 4.1 Verkäufe

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 2007**

Gegenüber dem Vorjahr ist die Gesamtzahl der registrierten Kaufverträge nur unwesentlich gestiegen und liegt noch geringfügig unter dem langjährigen Mittelwert. Dies ist auf die Nachwirkungen des Jahres 2005 zurückzuführen; hier hatte die Zahl der Kaufverträge wegen des Auslaufens der Eigenheimförderung für vom Eigentümer zu Wohnzwecken selbstgenutzte Immobilien einen historischen Höchststand erreicht und zu einer Vielzahl vorgezogener Kaufentscheidungen geführt. Gravierende Änderungen steuerlicher Rahmenbedingungen haben sich auch bereits in der Vergangenheit ähnlich auf den Immobilienmarkt ausgewirkt.

VERTRAGSARTEN	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>KAUFVERTRÄGE</b>						
<b>1. unbebaute Grundstücke</b>	<u>219</u>	<u>257</u>	<u>296</u>	<u>254</u>	<u>322</u>	<u>269</u>
Wohnbauland (individuelle Bauweise)	70	90	111	103	125	74
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	13	11	16	14	8	20
klassisches Gewerbe und Industrieland	7	4	24	8	5	10
höherwertiges Gewerbe	5	11	16	6	13	13
Erbbaugrundstücke	1	1	0	0	3	36
Nichtbauland <sup>1)</sup>	123	140	129	123	168	116
<b>2. bebaute Grundstücke</b>	<u>1.488</u>	<u>1.332</u>	<u>1.721</u>	<u>1.334</u>	<u>1.681</u>	<u>1.500</u>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	809	790	1.226	906	1.117	1.112
Mehrfamilienhausgrundstücke <sup>2)</sup>	582	425	408	348	312	301
gewerblich genutzte Grundstücke	73	85	61	45	39	83
sonstige	24	32	27	35	213	4
<b>3. Wohnungseigentum</b>	<u>1.438</u>	<u>1.436</u>	<u>2.094</u>	<u>1.513</u>	<u>1.649</u>	<u>1.727</u>
Bauvorhaben	116	75	90	146	150	220
Weiterverkäufe	947	871	470	375	281	341
Umwandlungen <sup>3)</sup>	374	489	1.530	990	956	993
Nicht klassifiziert	1	1	4	2	262	173
<b>4. Teileigentum</b>	82	77	92	17	48	88
<b>SONSTIGE VERTRÄGE</b> <sup>4)</sup>	631	709	788	740	590	423
<b>ZWANGSVERSTEIGERUNGEN</b>	<u>178</u>	<u>197</u>	<u>209</u>	<u>152</u>	<u>162</u>	<u>148</u>
unbebaute Grundstücke	2	0	2	1	2	0
bebaute Grundstücke	57	55	73	39	51	36
Wohnungseigentum	118	133	123	106	103	104
Teileigentum	1	9	11	6	6	8
<b>INSGESAMT</b>	<b>4.036</b>	<b>4.008</b>	<b>5.200</b>	<b>3.993</b>	<b>4.452</b>	<b>4.155</b>
<b>Verträge über Immobilien in mehreren Städten (Gesamtumsatz Mio. €)</b>	8 (335)	7 (207)	6 (560)	3 (172)	<sup>5)</sup>	<sup>5)</sup>

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

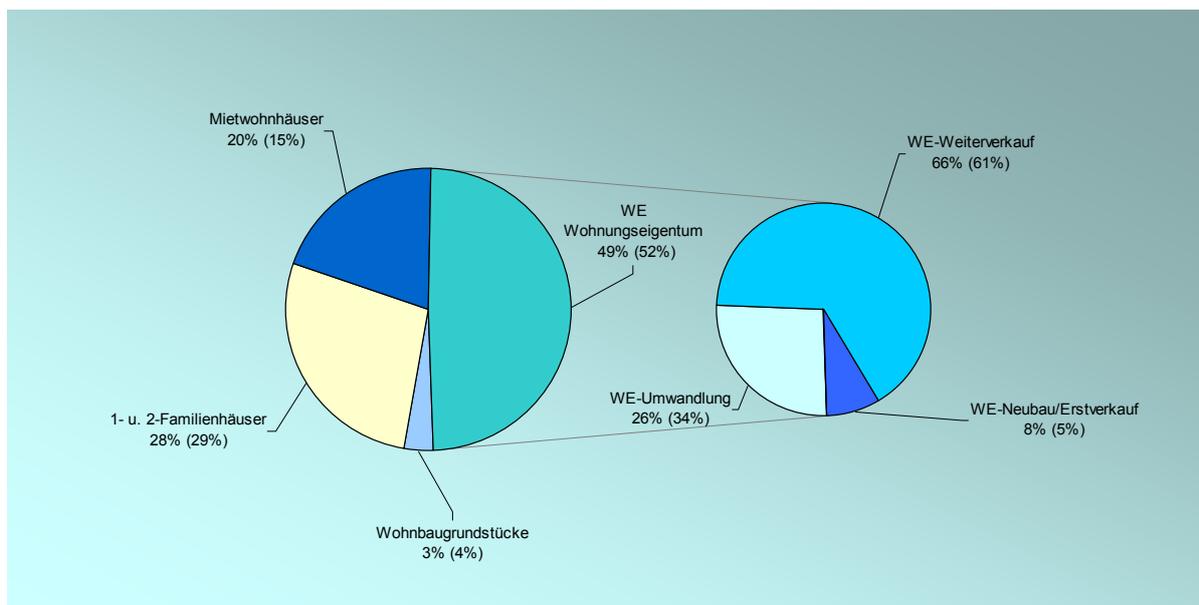
<sup>2)</sup> mit einem gewerblich genutzten Anteil < 20%

<sup>3)</sup> zur Definition des Begriffes Umwandlung siehe Kapitel 7

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

<sup>5)</sup> nicht gesondert erfasst

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



**Abb. 4.2 Marktanteile der Grundstückskategorien 2007 (2006)**

Monat	Kaufverträge 2007				Summen
	Bebaute Grundstücke		Wohnungs-eigentum	baureife Grundstücke	
	Ein- und Zwei-familienhaus-grundstücke	Mehrfamilien-hausgrundstücke			
Januar	40	32	89	2	163
Februar	47	34	101	7	189
März	80	57	159	9	306
April	60	45	103	6	214
Mai	82	45	135	5	267
Juni	83	62	130	9	284
Juli	63	47	127	10	248
August	91	47	126	8	272
September	56	42	115	16	231
Oktober	60	50	131	10	252
November	81	47	99	9	237
Dezember	66	74	123	5	268
<b>Jahres-summe</b>	<b>809</b>	<b>582</b>	<b>1.438</b>	<b>96</b>	<b>2.931</b>

**Tab. 4.2 Monatliche Verteilung der Kaufverträge**

Stadtbezirk	Fläche (ha)	Anteil <sup>1)</sup>	Einwohner 2006	Anteil <sup>2)</sup>	Kaufverträge 2007		
					Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	Mehrfamilienhausgrundstücke	Wohnungseigentum
I	1.558,2	7,4%	62.857	10,8%	41	107	125
II	1.348,6	6,4%	53.673	9,2%	112	65	251
III	1.653,1	7,9%	94.991	16,4%	54	146	220
IV	2.459,4	11,7%	85.248	14,7%	81	71	178
V	1.821,6	8,7%	57.691	9,9%	72	50	74
VI	1.298,3	6,2%	51.768	8,9%	102	24	79
VII	2.088,3	9,9%	71.286	12,3%	72	70	139
VIII	3.310,4	15,7%	52.486	9,0%	157	13	173
IX	5.497,5	26,1%	50.931	8,8%	118	36	199
<b>Summe</b>	<b>21.035,4</b>	<b>100%</b>	<b>580.931</b>	<b>100%</b>	<b>809</b>	<b>582</b>	<b>1.438</b>

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

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

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

Die Geldumsätze in den Teilmärkten stellen sich wie folgt dar:

Teilmarkt	Angaben in Mio. €		Entwicklung
	2007	2006	
<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>41,6</b>	<b>111,1</b>	<b>-63%</b>
Wohnbaugrundstücke	20,6	28,7	-28%
Gewerbegrundstücke	17,0	10,2 <sup>*)</sup>	67%
werdendes Bauland	2,4	7,8	-69%
land- und forstwirtschaftliche Nutzung	1,6	1,5	7%
Sonstige (Splissparzellen pp.)	0,4	0,8	-50%
<b>bebaute Grundstücke</b>	<b>995,1</b>	<b>943,7</b>	<b>5%</b>
Einfamilienhausgrundstücke	212,9	223,4	-5%
Mehrfamilienhausgrundstücke	313,9	196,4	60%
Wohnungseigentum	173,7	158,4	10%
Gewerbegrundstücke	294,6	365,5	-19%
<b>Summe</b>	<b>1.036,7</b>	<b>1.054,8</b>	<b>-2%</b>

**Tab. 4.4 Geldumsätze**

<sup>\*)</sup> ohne 2 Verkäufe in Höhe von 64,4 Mio. €

## 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	2007			2006		
	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreissumme [Mio. €]	Kaufverträge [Anzahl]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreissumme [Mio. €]
Private	7	28.670	16,939	6	23.910	10,767
Unternehmen	8	50.384	33,181	6	208.194	132,654
Summe	15	79.054	50,120	12	232.104	143,421

**Tab. 4.5 Blockverkäufe**

### 4.3 Zwangsversteigerungen

Neben den Eigentumswechseln aufgrund von Kaufverträgen, die zumeist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen werden, gewinnt der Teilmarkt der Zwangsversteigerungen in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung. Abbildung 4.3 zeigt die Entwicklung der beim Gutachterausschuss registrierten Fälle 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](http://www.zvg-portal.de) regelmäßig von der Justizverwaltung des Landes publiziert.

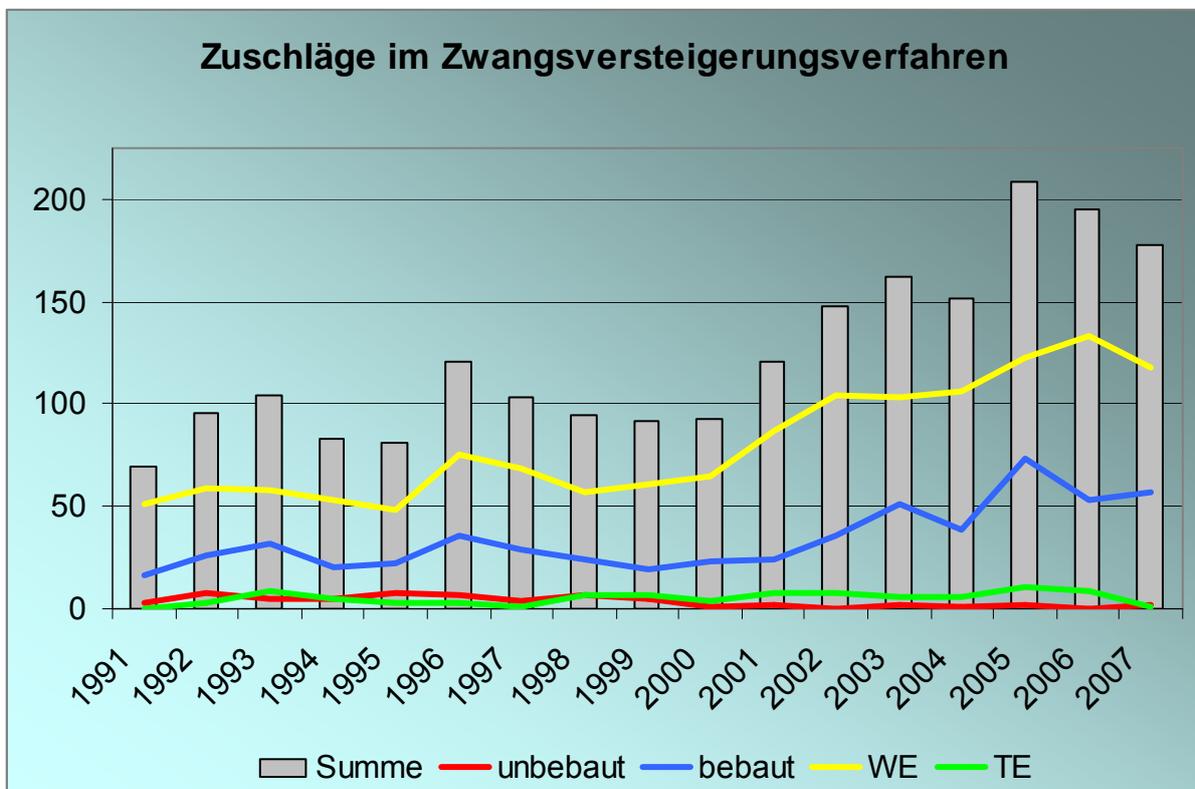


Abb. 4.3 Entwicklung der Zwangsversteigerungszuschläge

Tabelle 4.6 analysiert die Zwangsversteigerungsfälle des Jahres 2007 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 2005. Für 2006 wurden entsprechende Untersuchungen nicht durchgeführt.

	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Gewerbe- objekte	Wohnungs- eigentum
Anzahl der Zuschläge insgesamt davon ausgewertete Fälle		57 (73) 56 (54)		118 (123) 116 (108)
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	14 (23)	34 (21)	8 (10)	116 (108)
- % des Verkehrswerts (Median)	75% (70%)	65% (57%)	72% (54%)	47% (51%)
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	12 (22)	23 (15)	3 (6)	32 (46)
- % des Verkehrswerts (Median)	80% (70%)	70% (59%)	128% (62%)	64% (64%)
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	2 (1)	11 (6)	5 (4)	84 (62)
- % des Verkehrswerts (Median)	49% (k.A.)	56% (46%)	38% (54%)	41% (40%)

**Tab. 4.6 Größenordnung der Zuschläge im Verhältnis zum Verkehrswert**  
Werte in Klammern beziehen sich auf das Jahr 2006

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

Wohnfläche	bis 30 m <sup>2</sup>	30 – 60 m <sup>2</sup>	60 – 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup>
Zuschläge insgesamt				
- Anzahl	10	55	41	10
- % des Verkehrswerts (Median)	48%	42%	51%	59%
Zuschläge im 1. ZV-Termin				
- Anzahl	3	13	13	3
- % des Verkehrswerts (Median)	55%	56%	64%	109%
Zuschläge in weiteren Terminen				
- Anzahl	7	42	28	7
- % des Verkehrswerts (Median)	46%	38%	45%	37%

**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 (2007)**



**Abb. 4.5 Zwangsversteigerungen je 10.000 Einwohner (2007)**

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	59,1%	3	53,4%	11	54,6%	14
Altenessen	54,6%	< 3	30,4%	9	34,8%	11
Bergerhausen	53,0%	< 3	64,8%	< 3	58,9%	4
Essen	59,8%	< 3	39,3%	15	42,7%	18
Frohnhausen	57,6%	< 3	38,9%	8	41,0%	9
Holsterhausen	76,6%	7	48,8%	6	63,8%	13
Rüttenscheid	54,9%	< 3	37,0%	< 3	50,4%	4
Vogelheim	70,0%	< 3	50,3%	6	56,8%	9

**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	2007			2006			2005		
Bauweise	Individuell	Ge- schoss	ge- sam	Individuell	Ge- schoss	ge- sam	Individuell	Ge- schoss	ge- sam
Anzahl der Kauffälle	70	13	83	90	11	101	111	16	127
Verkaufte Fläche [ha]	5,8	2,1	7,9	7,2	1,3	8,5	10,0	4,6	14,6
Kaufpreis- summe [Mio. €]	16,7	3,92	20,6	20,5	3,3	23,8	24,2	12,6	36,8
Durchschnitts- preis [Mio. €/ha]	2,88	1,87	2,61	2,85	3,0	2,80	2,42	2,74	2,52

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	2007			2006		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
unbebaute Gewerbegrundstücke (klassisches Gewerbeland)	7	1,77	2,22	6	1,13	1,39
unbebaute Gewerbegrundstücke (höherwertiges Gewerbe)	5	15,22	4,27	13	9,05 <sup>*)</sup>	3,7

Tab. 5.2 Flächen- und Geldumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke

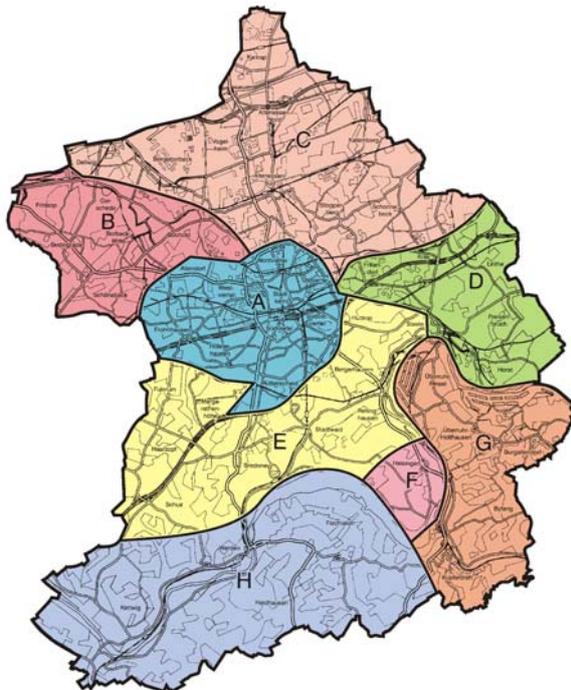
<sup>\*)</sup> ohne 2 Kaufverträge über insgesamt 64,4 Mio. €

## 5.2 Preisentwicklung

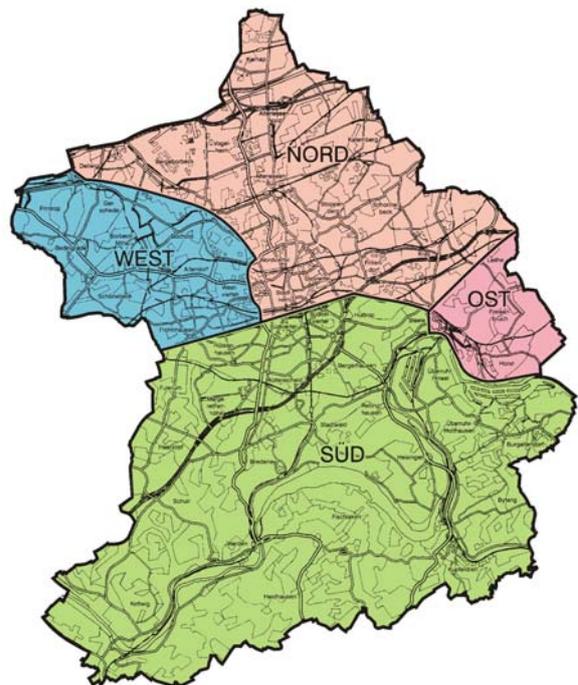
Die Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke wird in Essen anhand der Preisentwicklung der Bodenrichtwerte ermittelt. Aufgrund des ausgewerteten Kaufpreismaterials wurde im Stadtgebiet ein im Durchschnitt unverändertes Preisniveau festgestellt. Einzelne Bodenrichtwerte wurden in Verfolg der örtlichen Preisentwicklung um bis zu  $\pm 30 \text{ €/m}^2$  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.

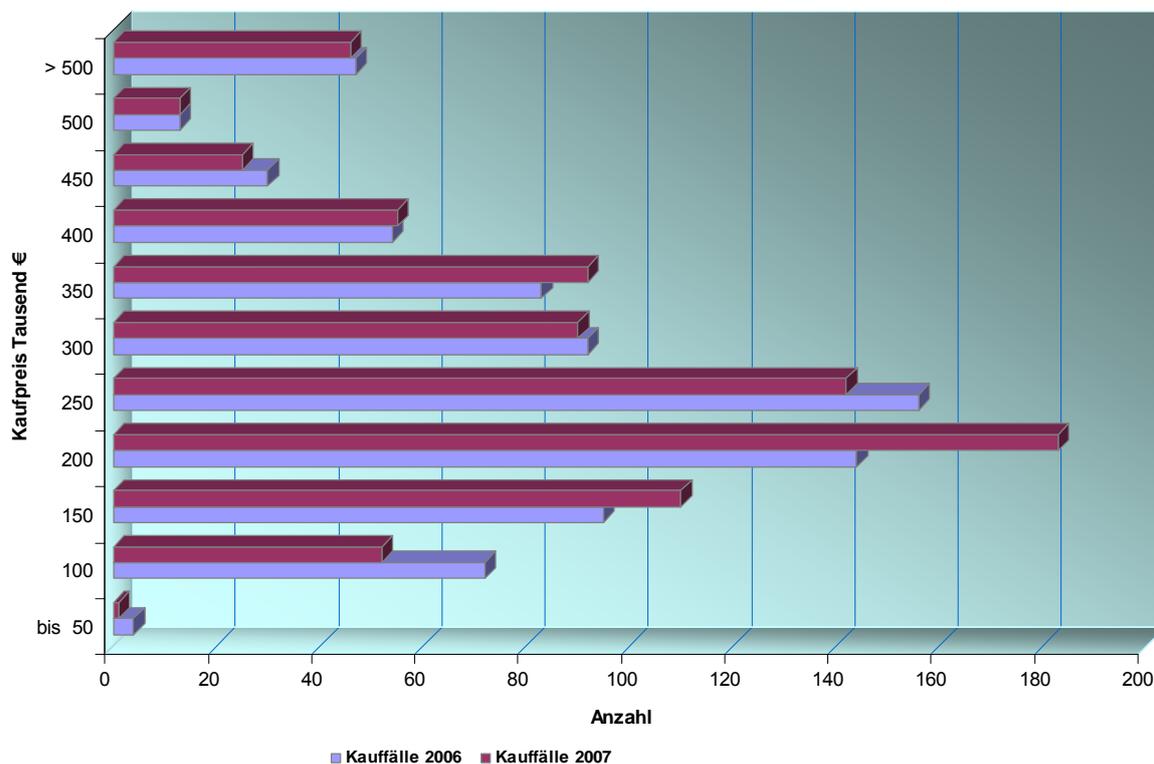
Objektart	2007			2006		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
<b>Ein- und Zweifamilien- hausgrundstücke insgesamt</b>	809	212,9	47,7	790	223,3	74,5
• <b>Neubau</b>	210	61,4	6,7	206	54,6	6,4
• <b>Weiterverkauf</b>	599	151,5	41,0	584	168,7	68,1
<b>Mietwohnhaus- grundstücke (gewerblich genutzter Anteil &lt; 20%)</b>	582	313,9	52,5	425	196,4	37,8

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 m<sup>2</sup>, auf denen ein Neubau mit durchschnittlich 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet wurde. Hierbei handelt es sich in erster Linie um sog. Bauträgerobjekte, d.h. Immobilien, die von einem Bauträger schlüsselfertig errichtet und veräußert wurden. Eigenleistungen des Käufers wurden soweit bekannt hinzugerechnet.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt Abbildung 6.3 die entsprechenden Gesamtkaufpreise in den Stadtteilen. Die Preise beziehen sich ebenfalls auf Gebäude mit rd. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 200 bis 400 m<sup>2</sup> Grundstücken. Die Gebäude stammen aus der Baujahrsgruppe 1975 bis 2003; 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 2005 bis 2007**



**Abb. 6.3 Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser  
Preismaterial der Jahre 2005 bis 2007  
Baujahre 1975 bis 2003**



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 m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogene Durchschnittspreise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Die Werte enthalten die auf das Gebäude und das Grundstück 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 <sup>2</sup>
Min	auf Plausibilität überprüfter Minimalwert
Max	auf Plausibilität überprüfter Maximalwert
StAbw	Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts. Die Größe erlaubt eine Einschätzung der Aussagefähigkeit des angegebenen Durchschnittswerts.
Baujahr	tatsächliches oder nach Modernisierung fiktives Baujahr des Gebäudes. Erfahrungsgemäß werden Immobilien frühestens ca. 2 – 3 Jahre nach ihrer Errichtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiter verkauft, so dass das Baujahr der jüngsten Gebäude außer bei Erstverkäufen mindestens etwa 2 Jahre vor dem Auswertungszeitpunkt liegt.

**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 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	3	3	2	28
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	896	836	1.180	1.882
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.034	1.125	1.200	2.163
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	773	733	1.160	1.363
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	131	203	29	138
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	97	110	122	128
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	306	288	112	243
	Median - Baujahr	1940	1961	1986	--
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	7	10	15	36
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.036	1.388	1.435	1.496
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.375	1.860	1.843	1.852
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	559	917	955	1.356
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	312	307	237	124
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	120	125	129	129
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	499	548	235	196
	Median - Baujahr	1930	1961	1984	--
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	6	5	4	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.359	1.315	1.563	1.529
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.635	1.785	1.853	1.529
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.072	1.045	1.496	1.529
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	204	294	162	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	118	110	132	114
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	590	381	383	182
	Median - Baujahr	1946	1956	1980	--
Bedingrade	Anzahl - N =	8	12	6	22
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.592	1.724	1.977	2.117
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.321	2.833	3.129	2.669
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.167	1.104	1.277	1.783
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	440	492	637	255
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	103	104	153	130
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	459	599	333	279
	Median - Baujahr	1934	1957	1990	2006
Bergeborbeck	Anzahl - N =	2	2	1	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.331	1.478	1.290	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.889	1.506	1.290	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	772	1.450	1.290	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	790	40	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	107	125	110	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	250	605	150	--
	Median - Baujahr	1946	1957	1985	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	4	30	7	3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.603	1.855	2.120	1.599
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.665	2.408	2.462	2.235
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.514	986	1.445	1.512
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	69	389	392	395
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	150	131	162	207
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	531	353	718	313
	Median - Baujahr	1945	1960	1977	--
Bochold	Anzahl - N =	2	10	6	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.104	1.385	1.634	1.469
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.132	2.100	1.790	1.469
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.077	736	1.366	1.469
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	39	416	175	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	160	110	132	130
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	326	298	203	181
	Median - Baujahr	1941	1962	1992	--

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
<b>Borbeck-Mitte</b>	Anzahl - N =	1	5	2	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.190	1.837	2.109	2.043
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.190	2.031	2.764	2.043
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.190	1.250	1.453	2.043
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	331	927	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	210	130	137	117
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	479	351	336	244
	Median - Baujahr	1940	1962	1994	--
<b>Bredeney</b>	Anzahl - N =	4	53	6	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.260	2.338	2.416	2.326
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	3.625	4.740	4.380	2.777
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.640	1.500	1.600	2.000
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	874	790	1.055	225
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	338	170	131	175
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	1.068	645	280	328
	Median - Baujahr	1945	1965	1981	--
<b>Burgaltdorf</b>	Anzahl - N =	3	13	12	51
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.592	1.771	2.200	2.316
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.770	2.762	2.854	2.920
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	500	1.048	1.338	1.830
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	688	495	493	199
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	113	157	152	146
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	490	500	312	330
	Median - Baujahr	1944	1969	1986	--
<b>Byfang</b>	Anzahl - N =	3	--	3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.123	--	2.035	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.400	--	2.646	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.023	--	1.671	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	195	--	493	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	90	--	165	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	722	--	169	--
	Median - Baujahr	1931	--	1988	--
<b>Dellwig</b>	Anzahl - N =	4	5	9	32
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.125	1.449	1.526	1.296
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.423	2.077	2.200	1.828
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	774	762	1.134	1.117
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	266	478	346	199
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	91	138	120	127
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	300	631	216	198
	Median - Baujahr	1934	1954	1990	--
<b>Fischlaken</b>	Anzahl - N =	2	14	5	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.321	2.346	2.033	2.236
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.436	4.030	2.606	2.236
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.206	1.300	1.219	2.236
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	162	728	514	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	145	131	160	161
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	654	686	434	277
	Median - Baujahr	1940	1962	1986	--
<b>Freisenbruch</b>	Anzahl - N =	2	18	--	35
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.482	1.675	--	2.019
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.618	2.086	--	3.177
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.346	1.345	--	1.400
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	192	205	--	320
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	75	109	--	134
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	520	395	--	270
	Median - Baujahr	1945	1964	--	--

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	10	10	3	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.160	1.432	1.247	1.416
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.063	2.000	1.431	1.416
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	808	1.000	533	1.416
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	360	298	474	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	102	128	130	154
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	314	471	145	344
	Median - Baujahr	1942	1959	1988	--
Frintrop	Anzahl - N =	5	4	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	934	1.695	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.273	2.153	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	748	1.400	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	225	311	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	140	127	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	853	574	--	--
	Median - Baujahr	1941	1961	--	--
Frohn- hausen	Anzahl - N =	5	6	1	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.184	1.435	1.782	2.073
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.398	1.950	1.782	2.326
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	506	719	1.782	1.904
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	758	474	--	159
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	145	150	125	104
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	324	356	138	246
	Median - Baujahr	1937	1957	1986	--
Fulerum	Anzahl - N =	1	8	2	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.835	1.741	2.117	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.835	2.270	2.402	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.835	1.288	1.833	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	302	402	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	69	173	145	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	450	777	249	--
	Median - Baujahr	1946	1955	1999	--
Gerschede	Anzahl - N =	4	8	4	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.400	1.959	1.494	1.679
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.717	2.241	1.712	1.806
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	889	1.118	1.059	1.249
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	347	403	321	172
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	95	115	141	151
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	442	568	300	290
	Median - Baujahr	1942	1960	1983	--
Haarzopf	Anzahl - N =	6	24	4	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.458	2.125	2.063	2.336
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.900	3.322	2.682	2.524
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.333	1.353	1.844	2.057
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	599	455	402	150
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	110	125	152	136
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	313	578	305	216
	Median - Baujahr	1946	1960	1977	--
Heidhausen	Anzahl - N =	7	28	13	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.454	2.276	2.296	2.426
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.214	3.641	2.960	2.426
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.324	1.063	1.429	2.426
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	317	630	488	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	165	128	135	136
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	637	598	359	195
	Median - Baujahr	1942	1962	1986	--

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	2	44	15	49
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.762	2.202	2.203	2.348
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.059	3.326	2.941	3.631
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.464	990	1.532	1.969
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	420	505	386	363
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	104	150	138	150
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	690	613	331	293
Median - Baujahr	1939	1964	1980	--	
Holsterhausen	Anzahl - N =	--	7	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.932	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.500	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.727	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	275	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	157	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	350	--	--
Median - Baujahr	--	1961	--	--	
Horst	Anzahl - N =	1	6	11	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.337	1.854	1.791	1.567
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.337	2.407	2.630	1.948
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.337	1.275	1.423	1.530
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	371	341	170
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	86	128	123	125
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	435	540	217	235
Median - Baujahr	1947	1969	1987	--	
Huttrup	Anzahl - N =	16	23	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.707	1.993	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.347	3.173	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.019	1.272	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	381	481	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	124	140	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	441	343	--	--
Median - Baujahr	1937	1956	--	--	
Karnap	Anzahl - N =	39	20	6	7
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	952	897	1.544	1.685
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.666	1.674	1.773	1.971
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	639	607	1.420	1.588
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	269	299	146	144
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	96	116	122	124
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	416	582	245	197
Median - Baujahr	1940	1954	2001	--	
Katernberg	Anzahl - N =	30	25	16	42
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	814	1.389	1.551	1.704
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.229	1.843	1.720	2.118
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	457	699	1.370	1.199
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	171	283	101	287
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	125	108	118	113
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	497	508	266	240
Median - Baujahr	1935	1957	1999	--	
Kettwig	Anzahl - N =	9	47	17	25
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.486	1.939	1.958	2.176
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.567	4.944	2.962	3.078
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	824	795	1.567	1.608
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	549	785	457	414
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	130	150	153	143
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	275	568	361	366
Median - Baujahr	1941	1962	1985	--	

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Kray	Anzahl - N =	13	18	10	10
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.034	1.573	1.409	1.376
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.773	2.022	1.754	1.939
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	728	759	1.162	1.213
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	280	330	194	219
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	70	90	131	137
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	398	410	212	381
	Median - Baujahr	1931	1958	1984	--
Kupferdreh	Anzahl - N =	10	18	13	19
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.389	1.820	1.864	2.060
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.147	2.264	2.568	2.674
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	812	1.136	564	1.395
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	442	318	533	263
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	121	135	140	145
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	416	484	315	272
	Median - Baujahr	1945	1961	1981	--
Leithe	Anzahl - N =	4	9	2	40
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.269	1.335	1.789	1.860
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.625	2.080	1.978	2.062
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.073	921	1.600	1.678
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	249	418	267	93
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	115	100	165	122
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	698	399	414	285
	Median - Baujahr	1935	1956	1976	--
Margarethenhöhe	Anzahl - N =	--	1	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.558	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.558	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.558	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	86	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	178	--	--
	Median - Baujahr	--	1960	--	--
Nordviertel	Anzahl - N =	--	--	--	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	1.708
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	1.708
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	1.708
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	--	120
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	--	--	179
	Median - Baujahr	--	--	--	--
Ostviertel	Anzahl - N =	3	1	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.389	769	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.435	769	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.278	769	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	81	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	85	156	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	243	195	--	--
	Median - Baujahr	1938	1950	--	--
Rellinghausen	Anzahl - N =	9	5	2	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.351	1.724	2.902	2.249
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.777	2.090	3.973	3.180
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	890	1.458	1.831	1.466
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	318	269	1.514	520
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	105	96	167	133
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	266	245	580	250
	Median - Baujahr	1933	1952	1989	--

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Rütten-scheid	Anzahl - N =	5	10	1	67
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.258	1.618	2.725	2.124
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.920	2.791	2.725	2.396
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	970	1.400	2.725	1.764
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	457	522	--	138
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	163	159	143
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	267	222	326	222
	Median - Baujahr	1941	1961	1997	--
Schönebeck	Anzahl - N =	5	14	8	21
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.115	1.683	2.026	2.243
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.750	2.549	2.661	2.551
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	990	960	1.555	1.815
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	393	479	365	204
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	126	135	142
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	345	449	272	387
	Median - Baujahr	1935	1965	1991	--
Schonne-beck	Anzahl - N =	3	17	10	15
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.045	1.497	1.529	1.469
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.125	1.859	1.963	1.909
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	918	691	1.107	1.228
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	663	274	273	214
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	72	86	123	128
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	355	271	279	207
	Median - Baujahr	1932	1958	1984	--
Schuir	Anzahl - N =	1	9	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.439	1.908	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.439	3.514	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.439	1.617	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	716	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	133	130	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	1.151	510	--	--
	Median - Baujahr	1942	1965	--	--
Stadtwald	Anzahl - N =	46	30	7	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.597	2.088	1.899	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.683	3.294	2.624	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	814	766	1.636	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	399	600	423	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	70	170	130	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	258	380	242	--
	Median - Baujahr	1939	1956	1980	--
Steele	Anzahl - N =	7	14	2	5
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.013	1.798	1.458	2.202
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.930	2.304	1.731	2.217
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	565	1.038	1.184	1.867
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	448	378	387	150
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	118	117	132	126
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	441	434	275	343
	Median - Baujahr	1937	1956	1984	--
Stoppen-berg	Anzahl - N =	26	16	40	92
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.102	1.102	1.600	1.696
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.595	1.818	2.475	2.286
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	802	893	1.139	1.083
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	172	304	268	228
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	146	128	126	123
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	672	454	379	256
	Median - Baujahr	1938	1955	1994	--

# Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Südostviertel	Anzahl - N =	1	--	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.450	--	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.450	--	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.450	--	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	--	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	358	--	--	--
Median - Baujahr	1949	--	--	--	
Südviertel	Anzahl - N =	--	1	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.103	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.103	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.103	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	120	--	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	--	179	--	--
Median - Baujahr	--	1958	--	--	
Überruhr-Hinsel	Anzahl - N =	2	15	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.072	1.944	1.640	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.096	2.623	2.094	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.048	1.074	1.270	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	34	441	333	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	123	124	146	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	580	580	241	--
Median - Baujahr	1939	1965	1982	--	
Überruhr-Holthausen	Anzahl - N =	2	7	10	3
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.060	2.040	1.712	1.942
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.369	2.482	2.794	2.156
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	750	1.499	769	1.932
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	438	355	540	127
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	144	128	137	125
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	405	794	406	225
Median - Baujahr	1937	1958	1981	--	
Vogelheim	Anzahl - N =	1	--	7	43
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.133	--	1.475	1.637
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.133	--	1.655	2.122
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.133	--	1.189	1.085
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	170	248
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	60	--	120	100
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	343	--	217	257
Median - Baujahr	1925	--	1988	--	
Werden	Anzahl - N =	6	16	8	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.078	2.363	2.077	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.360	3.838	3.032	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.000	1.024	1.596	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	513	647	452	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	102	160	158	--
	Median - Grundstück [m <sup>2</sup> ]	470	566	341	--
Median - Baujahr	1945	1964	1981	--	

**Tab. 6.2 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Grundstück in den Stadtteilen  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 – 2007**

## 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 Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr.

Objektart	2007			2006		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
bebaute Gewerbe- grundstücke (klassisches Gewerbe und Industrieland)	29	33,2	14,4	41	42,2	20,2
bebaute Gewerbe- grundstücke (höherwertiges Gewerbe)	44	261,3	41,0	44	322,3	26,6

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

## 7. Teilmarkt Wohnungseigentum

### Hinweis: ab 2006 geänderte Definition für Umwandlungen

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

- Erstverkäufe/Bauvorhaben: mit der Zweckbestimmung „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	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
I	4	7	12	4	3	8	7	4
II	17	41	53	36	45	22	19	26
III	28	34	10	10	10	1	0	5
IV	68	27	32	24	22	33	12	13
V	18	13	9	7	3	1	0	0
VI	10	41	28	12	7	0	0	2
VII	11	7	1	8	17	3	0	10
VIII	24	25	14	14	15	15	20	27
IX	68	56	61	35	24	21	17	29
<b>Summe</b>	<b>248</b>	<b>251</b>	<b>220</b>	<b>150</b>	<b>146</b>	<b>104</b>	<b>75</b>	<b>116</b>

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

Stadt- bezirk	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
I	0	26	42	53	147	183	236	51
II	55	150	145	198	279	91	312	136
III	63	117	114	142	117	304	249	271
IV	34	224	132	183	144	131	261	101
V	50	49	37	77	25	83	67	34
VI	56	417	64	107	110	26	95	68
VII	18	4	59	146	320	46	53	45
VIII	70	20	51	45	153	80	73	90
IX	84	41	54	143	241	153	148	62
<b>Summe</b>	<b>430</b>	<b>1.048</b>	<b>698</b>	<b>1.094</b>	<b>1.536</b>	<b>1.097</b>	<b>1.494</b>	<b>858</b>

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

Hinweis: Die Zahlenangaben für die Jahre 2004 und 2005 wurden korrigiert!

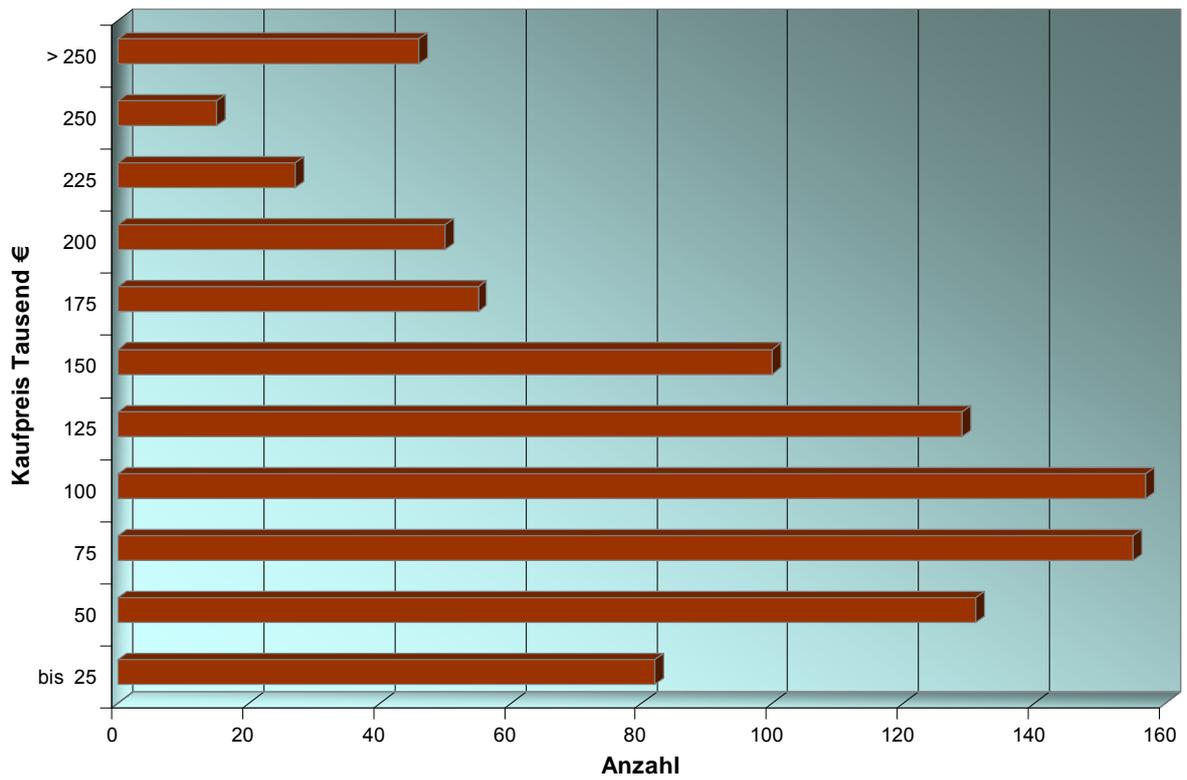
## 7.1 Umsatzentwicklung

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

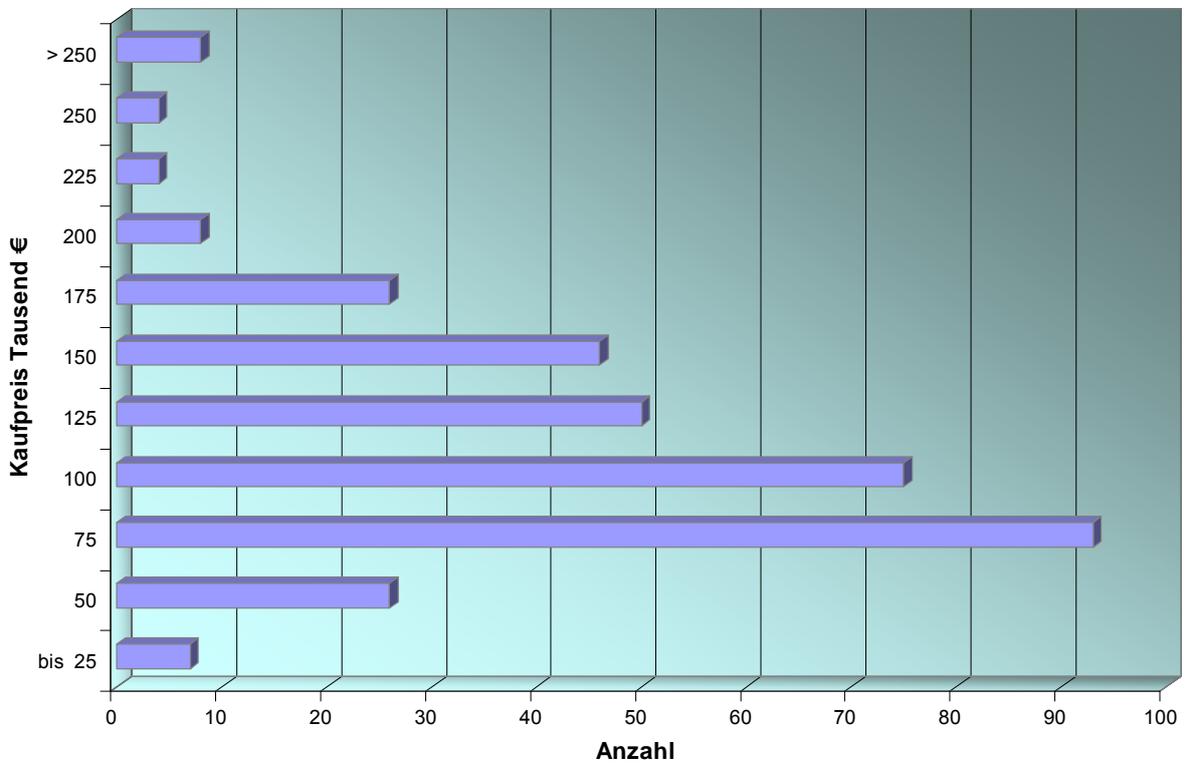
Objektart	2007		2006		2005	
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]
<b>Wohnungseigentum insgesamt davon</b>	1.438	173,7	1.436	157,8	2.094	223,8
• <b>Erstverkäufe/ Bauvorhaben</b>	116	30,1	75	20,7	104	23,0
• <b>Weiterverkäufe</b>	947	102,4	871	90,7	468	61,1
• <b>Umwandlungen <sup>1)</sup></b>	374	40,4	489	46,4	1.519	139,5
• <b>nicht klassifiziert</b>	1	0,8	1	0,02	3	0,2

<sup>1)</sup> einschließlich der Weiterverkäufe umgewandelten Wohnungseigentums

**Tab. 7.3 Geldumsatz bei Wohnungseigentum**



**Abb. 7.1 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe 2007**



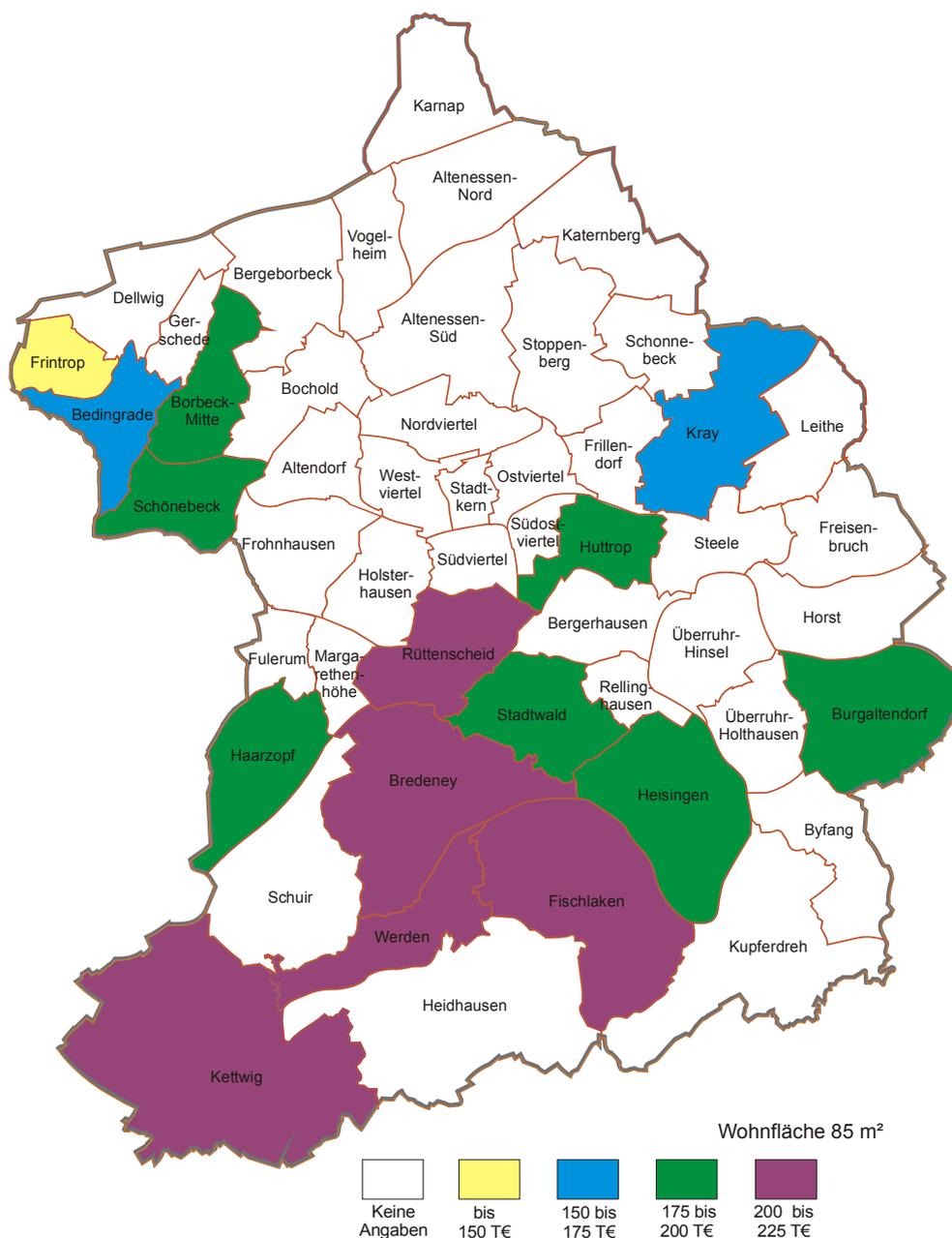
**Abb. 7.2 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen 2007**

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



**Abb. 7.3 Mittlere Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum**  
**Preismaterial der Jahre 2005 bis 2007**

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnungen stammen aus der Baujahrsgruppe 1975 bis 2003; 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 2005 bis 2007  
Baujahre 1975 bis 2003

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

**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 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Altendorf	Anzahl - N =	2	50	4	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	455	883	992	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	536	3.021	1.154	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	375	309	817	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	113	436	188	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	48	63	109	--
	Median - Baujahr	1941	1961	1980	--
Altenessen-Nord	Anzahl - N =	5	3	7	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	898	1.139	1.087	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.644	1.148	1.687	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	600	465	796	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	416	391	275	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	61	75	--
	Median - Baujahr	1945	1964	1986	--
Altenessen-Süd	Anzahl - N =	2	37	24	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.019	792	1.028	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.154	1.609	1.500	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	884	383	331	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	191	331	358	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	115	69	75	--
	Median - Baujahr	1942	1962	1991	--
Bedingrade	Anzahl - N =	--	12	27	12
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.404	1.543	1.912
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.765	2.224	2.195
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	884	1.079	1.725
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	282	262	179
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	79	83	90
	Median - Baujahr	--	1965	1985	--
Bergeborbeck	Anzahl - N =	--	6	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.014	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.000	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	585	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	572	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	83	--	--
	Median - Baujahr	--	1967	--	--
Bergerhausen	Anzahl - N =	7	61	21	2
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.273	1.014	1.509	2.044
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.560	2.000	1.989	2.101
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	805	534	614	1.987
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	278	291	313	80
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	69	66	66	115
	Median - Baujahr	1941	1964	1985	--
Bochold	Anzahl - N =	1	39	6	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	652	1.026	1.373	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	652	1.607	1.849	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	652	437	669	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	312	524	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	61	74	70	--
	Median - Baujahr	1937	1964	1990	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Borbeck-Mitte	Anzahl - N =	3	23	19	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.592	1.045	1.187	2.107
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.924	1.600	1.506	2.383
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	955	524	585	1.865
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	493	311	226	169
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	67	65	75	104
	Median - Baujahr	1942	1962	1985	--
Bredeney	Anzahl - N =	3	21	61	5
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.170	1.403	1.821	2.464
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.194	2.563	2.699	3.385
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.134	830	625	1.887
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	30	419	446	589
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	82	83	100	94
	Median - Baujahr	1944	1964	1984	--
Burgaltendorf	Anzahl - N =	1	41	33	14
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.041	1.178	1.528	2.231
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.041	1.800	2.192	2.618
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.041	862	805	1.907
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	274	374	179
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	100	70	86	93
	Median - Baujahr	1940	1970	1983	--
Byfang	Anzahl - N =	1	1	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	783	1.011	1.861	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	783	1.011	2.141	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	783	1.011	1.640	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	180	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	110	89	85	--
	Median - Baujahr	1942	1973	1984	--
Dellwig	Anzahl - N =	2	58	8	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.111	949	1.353	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.291	1.497	1.710	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	931	479	800	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	255	166	297	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	82	58	84	--
	Median - Baujahr	1945	1960	1985	--
Fischlaken	Anzahl - N =	--	13	5	9
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.482	1.880	2.481
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.631	1.922	3.180
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.170	1.485	1.921
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	386	184	361
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	73	92	97
	Median - Baujahr	--	1970	1985	--
Freisenbruch	Anzahl - N =	--	25	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.044	1.092	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.454	1.577	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	500	828	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	221	201	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	73	74	--
	Median - Baujahr	--	1972	1977	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Frillendorf	Anzahl - N =	--	5	3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.250	1.539	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.542	1.546	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	919	1.538	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	221	5	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	65	87	--
	Median - Baujahr	--	1956	1986	--
Frintrop	Anzahl - N =	1	18	4	7
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	967	1.071	1.542	1.543
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	967	1.604	1.689	1.837
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	967	455	1.005	1.372
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	352	317	197
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	76	73	82	85
	Median - Baujahr	1925	1964	1991	--
Frohnhausen	Anzahl - N =	37	75	28	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	966	1.143	1.282	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.682	2.012	1.789	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	343	463	834	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	327	301	260	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	60	77	86	--
	Median - Baujahr	1942	1962	1984	--
Fulerum	Anzahl - N =	--	8	3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.367	2.048	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.461	2.118	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	730	2.012	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	244	54	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	86	85	--
	Median - Baujahr	--	1973	1998	--
Gerschede	Anzahl - N =	1	12	5	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	801	957	1.231	1.334
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	801	1.571	1.724	1.334
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	801	336	808	1.334
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	433	352	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	103	68	73	75
	Median - Baujahr	1946	1962	1993	--
Haarzopf	Anzahl - N =	--	9	8	4
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.449	1.547	2.291
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.841	2.023	2.342
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	868	1.159	1.324
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	337	310	495
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	81	85	96
	Median - Baujahr	--	1970	1978	--
Heidhausen	Anzahl - N =	--	9	9	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.546	1.525	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.176	2.229	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	972	1.095	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	348	393	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	96	89	--
	Median - Baujahr	--	1972	1984	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Heisingen	Anzahl - N =	--	34	26	18
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.409	1.746	2.159
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.043	2.607	3.203
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	427	1.084	1.753
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	349	384	296
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	78	88	95
	Median - Baujahr	--	1971	1983	--
Holsterhausen	Anzahl - N =	10	101	11	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.379	1.107	1.291	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.477	2.065	2.120	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	750	329	873	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	218	367	411	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	73	66	86	--
	Median - Baujahr	1947	1962	1981	--
Horst	Anzahl - N =	2	28	31	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	852	962	793	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	891	1.482	1.648	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	813	563	725	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	56	211	264	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	115	82	80	--
	Median - Baujahr	1938	1974	1975	--
Huttrop	Anzahl - N =	2	45	6	11
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	979	1.031	1.419	2.336
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.441	1.930	2.709	2.533
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	518	573	848	2.004
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	653	293	648	135
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	116	67	51	96
	Median - Baujahr	1944	1964	1985	--
Karnap	Anzahl - N =	6	29	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.033	1.047	1.091	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.385	1.471	1.430	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	883	864	921	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	193	143	193	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	83	67	77	--
	Median - Baujahr	1939	1959	1994	--
Katernberg	Anzahl - N =	13	36	13	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	956	1.002	1.019	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.613	1.677	1.594	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	438	797	772	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	327	180	252	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	79	78	80	--
	Median - Baujahr	1937	1964	1982	--
Kettwig	Anzahl - N =	--	85	62	21
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.041	1.269	2.497
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.598	2.713	3.000
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	393	444	1.821
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	305	473	230
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	75	78	95
	Median - Baujahr	--	1972	1981	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Kray	Anzahl - N =	5	14	4	8
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	917	1.169	1.318	1.993
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.542	2.618	1.565	2.063
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	412	687	1.068	1.855
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	456	436	203	67
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	99	78	81	90
	Median - Baujahr	1940	1957	1999	--
Kupferdreh	Anzahl - N =	5	16	19	2
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	894	1.199	1.348	1.687
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.323	1.556	2.053	1.760
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	768	500	814	1.613
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	211	299	320	104
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	65	83	86	74
	Median - Baujahr	1931	1960	1984	--
Leithe	Anzahl - N =	2	25	4	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	757	1.052	1.510	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	760	1.387	1.644	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	754	860	1.175	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	5	130	206	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	46	78	74	--
	Median - Baujahr	1943	1965	1994	--
Nordviertel	Anzahl - N =	--	9	3	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.010	1.000	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.253	1.350	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	500	854	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	246	255	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	87	70	--
	Median - Baujahr	--	1960	1988	--
Ostviertel	Anzahl - N =	1	60	3	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.146	1.448	1.443	1.890
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.146	1.890	1.473	1.890
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.146	375	352	1.890
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	321	638	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	87	68	78	77
	Median - Baujahr	1942	1958	1984	--
Rellinghausen	Anzahl - N =	--	5	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.455	1.923	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.817	2.191	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	932	536	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	405	652	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	95	100	--
	Median - Baujahr	--	1963	1995	--
Rüttenscheid	Anzahl - N =	28	135	24	34
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.191	1.223	1.530	2.358
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.898	2.370	2.205	3.134
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	630	491	568	1.531
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	306	341	423	307
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	79	70	87	102
	Median - Baujahr	1942	1961	1983	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Schönebeck	Anzahl - N =	3	20	25	13
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	957	1.194	1.640	2.158
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.307	1.785	2.000	2.274
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	915	958	438	1.938
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	216	185	350	102
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	88	81	86	95
	Median - Baujahr	1946	1969	1991	--
Schonnebeck	Anzahl - N =	1	52	7	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.133	1.011	1.274	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.133	1.495	1.544	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.133	664	989	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	164	208	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	84	71	80	--
	Median - Baujahr	1947	1965	1985	--
Schuir	Anzahl - N =	--	3	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.511	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.520	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.418	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	56	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	96	--	--
	Median - Baujahr	--	1961	--	--
Stadtkern	Anzahl - N =	--	1	--	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.158	--	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.158	--	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.158	--	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	76	--	--
	Median - Baujahr	--	1950	--	--
Stadtwald	Anzahl - N =	36	45	19	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.288	1.222	1.715	2.094
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.431	2.080	2.268	2.809
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	696	696	713	1.833
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	190	283	450	343
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	50	81	94	109
	Median - Baujahr	1945	1969	1982	--
Steele	Anzahl - N =	4	40	11	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.030	1.117	1.445	1.740
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.350	1.992	1.781	1.740
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	388	604	793	1.740
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	435	304	267	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	81	70	73	90
	Median - Baujahr	1942	1963	1986	--
Stoppenberg	Anzahl - N =	8	16	28	2
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.101	1.081	1.525	2.201
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.131	1.322	1.760	2.285
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.068	920	985	2.117
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	31	100	177	119
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	84	78	91	87
	Median - Baujahr	1935	1961	1994	--

# Verkäufe Wohnungseigentum

Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 - 2007

Stadtteil	Daten	Baujahrsgruppe			
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 2003	Neubau
Südostviertel	Anzahl - N =	1	17	5	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	528	1.075	2.060	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	528	1.750	2.302	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	528	500	1.411	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	357	363	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	72	83	96	--
	Median - Baujahr	1940	1963	1993	--
Südviertel	Anzahl - N =	2	37	43	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	459	1.270	1.641	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	484	2.100	1.854	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	434	406	756	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	35	464	312	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	51	74	71	--
	Median - Baujahr	1925	1963	1996	--
Überruhr-Hinsel	Anzahl - N =	--	23	13	1
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.334	1.307	2.060
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.818	2.392	2.060
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.021	954	2.060
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	234	378	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	70	75	83
	Median - Baujahr	--	1968	1985	--
Überruhr-Holthausen	Anzahl - N =	--	41	15	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.035	1.275	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	1.445	1.902	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	605	857	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	188	305	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	65	78	--
	Median - Baujahr	--	1968	1982	--
Vogelheim	Anzahl - N =	--	--	1	--
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	923	--
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	923	--
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	923	--
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--	--
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	--	--	65	--
	Median - Baujahr	--	--	1978	--
Werden	Anzahl - N =	2	16	26	6
	Median - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.524	1.574	1.653	2.428
	Max - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.806	2.238	2.509	2.517
	Min - KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.242	1.067	898	2.039
	StAbw - KP ± [€/m <sup>2</sup> WF]	398	337	385	170
	Median - WF [m <sup>2</sup> ]	85	91	92	103
	Median - Baujahr	1938	1968	1982	--

Tab. 7.4 Verkäufe von Wohnungseigentum inkl. Bodenwertanteil  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2005 – 2007

## 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.

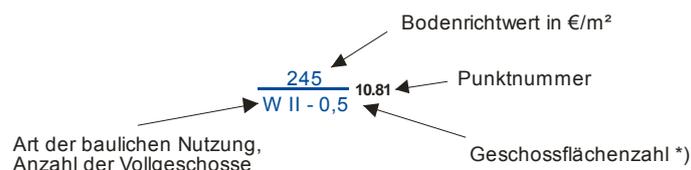
Bodenrichtwerte sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgeblich wertbestimmende Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke). In Essen werden Bodenrichtwerte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



#### 8.22 Geschossflächenzahl

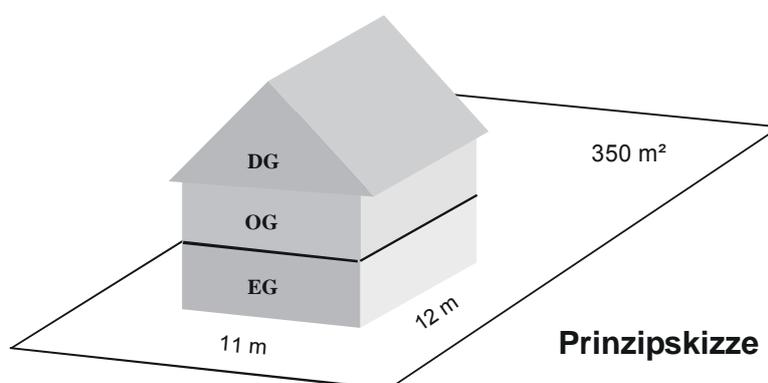
Die Definition der den Bodenrichtwerten zugrundeliegenden Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 und somit nicht dem Stand nach der Novellierung. Dies ist bei der Ermittlung der bodenwertrelevanten Geschossflächenzahl zwingend zu berücksichtigen. Zu bilden ist dafür der Quotient aus „Gesamtgeschossfläche“ und „Grundstücksfläche“. Die Gesamtgeschossfläche ist die Summe der Geschossflächen aller zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzten Gebäudeteile in Voll- oder Nichtvollgeschossen, soweit sie genehmigt oder genehmigungsfähig sind.

Um die Geschossfläche des Dachgeschosses zu ermitteln, die dem der Bodenrichtwertableitung zugrunde liegenden Modell entspricht, 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 <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
OG	12 m x 11 m = 132 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
DG	nach o.a. Formel: 98 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>
Gesamt	362 m <sup>2</sup>	

Grundstücksfläche: 350 m<sup>2</sup>

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

## 8.23 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

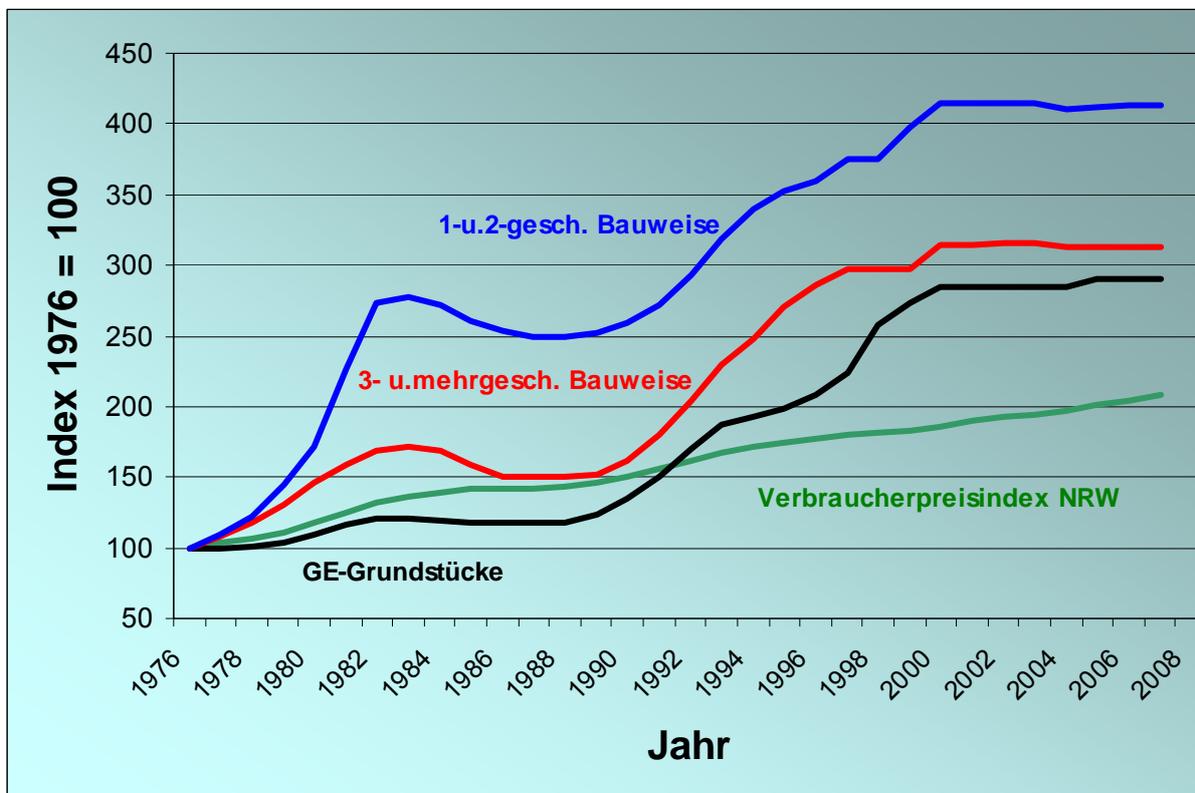


Abb. 8.1 Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW

## 8.24 BORIS.NRW

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



Voraussichtlich ab Mai 2008 wird das Leistungsspektrum von BORIS.NRW erheblich erweitert. Das an seine Stelle tretende neue System BORISplus.NRW wird neben den gewohnten und noch verbesserten Angeboten von Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten auch eine allgemeine Preisauskunft zur Verfügung stellen. Die Weiterleitung von BORIS.NRW auf BORISplus.NRW erfolgt automatisch.



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

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 19.02.2008 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

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

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

## **8.4 Bodenrichtwerte für Nichtbauland**

Für Nichtbauland, z.B. Acker, Wiesen und Weiden sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen an Stelle von Bodenrichtwerten Rahmenwerte zur Verfügung, die zum Stichtag 01.01.2008 abgeleitet wurden und als für die Wertermittlung erforderliche Daten in Kapitel 9 veröffentlicht sind.

## **8.5 Weitere Bodenrichtwerte**

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

## **8.6 Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung**

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

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

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

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

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

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

## Beispiel / Checkliste zur sachgerechten Anwendung von Bodenrichtwerten

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

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

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

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 57 bis 82 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	...	...	...

**Tab. 10.1 Einwohnerentwicklung**

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

Wanderungswerte für 2000 und 2001 gegenüber der Vorjahresangabe berichtigt.

Sterbefallüberschüsse sind im Saldo nicht berücksichtigt.

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

## 10.2 Gliederung des Essener Stadtgebiets

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

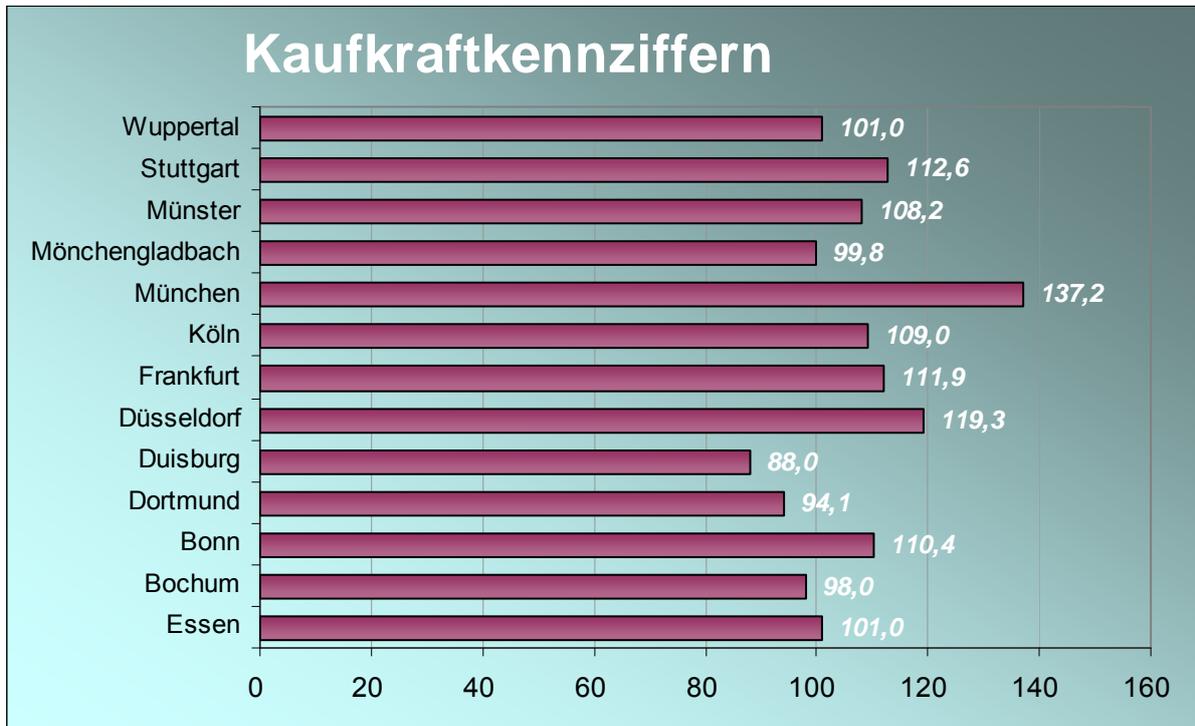


Abb. 10.1 Gliederung des Essener Stadtgebiets in Stadtbezirke und Stadtteile

## 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 101,0, so verfügen die Einwohner dieser Stadt im Mittel um 101,0% der durchschnittlichen Kaufkraft in Deutschland. Die Darstellung vergleicht die Kaufkraftkennziffern des Jahres 2007.



**Abb. 10.2 Kaufkraftkennziffern**

Quelle: DEGI-Research Frankfurt,

GfK-Basiszahlen 2008; bezogen auf den Durchschnitt Deutschland = 100

## 10.32 Verfügbares Einkommen

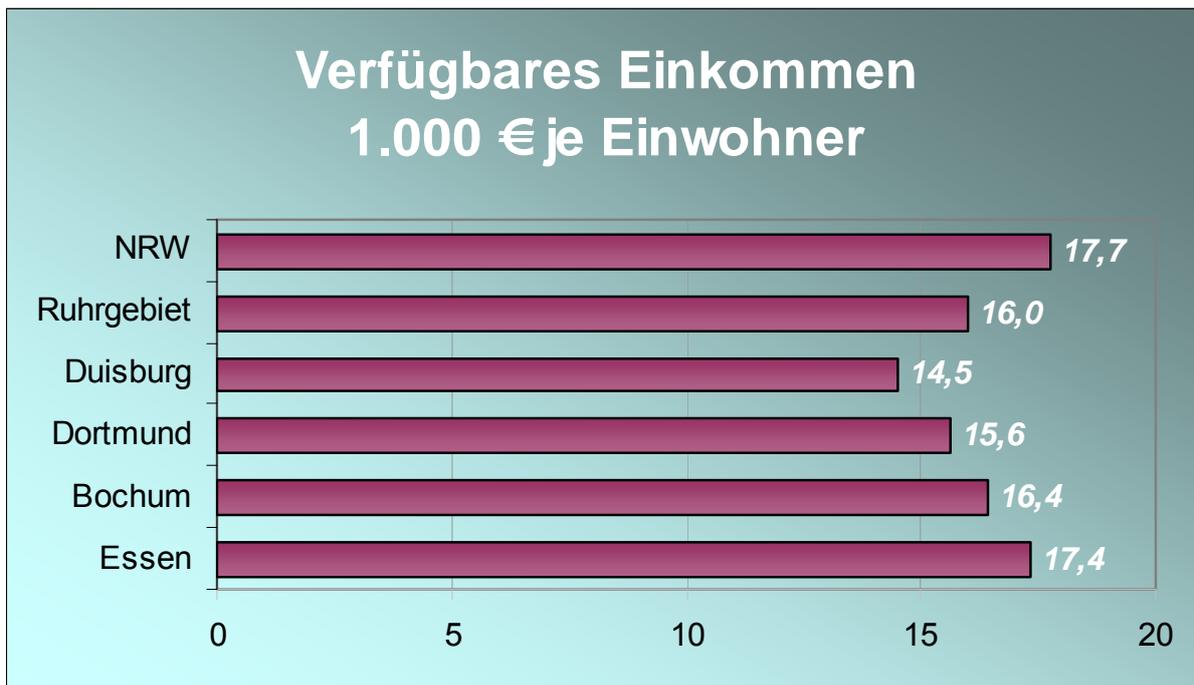


Abb. 10.3 Verfügbares Einkommen je Einwohner

Quelle: Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft: Büromarkt 2006

## 10.33 Arbeitslosenquote

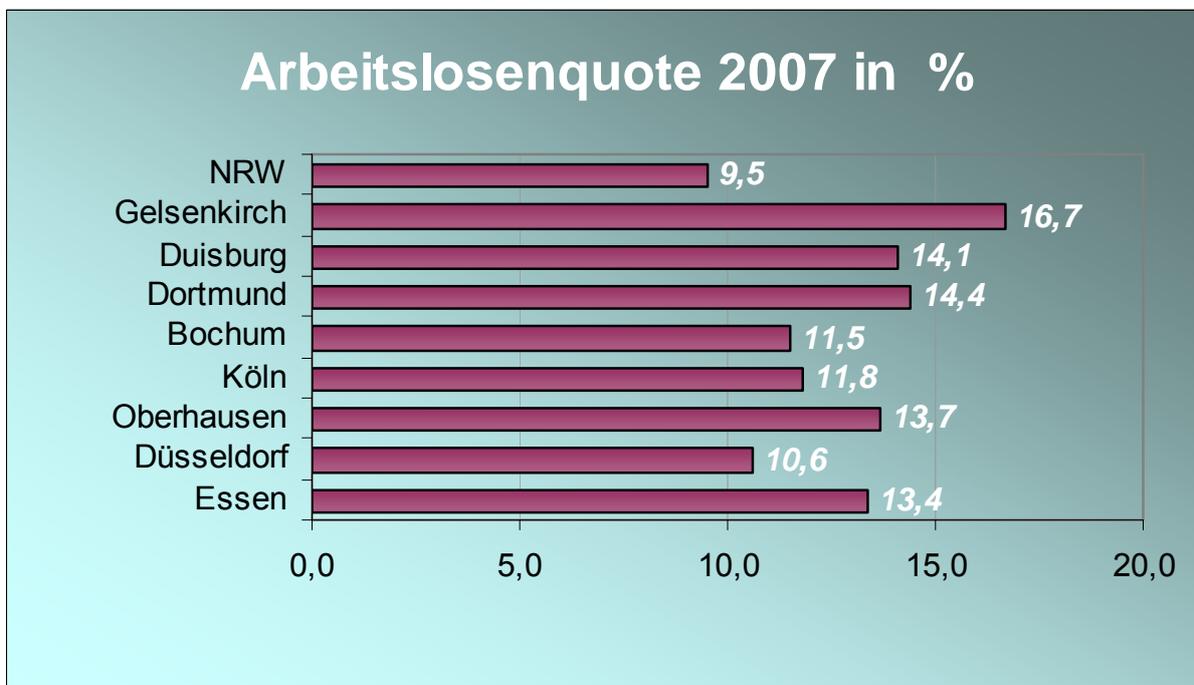


Abb. 10.4 Arbeitslosenquote 2007 (Jahresdurchschnitt)

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 Vorjahr untersucht, vgl. Marktbericht 2007 Kapitel 11.1.

### 11.1 Typische Immobilienpreise 2007 in ausgewählten Städten in NRW

Das Preisniveau in ausgewählten großen Städten in Nordrhein-Westfalen wird durch nachstehende Angaben charakterisiert. Diese Daten sind teilweise durch Mittelwertbildung entstanden und geben lediglich einen Anhalt; sie sind zur Wertermittlung keinesfalls geeignet.

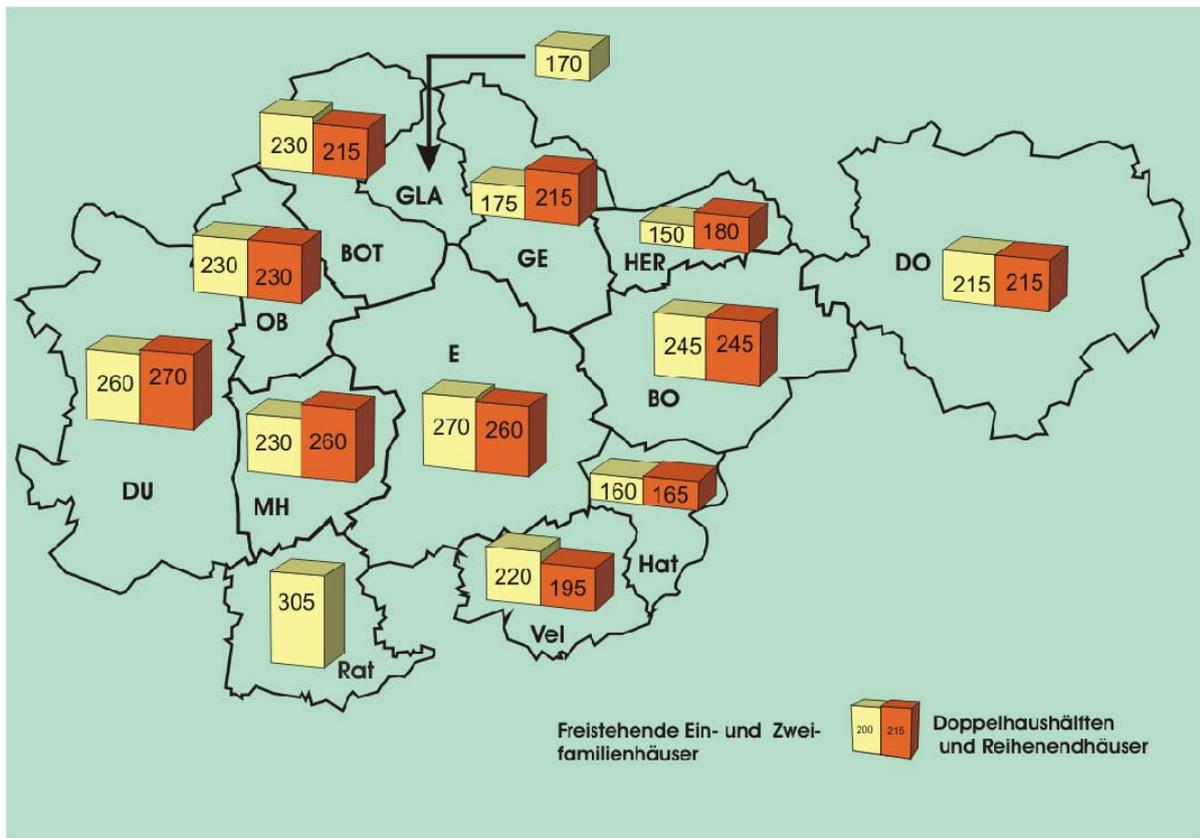
Stadt	Baugrundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>			Wohnungseigentum <sup>2)</sup>
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
<b>Essen</b>	<b>380</b>	<b>260</b>	<b>190</b>	<b>1.105</b>
Bochum	300	245	210	1.150
Dortmund	340	215	160	1.100
Duisburg	350	270	175	910
Gelsenkirchen	355	215	165	820
Mülheim / Ruhr	370	280	170	1.150

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

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

Quelle: Marktberichte der jeweiligen Gutachterausschüsse bzw. Deutscher Städtetag

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



**Abb. 11.1 Typische Grundstückspreise in €/m<sup>2</sup> für individuelle Bauweise in mittlerer Lage 2007**

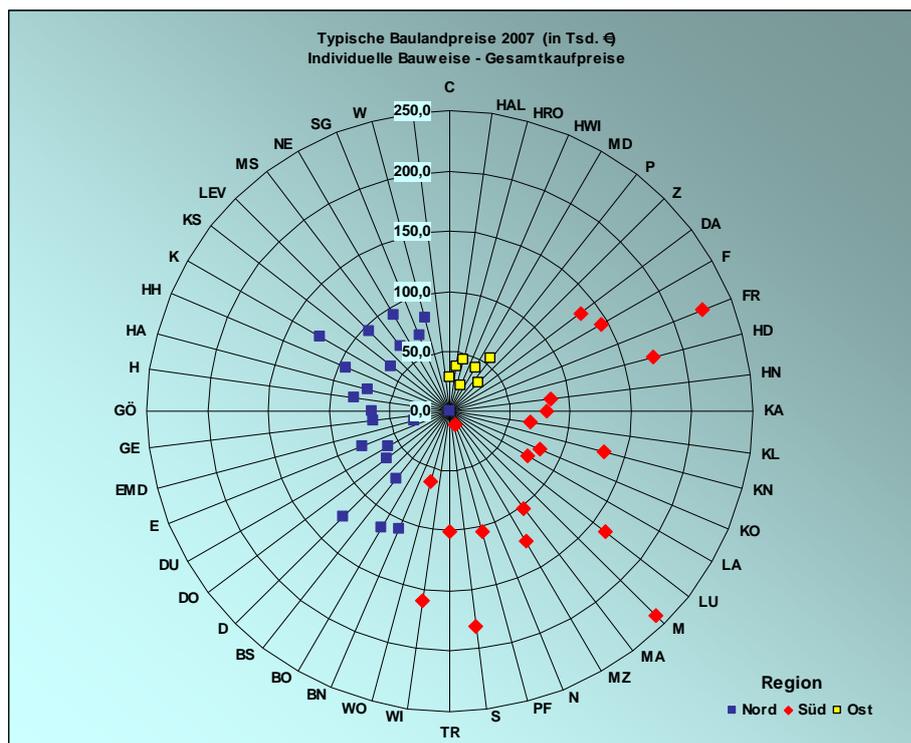
Dem Vergleich des Bodenwertniveaus in Abbildung 11.1. zugrunde gelegt sind örtlich ermittelte Bodenrichtwerte je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für baureife Baugrundstücke für die individuelle (ein- oder zweigeschossige) Bauweise jeweils in mittlerer Lage des Stadtgebiets. Verglichen werden soweit möglich die Baulandpreise für 350 bis 800 m<sup>2</sup> große Baugrundstücke, auf denen freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden können mit den Preisen für Baugrundstücke für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (250 bis 500 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> und damit um rd. 6% über dem durchschnittlichen Niveau vergleichbarer Städte mit mehr als 300.000 Einwohnern. Absolut gesehen zählt Essen mit Duisburg und Mülheim an der Ruhr sowie Ratingen zu den Spitzenreitern der Region. 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 €/m<sup>2</sup>) ist der Wert in Essen um rd. 30% höher als der Durchschnitt der vergleichbaren Städte.

## 11.2 Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet

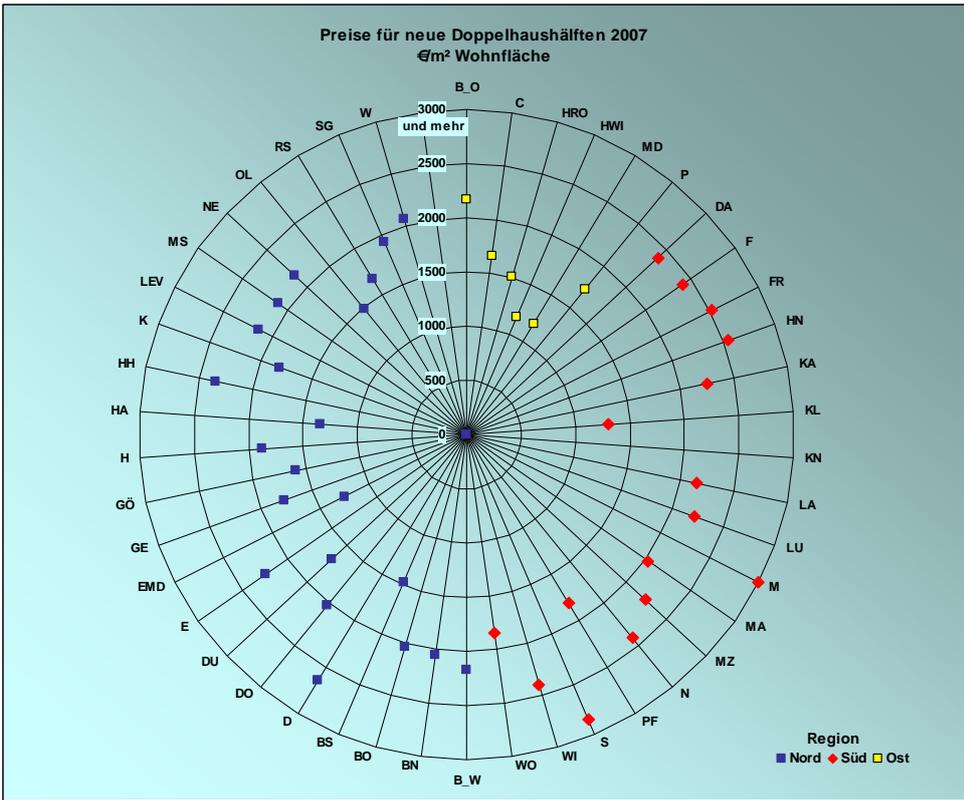
Der Arbeitskreis Wertermittlung in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetags führt seit 1955 jährlich Marktuntersuchungen in großen deutschen Städten durch. Die Untersuchungsergebnisse werden regelmäßig und ausführlich in der Zeitschrift „der städtetag“ sowie unter [www.staedtetag.de](http://www.staedtetag.de), Pressecke, Pressemitteilungen dargestellt. Zu unterscheiden sind die Städte anhand ihrer Kfz-Kennzeichen. Für Baugrundstücke der individuellen Bauweise (Reihenendhäuser / Doppelhaushälften) mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m<sup>2</sup> sind in Abbildung 11.2 Gesamtkaufpreise angegeben. Abbildung 11.3 bis 11.5 zeigen für bebaute Immobilien Preise bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Grundstücksanteil. Hier gelten folgende Definitionen:

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

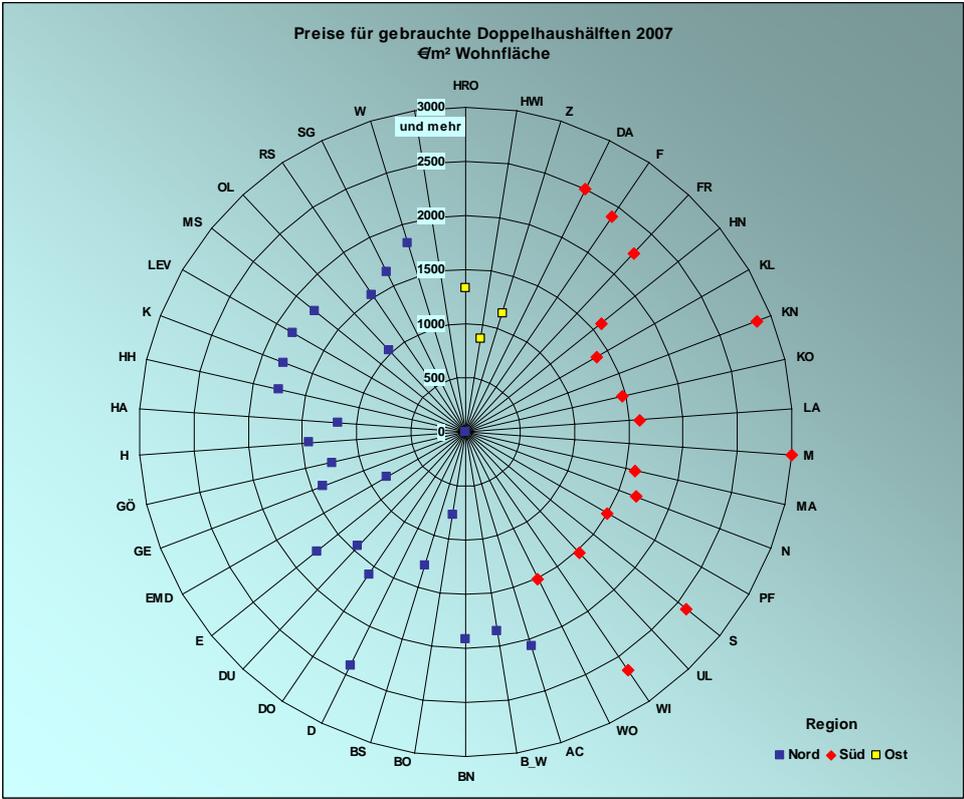


**Abb. 11.2 Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2007**

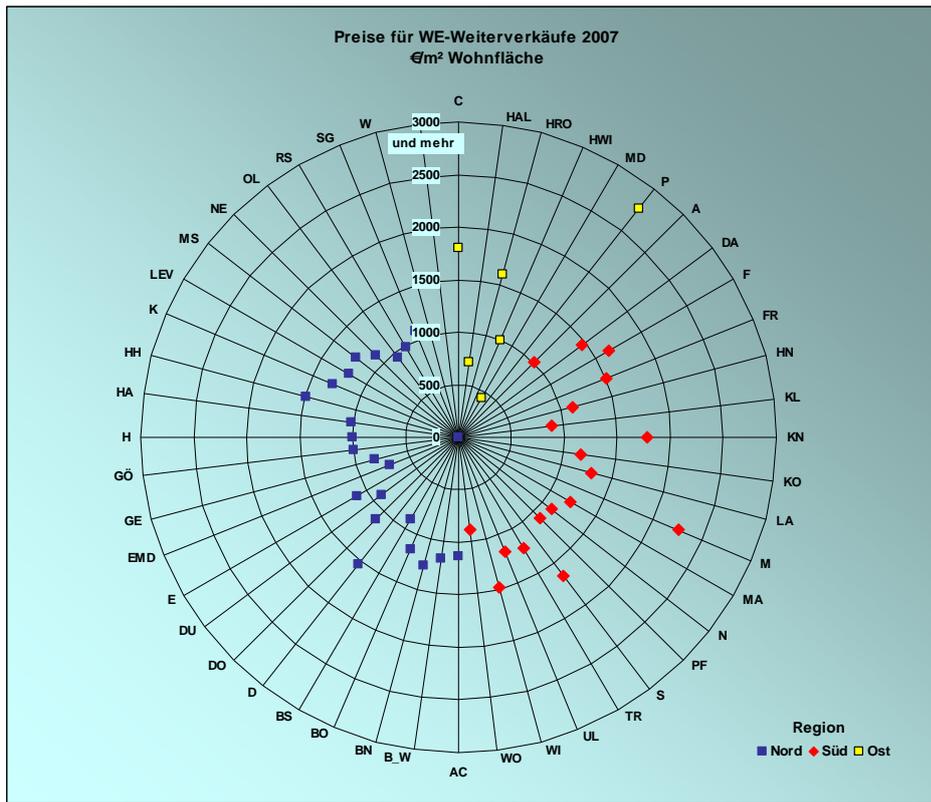
Quelle: Deutscher Städtetag



**Abb. 11.3 Neue Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2007**  
 Quelle: Deutscher Städtetag



**Abb. 11.4 Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2007**  
 Quelle: Deutscher Städtetag



**Abb. 11.5 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2007**  
Quelle: Deutscher Städtetag



## **12. Mieten**

### **12.1 Wohnungsmieten**

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

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

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

Vertriebswege:

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

### **12.2 Gewerbliche Mieten**

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

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

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

## 13. Produkte und Dienstleistungen

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

Weitergehende Informationen sind

- Gutachten
- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

### 13.1 Gutachten

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

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

Ein Vordruck für den Antrag ist diesem Marktbericht als Anlage 2 beigelegt. Dieser Antrag enthält auch einen Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 03.07.2001 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](http://www.boris.nrw.de) (Kapitel 8).
- **analog**  
(Ausgabe mehrfarbig in 9 Teilblättern)
  - gesamte Karte 80 €
  - Teilblatt 15 €
- **Sanierungsgebiete**  
(Besondere Bodenrichtwerte) je Blatt 15 €
- **mündliche Auskunft**
  - einfache Auskünfte kostenfrei
  - Auskünfte schwieriger Art 10 bis 250 €
- **schriftliche Auskunft** zu Bodenrichtwerten
  - je Auskunft 20 €

### Rahmenwerte

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

### Grundstücksmarktbericht

- Grundstücksmarktbericht
  - **ohne** für die Wertermittlung erforderliche Daten  
im Internet <http://www.boris.nrw.de> kostenfrei
  - **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 2007

## Anlage 1

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

\* zugleich ehrenamtlicher Gutachter

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

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

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

## Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

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

gemäß § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert:

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

Das Gutachten wird zu folgendem Zweck benötigt:

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

- Verkehrswert zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung  
 Verkehrswert zum Stichtag \_\_\_\_\_

### Beschreibung des Objektes

Straße und Hausnummer						
Gemarkung						
Flur		Flurstück		Größe		m <sup>2</sup>
Flur		Flurstück		Größe		m <sup>2</sup>
Flur		Flurstück		Größe		m <sup>2</sup>
Grundbuch					Blatt	

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

\_\_\_\_\_

- keine bekannt

Name und Anschrift der übrigen Eigentümer:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Bitte fügen Sie dem Antrag folgende Anlagen bei:**

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

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

**Alle Gebühren zuzüglich Umsatzsteuer**

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

Antragsteller: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Telefax: \_\_\_\_\_

## Schriftliche Bodenrichtwertauskunft

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

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

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

Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks:

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

Mir ist bekannt,

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

### Ich verpflichte mich zur Zahlung der Gebühr

- in Höhe von 20 € für die schriftliche Bodenrichtwertauskunft
- in Höhe von 30 € für einen Rahmenwert
- in Höhe von 15,00 € für die Rahmenwerte für Nichtbauland (Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht)

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

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

### Bearbeitungsvermerke:

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

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

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

## Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

bin ich mit dem Grundstück

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

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

aus folgenden Gründen befasst:

\_\_\_\_\_

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

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

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

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

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

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

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

Wohn-/Nutzfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: \_\_\_\_\_

Weitere Merkmale: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NW (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 in der Fassung vom 11.06.2002

Tarifstelle

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

13.3.2.1 Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall bis einschließlich zehn mitgeteilter  
Vergleichsfälle über unbebaute und bebaute Grundstücke ..... 100 bis 150 €  
[ab 01.06.2005 in Essen 130 €]

13.3.2.2 jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert ..... 7 €

---

**Bearbeitungsvermerke:**

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

Antrag stattgeben - ablehnen.

\_\_\_\_\_ Datum

\_\_\_\_\_ Unterschrift des Vorsitzenden

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

Namenszeichen

Antrag abgelehnt am \_\_\_\_\_

Namenszeichen

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

**Ich bestelle gegen Rechnung** (Gebührenbescheid):

Anzahl	Artikel	Stückpreis €	Gesamt- preis €
___ Exemplar(e)	Aktuelle Bodenrichtwertkarte (gedruckte Ausgabe in 9 Teilblättern)	80	
___ Exemplar(e)	Teilblatt Nr. _____	15	
___ <b>Exemplar(e)</b>	Aktueller Grundstücksmarktbericht Druckversion <b>einschließlich</b> Kapitel 9 „Erforderliche Daten“	40	
___ Exemplar(e)	Karte „Durchschnittsmieten für Ladenlokale“ in Essen-Borbeck (Stand: 06/2005) in Essen-Steele (Stand: 06/2005)	50	
___ Exemplar(e)		50	
___ Exemplar(e)	Unterlagen früherer Jahrgänge		
___ Exemplar(e)	Bodenrichtwertkarte Jahrgang _____ ggf. Teilblatt Nr. _____	40 7,50	
___ Exemplar(e)	Grundstücksmarktbericht Jahrgang _____	auf Anfrage	
1	<b>Versandkostenpauschale</b>	2,50	2,50
		Summe	

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

**Umsatzsteuer gelangt nicht zur Erhebung.**

Name, Vorname / Firma: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Telefon für Rückfragen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift