



# Grundstücksmarktbericht **2005**

**Essen**



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Essen



# Der Grundstücksmarkt in Essen

**Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahre 2004**

**(Datengrundlage: 01.01.2004 bis 31.12.2004)**

## **Herausgeber:**

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

## **Geschäftsstelle:**

Lindenallee 10 (Deutschlandhaus)  
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:	Telefon:	0201-88-68508 88-68510

## **Titelfoto**

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

ISSN 1433-7622

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	8
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	9
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	9
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	11
4.	Der Grundstücksmarkt im Jahr 2004	12
5.	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	17
5.1	Umsatzentwicklung	17
5.2	Preisentwicklung	18
6.	Teilmarkt bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum)	20
6.1	Umsatzentwicklung Wohngrundstücke	20
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.3	Durchschnittspreise	21
6.4	Gewerbegrundstücke	26
7.	Teilmarkt Wohnungseigentum	28
7.1	Umsatzentwicklung	29
7.2	Preisentwicklung	31
7.3	Durchschnittspreise	31

8.	Bodenrichtwerte	42
8.1	Gesetzlicher Auftrag	42
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	43
8.21	Präsentation	43
8.22	Geschossflächenzahl	43
8.23	Entwicklung der Bodenrichtwerte	44
8.24	BORIS.NRW	44
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 der Gutachterausschussverordnung	45
8.4	Bodenrichtwerte für Nichtbauland	46
8.5	Weitere Bodenrichtwerte	46
8.6	Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung	46
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten (Inhaltsangabe)	48
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	50
10.1	Einwohnerzahlen	50
10.2	Gliederung des Essener Stadtgebiets	51
11.	Regionale Vergleiche	52
11.1	Typische Immobilienpreise 2004 in ausgewählten Städten in NRW	52
11.2	Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet	53
11.3	Prognose für das 1. Halbjahr 2005	56
12.	Mieten	57
12.1	Wohnungsmieten	57
12.2	Gewerbliche Mieten	58
13.	Produkte und Dienstleistungen	59
13.1	Gutachten	59
13.2	Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten	60
13.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	60
13.4	Produkte und Gebühren	61

## **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. 5.1	Umsatz unbebauter Wohnbauflächen	17
Tab. 5.2	Flächen- und Geldumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke	18
Tab. 6.1	Umsatz bebauter Wohnhausgrundstücke	20
Tab. 6.2	Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Grundstück in den Stadtteilen Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 - 2004	26

Tab. 6.3	Flächen- und Geldumsatz bei bebauten Gewerbegrundstücken	26
Tab. 7.1	Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum	29
Tab. 7.2	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	29
Tab. 7.3	Geldumsatz bei Wohnungseigentum	29
Tab. 7.4	Erstverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen Durchschnittspreise der Jahre 2002 bis 2004	33
Tab. 7.5	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 – 2004	38
Tab. 7.6	Umwandlungen von Wohnungseigentum in den Stadtteilen Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 – 2004	41
Tab. 8.1	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke	45
Tab. 10.1	Einwohnerentwicklung	50
Tab. 11.1	Typische Immobilienpreise in NRW-Städten	52
Tab. 11.2	Prognose zum Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2005	56
Tab. 13.1	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 3. Juli 2001	62

## Abbildungen

Abb. 4.1	Anzahl der Kaufverträge 1995 bis 2004	13
Abb. 4.2	Marktanteile der Grundstücks-kategorien 2004 (2003)	15
Abb. 5.1	Indexbereiche	19
Abb. 6.1	Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück	21
Abb. 6.2	Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	27
Abb. 7.1	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe	30
Abb. 7.2	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen	30
Abb. 7.3	Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen – Weiterverkäufe	32
Abb. 8.1	Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW	44
Abb. 10.1	Gliederung des Essener Stadtgebiets	51
Abb. 11.1	Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2004	53
Abb. 11.2	Neue Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2004	54
Abb. 11.3	Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2004	54
Abb. 11.4	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2004	55

## **Anlagen**

Anlage 1	Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2004	63
Anlage 2	Antrag auf Erstattung eines Gutachtens	64
Anlage 3	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	66
Anlage 4	Bestellformular	68

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

### **Umsätze**

Insgesamt lag das Vertragsaufkommen nach Kaufverträgen mit rd. 4.000 um etwa 10 % unter dem Vorjahresaufkommen. In den einzelnen Teilmärkten war die Entwicklung jedoch keinesfalls gleichartig. So waren die Verkäufe von Bauland für individuelle Bauweise rückläufig, Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und für klassisches Gewerbe gelangten jedoch verstärkt an den Markt. Auch bebaute Mietwohnhausgrundstücke wurden im Gegensatz zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken oder bebauten Gewerbegrundstücken häufiger verkauft. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum waren rückläufig.

Die Geldumsätze sanken von rund 980 Mio. € in 2003 auf rund 880 Mio. € im Berichtsjahr; das entspricht einem Rückgang von etwa 10 %. Besonders starke Rückgänge waren im Teilmarkt der Baugrundstücke zu verzeichnen, wobei der Teilmarkt der Gewerbegrundstücke besonders stark betroffen war. Hingegen ist der Geldumsatz bei bebauten Gewerbegrundstücken leicht gestiegen.

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

### **Preise**

Bodenrichtwerte für Wohnbauland wurden in einigen Bereichen des Stadtgebiets aufgrund der festgestellten Preisentwicklung gesenkt. In anderen Bereichen erfolgte eine Anhebung. Bodenrichtwerte für klassische gewerbliche Bauflächen blieben unverändert. Details sind im Kapitel 8 dargestellt. Für bebaute Grundstücke wurde Auswertungen über Preisentwicklungen nicht vorgenommen.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts**

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

Weite Teile der Öffentlichkeit verfolgen das Geschehen auf dem Immobilienmarkt mit großem Interesse, denn diese Marktverhältnisse und ihre zeitliche Entwicklung spiegeln einen wesentlichen Ausschnitt aus dem vielfältigen Erscheinungsbild der Großstadt Essen wider. Die jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktberichte sind als Marktorientierung konzipiert. Entsprechend dem Willen des Gesetzgebers sollen sie den Markt auch für Nichtfachleute transparent machen. Für die Wohnungswirtschaft, Banken, Versicherungen, Gewerbe und Industrie sowie die öffentliche Hand mit ihren unterschiedlichen Aufgabenbereichen sind diese Rahmendaten von großer Bedeutung. Nicht zuletzt soll der Bericht auch politischen Mandatsträgern als Entscheidungshilfe dienen. Wertermittlungssachverständige können nur mit den enthaltenen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten fachlich fundierte Gutachten erstellen. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht stellt den Essener Immobilienmarkt in generalisierter Form dar. Die hierin enthaltenen Umsätze, Preisentwicklungen und Preispiegel 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 Verkehrswerts.



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

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

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

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

#### § 193 BauGB

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

---

<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), zuletzt geändert am 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV.NW. S.146).

## § 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.

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses gem. § 2 GAVO NRW jeweils für 5 Jahre. Der Ausschuss hat in Essen im Berichtsjahr 32 Mitglieder. Neben dem Vorsitzenden sind 6 stellvertretende Vorsitzende, 22 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.

Der 1981 eingerichtete **Obere Gutachterausschuss** für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen hat die Aufgaben, Übersichten über den Grundstücksmarkt in diesem Bundesland zu erstellen und Obergutachten zu erstatten. Voraussetzung ist das Vorliegen eines Gutachtens eines örtlichen Gutachterausschusses sowie der Antrag eines Gerichts bzw. einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren (z. B. Enteignungsverfahren).

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

**Adresse:**

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

**Erreichbarkeit:**

Tel.: 0211 / 4 75 42 13  
Fax: 0211 / 4 75 59 76  
E-Mail: oga@bez.reg-duesseldorf.nrw.de

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung der Arbeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt Essen eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht. Die Geschäftsstelle führt die Kaufpreissammlung, ermittelt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten und bereitet die Gutachten vor. Außerdem ist sie für Verwaltungsarbeiten im Zuge der Auftragsabwicklung zuständig.

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

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

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

## **4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2004**

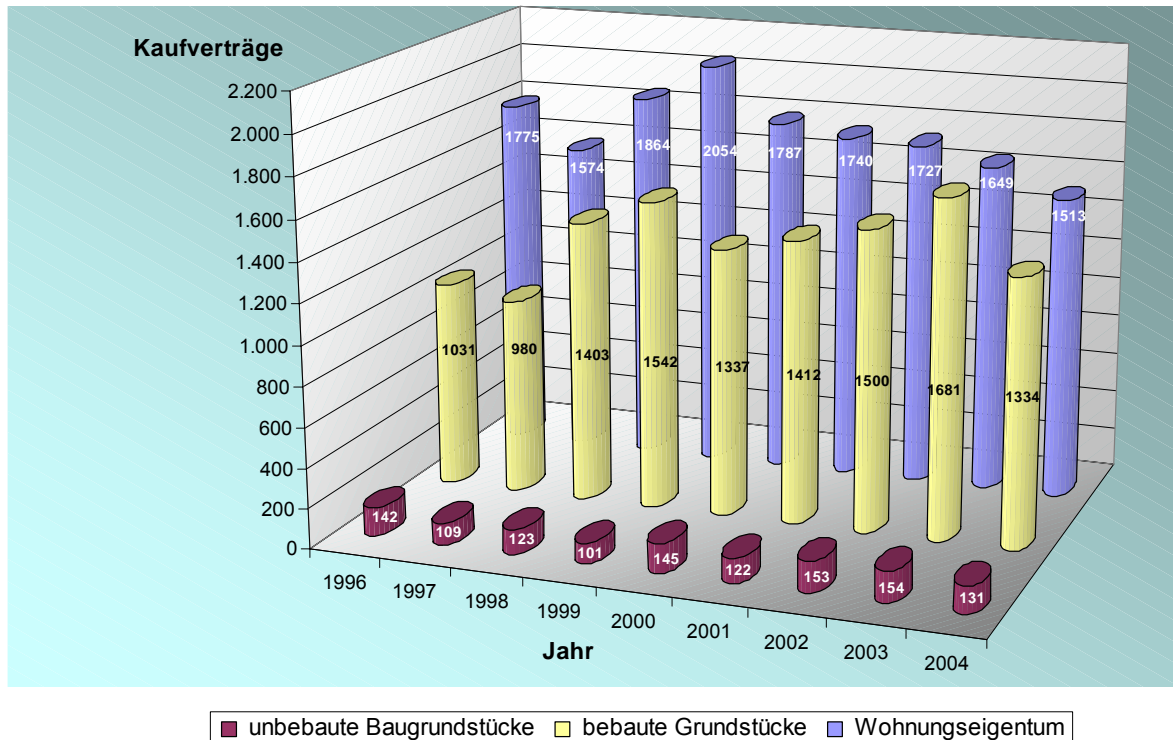
### **Anzahl der Verkäufe**

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

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

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

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



**Abb. 4.1 Anzahl der Kaufverträge 1995 bis 2004**

Bereits in 2003, aber auch in 2004 wurden 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 ehemaligen Mieter.

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

VERTRAGSARTEN	2004	2003	2002	2001	2000	1999
<b>KAUFVERTRÄGE</b>						
<b>1. unbebaute Grundstücke</b>	<u>254</u>	<u>322</u>	<u>269</u>	<u>227</u>	<u>293</u>	<u>335</u>
Wohnbauland (individuelle Bauweise)	103	125	74	57	78	56
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	14	8	20	21	31	16
klassisches Gewerbe und Industrieland	8	5	10	27	22	24
höherwertiges Gewerbe	6	13	13	*)	*)	*)
Erbbaugrundstücke	0	3	36	17	14	5
Nichtbauland <sup>1)</sup>	123	168	116	105	148	234
<b>2. bebaute Grundstücke</b>	<u>1.334</u>	<u>1.681</u>	<u>1.500</u>	<u>1.412</u>	<u>1.337</u>	<u>1.542</u>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	906	1.117	1.112	1.027	945	1.051
Mietwohnhausgrundstücke <sup>2)</sup>	325	312	301	298	287	381
gewerblich genutzte Grundstücke	45	39	83	77	27	62
sonstige	58	213	4	10	62	48
<b>3. Wohnungseigentum</b>	<u>1.513</u>	<u>1.649</u>	<u>1.727</u>	<u>1.740</u>	<u>1.787</u>	<u>2.054</u>
Bauvorhaben	146	150	220	251	248	295
Weiterverkäufe	375	281	341	298	383	463
Umwandlungen	990	956	993	959	1.031	1.050
nicht klassifiziert	2	262	173	232	125	246
<b>4. Teileigentum</b>	17	48	88	105	74	144
<b>SONSTIGE VERTRÄGE <sup>3)</sup></b>	740	590	423	375	379	317
<b>ZWANGSVERSTEIGERUNGEN</b>	<u>152</u>	<u>162</u>	<u>148</u>	<u>121</u>	<u>93</u>	<u>92</u>
unbebaute Grundstücke	1	2	-	2	1	5
bebaute Grundstücke	39	51	36	24	23	19
Wohnungseigentum	106	103	104	87	65	61
Teileigentum	6	6	8	8	4	7
<b>INSGESAMT <sup>**)</sup></b>	<b>3.993</b>	<b>4.452</b>	<b>4.155</b>	<b>3.980</b>	<b>3.966</b>	<b>4.484</b>

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

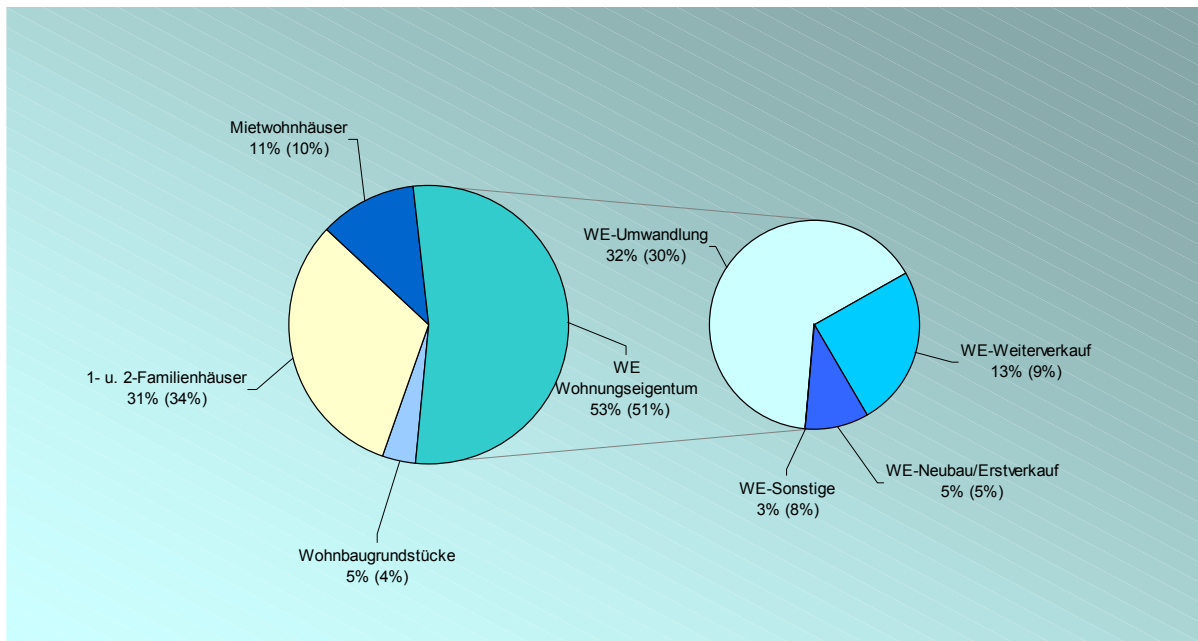
2) mit einem gewerblich genutzten Anteil < 20%

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

\*) bis 2002 nicht gesondert erfasst

\*\*) nicht enthalten sind im Jahr 2004 drei Kaufverträge, in dem Objekte in mehreren Städten verkauft worden sind (Gesamtkaufpreis rund 172,3 Mio. €, der auf Essen entfallende Kaufpreisanteil ist nicht feststellbar)

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



**Abb. 4.2 Marktanteile der Grundstückskategorien 2004 (2003)**

Monat	Kaufverträge 2004				Summen
	Bebaute Grundstücke		Wohnungs- eigentum	baureife Grundstücke	
	Ein- und Zwei- familienhaus- grundstücke	Mietwohnhaus- grundstücke			
Januar	34	8	80	5	127
Februar	54	22	88	11	175
März	76	21	127	15	239
April	78	22	118	14	232
Mai	67	26	103	8	204
Juni	78	29	89	10	206
Juli	70	32	117	11	230
August	66	23	118	12	219
September	78	21	136	8	243
Oktober	71	31	137	4	243
November	103	41	199	20	363
Dezember	131	49	201	13	394
<b>Jahres- summe</b>	<b>906</b>	<b>325</b>	<b>1513</b>	<b>131</b>	<b>2875</b>

**Tab. 4.2 Monatliche Verteilung der Kaufverträge**

Stadtbezirk	Fläche (ha)	Anteil (%) <sup>1)</sup>	Einwohner 2004	Anteil % <sup>2)</sup>	Kaufverträge 2004		
					Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	Mietwohnhausgrundstücke	Wohnungseigentum
I	1.558,2	7,4	62.691	10,7	36	32	143
II	1.348,6	6,4	53.731	9,1	73	33	271
III	1.653,1	7,9	95.780	16,4	37	54	189
IV	2.459,4	11,7	86.622	14,8	122	29	206
V	1.821,6	8,7	58.023	9,8	168	36	76
VI	1.298,3	6,2	52.263	8,8	126	35	101
VII	2.088,3	9,9	61.712	12,5	102	71	129
VIII	3.310,4	15,7	64.246	9,1	113	18	181
IX	5.497,5	26,1	51.250	8,8	129	17	217
<b>Summe</b>	<b>21.035,4</b>	<b>100</b>	<b>586.318</b>	<b>100</b>	<b>906</b>	<b>325</b>	<b>1513</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
	2004	2003	
<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>47,4</b>	<b>64,5</b>	<b>-27%</b>
Wohnbaugrundstücke	22,5	32,2	-30%
Gewerbegrundstücke	7,3	15,5	-53%
werdendes Bauland	13,3	12,5	6%
land- und forstwirtschaftliche Nutzung	3,6	3,6	0%
Sonstige (Splissparzellen pp.)	0,7	0,7	0%
<b>bebaute Grundstücke</b>	<b>833,0</b>	<b>916,6</b>	<b>-9%</b>
Einfamilienhausgrundstücke	204,7	247,6	-17%
Mehrfamilienhausgrundstücke	96,2	132,2	-27%
Wohnungseigentum	174,2	185,7	-6%
Gewerbegrundstücke	357,9	351,1	2%
<b>Summe</b>	<b>880,4</b>	<b>981,1</b>	<b>-10%</b>

**Tab. 4.4 Geldumsätze**



## 5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

### 5.1 Umsatzentwicklung

#### Unbebaute Wohnbaugrundstücke

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

Jahr	2004			2003			2002		
	individuell	Ge- schoss	ge- samt	individuell	Ge- schoss	ge- samt	individuell	Ge- schoss	ge- samt
Anzahl der Kauffälle	103	14	117	125	9	134	74	20	94
Verkaufte Fläche [ha]	6,9	1,5	8,4	13,3	1,4	14,7	9,1	2,6	11,7
Kaufpreis- summe [Mio. €]	18,6	3,9	22,5	28,6	3,6	32,2	25,1	5,2	30,3
Durchschnitts- preis [Mio. €/ha]	2,70	2,60	2,67	2,15	2,57	2,19	2,76	2,00	2,59

**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 im externen Teil enthält Angaben über die in den vergangenen Jahren erzielten Preisspannen. Über den Flächen- und Geldumsatz gibt Tabelle 5.2 Auskunft.

Objektart	2004			2003		
	Kauf-fälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauf-fälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
unbebaute Gewerbegrundstücke (klassisches Gewerbeland)	8	2,0	2,7	5	0,6	0,7
unbebaute Gewerbegrundstücke (höherwertiges Gewerbe)	6	5,3	3,3	13	14,9	10,4

Tab. 5.2 Flächen- und Geldumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke

## 5.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke wird in Essen anhand der Preisentwicklung der Bodenrichtwerte ermittelt. Aufgrund des ausgewerteten Kaufpreismaterials wurde im Stadtgebiet folgende Preisentwicklung festgestellt:

### Baugrundstücke für ein- und zweigeschossige Bauweise

Indexbereich	Durchschnittliche Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Indexbereich	Durchschnittliche Veränderung gegenüber dem Vorjahr
A	± 0 %	E	± 0 %
B	± 0 %	F	± 0 %
C	- 5 %	G	- 2,5 %
D	± 0 %	H (östlich)	+ 4 %
		H (Kettwig)	± 0 %

### Baugrundstücke für drei- oder mehrgeschossige Bauweise

Im Indexbereich NORD wurden die Bodenrichtwerte um durchschnittlich 5 % gesenkt, in den übrigen Indexbereichen blieben sie unverändert.

**Indexbereiche** sind Bereiche im Stadtgebiet, in denen über längere Zeiträume hinweg vergleichbare Preisentwicklungen festgestellt wurden. Unterschieden werden Indexbereiche (siehe Abbildung 5.1) für die oben genannten Baugrundstückarten.

### **Baugrundstücke für klassisches Gewerbe**

Die Bodenrichtwerte für klassische Gewerbegrundstücke blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Wegen der vielfältigen Erscheinungsformen höherwertig gewerblich genutzter Grundstücke sind detaillierte Aussagen zu dieser Grundstücks-kategorie nicht möglich.

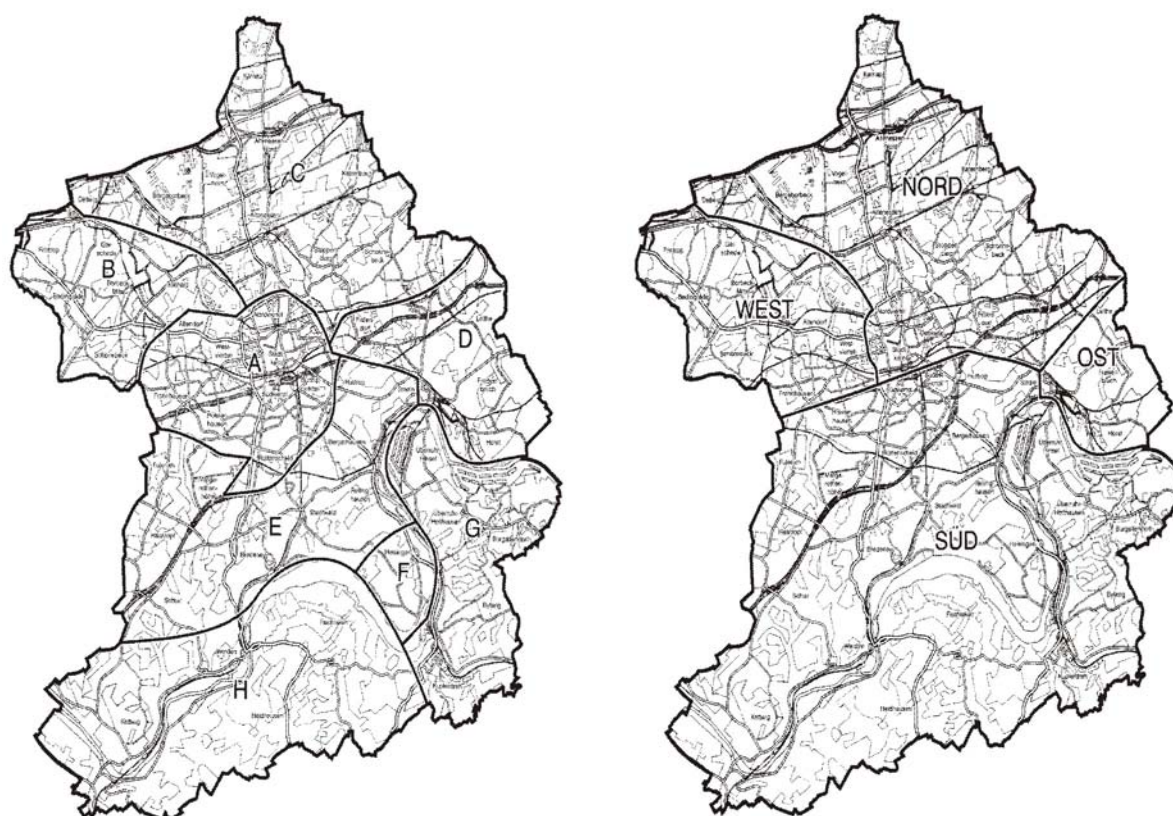


Abb. 5.1 Indexbereiche

## 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	2004			2003		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	906	204,7	55,2	1.117	247,6	72,3
Mietwohnhausgrundstücke (gewerblich genutzter Anteil < 20 %)	325	96,2	25,2	312	132,2	29,6

**Tab. 6.1 Umsatz bebauter Wohnhausgrundstücke**

## 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Abbildung 6.1 zeigt die Zuordnung der Kaufverträge zu Kaufpreisgruppen.

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

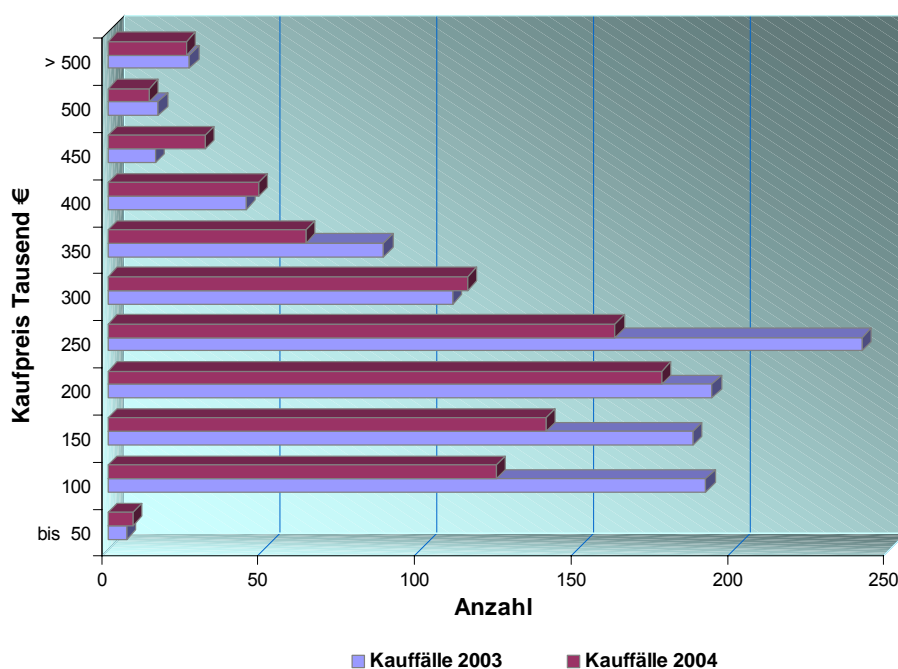


Abb. 6.1 Kaufpreisgruppen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## 6.3 Durchschnittspreise

Die angegebenen Durchschnittspreise beziehen sich wegen der angewandten Ableitungsverfahren auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale.

Angegeben sind neben den auf Plausibilität überprüften **Minimal-** und **Maximalwerten** aller verfügbaren Daten ein **Median** sowie eine als **Abweichung** bezeichnete Größe. 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.

Die zusätzlich in €/m<sup>2</sup> angegebene „Abweichung“ entspricht im Wesentlichen der Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts und ermöglicht eine Einschätzung der Aussagefähigkeit der angegebenen Durchschnittspreise.

Soweit für eine Fallgruppe weniger als 4 Kaufpreise vorlagen, sind Minimal- und Maximalwerte sowie Standardabweichung nicht angegeben.

Für Mehrfamilienhäuser liegen entsprechende Untersuchungen nicht vor.

# Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 - 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel	mittl. Grundstücksfl. m <sup>2</sup>
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>		
<b>Altendorf</b>										
bis 1949	≤3	-	890	-	-	-	122	-	1936	280
1950 bis 1974	≤3	-	1.180	-	-	-	115	-	1959	210
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Altenessen</b>										
bis 1949	12	960	1.230	1.595	235	69	107	165	1942	455
1950 bis 1974	9	1.005	1.340	1.780	280	56	122	150	1962	385
1975 bis 2000	21	660	1.515	1.840	310	112	144	280	1989	270
<b>Bedingrade</b>										
bis 1949	34	900	1.335	2.215	285	55	70	161	1932	380
1950 bis 1974	4	1.140	1.670	1.840	350	70	128	155	1959	555
1975 bis 2000	≤3	-	2.115	-	-	-	206	-	1988	890
<b>Bergerhausen</b>										
bis 1949	11	1.300	1.730	2.870	480	70	100	140	1939	405
1950 bis 1974	12	1.220	1.870	2.605	460	106	138	258	1962	500
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Bochold</b>										
bis 1949	≤3	-	1.055	-	-	-	168	-	1936	555
1950 bis 1974	4	1.375	1.570	2.375	540	85	94	120	1962	290
1975 bis 2000	4	1.160	1.520	2.000	400	88	135	154	1988	245
<b>Borbeck</b>										
bis 1949	6	1.020	1.705	1.940	345	83	84	95	1944	360
1950 bis 1974	6	945	1.425	2.005	420	93	155	292	1960	425
1975 bis 2000	≤3	-	1.530	-	-	-	133	-	1980	205
<b>Bredenev</b>										
bis 1949	8	775	2.200	3.550	1.070	127	185	240	1942	755
1950 bis 1974	30	1.270	2.220	3.810	665	104	172	380	1960	690
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Burgaltendorf</b>										
bis 1949	4	1.135	1.240	1.430	145	110	164	307	1938	1.245
1950 bis 1974	10	1.215	1.530	2.250	350	113	138	203	1968	475
1975 bis 2000	10	1.500	2.050	2.570	405	124	174	302	1988	390
<b>Byfang</b>										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	5	1.625	1.720	2.250	330	95	125	160	1959	920
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Dellwig</b>										
bis 1949	≤3	-	1.035	-	-	-	150	-	1938	870
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2000	≤3	-	1.495	-	-	140	152	163	1992	380

<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor

# Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 - 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel	mittl. Grundstücksfl. m <sup>2</sup>
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>		
<b>Fischlaken</b>										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	9	1.315	2.010	2.485	460	107	118	278	1960	525
1975 bis 2000	≤3	-	1.935	-	-	-	150	-	1978	370
<b>Freisenbruch</b>										
bis 1949	≤3	-	2.065	-	-	-	80	-	1934	670
1950 bis 1974	12	1.235	1.745	2.200	290	84	98	312	1965	375
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Frillendorf</b>										
bis 1949	10	625	1.290	1.650	390	84	118	200	1944	365
1950 bis 1974	5	1.195	1.780	2.025	360	100	116	170	1957	390
1975 bis 2000	≤3	-	1.465	-	-	-	132	-	1988	170
<b>Frintrop</b>										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	≤3	-	1.355	-	-	-	138	-	1959	370
1975 bis 2000	≤3	-	1.570	-	-	-	144	-	1983	385
<b>Frohnhausen</b>										
bis 1949	4	845	1.075	1.630	390	90	130	148	1935	355
1950 bis 1974	6	865	1.325	2.030	460	115	165	200	1953	525
1975 bis 2000	≤3	-	1.630	-	-	-	140	-	1988	170
<b>Fulerum</b>										
bis 1949	≤3	-	1.450	-	-	-	176	-	1948	620
1950 bis 1974	≤3	-	2.165	-	-	-	150	-	1960	1.130
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gerschede</b>										
bis 1949	5	1.320	1.525	1.850	225	80	110	130	1944	630
1950 bis 1974	4	1.740	1.945	1.975	160	81	107	125	1955	505
1975 bis 2000	9	1.405	1.995	2.470	360	112	147	166	1983	330
<b>Haarzopf</b>										
bis 1949	≤3	-	1.720	-	-	-	90	-	1939	665
1950 bis 1974	11	550	1.950	2.555	610	70	130	180	1959	1.080
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Heidhausen</b>										
bis 1949	≤3	-	2.050	-	-	-	75	-	1934	495
1950 bis 1974	25	1.405	2.330	3.090	510	94	175	400	1961	790
1975 bis 2000	14	1.355	2.020	2.570	370	103	140	197	1987	315
<b>Heisingen</b>										
bis 1949	4	1.765	2.240	2.965	665	59	152	170	1941	985
1950 bis 1974	39	1.235	2.060	3.580	495	65	115	290	1958	560
1975 bis 2000	16	1.665	2.255	2.785	340	125	158	204	1987	340

<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor

# Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 - 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel	mittl. Grund- stücksfl. m <sup>2</sup>
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>		
<b>Holsterhausen</b>										
bis 1949	≤3	-	1.970	-	-	-	105	-	1940	500
1950 bis 1974	≤3	-	1.650	-	-	-	172	-	1956	640
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Horst</b>										
bis 1949	≤3	-	1.585	-	-	-	120	-	1943	535
1950 bis 1974	6	995	1.790	2.300	515	97	120	210	1962	445
1975 bis 2000	7	1.785	2.045	2.645	330	68	120	136	1989	295
<b>Huttrop</b>										
bis 1949	10	1.270	1.685	2.190	310	101	130	232	1942	330
1950 bis 1974	14	920	1.540	2.815	525	82	149	316	1956	415
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Karnap</b>										
bis 1949	68	635	875	1.475	160	63	94	228	1939	475
1950 bis 1974	4	780	980	1.455	365	83	94	100	1953	425
1975 bis 2000	6	1.035	1.460	1.990	405	73	104	120	1987	315
<b>Katernberg</b>										
bis 1949	63	415	815	1.990	250	51	124	279	1938	508
1950 bis 1974	17	745	1.085	1.540	255	50	104	200	1956	420
1975 bis 2000	7	1.405	1.615	1.885	190	95	125	172	1997	255
<b>Kettwig</b>										
bis 1949	10	830	1.670	2.865	670	72	127	150	1942	805
1950 bis 1974	32	950	2.120	3.320	650	74	140	250	1966	640
1975 bis 2000	7	1.385	2.020	2.260	310	117	125	200	1983	265
<b>Kray</b>										
bis 1949	14	490	1.195	1.945	415	56	80	150	1936	410
1950 bis 1974	19	835	1.470	2.055	305	52	106	181	1956	465
1975 bis 2000	8	1.255	1.410	1.885	220	67	123	154	1986	230
<b>Kupferdreh</b>										
bis 1949	10	735	1.770	2.110	500	80	114	150	1932	460
1950 bis 1974	10	1.140	1.570	2.335	385	87	140	235	1962	625
1975 bis 2000	8	1.015	1.670	2.350	440	125	182	327	1980	290
<b>Leithe</b>										
bis 1949	≤3	-	1.580	-	-	-	87	-	1933	350
1950 bis 1974	8	915	1.355	1.820	380	94	108	177	1960	460
1975 bis 2000	4	1.540	1.760	2.820	665	-	120	-	1994	225
<b>Margarethenhöhe</b>										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	≤3	-	2.410	-	-	-	120	-	1956	465
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor										



# Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 - 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel	mittl. Grund- stücksfl. m <sup>2</sup>
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>		
<b>Nordviertel</b>										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	≤3	-	715	-	-	-	191	-	1963	220
1975 bis 2000	≤3	-	1.520	-	-	-	133	-	2002	205
<b>Ostviertel</b>										
bis 1949	≤3	-	1.110	-	-	-	117	-	1942	235
1950 bis 1974	≤3	-	1.050	-	-	-	97	-	1952	180
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rellinghausen</b>										
bis 1949	11	740	1.830	2.765	710	58	98	191	1940	460
1950 bis 1974	7	1.700	1.890	2.765	400	80	100	185	1954	325
1975 bis 2000	≤3	-	2.045	-	-	-	170	-	1987	580
<b>Rüttenscheid</b>										
bis 1949	≤3	-	1.590	-	-	-	105	-	1942	175
1950 bis 1974	11	900	1.730	2.635	440	78	145	300	1962	345
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Schonnebeck</b>										
bis 1949	5	945	1.245	1.600	270	67	70	112	1933	320
1950 bis 1974	20	635	1.385	2.005	430	75	112	216	1957	350
1975 bis 2000	5	1.255	1.610	1.905	305	105	118	240	1989	385
<b>Schönebeck</b>										
bis 1949	61	365	1.370	2.055	290	59	65	338	1931	375
1950 bis 1974	7	910	1.850	2.025	480	85	112	220	1963	530
1975 bis 2000	10	1.600	2.020	2.855	375	99	125	222	1990	355
<b>Schuir</b>										
bis 1949	≤3	-	1.455	-	-	-	136	-	1939	660
1950 bis 1974	7	1.395	2.100	2.895	600	79	102	126	1962	495
1975 bis 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stadtwald</b>										
bis 1949	20	790	1.575	3.235	560	50	128	240	1938	335
1950 bis 1974	22	1.280	2.095	2.680	420	54	136	350	1956	450
1975 bis 2000	≤3	-	1.705	-	-	-	106	-	1982	245
<b>Steele</b>										
bis 1949	4	970	1.375	1.720	380	90	120	180	1940	500
1950 bis 1974	8	1.235	1.795	2.210	340	90	115	148	1956	385
1975 bis 2000	≤3	-	2.270	-	-	-	193	-	1979	675
<b>Stoppenberg</b>										
bis 1949	28	660	1.110	2.015	290	71	127	200	1938	575
1950 bis 1974	6	870	1.135	1.565	270	140	182	222	1956	525
1975 bis 2000	14	1.265	1.595	1.875	220	106	140	229	1994	385

<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor

# Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstück

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 - 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel	mittl. Grundstücksfl. m <sup>2</sup>
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>		
<b>Vogelheim</b>										
bis 1949	6	845	1.185	1.515	340	89	92	185	1938	435
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2000	4	1.260	1.525	1.760	305	104	112	120	1984	190
<b>Werden</b>										
bis 1949	5	845	1.055	2.375	875	90	180	260	1943	415
1950 bis 1974	7	1.195	2.320	3.015	580	100	140	200	1964	685
1975 bis 2000	6	1.285	2.195	3.325	870	135	185	260	1984	550
<b>Überruhr-Hinsel</b>										
bis 1949	≤3	-	1.365	-	-	-	198	-	1947	675
1950 bis 1974	12	1.460	1.855	2.910	475	77	128	210	1964	580
1975 bis 2000	5	1.285	1.715	2.530	515	146	150	166	1982	400
<b>Überruhr-Holthausen</b>										
bis 1949	4	760	1.185	2.100	655	70	116	160	1941	450
1950 bis 1974	6	1.160	1.810	2.135	355	110	134	260	1968	690
1975 bis 2000	4	1.395	1.750	2.340	455	130	147	180	1988	350

<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor

**Tab. 6.2 Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Grundstück in den Stadtteilen**  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 - 2004

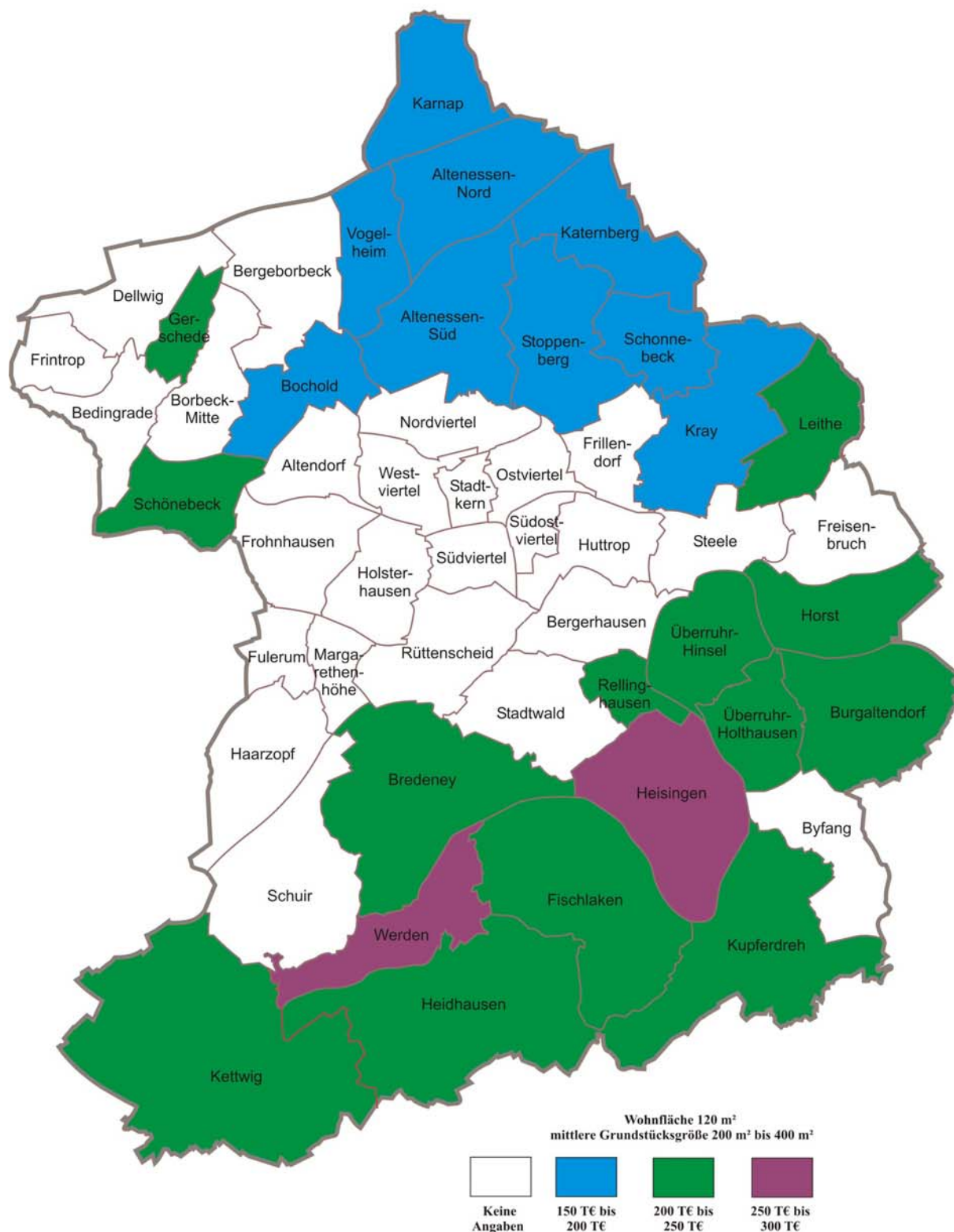
## 6.4 Gewerbegrundstücke

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

Objektart	2004			2003		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]
bebaute Gewerbe- grundstücke (klassisches Gewerbe und Industrieland)	15	22,8	15,5	22	36,7	12,9
bebaute Gewerbe- grundstücke (höherwertiges Gewerbe)	30	357,9	17,1	17	351,1	13,9

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

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



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

## 7. Teilmarkt Wohnungseigentum

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

- Erstverkäufe/Bauvorhaben: mit der Zweckbestimmung „Eigentumswohnung“ errichtet und erstmalig im Verkauf.
- Weiterverkäufe: ursprünglich als Eigentumswohnung errichtet, zum wiederholten Male veräußert (sog. gebrauchte Immobilien).
- Umwandlungen: entstanden aus ursprünglich als Mietwohnung errichteten Objekten. In Essen erfolgt keine weitere Unterscheidung, ob diese Wohnungen erstmalig oder zum wiederholten Male veräußert werden, denn dies ist hinsichtlich der Kaufpreisgestaltung nicht signifikant. Jedoch erzielen umgewandelte Wohnungen zum Teil geringere Preise als Weiterverkäufe.
- Als nicht klassifiziert werden Objekte bezeichnet, die nicht eindeutig einer der oben genannten Kategorien zugeordnet werden können. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass die Erwerber keine zusätzlichen Angaben zum Kaufvertrag machen. Die Zahl der hier erfassten Objekte ist nahezu vollständig den Gruppen der Weiterverkäufe oder Umwandlungen zuzuordnen.

Die Tabellen 7.1 und 7.2 zeigen die Zuwächse im Bestand der Eigentumswohnungen in den einzelnen Stadtbezirken. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Wohnhaus vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist.

Stadtbezirk	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
I	12	6	0	4	7	12	4	3
II	32	39	20	17	41	53	36	45
III	25	133	48	28	34	10	10	10
IV	37	27	40	68	27	32	24	22
V	5	18	32	18	13	9	7	3
VI	6	2	19	10	41	28	12	7
VII	35	27	10	11	7	1	8	17
VIII	27	22	32	24	25	14	14	15
IX	73	140	94	68	56	61	35	24
<b>Summe</b>	<b>252</b>	<b>414</b>	<b>295</b>	<b>248</b>	<b>251</b>	<b>220</b>	<b>150</b>	<b>146</b>

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

Stadtbezirk	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
I	0	29	0	0	26	42	40	120
II	8	85	146	55	150	145	176	173
III	0	80	164	63	117	114	81	147
IV	99	96	119	34	224	132	144	145
V	50	46	133	50	49	37	39	46
VI	0	5	91	56	417	64	72	84
VII	0	121	30	18	4	59	38	90
VIII	0	41	119	70	20	51	81	99
IX	0	18	32	84	41	54	216	86
<b>Summe</b>	<b>157</b>	<b>521</b>	<b>834</b>	<b>430</b>	<b>1.048</b>	<b>698</b>	<b>887</b>	<b>990</b>

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

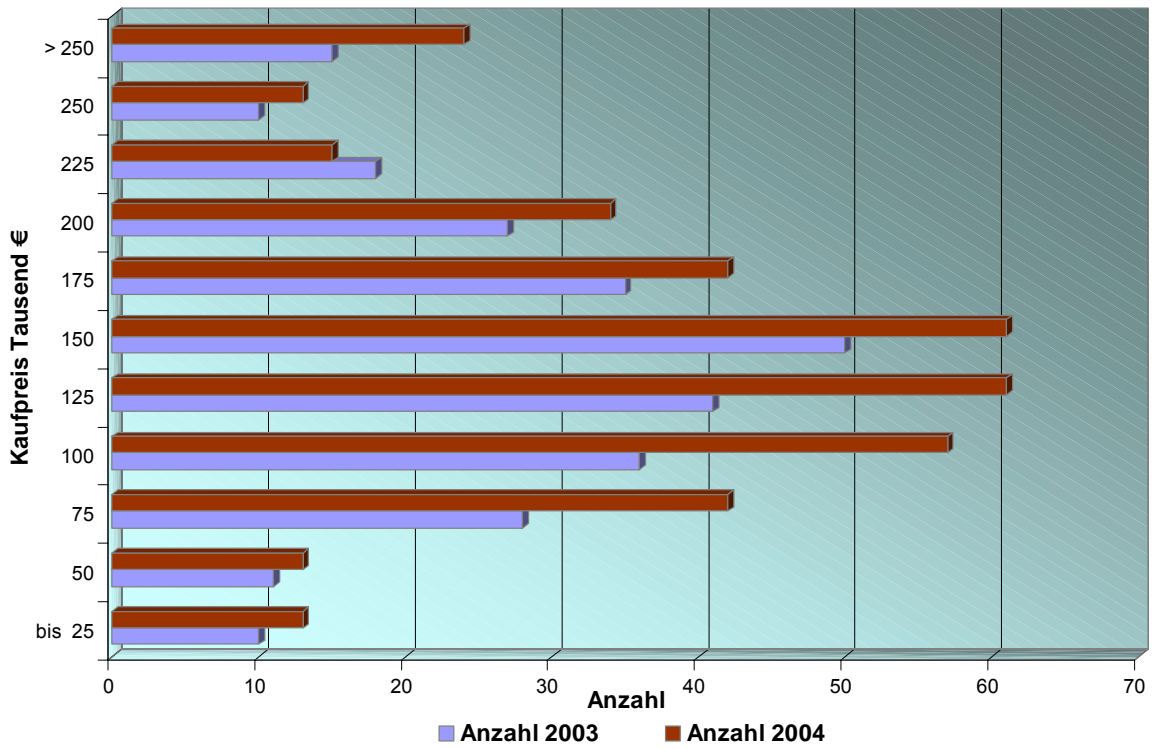
## 7.1 Umsatzentwicklung

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

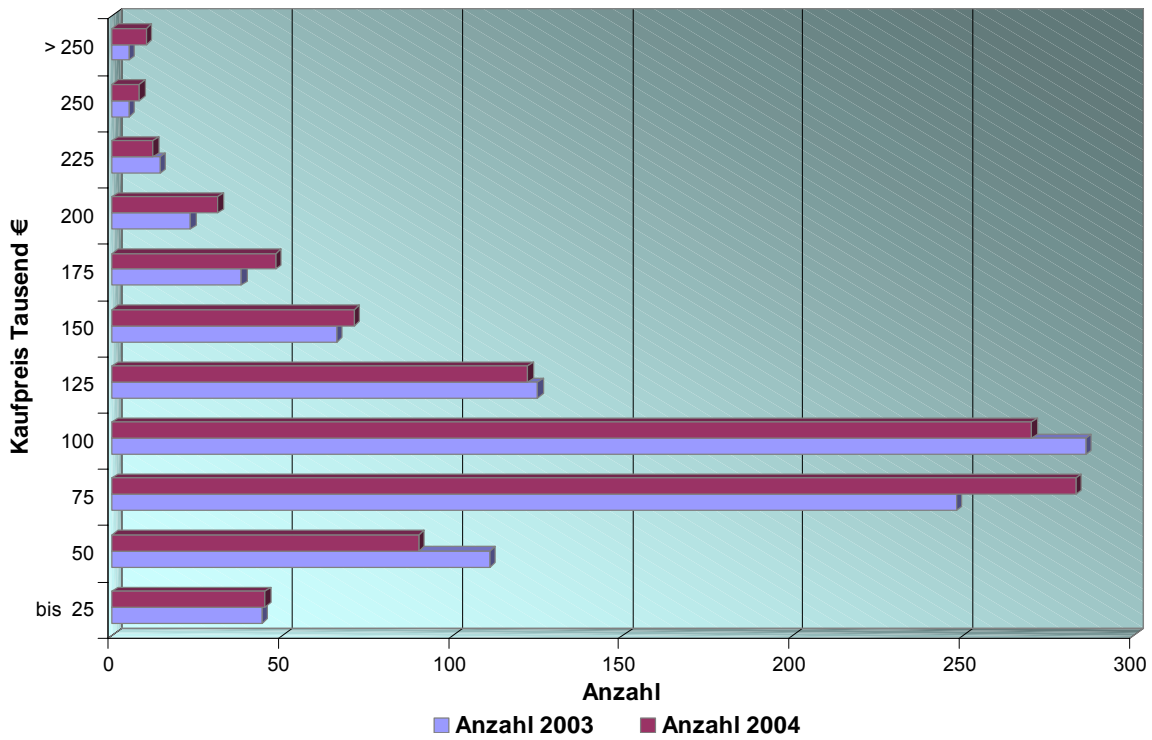
Objektart	2004		2003		2002	
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio. €]
<b>Wohnungseigentum insgesamt</b>	1.513	174,2	1.649	185,7	1.727	207,5
davon						
• <b>Erstverkäufe/ Bauvorhaben</b>	146	31,2	150	32,2	220	50,7
• <b>Weiterverkäufe</b>	375	51,4	281	39,6	341	45,2
• <b>Umwandlungen <sup>1)</sup></b>	990	91,3	956	84,3	993	91,6
• <b>nicht klassifiziert</b>	2	0,3	262	29,6	173	20,0

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

**Tab. 7.3 Geldumsatz bei Wohnungseigentum**



**Abb. 7.1 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Weiterverkäufe**



**Abb. 7.2 Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum Umwandlungen**

## 7.2 Preisentwicklung

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

## 7.3 Durchschnittspreise

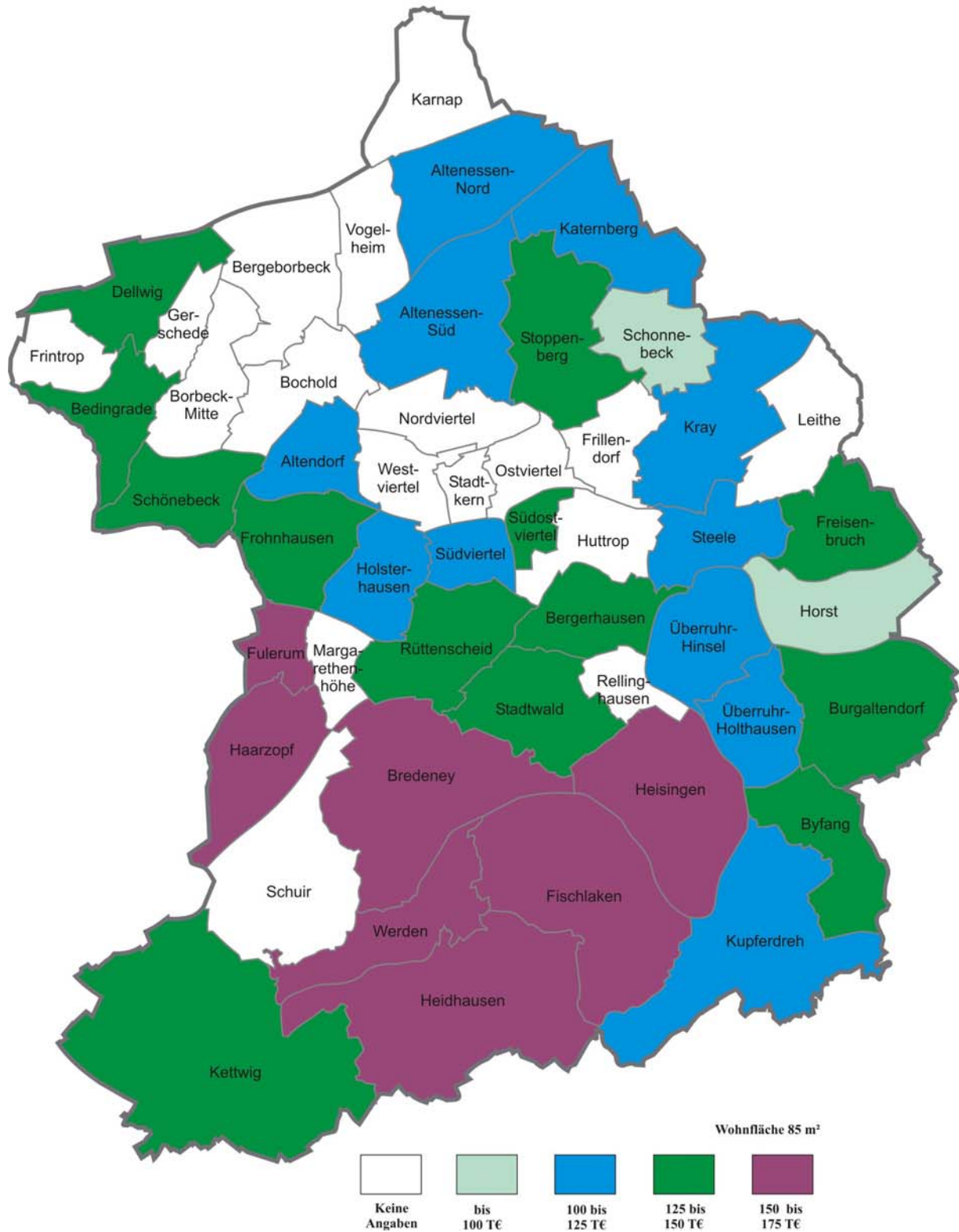
Die angegebenen Durchschnittspreise beziehen sich wegen der angewandten Ableitungsverfahren auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale.

Angegeben sind neben den auf Plausibilität überprüften **Minimal-** und **Maximalwerten** aller verfügbaren Daten ein Median sowie eine als **Abweichung** bezeichnete Größe. 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.

Die zusätzlich in €/m<sup>2</sup> angegebene „Abweichung“ entspricht im Wesentlichen der Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts und ermöglicht eine Einschätzung der Aussagefähigkeit der angegebenen Durchschnittspreise.

Soweit für eine Fallgruppe weniger als 3 Kaufpreise vorlagen, sind Minimal- und Maximalwerte sowie Standardabweichung nicht angegeben.

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



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



## Erstverkäufe

Tabelle 7.4 zeigt Durchschnittspreise der Jahre 2002 bis 2004 für Erstverkäufe von Wohnungseigentum in den einzelnen Stadtteilen. Erstbezug bedeutet, dass die Objekte in dem angegebenen Zeitraum errichtet wurden. Die angegebenen Preise sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Eine Preisbeeinflussung durch nicht erfasste Eigenleistungen ist weitaus unwahrscheinlicher als bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Stadtteil <sup>1)</sup>	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche		
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>
Altenessen	12	1.335	1.790	2.065	215	52	92	104
Bedingrade	≤3	-	2.260	-	-	-	64	-
Bergerhausen	12	1.830	2.210	2.535	250	80	96	168
Bochold	≤3	-	1.770	-	-	-	67	-
Borbeck	23	1.890	2.095	2.235	80	63	90	110
Bredeneby	15	1.900	2.355	2.840	210	66	85	116
Burgaltendorf	8	1.775	2.145	2.440	200	61	76	119
Fischlaken	6	2.275	2.525	2.680	165	68	95	100
Freisenbruch	17	1.680	1.850	1.870	45	99	100	100
Frillendorf	≤3	-	1.310	-	-	-	84	-
Frintrop	4	1.405	1.560	1.770	185	84	96	113
Fulerum	12	2.055	2.190	2.435	125	68	85	87
Gerschede	4	1.550	1.710	1.820	130	85	96	114-
Heisingen	9	1.920	2.170	2.680	255	70	99	114
Huttrop	≤3	-	2.145	-	-	-	92	-
Katernberg	19	1.280	1.630	2.375	255	78	100	118
Kettwig	12	1.815	2.130	2.725	295	63	89	112
Kupferdreh	8	1.635	1.935	2.330	260	68	85	104
Rüttenscheid	30	2.115	2.395	2.810	230	65	96	122
Schonnebeck	≤3	-	1.505	-		-	67	-
Schönebeck	6	1.635	1.945	2.310	245	89	113	127
Stadtwald	≤3	-	2.550	-		-	104	-
Steele	4	1.750	1.770	1.780	15	91	93	106
Stoppenberg	9	1.260	1.815	1.955	280	67	97	115
Werden	11	1.835	2.380	3.190	430	52	101	113

<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor

**Tab. 7.4 Erstverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen  
Durchschnittspreise der Jahre 2002 bis 2004**

## **Weiterverkäufe und Umwandlungen**

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

## **Vermietetes Wohnungseigentum**

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

# Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 – 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	
<b>Altendorf</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	4	625	1.210	1.475	450	54	70	96	1990
<b>Altenessen</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	11	850	1.325	1.740	300	45	83	238	1991
<b>Bedingrade</b>									
1950 bis 1974	4	915	1.215	1.440	265	58	59	72	1973
1975 bis 2002	19	1.195	1.540	1.870	185	50	87	122	1984
<b>Bergerhausen</b>									
1950 bis 1974	4	665	1.150	1.835	630	42	46	92	1971
1975 bis 2002	11	1.070	1.630	2.065	310	43	80	104	1985
<b>Bochold</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.960	-	-	-	105	-	1970
1975 bis 2002	≤3	-	1.700	-	-	-	87	-	1980
<b>Borbeck</b>									
1950 bis 1974	6	1.250	1.445	2.120	350	60	82	99	1972
1975 bis 2002	≤3	-	1.370	-	-	-	78	-	1998
<b>Bredenev</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.710	-	-	-	72	-	1967
1975 bis 2002	27	935	1.870	2.735	420	52	88	139	1984
<b>Burgaltendorf</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.570	-	-	-	86	-	1973
1975 bis 2002	21	1.215	1.715	2.250	275	51	88	119	1985
<b>Byfang</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	8	1.280	1.630	1.960	230	57	80	104	1984
<b>Dellwig</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	4	1.325	1.670	2.045	345	46	85	105	1995
<b>Fischlaken</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.770	-	-	-	99	-	1971
1975 bis 2002	5	1.285	1.935	2.275	425	88	106	112	1998
<b>Freisenbruch</b>									
1950 bis 1974	11	940	1.325	1.485	210	64	75	92	1970
1975 bis 2002	9	1.120	1.525	1.965	325	65	84	101	1991
<b>Frillendorf</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	≤3	-	1.595	-	-	-	94	-	1987
<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor									

# Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 – 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	
<b>Frintrop</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.315	-	-	-	80	-	1973
1975 bis 2002	≤3	-	1.340	-	-	-	99	-	1988
<b>Frohnhausen</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.425	-	-	-	80	-	1968
1975 bis 2002	12	1.185	1.600	2.360	370	48	86	140	1990
<b>Fulerum</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	4	1.430	1.770	2.145	460	84	103	108	1993
<b>Haarzopf</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.210	-	-	-	71	-	1972
1975 bis 2002	11	1.380	1.800	2.135	255	48	88	125	1984
<b>Heidhausen</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.040	-	-	-	50	-	1972
1975 bis 2002	9	1.455	2.000	2.305	270	85	102	115	1993
<b>Heisingen</b>									
1950 bis 1974	6	1.030	1.445	1.670	235	68	98	109	1972
1975 bis 2002	14	1.020	1.835	2.730	430	57	101	115	1984
<b>Holsterhausen</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	2.355	-	-	-	89	-	1973
1975 bis 2002	5	1.210	1.450	2.045	415	54	62	128	1987
<b>Horst</b>									
1950 bis 1974	7	725	950	1.505	260	66	83	100	1974
1975 bis 2002	5	415	1.130	1.240	340	46	99	100	1975
<b>Huttrop</b>									
1950 bis 1974	7	780	1.020	1.575	295	67	88	93	1967
1975 bis 2002	≤3	-	1.890	-	-	-	96	-	1984
<b>Katernberg</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	4	1.035	1.300	1.585	260	72	81	94	1984
<b>Kettwig</b>									
1950 bis 1974	12	870	1.290	1.825	265	76	83	139	1972
1975 bis 2002	43	975	1.480	2.405	370	40	86	130	1982
<b>Kray</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.095	-	-	-	82	-	1947
1975 bis 2002	4	1.095	1.350	1.770	325	52	82	94	1993
<b>Kupferdreh</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	950	-	-	-	58	-	1964
1975 bis 2002	13	865	1.425	1.935	320	42	94	140	1986
<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor									

# Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 – 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	
<b>Leithe</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.275	-	-	-	92	-	1970
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nordviertel</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	≤3	-	1.285	-	-	-	74	-	1988
<b>Ostviertel</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	≤3	-	1.535	-	-	-	80	-	1987
<b>Rellinghausen</b>									
1950 bis 1974	6	520	1.020	1.150	280	64	66	103	1971
1975 bis 2002	≤3	-	1.930	-	-	-	61	-	1994
<b>Rüttenscheid</b>									
1950 bis 1974	16	768	1.120	1.875	345	48	68	104	1967
1975 bis 2002	12	980	1.740	2.550	510	67	84	146	1982
<b>Schonnebeck</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	4	915	1.130	1.760	435	60	74	80	1987
<b>Schönebeck</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.265	-	-	-	91	-	1972
1975 bis 2002	17	1.375	1.750	2.245	275	52	87	115	1987
<b>Stadtwald</b>									
1950 bis 1974	7	985	1.280	1.610	240	67	83	97	1971
1975 bis 2002	11	1350	1.725	2.000	185	63	90	120	1981
<b>Steele</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.245	-	-	-	103	-	1968
1975 bis 2002	10	620	1.425	2.310	510	48	76	116	1981
<b>Stoppenberg</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.325	-	-	-	100	-	1972
1975 bis 2002	5	1.205	1.630	1.715	265	70	83	98	1980
<b>Südostviertel</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	4	1.35	1.760	2.050	315	71	72	84	1993
<b>Südviertel</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.160	-	-	-	72	-	1961
1975 bis 2002	6	1.090	1.430	1.840	250	67	92	108	1985
<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor									

# Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 – 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	
<b>Überruhr-Hinsel</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.645	-	-	-	84	-	
1975 bis 2002	10	1.100	1.435	1.785	255	56	77	94	1984
<b>Überruhr-Holthausen</b>									
1950 bis 1974	8	770	985	1.785	165	57	68	94	1973
1975 bis 2002	10	790	1.415	1.825	365	57	86	117	1978
<b>Vogelheim</b>									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 2002	≤3	-	1.315	-	-	-	78	-	1983
<b>Werden</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.650	-	-	-	78	-	1968
1975 bis 2002	19	1.245	1.775	2.255	260	72	95	130	1984

<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor

**Tab. 7.5 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 – 2004**

# Umwandlungen von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 – 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	
<b>Altendorf</b>									
1950 bis 1974	41	280	1.150	1.485	340	40	73	135	1960
1975 bis 2002	≤3	-	1.805	-	-	-	80	-	1992
<b>Altenessen</b>									
1950 bis 1974	34	345	1.005	1.500	230	42	64	116	1962
1975 bis 2002	5	835	1.375	1.440	285	46	80	118	1994
<b>Bedingrade</b>									
1950 bis 1974	12	735	1.420	1.910	310	34	55	100	1966
1975 bis 2002	≤3	-	1.535	-	-	-	95	-	1983
<b>Bergerhausen</b>									
1950 bis 1974	59	595	945	1.700	260	37	67	130	1964
1975 bis 2002	≤3	-	1.360	-	-	-	81	-	1984
<b>Bochold</b>									
1950 bis 1974	31	420	1.105	1.725	315	48	72	97	1965
1975 bis 2002	≤3	-	1.125	-	-	-	49	-	1975
<b>Borbeck</b>									
1950 bis 1974	24	940	1.070	1.620	165	49	66	83	1962
1975 bis 2002	≤3	-	1.220	-	-	-	55	-	1977
<b>Bredeneý</b>									
1950 bis 1974	13	1.055	1.750	1.940	310	51	92	140	1967
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Burgaltendorf</b>									
1950 bis 1974	28	750	990	1.785	265	54	63	90	1960
1975 bis 2002	≤3	-	1.570	-	-	-	78	-	1982
<b>Dellwig</b>									
1950 bis 1974	23	420	975	1.615	280	45	68	98	1961
1975 bis 2002	≤3	-	1.920	-	-	-	74	-	1997
<b>Freisenbruch</b>									
1950 bis 1974	24	780	1.075	1.600	190	61	76	106	1973
1975 bis 2002	12	815	1.090	1.525	205	35	87	99	1977
<b>Frillendorf</b>									
1950 bis 1974	5	625	795	1.050	215	48	68	97	1958
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Frintrop</b>									
1950 bis 1974	12	625	1.090	1.855	410	48	68	105	1962
1975 bis 2002	9	1.280	1.385	1.735	165	53	74	137	1977
<b>Frohnhausen</b>									
1950 bis 1974	57	450	1.285	1.685	340	47	84	144	1962
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gerschede</b>									
1950 bis 1974	7	905	1.105	1.605	240	25	68	73	1971
1975 bis 2002	≤3	-	1.225	-	-	-	70	-	1982
<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor									

# Umwandlungen von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 – 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	
<b>Haarzopf</b>									
1950 bis 1974	≤3	-	1.335	-	-	-	105	-	1958
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Heisingen</b>									
1950 bis 1974	26	1.065	1.210	1.945	200	40	81	100	1970
1975 bis 2002	7	1.095	1.400	1.425	135	64	71	94	1981
<b>Holsterhausen</b>									
1950 bis 1974	54	590	1.185	1.850	265	40	68	119	1960
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Horst</b>									
1950 bis 1974	12	1.015	1.135	1.630	195	50	62	100	1970
1975 bis 2002	6	805	1.085	1.460	235	75	89	107	1975
<b>Huttrop</b>									
1950 bis 1974	16	645	1.055	1.970	365	42	72	99	1962
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Karnap</b>									
1950 bis 1974	10	235	1.050	1.435	420	43	53	93	1964
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Katernberg</b>									
1950 bis 1974	34	515	975	1.425	165	46	77	112	1962
1975 bis 2002	10	625	1.085	1.585	255	70	80	95	1984
<b>Kettwig</b>									
1950 bis 1974	65	835	1.100	1.845	170	40	75	126	1974
1975 bis 2002	15	1.110	1.370	2.260	310	47	76	104	1979
<b>Kray</b>									
1950 bis 1974	25	570	986	1.250	155	60	66	140	1963
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kupferdreh</b>									
1950 bis 1974	15	905	1.165	2.000	285	54	65	105	1967
1975 bis 2002	≤3	-	1.315	-	-	-	77	-	1983
<b>Leithe</b>									
1950 bis 1974	29	735	900	1.285	150	53	76	109	1962
1975 bis 2002	≤3	-	1.280	-	-	-	64	-	1977
<b>Nordviertel</b>									
1950 bis 1974	5	500	835	1.375	380	35	64	107	1960
1975 bis 2002	≤3	-	1.080	-	-	-	88	-	1986
<b>Ostviertel</b>									
1950 bis 1974	18	110	1.310	1.685	520	42	64	91	1961
1975 bis 2002	4	470	1.190	1.625	605	43	46	91	1980
<b>Rellinghausen</b>									
1950 bis 1974	4	955	1.115	1.660	360	70	74	119	1962
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor									



# Umwandlungen von Wohnungseigentum

## Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 – 2004

Stadtteil <sup>1)</sup> Baujahr	Anzahl	Kaufpreis				Wohnfläche			(fiktives) Baujahr Mittel
		Min €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	s.Abw. ± €/m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Median m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	
<b>Rüttenscheid</b>									
1950 bis 1974	85	585	1.210	2.105	340	43	75	150	1962
1975 bis 2002	5	920	1.180	1.640	300	37	78	98	1977
<b>Schonnebeck</b>									
1950 bis 1974	60	565	1.005	1.220	135	45	71	102	1963
1975 bis 2002	21	1.000	1.085	1.250	70	55	71	100	1980
<b>Schönebeck</b>									
1950 bis 1974	13	290	1.265	1.650	360	55	73	111	1970
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stadtwald</b>									
1950 bis 1974	10	1.065	1.340	2.000	260	50	64	120	1968
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Steele</b>									
1950 bis 1974	35	625	1.110	1.735	205	54	73	120	1960
1975 bis 2002	4	1.240	1.475	1.550	165	42	66	75	1984
<b>Stoppenberg</b>									
1950 bis 1974	43	765	1.045	1.505	135	53	73	120	1961
1975 bis 2002	≤3	-	1.150	-	-	-	63	-	1976
<b>Südostviertel</b>									
1950 bis 1974	9	355	1.290	1.540	435	44	81	115	1957
1975 bis 2002	≤3	-	1.385	-	-	-	65	-	1981
<b>Südviertel</b>									
1950 bis 1974	22	355	1.100	1.780	455	42	64	160	1962
1975 bis 2002	5	865	1.235	1.250	185	37	81	85	1983
<b>Vogelheim</b>									
1950 bis 1974	7	220	1.230	1.590	590	45	69	74	1959
1975 bis 2002	4	1.330	1.340	1.350	10	60	64	88	1978
<b>Werden</b>									
1950 bis 1974	8	1.190	1.335	2.025	300	42	82	105	1964
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Überruhr-Hinsel</b>									
1950 bis 1974	16	1.025	1.090	1.765	220	54	70	113	1970
1975 bis 2002	10	1.075	1.110	1.655	190	70	71	115	1977
<b>Überruhr-Holthausen</b>									
1950 bis 1974	42	995	1.065	1.465	95	45	58	108	1963
1975 bis 2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<sup>1)</sup> für nicht aufgeführte Stadtteile liegen keine Angaben vor									

**Tab. 7.6 Umwandlungen von Wohnungseigentum in den Stadtteilen  
Durchschnittspreise aus Verkäufen der Jahre 2002 – 2004**

## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

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

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

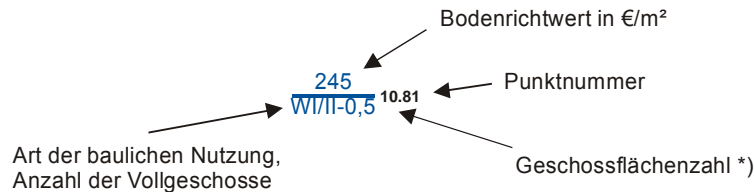
- Baureifes Land in Wohngebieten mit individueller Bauweise (überwiegend Eigentumsmaßnahmen)
- Baureifes Land in Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau (überwiegend Eigentumsmaßnahmen)
- Klassische Gewerbestandorte

ermittelt.

## 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

### 8.21 Präsentation

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



### 8.22 Geschossflächenzahl

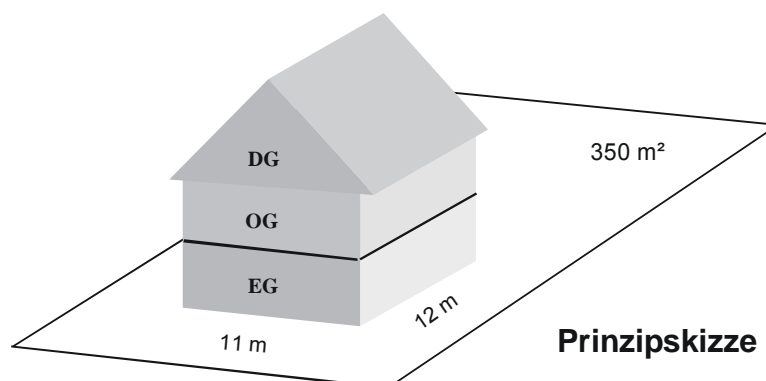
Die Definition der den Bodenrichtwerten zugrundeliegenden Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 und somit nicht dem Stand nach der Novellierung. Dies ist bei der Ermittlung der bodenwertrelevanten Geschossflächenzahl zwingend zu berücksichtigen. Zu bilden ist dafür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

Um zu Geschossflächen zu gelangen, die dem der Bodenrichtwertableitung zugrundeliegenden Modell entsprechen, ist folgender Ansatz zu verwenden:

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

Hierin bedeuten

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



## Berechnungsbeispiel:

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

Grundstücksfläche: 350 m<sup>2</sup>

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

### 8.23 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

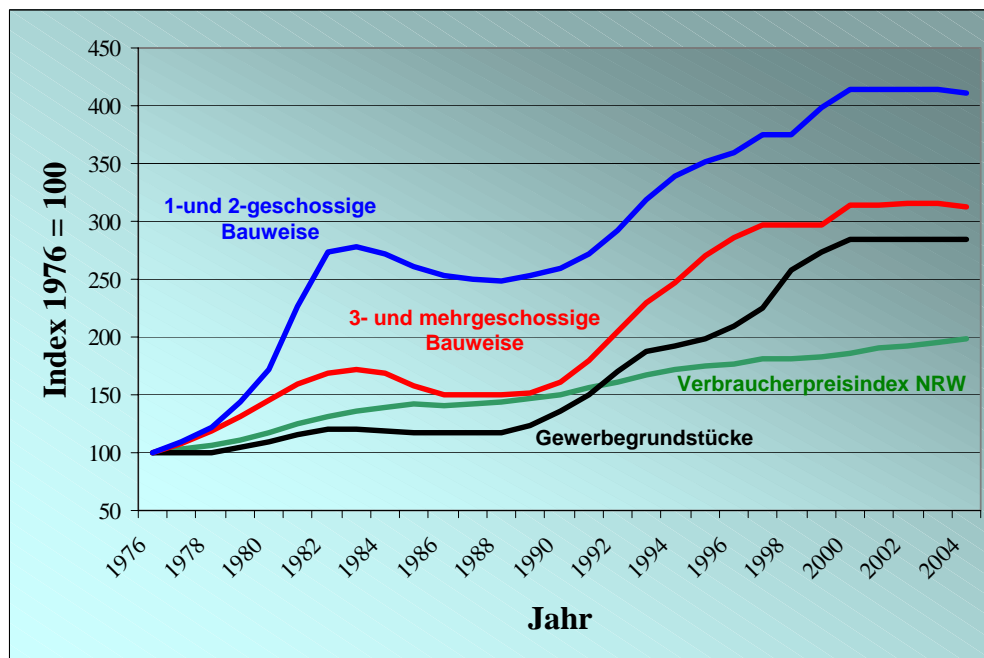


Abb. 8.1 Indexentwicklung baureifer Grundstücke in Essen und Verbraucherpreisindex NRW

### 8.24 BORIS.NRW

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



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

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 11.02.2005 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	385	265	195
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	-	220	-
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2, Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	-	-	-
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2 Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	-	-	-
<b>Eigentumswohnungen</b> GFZ ca. 1,2 Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	360	315	215
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	105	85	75

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

## **8.4 Bodenrichtwerte für Nichtbauland**

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

## **8.5 Weitere Bodenrichtwerte**

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

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

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

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

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

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

In der Legende zur Bodenrichtwertkarte sind keine Hinweise auf die Grundstückstiefe enthalten. Die Grundstückstiefe ist seit Jahren nicht mehr auswertungsrelevant, da die Bodenrichtwerte neben anderen Parametern in erster Linie auf die Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung abgestellt werden. Daraus darf jedoch nicht geschlossen werden, die Grundstückstiefe habe keine wertmäßige Auswirkung mehr. Vielmehr sind die in der Fachliteratur dargestellten Verfahren zur Bewertung von Frei- und Hinterlandflächen 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
- 
- 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 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 besonderem Interesse, da sich hierauf jede sachverständige, am lokalen Markt orientierte Sachverständigentätigkeit stützt. Um den Grundstücksmarktbericht von den Spezialinformationen für diesen Kundenkreis zu entlasten und die – von der neuen Gebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen geforderte – Differenzierung der Gebühren umzusetzen und damit den Allgemeinen Teil des Berichts preisgünstig zu gestalten, werden die Spezialinformationen für Sachverständige gesondert veröffentlicht.

Im Berichtsjahr bzw. für diesen Grundstücksmarktbericht wurden neu beschlossen

- Bodenpreisindexreihen
- Liegenschaftszinssätze (werden voraussichtlich bis Mitte des Jahres neu beschlossen)



Folgende Wertermittlungsdaten sind im externen Teil zusammengestellt:

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

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

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

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Einwohnerzahlen

Jahr	Einwohner	Zugezogene	Fortgezogene	Wanderungssaldo
1995	616.167	17.462	20.040	-2.578
1996	612.690	18.105	19.269	-1.164
1997	609.373	18.004	19.094	-1.090
1998	603.335	16.748	20.836	-4.088
1999	599.008	17.515	19.792	-2.277
2000	596.270	18.870	20.013	-1.143
2001	594.494	20.550	19.841	709
2002	591.890	20.142	20.331	-189
2003	586.750	20.173	22.765	-2.592
2004	586.318	...	...	...

**Tab. 10.1 Einwohnerentwicklung**

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

## 10.2 Gliederung des Essener Stadtgebiets

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

### ESSEN Stadtbezirke und Stadtteile



Abb. 10.1 Gliederung des Essener Stadtgebiets

## 11. Regionale Vergleiche

### 11.1 Typische Immobilienpreise 2004 in ausgewählten Städten in NRW

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

Stadt	Baugrundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>			Wohnungseigentum <sup>2)</sup>
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Bochum	300	245	210	1.130
Dortmund	360	215	160	1.100
Duisburg	320	245	190	940
<b>Essen</b>	<b>350</b>	<b>270</b>	<b>160</b>	<b>1.170</b>
Gelsenkirchen	290	175	135	870
Mülheim a.d. Ruhr	320	260	--	1.250
Oberhausen	225	175	145	1.070

<sup>1)</sup> freistehendes Gebäude, Grundstücksfläche zwischen 350 und 800 m<sup>2</sup>, beitrags- und abgabefrei, Angaben in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

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

Quelle: Marktberichte der jeweiligen Gutachterausschüsse bzw. Deutscher Städtetag

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

## 11.2 Typische Preise in großen Städten im Bundesgebiet

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

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

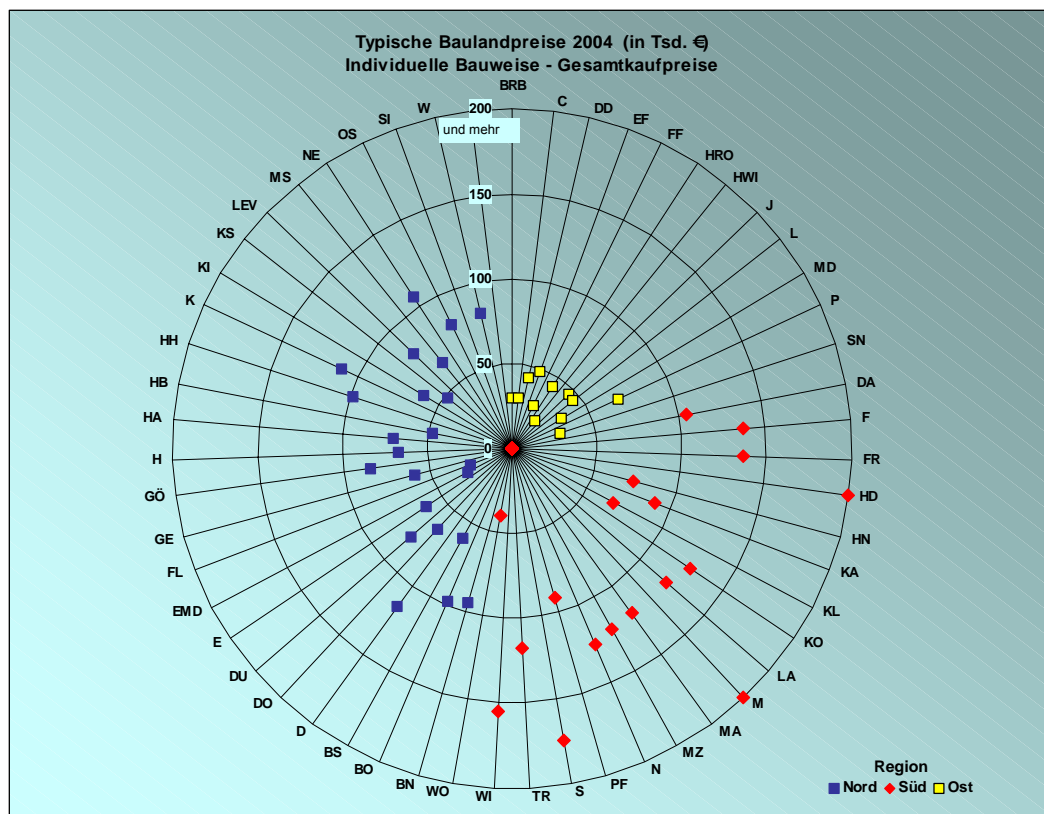
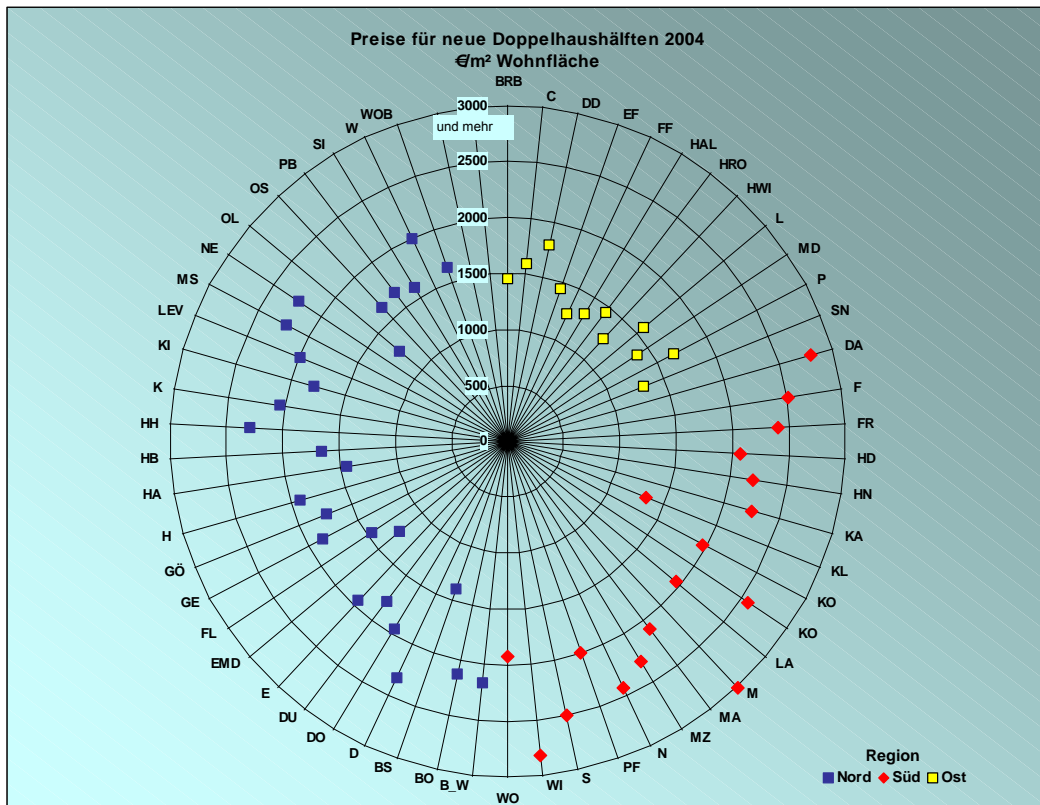
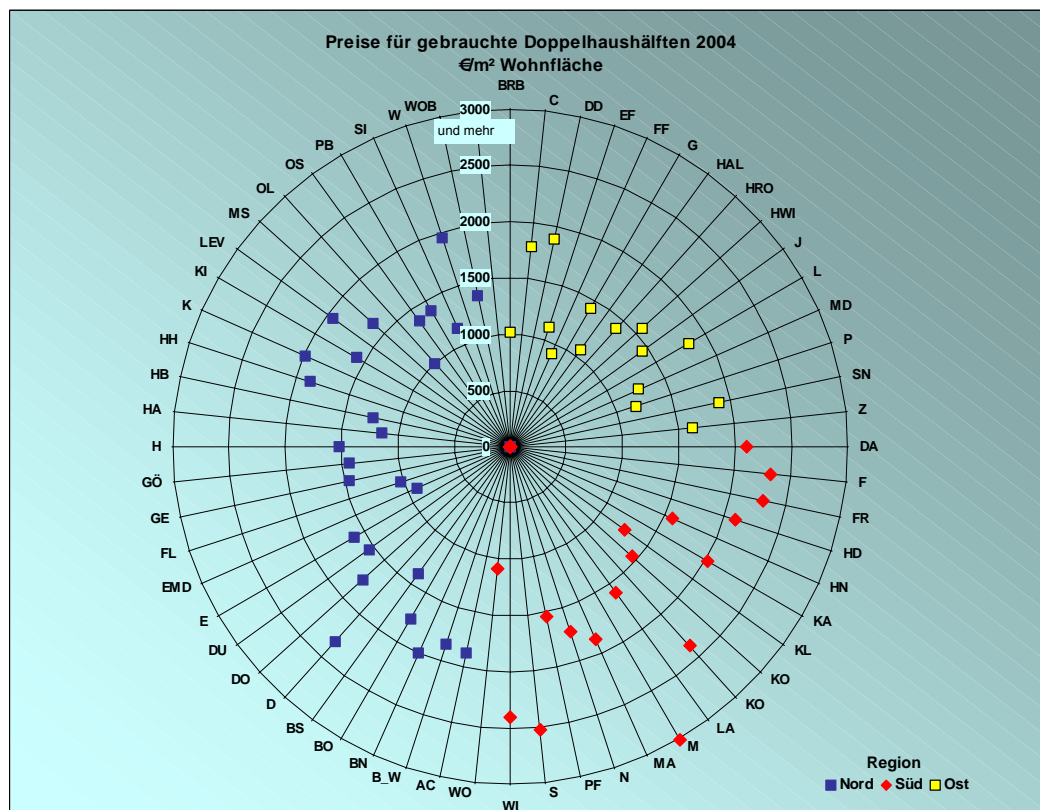


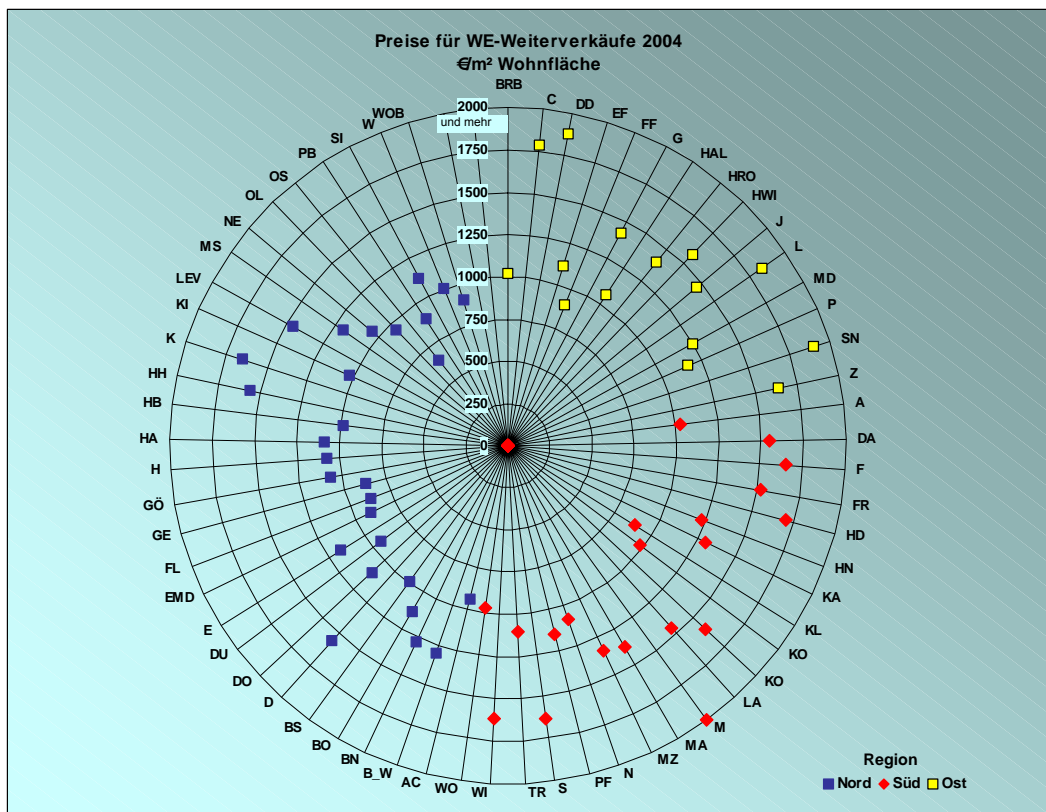
Abb. 11.1 Baugrundstücke für individuelle Bauweise – Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2004



**Abb. 11.2 Neue Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2004**



**Abb. 11.3 Gebrauchte Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise 2004**



**Abb. 11.4 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe – Durchschnittliche Kaufpreise 2004**

### 11.3 Prognose für das 1. Halbjahr 2005

Mit dem Ziel einer weitergehenden Marktaufklärung wurde eine Prognose getroffen, wie sich der Grundstücksmarkt in Essen im 1. Halbjahr 2005 entwickeln könnte. Im Vergleich dazu sind die zu einer Gesamtaussage zusammengefassten Einschätzungen ausgewählter Gutachterausschüsse im Ruhrgebiet einschließlich der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie in weiteren nordrhein-westfälischen Großstädten dargestellt (Aachen, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Köln, Leverkusen, Münster, Neuss, Siegen und Wuppertal). Die Angaben beruhen auf entsprechenden Erhebungen und Veröffentlichungen des Arbeitskreis Wertermittlung des Deutschen Städtetags. Zu berücksichtigen ist, dass diese Angaben stark generalisieren und lokal eine durchaus vom Durchschnitt abweichende Einschätzung der Entwicklungstendenzen vorhanden sein kann.

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

**Legende:**

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

Tab. 11.2 Prognose zum Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2005



## **12. Mieten**

### **12.1 Wohnungsmieten**

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

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

Der 2001 nach einer völlig neuen Systematik aufgestellte Mietspiegel wurde 2003 entsprechend der Marktentwicklung unverändert fortgeschrieben. Für die 2005 anstehende Neuaufstellung hat die Mietbefragung begonnen. Nach der bisherigen Zeitplanung wird der neue Mietspiegel Anfang Oktober 2005 in den Vertrieb gelangen.

Der Mietspiegel ist in den Bürgerämtern der Stadtverwaltung sowie bei den genannten Verbänden erhältlich. Er kostet 5,00 €.

Auszugsweise wurde der Mietspiegel in die türkische Sprache übersetzt. Die Übersetzung ist für 2 € bei einigen Bürgerämtern erhältlich.

## 12.2 Gewerbliche Mieten

Für die Geschäftszentren der Stadtteile Borbeck und Steele hat der Gutachterausschuss nach einer umfangreichen Auswertung einen 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 Geschäftsraummieten in anderen Stadtteilen liegen vergleichbare Untersuchungen nicht vor. Bei Bedarf kann auf Mietspiegel anderer Anbieter zurückgegriffen werden.

## **13. Produkte und Dienstleistungen**

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

Weitergehende Informationen sind

- Gutachten
- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

### **13.1 Gutachten**

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

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

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

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

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

## **13.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Dritte können Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erhalten, wenn

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

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

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

## 13.4 Produkte und Gebühren

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

### Bodenrichtwerte

- **digital** vgl. Internetangebot [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Kapitel 8).
- **analog**  
(Ausgabe mehrfarbig in 9 Teilblättern)
  - gesamte Karte 80 €
  - Teilblatt 15 €
- **Sanierungsgebiete**  
(Besondere Bodenrichtwerte) je Blatt 15 €
- **mündliche Auskunft**
  - einfache Auskünfte kostenfrei
  - Auskünfte schwieriger Art 10 bis 250 €
- **schriftliche Auskunft** zu Bodenrichtwerten
  - je Antrag 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>  
als Druckversion 25 €
- Für die Wertermittlung erforderliche Daten (Kapitel 9 externer Teil) 15 €

### Sonstige Auskünfte

- aus der Kaufpreissammlung  
je Wertermittlungsfall bis einschließlich zehn mitgeteilter  
Vergleichsfälle über unbebaute und bebaute Grundstücke 130 €  
jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert 7 €
- über für die Wertermittlung erforderliche Daten  
Kapitel 9 des Grundstücksmarktberichtes 15 €

### Mietdaten

- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen 5 €  
Auszugsweise Übersetzung in die türkische Sprache 2 €
- 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

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 <span style="float: right;">700 €</span>
	zuzüglich a) oder b)
	a) bei Werten bis 770.000 € <span style="float: right;">2,0 v.T. des Wertes</span>
	b) bei Werten über 770.000 € <span style="float: right;">1,0 v.T. des Wertes <span style="margin-left: 2em;">zuzüglich 770 €</span></span>
13.1.2	Zuschlag
	a) wegen weiterer Wertermittlungsverfahren <span style="float: right;">bis 200 €</span>
	b) wegen der Beschaffung von Unterlagen bzw. umfangreicher Recherchen <span style="float: right;">bis 400 €</span>
	c) wegen rechtlicher Gegebenheiten <span style="float: right;">bis 600 €</span>
	d) wegen Baumängeln und Bauschäden <span style="float: right;">bis 300 €</span>
	e) für Auslagen
	über Mietwerte oder Pachtwerte
	Grundlage für die Bemessung der Gebühr: 10-facher Jahresmiet- oder -pachtwert <span style="float: right;">Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1</span>

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

Maßgebend ist jeweils der ermittelte Verkehrswert.  
**Gebühren für Gutachten zuzüglich Umsatzsteuer**

## Mitglieder des Gutachterausschusses im Jahr 2004

## Anlage 1

<b>Vorsitzender</b>	Dipl.-Ing. Schaar, Hans-Wolfgang
<b>Stellvertretende Vorsitzende</b>	Dr. jur. Goldmann, Dietrich * Dipl.-Ing. Kehlen, Erhard * Dipl.-Ing. Krautwald, Ulrich * Dipl.-Ing. Mohaupt, Ulrich Dipl.-Ing. Pohlmann, Eckart * Dipl.-Ing. Wewer, Dieter *
<b>Ehrenamtliche Gutachter</b>	Dipl.-Ing. Berchem, Sabine ** Dipl.-Betriebswirt Büchner, Ulrich Dipl.-Ing. Butgereit, Stefan Dipl.-Ing. Frahm, Karl-Joachim ** Dipl.-Ing. Garbrecht, Werner Großmann, Klaus-Peter Dipl.-Ing. Hahne, Reiner ** Dr. jur. Klein, Wolfgang Dipl.-Ing. Krasberg, Klaus ** Dipl.-Ing. Lincke, Mathias Dipl.-Ing. Lülldorf, Gottfried Dipl.-Ing. Möller, Klaus W. ** Dipl.-Ing. Nau, Ludwig Dipl.-Ing. Nüse, Wolfgang 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 ehrenamtliche Gutachter

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

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Essen  
Lindenallee 10  
45127 Essen**

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

**Antrag auf Erstattung eines Gutachtens**

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

gemäß § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert:

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

Das Gutachten wird zu folgendem Zweck benötigt:

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

**Beschreibung des Objektes**

Straße und 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

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

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Essen**

**Lindenallee 10**

**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:

- unbebaute Grundstücke; Nutzungsart \_\_\_\_\_ Anzahl: \_\_\_\_\_
- bebaute Grundstücke; Nutzungsart \_\_\_\_\_ Anzahl: \_\_\_\_\_
- Wohnungs- bzw. Teileigentum \_\_\_\_\_ Anzahl: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

Ich verpflichte mich,

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Unterschrift und ggf. Stempel

**§ 10**  
**Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung**

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

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

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

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

Tarifstelle

13.3.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB; § 10 GAVO NRW)	
13.3.2.1	Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall bis einschließlich zehn mitgeteilter Vergleichsfälle über unbebaute und bebaute Grundstücke.....	100 bis 150 € [ab 01.06.2005 in Essen 130 €]
13.3.2.2	jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert .....	7 €

---

**Bearbeitungsvermerke:**

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

Antrag stattgeben - ablehnen.

\_\_\_\_\_ Datum

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

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

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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Essen  
Lindenallee 10  
45127 Essen**

Ich bestelle gegen Rechnung (Gebührenbescheid):

Anzahl	Artikel	Stückpreis €	Gesamtpreis €
___ Exemplar(e)	Aktuelle Bodenrichtwertkarte (gedruckte Ausgabe in 9 Teilblättern)	80	
___ Exemplar(e)	Teilblatt Nr. _____	15	
___ Exemplar(e)	<b>Aktueller Grundstücksmarktbericht</b> Druckversion ohne externen Teil Externer Teil (Kapitel 9)	40	
___ <b>Exemplar(e)</b>		25	
___ <b>Exemplar(e)</b>		15	
___ Exemplar(e)	Unterlagen früherer Jahrgänge	40	
___ Exemplar(e)	Bodenrichtwertkarte Jahrgang _____ ggf. Teilblatt Nr. _____	7,50	
___ Exemplar(e)	Grundstücksmarktbericht Jahrgang _____	10	
1	Versandkostenpauschale	2,50	2,50
		Summe	

**Umsatzsteuer gelangt nicht zur Erhebung.**

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

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

Telefon für Rückfragen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift