



Grundstücksmarktbericht 2014

Ennepe-Ruhr-Kreis

Inhalt

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten)

Berichtszeitraum

01.01.2013 bis 31.12.2013

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis

Geschäftsstelle

Kreisverwaltung
Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm
Postfach 420, 58317 Schwelm

Fon +49 (0) 2336 - 93 2401
Fax +49 (0) 2336 - 93 1 2401
E-Mail gutachterausschuss@en-kreis.de

Internet

www.gutachterausschuss.en-kreis.de
www.boris.nrw.de

Gebühr

52 Euro

Druck

EN-Druck
Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm
Fon +49 (0) 2336 - 93 2103
E-Mail druckerei@en-kreis.de

Auflage

110

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art ist nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	9
3.1	Aufgabe der Gutachterausschüsse	9
3.2	Aufgabe der Geschäftsstellen	10
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2013	11
4.1	Anzahl der Kauffälle	15
4.2	Flächenumsatz	16
4.3	Geldumsatz	16
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	17
4.5	Zwangsversteigerungen	18
5	Unbebaute Grundstücke	19
5.1	Individueller Wohnungsbau	20
5.2	Geschosswohnungsbau	21
5.3	Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW	21
5.4	Gewerbe	22
5.4.1	Gewerbe und Industrie	22
5.4.2	Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung	22
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	23
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
6	Bebaute Grundstücke	25
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	25
6.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	26
6.1.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	26
6.1.3	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	28
6.1.4	Reihenmittelhäuser	30
6.2	Mehrfamilienhäuser	32
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	32
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	32
7	Wohnungs- und Teileigentum	33
7.1	Wohnungseigentum	33
7.2	Teileigentum	36
8	Richtwerte	37
8.1	Bodenrichtwerte	37
8.2	Immobilienrichtwerte	39

9	Erforderliche Daten	40
9.1	Indexreihen	40
9.1.1	Baureifes Land	41
9.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	42
9.1.3	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser	43
9.1.4	Wohnungseigentum	44
9.2	Umrechnungskoeffizienten	45
9.2.1	Unbebaute Grundstücke	45
9.2.1.1	Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche	45
9.2.1.2	Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (GFZ)	46
9.2.2	Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	47
9.2.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	48
9.2.2.2	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	49
9.2.2.3	Wohnungseigentum	50
9.3	Liegenschaftszinssätze	51
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	53
9.4.1	Ertragsfaktoren	53
9.4.2	Gebäudedefaktoren	55
9.4.2.1	Freistehende Einfamilienhäuser	55
9.4.2.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	57
9.4.2.3	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	59
9.4.2.4	Reihenmittelhäuser	61
9.4.2.5	Dreifamilienhäuser	62
9.4.2.6	Mehrfamilienhäuser	63
9.4.2.7	Wohnungseigentum	64
9.4.2.8	Garagen und Stellplätze	66
9.5	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück	67
9.5.1	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht	67
9.5.2	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück	67
9.6	Marktanpassungsfaktoren	68
9.6.1	Sachwertfaktoren	68
9.6.1.1	Sachwertfaktoren - NHK 2010	68
9.6.1.2	Sachwertfaktoren - NHK 2000	72
9.6.2	Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren	74
9.6.2.1	Erbbaurechtsfaktoren	74
9.6.2.2	Erbbaugrundstücksfaktoren	74
9.7	Bewirtschaftungskosten	75
9.7.1	Bewirtschaftungskosten Geschäfte und Gewerbe	75
9.7.2	Bewirtschaftungskosten Wohnen	76
9.7.3	Bewirtschaftungskosten Garagen und Stellplätze	76

10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	77
10.1	Sozioökonomische Daten	77
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	77
10.3	Wirtschaftsdaten	78
11	Mieten	79
11.1	Wohnen	79
11.2	Garagen / Stellplätze	79
11.3	Gewerbliche Hallen und Büromieten	79
11.4	Einzelhandel	79
12	Sonstige Angaben	80
12.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	80
12.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	80

1 Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2013 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2.027 Kauffälle (2012: 2.096) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 336,6 Mio. € und einem Flächenumsatz von 521,7 ha abgeschlossen.

Gegenüber dem Jahr 2012 nahm die Anzahl der Kaufverträge und der Geld- und der Flächenumsatz ab.

Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Es war ein leichter Umsatzrückgang bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 3 % (2013: 115 Kauffälle) ab.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 230 €/m².

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 526 Ein- und Zweifamilienhäuser (2012: 569) veräußert.

Die Preise variierten in dieser Kategorie je nach Baustruktur. So kostete z.B. ein freistehendes Einfamilienhaus in mittleren bis guten Wohnlagen je nach Baujahr zwischen 164.000 und 342.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 270.000 € gezahlt.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2013 wechselten 538 (2012: 589) Objekte den Eigentümer.

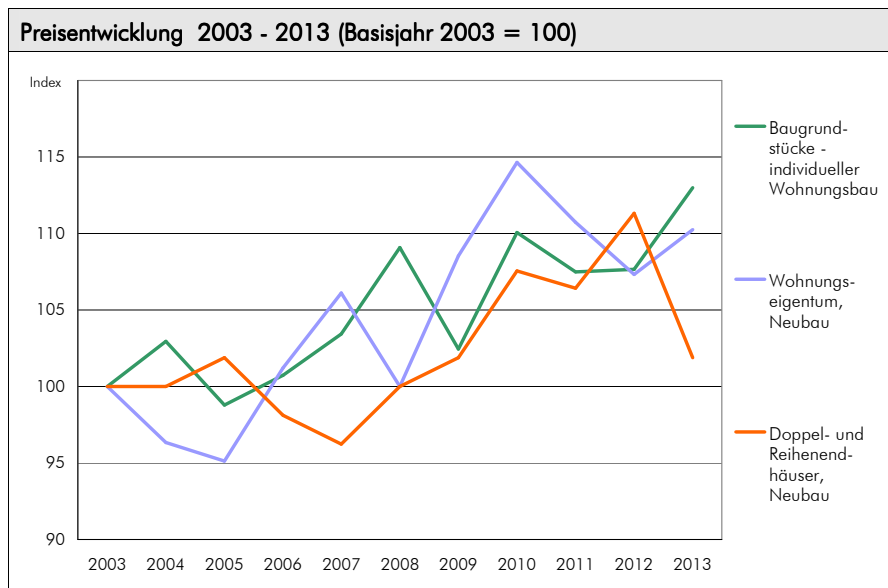
Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 2.260 €/m²-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 89 m² leicht gestiegen, die Kaufpreise in Altbauten (€/m²-Wohnfläche) sind im Durchschnitt aller Baujahresklassen gestiegen.

Immobilien-Barometer				
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr				
steigend ↑	leicht steigend ↗	stagnierend →	leicht fallend ↘	fallend ↓
	Preise	Anzahl		
Baugrundstücke				
▪ individueller Wohnungsbau	↑	↘		
▪ Gewerbe	↑	↘		
Ein- und Zweifamilienhäuser (unterkellert)				
▪ freistehende Einfamilienhäuser (ohne Neubauten)	↑	↘		
▪ freistehende Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)	↘	↑		
▪ Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Neubau)	↘	↘		
▪ Reihenmittelhäuser (Neubau)	↑	↘		
Wohnungseigentum				
▪ €/m ² -Wohnfläche (Neubau)	↗	↘		
▪ €/m ² -Wohnfläche (Altbau)	↑	↑		

Die gefragten wohnwirtschaftlichen Teilmärkte

- Baugrundstücke - individueller Wohnungsbau (€/m²-Grundstücksfläche)
- Wohnungseigentum, Neubau (€/m²-Wohnfläche)
- Doppel- und Reihenendhäuser, Neubau (Objektpreis in €)

wurden in ihrer langfristigen Preisentwicklung untersucht und verglichen.



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Ennepe-Ruhr-Kreis, ausgenommen die Stadt Witten. Er wird seit 1986 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren; Prognosen über das Marktgeschehen sollen nicht erstellt werden. Die vorliegende Publikation soll mit den ermittelten und veröffentlichten Daten zur besseren Einschätzung der Marktlage beitragen und die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöhen.

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung. Nach § 195 Baugesetzbuch übersenden alle beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss Abschriften von Verträgen, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege eines Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Dies gilt auch z.B. für das Angebot und die Annahme eines Vertrages, für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Umlegungs- oder Grenzregelungsbeschluss und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert ist und dass marktkonforme Daten ermittelt werden können.

Vom Gutachterausschuss werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abgeleitet. Diese Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren, Gebäude- und Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke, werden mit dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Der Bericht dient zum einen den Bewertungssachverständigen, um für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über regionale Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall.

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht ebenfalls das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und vielen Großen kreisangehörigen Städten. In der Stadt Witten, als Große kreisangehörige Stadt, ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Im Jahre 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts vom 24.12.2008 (BGBl. Teil I 2008 S. 3018), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 in der zurzeit geltenden Fassung (SGV. NRW. 231) zugrunde.

3.1 Aufgabe der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Durchführung von Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Führung der Mietdatenbank auf Antrag der zuständigen Stelle und Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen - BORISplus.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit durch den Oberen Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt. Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 Aufgabe der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung nach Weisung des Gutachterausschusses. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Sie bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung. Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Boden- und Immobilienrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 9 – 14 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden.

Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktconformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2013

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2013 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **2.027 Kauffällen** (2012: 2.096) einen Geldumsatz von **336,6 Mio. €** (2012: 344,9 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **521,7 ha** (2012: 524,9 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 2013 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich zum 8. Januar 2014** eingereicht wurden.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Übertragung, Schenkung, Erbauseinandersetzung) beeinflusst sind, wurden ebenfalls registriert. 2013 waren 229 Kaufverträge (2012 = 194) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

2013 wurden außerdem 49 Eigentümerwechsel durch Zuschlagungsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren mitgeteilt.

Die Kaufverträge mit persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen sowie die Zuschlagungsbeschlüsse sind in den nachfolgenden Umsatzangaben nicht mehr enthalten.

Die allgemeinen Aussagen werden nach folgenden Teilmärkten unterschieden:

unbebaute Grundstücke

- Bauland
 - individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - Gewerbe
- Bauerwartungs- und Rohbauland
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- sonstige Flächen

bebaute Grundstücke

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- sonstige bebaute Grundstücke

Wohnungs- und Teileigentum

- Eigentumswohnungen
- Teileigentum einschließlich Garagen, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze

Anzahl der Kauffälle 2013									
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Ennepe-Ruhr-Kreis
Unbebaute Grundstücke									
Bauland (individueller Wohnungsbau)	6	30	18	10	16	3	20	12	115
Bauland (Geschosswohnungsbau)			1	4		1	1	1	8
Bauland (Gewerbe)		7		4		4	4		19
Rohbauland		1	2	2	3	2	3		13
Bauerwartungsland					1			1	2
land- und forstwirtschaftliche Flächen	6	14	4	20	5	6	12	7	74
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke			4	4	1	1			10
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	8	9	14	25	13	5	13	9	96
	20	61	43	69	39	22	53	30	<u>337</u>
Bebaute Grundstücke									
Ein- und Zweifamilienhäuser	29	77	79	103	53	38	85	62	526
Mehrfamilienhäuser	4	23	23	39	12	23	18	15	157
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		3	2	1	3	6	3	1	19
Gewerbe- und Industrieobjekte	1	2	4	5		1		1	14
Erbbaurechte	4	2	2		2			1	11
sonstige Gebäude	1	5	3	8	2	2	5	4	30
	39	112	113	156	72	70	111	84	<u>757</u>
Wohnungs- und Teileigentum									
Wohnungseigentum	7	44	84	147	83	46	62	65	538
Teileigentum		10	5	39	16	8	6	13	97
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1		2	5	9		2	1	20
	8	54	91	191	108	54	70	79	<u>655</u>
Zwischensumme									
	67	227	247	416	219	146	234	193	<u>1.749</u>
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)									
	9	29	23	43	28	21	17	59	229
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren									
	3	8	6	11	6	5	6	4	49
	79	264	276	470	253	172	257	256	<u>2.027</u>

Geldumsatz [Mio. €] ¹ 2013									
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Ennepe-Ruhr-Kreis
Unbebaute Grundstücke									
Bauland (individueller Wohnungsbau)	0,6	3,4	2,1	1,4	4,9	0,5	3,8	1,4	18,0
Bauland (Geschosswohnungsbau)			0,2	0,5		0,6	0,5	0,2	1,9
Bauland (Gewerbe)		1,7		0,7		1,2	1,0		4,5
Rohbauland		0,1	0,5	2,5	3,2	2,7	0,8		9,7
Bauerwartungsland					0,3			1,5	1,8
land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,2	0,2	0,1	0,6	0,1	0,5	0,3	0,2	2,2
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke			0,3	0,2	<0,1	0,1			0,7
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	<0,1	0,1	1,1	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	2,2
	0,8	5,5	4,3	6,3	8,6	5,7	6,5	3,3	<u>41,1</u>
Bebaute Grundstücke									
Ein- und Zweifamilienhäuser	5,7	16,5	20,3	25,4	13,2	9,6	21,8	16,1	128,7
Mehrfamilienhäuser	0,7	5,0	5,3	15,7	3,5	7,6	5,4	3,4	46,5
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		1,3	0,7	0,1	0,7	1,0	0,9	0,3	5,0
Gewerbe- und Industrieobjekte	0,1	3,4	1,1	2,0		0,1		0,5	7,1
Erbbaurechte	0,6	0,3	0,3		0,7			0,2	2,1
sonstige Gebäude	<0,1	2,5	0,1	0,3	<0,1	2,2	0,5	1,2	6,7
	7,1	29,0	27,8	43,4	18,1	20,5	28,6	21,6	<u>196,1</u>
Wohnungs- und Teileigentum									
Wohnungseigentum	0,9	4,5	9,6	16,7	8,7	4,4	7,6	6,2	58,5
Teileigentum		0,2	0,3	0,8	0,1	0,2	0,4	0,3	2,3
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	0,1		0,2	0,5	0,7		0,2	0,1	1,9
	1,0	4,7	10,1	18,0	9,4	4,6	8,2	6,6	<u>62,7</u>
Zwischensumme									
	8,9	39,2	42,2	67,8	36,2	30,8	43,3	31,5	<u>299,9</u>
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)									
	1,4	3,8	2,3	7,6	3,8	2,7	3,1	3,8	28,7
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren									
	0,4	0,8	0,2	1,5	1,0	0,2	3,3	0,7	8,0
	10,7	43,9	44,7	76,9	41,0	33,7	49,7	36,0	<u>336,6</u>

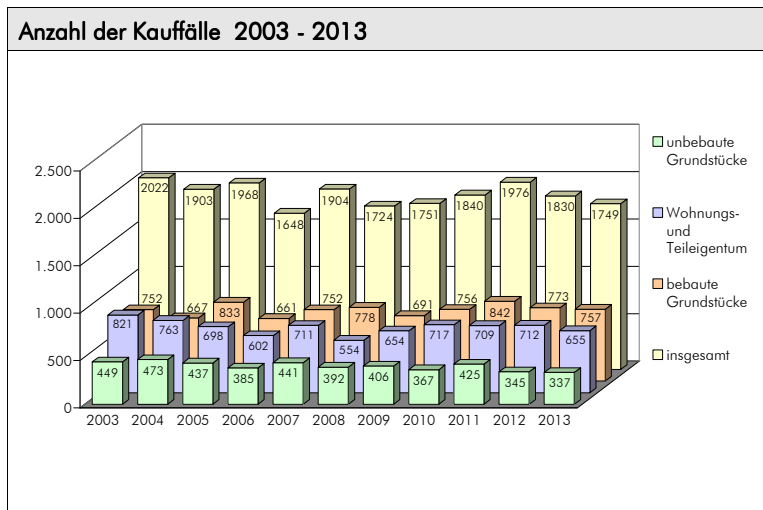
¹ Die Umsatzzahlen und die Summen wurden einzeln gerundet. Die Summen der gerundeten Umsatzzahlen können von den angegebenen, gerundeten Summen geringfügig abweichen.

Flächenumsatz [ha] ¹ 2013									
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Ennepe-Ruhr-Kreis
Unbebaute Grundstücke									
Bauland (individueller Wohnungsbau)	0,3	1,7	1,1	0,9	3,6	0,5	1,7	0,8	10,7
Bauland (Geschosswohnungsbau)			0,1	0,3		0,7	0,3	0,2	1,6
Bauland (Gewerbe)		2,4		1,8		2,6	1,6		8,5
Rohbauland		0,1	1,8	2,0	1,5	7,2	0,9		13,5
Bauerwartungsland					0,1			2,8	2,9
land- und forstwirtschaftliche Flächen	14,5	13,5	3,3	35,6	1,9	25,4	15,2	8,6	117,9
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke			0,4	0,2	0,1	0,1			0,8
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	0,1	0,3	43,3	0,4	0,3	1,1	0,4	0,5	46,3
	14,9	18,0	50,0	41,3	7,6	37,6	20,2	12,9	<u>202,3</u>
Bebaute Grundstücke									
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,6	5,1	43,8	34,8	4,9	2,4	12,6	5,5	111,9
Mehrfamilienhäuser	0,1	6,7	1,6	3,8	1,0	1,9	2,1	1,0	18,3
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		0,8	0,5	0,1	0,6	0,7	0,7	0,2	3,6
Gewerbe- und Industrieobjekte	0,2	1,5	0,6	2,5		0,1		1,0	5,8
Erbbaurechte	0,1	0,1	0,1		0,4			0,1	0,7
sonstige Gebäude	<0,1	5,5	0,2	3,1	<0,1	0,9	4,2	4,2	18,2
	3,0	19,5	46,8	44,4	7,0	6,0	19,6	12,1	<u>158,5</u>
Wohnungs- und Teileigentum									
Wohnungseigentum	0,1	1,0	1,1	1,9	1,1	0,5	1,1	0,9	7,7
Teileigentum		<0,1	1,0	0,1	<0,1	<0,1	0,1	<0,1	1,4
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	<0,1		<0,1	0,1	0,1		<0,1	<0,1	0,3
	0,2	1,1	2,2	2,1	1,2	0,5	1,2	0,9	<u>9,3</u>
Zwischensumme									
	18,1	38,6	99,0	87,7	15,8	44,1	41,0	25,9	370,1
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)									
	52,7	7,8	2,9	2,2	4,1	47,6	3,0	4,9	125,2
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren	0,3	2,1	1,0	12,8	0,2	0,1	9,8	0,1	26,4
	71,1	48,5	102,9	102,8	20,0	91,7	53,8	30,9	521,7

¹ Die Umsatzzahlen und die Summen wurden einzeln gerundet. Die Summen der gerundeten Umsatzzahlen können von den angegebenen, gerundeten Summen geringfügig abweichen.

4.1 Anzahl der Kauffälle

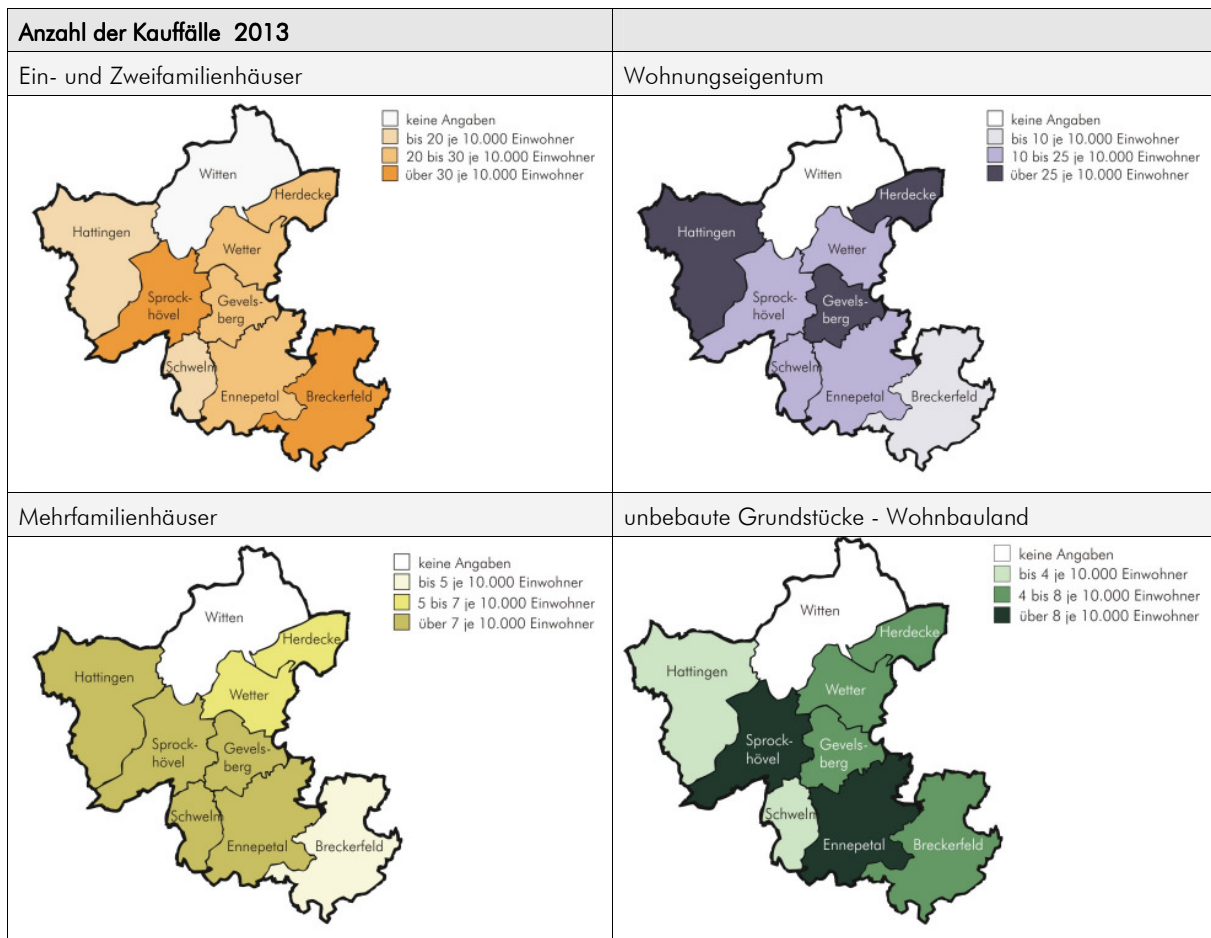
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 2013 insgesamt **1.749 Kauffälle** (2012: 1.830), die zur Auswertung geeignet sind, zugeleitet worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang um 4 %**.



Die Anzahl der Grundstücksverkäufe in den einzelnen Teilmärkten hat sich in den letzten Jahren ständig verändert.

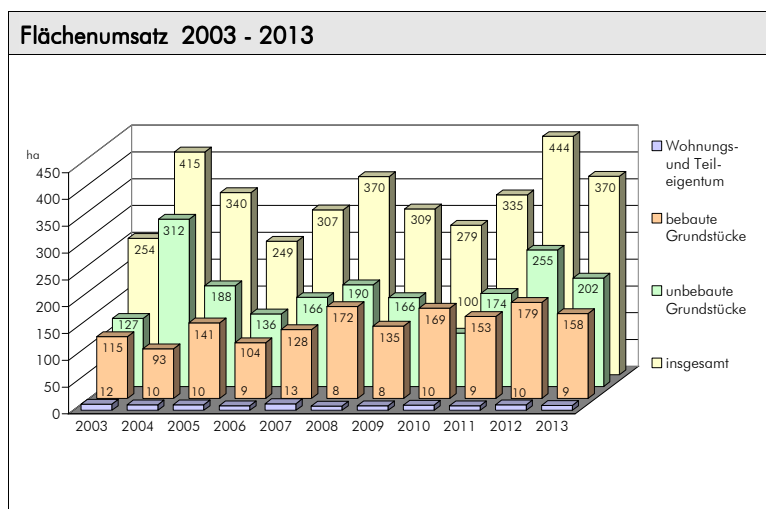
Die Anzahl der Verkäufe im Teilmarkt bebaute Grundstücke ist leicht gefallen, stellte aber trotzdem mit 43 % das neunte Jahr in Folge den größten Teilmarkt dar.

Weiterhin wurden die in den einzelnen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten (Ein- und Zweifamilienhäuser / Wohnungseigentum / Mehrfamilienhäuser / unbebaute Grundstücke - Wohnbauland) abgeschlossenen Kaufverträge zusätzlich in Abhängigkeit der Einwohnerzahl je kreisangehörige Stadt dargestellt.



4.2 Flächenumsatz

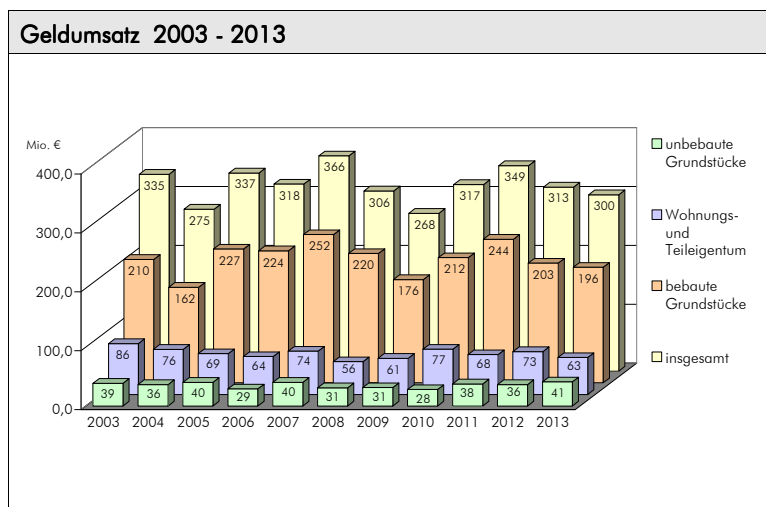
Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **370,1 ha** (2012: 444,3 ha) umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um **17 %**.



Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes liegt mit 55 % bei den unbebauten Grundstücken.

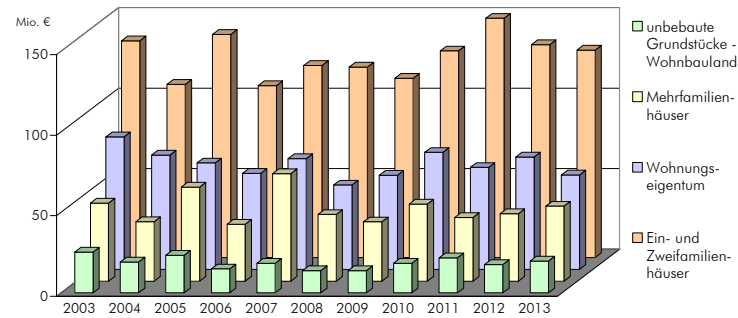
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **299,9 Mio. €** (2012: 312,8 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um **4 %**.



Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 65 % am gesamten Geldumsatz.

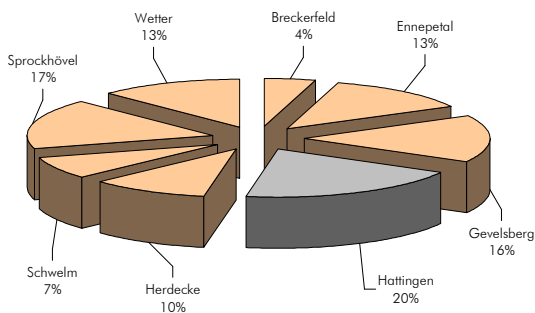
Geldumsatz 2003 - 2013



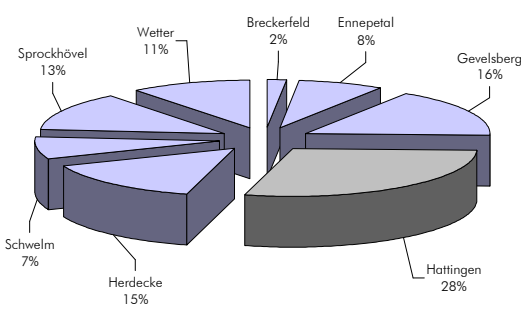
In dem wohnungswirtschaftlichen Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr gefallen und im Bereich Mehrfamilienhaus und unbebaute Grundstücke - Wohnbauland gestiegen.

Geldumsatz 2013

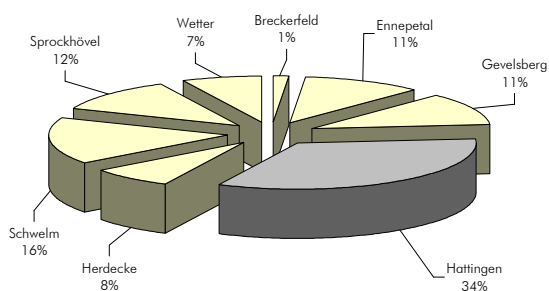
Ein- und Zweifamilienhäuser



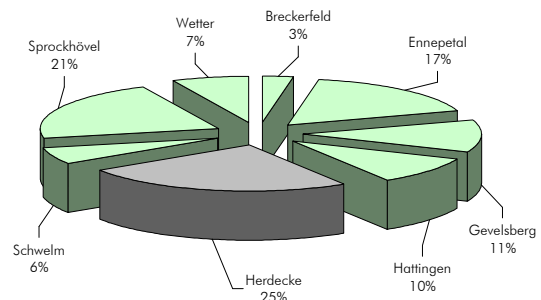
Wohnungseigentum



Mehrfamilienhäuser



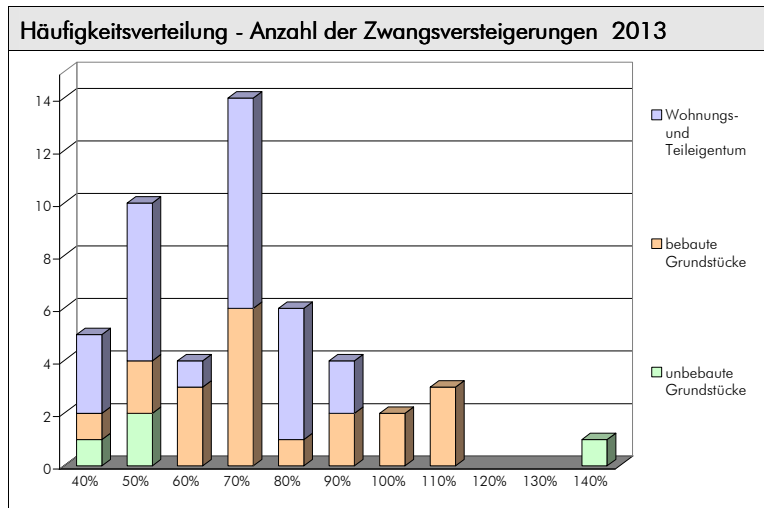
unbebaute Grundstücke - Wohnbauland



4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser) ist festzustellen, dass 74 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung in Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel oder Wetter kauften, schon im Ennepe-Ruhr-Kreis wohnten. Weitere 15 % der Erwerber kamen aus den direkt angrenzenden Städten.

4.5 Zwangsversteigerungen



Es wurde das Verhältnis von dem im Verfahren der Zwangsversteigerung beschlossenen Betrags des Meistbietenden zum im Verfahren festgesetzten Verkehrswert gebildet und für die einzelnen Teilmärkte in einer Häufigkeitsverteilung dargestellt.

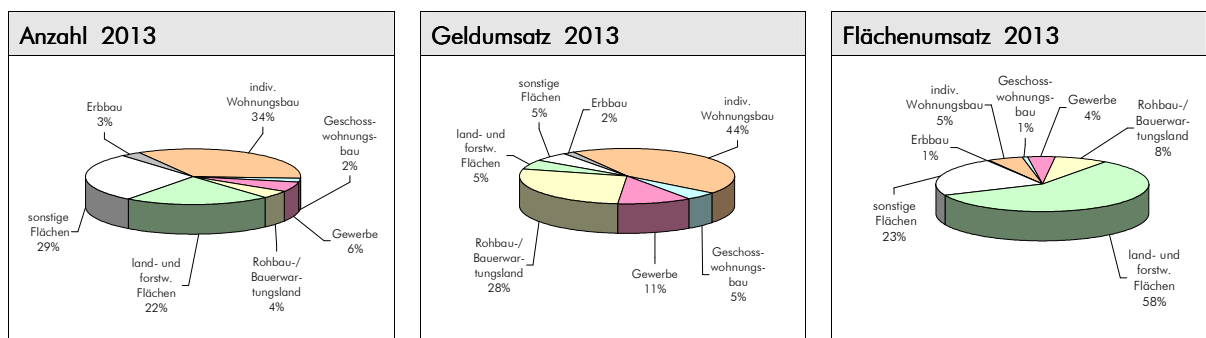
5 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt - unbebaute Grundstücke - wird in folgende Kategorien gegliedert:

- individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe
- Bauerwartungs- und Rohbauland
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke
- sonstige Flächen (u.a. öffentliche Flächen, Arrondierungen)

Der Teilmarkt - unbebaute Grundstücke - hat im Jahr 2013 mit **337 Kauffällen** (2012: 345) einen Geldumsatz von **41,1 Mio. €** (2012: 36,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **202,3 ha** (2012: 254,6 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe um 2 % und der Flächenumsatz um 21 % ab, der Geldumsatz um 13 % zu.

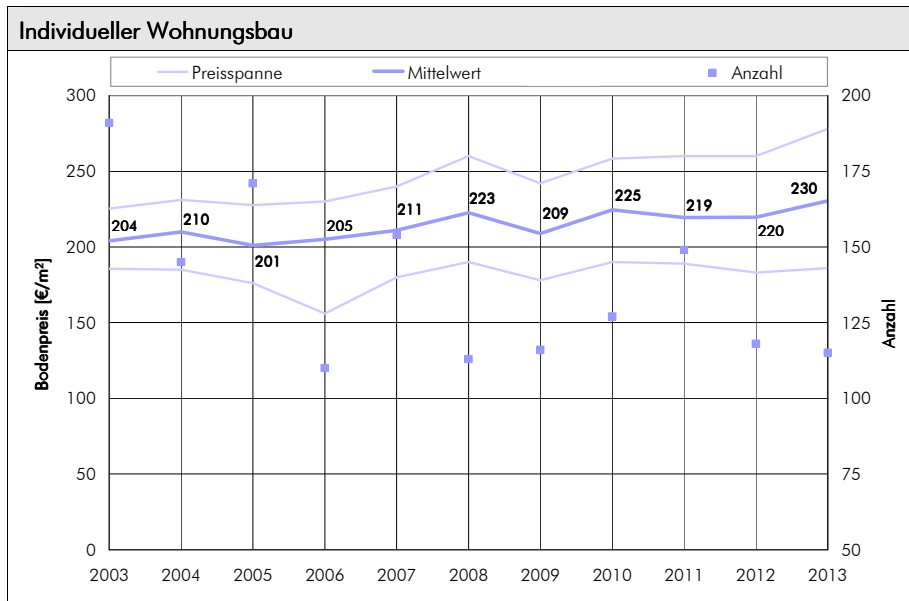


Bei der Anzahl der Kauffälle hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit 34 % und beim Geldumsatz mit 44 % den höchsten Marktanteil. Beim Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 58 % Marktanteil.

5.1 Individueller Wohnungsbau

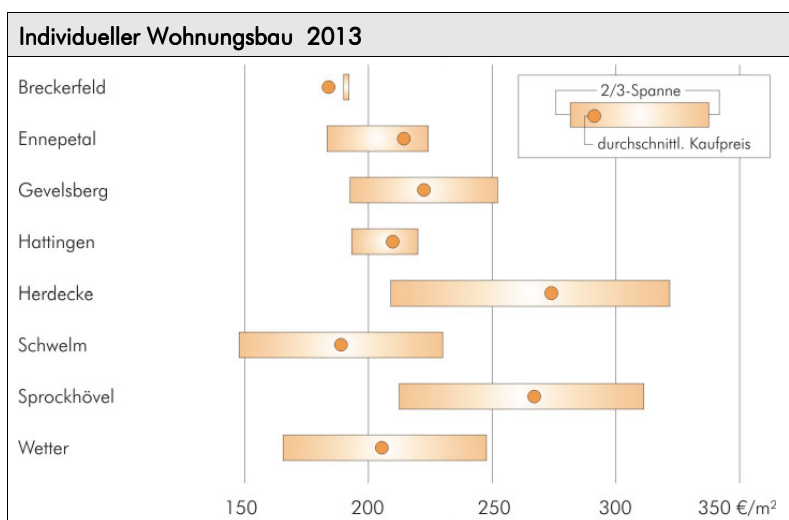
Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können. Es handelt sich vorwiegend um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihemittelhäuser.

Zur Auswertung konnten **115 Kaufverträge** (2012: 118) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **230 €/m²** (2012: 220 €/m²) für ein 590 m² (Median¹: 495 m²) großes Grundstück. Die Preisspanne* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **185 bis 280 €/m²**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 41)) ist der Bodenpreis gegenüber 2012 **steigend**.

Der Geldumsatz betrug 18,0 Mio. € (2012: 14,2 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 27 % gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 10,7 ha (2012: 7,7 ha) und ist ebenfalls gestiegen, um 39 %.



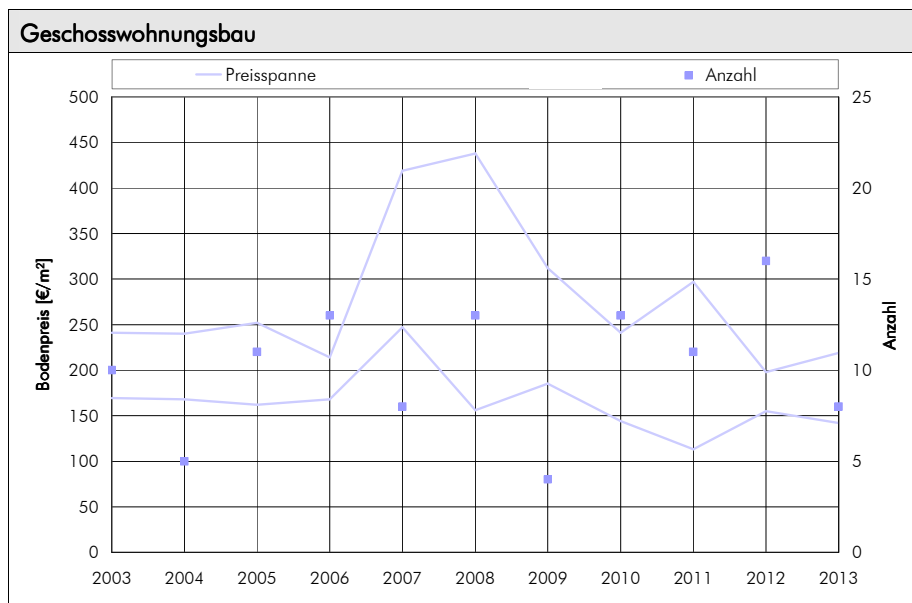
Über das Preisniveau in den einzelnen Städten können Sie sich auch unter Ziffer 8.1 (Seite 37f.) informieren.

¹ Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte halbiert
* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.2 Geschosswohnungsbau

Bei den Flächen des Geschosswohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke aus sehr unterschiedlichen Lagen (Mietwohngebäude, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäude).

Zur Auswertung konnten **8 Kaufverträge** (2012: 16) herangezogen werden. Ein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis kann aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden, die Preisspanne* für Flächen des Geschosswohnungsbaues lag bei **140 bis 220 €/m²**.



Ein zuverlässiger durchschnittlicher Gesamtkaufpreis bzw. eine durchschnittliche Grundstücksgröße kann ebenfalls aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden (Preisspanne* 90.000 - 210.000 € bzw. Grundstücksgrößen* 450 - 1.400 m²).

Der Geldumsatz ist mit 1,9 Mio. € (2012: 4,3 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 1,6 ha (2012: 2,7 ha) gegenüber dem Vorjahr stark gefallen.

5.3 Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW

Die Erschließungsbeiträge nach BauGB betragen im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten) für den Wohnungsbau im Wesentlichen **10 bis 50 €/m²**. Die Erschließungsbeiträge sind u.a. von der Anzahl und der Gesamtfläche der zur Umlage herangezogenen Grundstücke, der Art und Bauklasse der Straße (Anliegerstraße, Hauptverkehrsstraße, Breite, Gehwege usw.) sowie der Topographie abhängig.

Die Kanalanschlussbeiträge für einen Komplettanschluss [Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage, ohne Hausanschluss] betragen je nach Stadt zwischen **3,50 - 7,25 €/m²**-Verteilungsfläche (i.d.R. bei eingeschossiger Bauweise: Grundstücksfläche x Faktor 1,0 und bei mehrgeschossiger Bauweise: Grundstücksfläche x Faktoren bis 2,0) oder sind in der Kalkulation der Abwassergebühren (Städte Ennepetal, Schwelm und Hattingen) enthalten.

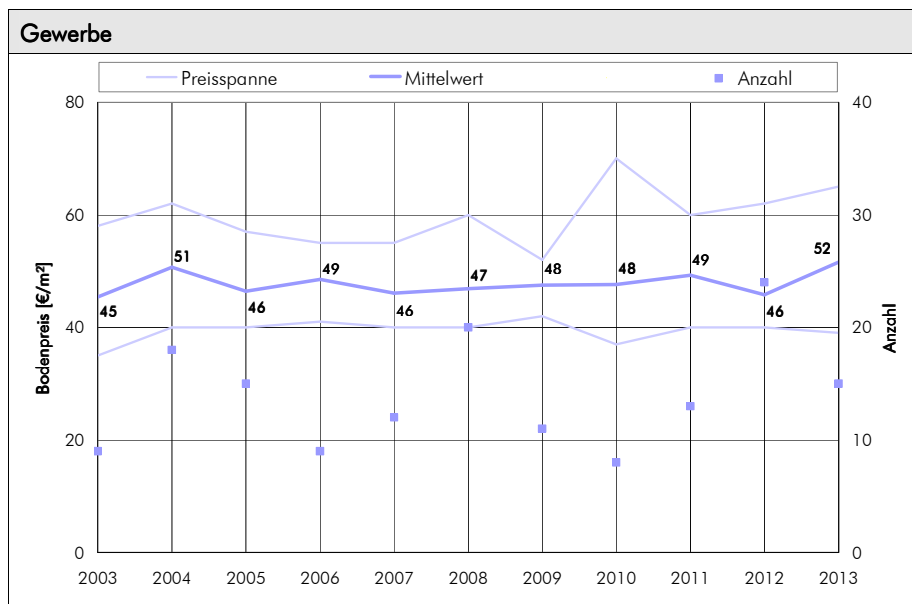
* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.4 Gewerbe

5.4.1 Gewerbe und Industrie

Es handelt sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind und einer industriellen oder produzierenden Nutzung (Sekundärsektor / „klassisches“ Gewerbe) zugeführt werden sollen. Hierbei sind aber Unternehmen, die eigenständige oder produktbezogene Dienstleistungen anbieten nicht ausgenommen.

Zur Auswertung konnten **15 Kaufverträge** (2012: 24) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **52 €/m²** (2012: 46 €/m²). Die Preisspanne* für Gewerbegrundstücke lag bei **39 bis 65 €/m²**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 41)) ist der Bodenpreis gegenüber 2012 **gestiegen**.

Der Geldumsatz betrug 3,6 Mio. € (2012: 6,0 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr stark gefallen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne* von 120.000 bis 290.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 8,1 ha (2012: 8,7 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gefallen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 1.900 bis 6.000 m².

5.4.2 Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung

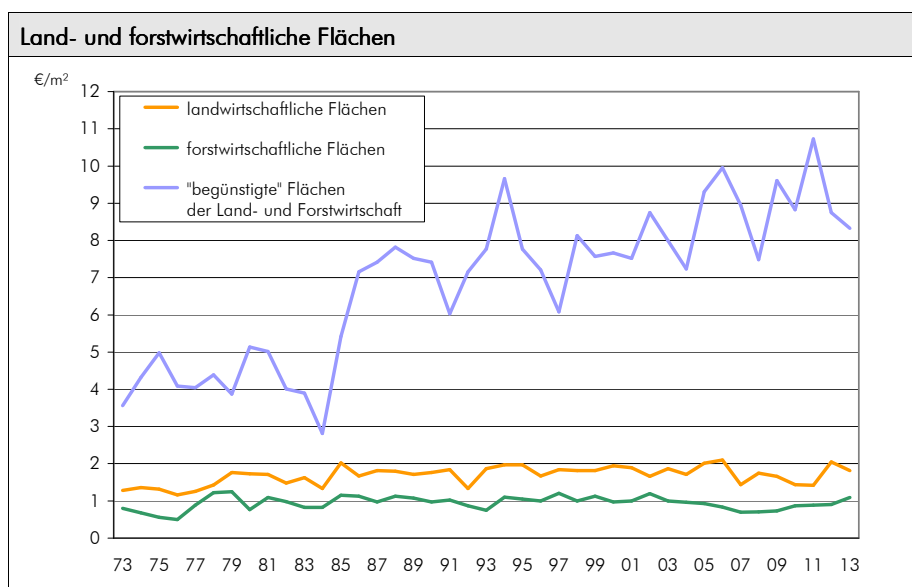
Für Grundstücke, die einer Büro- oder Handelsnutzung unterliegen - insbesondere Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Markthallen und Shopping-Center - wurde über einen längeren Zeitraum festgestellt, dass die voll erschlossenen, baureifen Grundstücke für **100 bis 300 €/m²** veräußert wurden.

Planungsrechtlich sind die Grundstücke als gewerbliche, gemischte oder Sonderbauflächen ausgewiesen.

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. Bei der Auswertung wird nicht zwischen einem inner- und außerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr unterschieden.



Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist teilweise keine statistisch gesicherte Aussage zu den Mittelwerten möglich, somit geben die nachfolgend veröffentlichten Daten nur einen Trend an.

Landwirtschaftliche Flächen

Zur Auswertung konnten 12 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **1,80 €/m²** (Preisspanne* von 0,65 - 3,45 €/m²).

Unterschiede in den Bodenpreisen können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen sowie aufgrund anderweitiger, von der klassischen Nutzung (Nahrung- bzw. Futtererzeugung, Weideland) abweichende landwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Anbau von Energiemais für Biogasanlagen) resultieren. Informationen über Betriebs- und Flächenprämien sowie Milchreferenzmengen (Milchquoten), die gegebenenfalls den Kaufpreis beeinflussen, liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Forstwirtschaftliche Flächen

Zur Auswertung konnten 12 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **1,10 €/m²** (Preisspanne* von 0,95 - 1,30 €/m²).

Unterschiede in den Kaufpreisen für forstwirtschaftliche Flächen sind vorwiegend auf den unterschiedlichen Aufwuchs (Holzart, Alter, Qualität) und teilweise auf Veränderungen der Preise auf dem Holzmarkt zurückzuführen.

„Begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Bei derartigen sonstigen Flächen der Land- und Forstwirtschaft handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, und sich auch für höherwertige außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Zur Auswertung konnten 25 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft von **8,35 €/m²** (Preisspanne* von 4,05 - 12,70 €/m²).

„Beeinträchtigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Bei derartigen sonstigen Flächen der Land- und Forstwirtschaft handelt es sich um Flächen, die nur eingeschränkt land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können.

Zur Auswertung konnten nur 1 Kauffall herangezogen werden. Ein durchschnittlicher Bodenpreis kann nicht angegeben werden.

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2013 nur 15 Kauffälle vor. Eine differenzierte Aussage ist nicht möglich.

Um dennoch eine Angabe über das Niveau der Preise von Bauerwartungsland und Rohbauland für zukünftige Wohnbauflächen geben zu können, wurden die Kauffälle der letzten Jahre zusammengefasst und ausgewertet.

Insgesamt ist festzustellen, dass in hochwertigen Lagen die Frage der Beitragspflicht im Grundstücksverkehr vielfach unberücksichtigt bleibt.

Bauerwartungsland

Nach der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wird für Bauerwartungsland i.d.R. **15 bis 50 %** des vergleichbaren Bodenwertes für beitragspflichtiges Bauland gezahlt.

Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)¹ für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wird für Rohbauland i.d.R. **40 bis 100 %** des vergleichbaren Bodenwertes für beitragspflichtiges Bauland gezahlt. Eine Abhängigkeit zwischen dem Preis und der qualitativen Entwicklung des Rohbaulandes war nicht festzustellen.

¹ § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

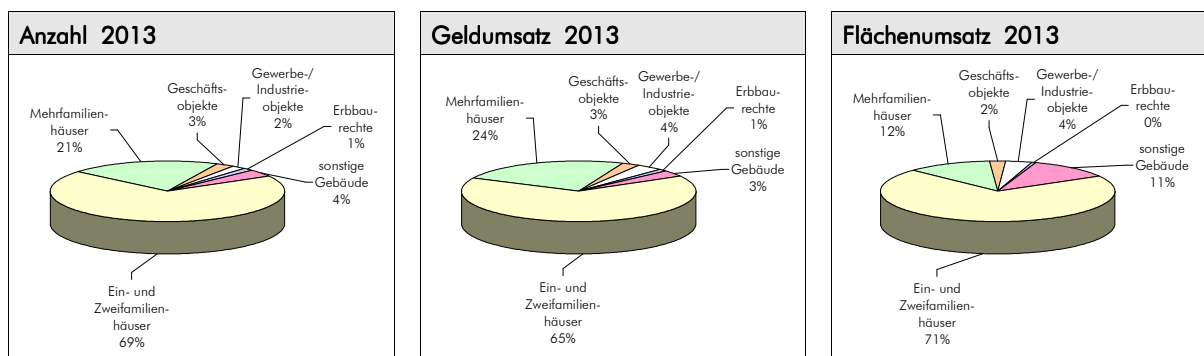
6 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - wird in folgende Kategorien gegliedert:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Erbbaurechte
- sonstige Gebäude

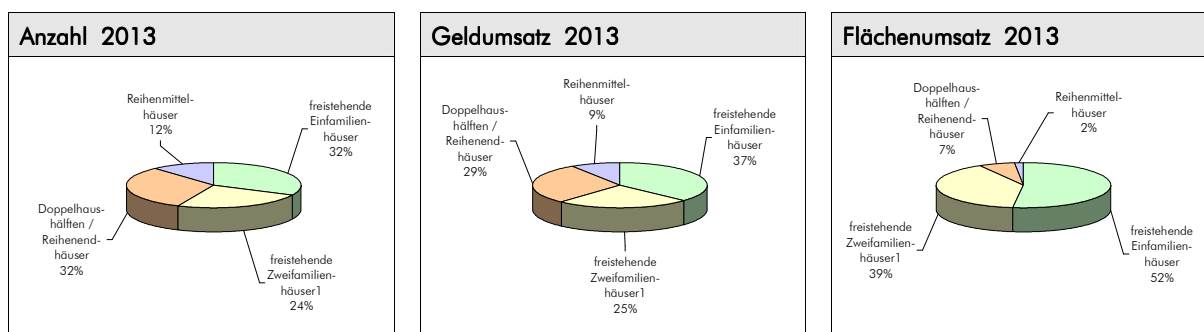
Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - hat im Jahr 2013 mit **757 Kauffällen** (2012: 773) einen Geldumsatz von **196,1 Mio. €** (2012: 203,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **158,5 ha** (2012: 179,5 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 2 %, der Geldumsatz um 4 % und der Flächenumsatz um 12 % gefallen.



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, Reihemittelhäuser) handelt es sich um bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.



¹ und freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Zur Auswertung konnten **526** (2012: 569) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 8 % gefallen.

Der Anteil von Neubauten betrug 4 % (2012: 5 %). Der Anteil der Neubauten am Gesamtumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug vor 10 Jahren noch 26 %.

Der Geldumsatz ist mit **128,7 Mio. €** (2012: 132,0 Mio. €) um 3 % gefallen und der Flächenumsatz ist mit **111,9 ha** (2012: 74,7 ha) um 50 % gestiegen.

Bei 2 % der Kauffälle waren die Grundstücke größer als 1 ha, wobei diese Fälle 60 % des Flächenumsatzes ausmachten.

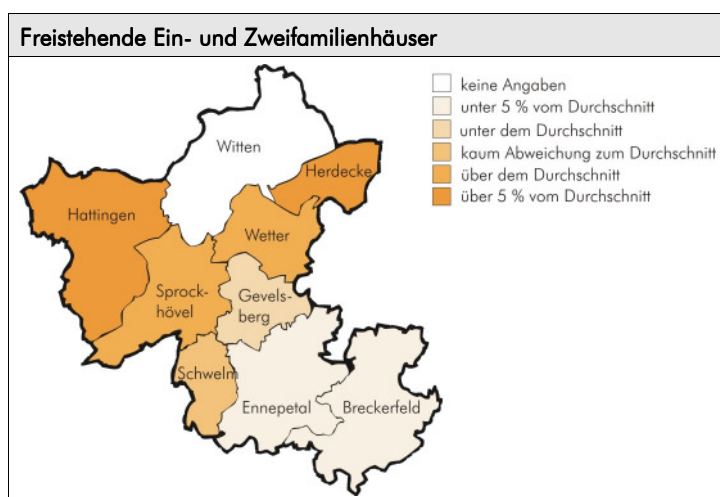
6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten): **164.000 - 342.000 €**

mittlere Wohnfläche: **145 m²** (110 - 200 m²)

mittlere Grundstücksfläche: **800 m²** (445 - 1.200 m²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.1 (Seite 55) aufgeführt, die Indexreihe unter Ziffer 9.1.3 (Seite 43).



Für die Gebäudeart freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden die prozentualen Abweichungen zum Durchschnittspreis (Ennepe-Ruhr-Kreis) dargestellt.

6.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten): **179.000 - 322.000 €**

mittlere Wohnfläche: **185 m²** (155 - 210 m²)

mittlere Grundstücksfläche: **805 m²** (435 - 1.135 m²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind unter Ziffer 9.4.2.2 (Seite 57) aufgeführt, die Indexreihe unter Ziffer 9.1.3 (Seite 43).

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

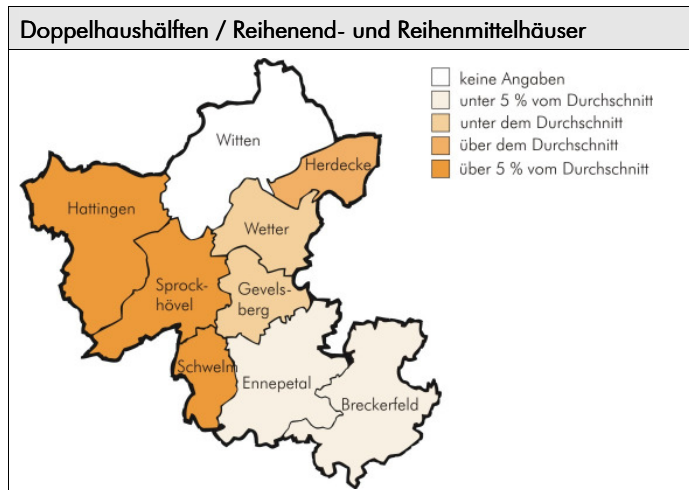
Immobilienpreisübersicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gemeinden ¹																								
Altersklasse	Preis/m ² - Wohn- fläche			Gesamt- kaufpreis			Preis/m ² - Wohn- fläche			Gesamt- kaufpreis			Preis/m ² - Wohn- fläche			Gesamt- kaufpreis								
	[€/m ²]			[€]			[€/m ²]			[€]			[€/m ²]			[€]								
	Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl	Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl	Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl	Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl	Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl									
													Breckerfeld			Ennepetal			Gevensberg			Hattingen		
bis 1919													1.570			210.000								
													137			725 6								
1920 - 1949							1.180 181.000						1.710 208.000			1.870 245.000								
							157 770 5						124 810 7			135 710 6								
1950 - 1974	1.370 184.000			1.480 221.000			1.530 219.000			1.840 285.000														
	139	905	12	152	840	39	146	810	27	158	930	23												
1975 - 1994	1.400 224.000			1.550 263.000			1.490 281.000			1.920 293.000														
	167	575	8	172	835	9	190	600	6	163	760	5												
1995 - 2011				1.560 241.000																				
				154 525 3																				
Neubauten													2.560 438.000											
													172 575 8											
													Herdecke			Schwelm			Sprockhövel			Wetter		
bis 1919	1.160 197.000									1.320 242.000														
	174	755	6							184	945	5												
1920 - 1949	1.510 247.000			1.140 167.000			1.470 215.000																	
	167	860	5	149	670	6	151	960	16															
1950 - 1974	1.470 250.000			1.480 247.000			1.660 258.000			1.390 220.000														
	174	830	18	171	925	20	157	840	35	165	680	17												
1975 - 1994	2.060 369.000			1.510 296.000			1.880 315.000			1.720 290.000														
	180	825	6	195	510	5	169	755	8	174	790	6												
1995 - 2011							2.130 323.000			1.810 290.000														
							156 500 4			163 465 5														
Neubauten																								

¹ Auswertungszeitraum 2011 - 2013

6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	152.000 - 281.000 €
mittlere Wohnfläche:	130 m² (100 - 150 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	310 m² (230 - 430 m ²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.3 (Seite 59) aufgeführt, die Indexreihe unter Ziffer 9.1.3 (Seite 43).



Für die Gebäudeart Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser sind für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden die prozentualen Abweichungen zum Durchschnittspreis (Ennepe-Ruhr-Kreis) dargestellt.

Neubauten

durchschnittlicher Objektprice (unterkellert) ohne Garage bzw. Stellplatz:	270.000 €
Preisspanne*:	262.000 - 280.000 €
Wohnfläche:	115 - 130 m²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	340 m²

Bei den Neubauten ist zu beachten, dass es sich um Objekte handelt, die vorwiegend schlüsselfertig von Bauträgern erstellt wurden.

Die Preise für neuerrichtete, unterkellerte Doppelhaushälften / Reihenendhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr **gefallen**, die Anzahl ist ebenfalls weiter gefallen.

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Immobilienpreisübersicht												
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser nach Gemeinden ¹												
Altersklasse	Preis/m ² -Wohnfläche			Preis/m ² -Wohnfläche			Preis/m ² -Wohnfläche			Preis/m ² -Wohnfläche		
	Gesamt-kaufpreis		Anzahl	Gesamt-kaufpreis		Anzahl	Gesamt-kaufpreis		Anzahl	Gesamt-kaufpreis		Anzahl
	€/m ²	€		€/m ²	€		€/m ²	€		€/m ²	€	
Wohnfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]	
Breckerfeld			Ennepetal			Gevensberg			Hattingen			
bis 1949									1.470	168.000		
									114	320	14	
1950 - 1974			1.620	183.000		1.580	169.000		1.600	197.000		
			115	395	7	108	365	6	124	320	7	
1975 - 1994	1.320	179.000	1.520	191.000		1.720	202.000		1.820	248.000		
	135	300	7	126	290	10	118	350	5	137	325	11
1995 - 2011			1.740	236.000		1.890	255.000		1.960	261.000		
			136	330	8	136	285	15	134	265	6	
Neubauten			2.020	258.000		2.210	268.000		2.260	295.000		
			130	290	5	119	250	4	131	320	26	
Herdecke			Schwelm			Sprockhövel			Wetter			
bis 1949						1.780	180.000					
						100	400	5				
1950 - 1974	1.690	201.000				1.470	184.000					
	120	360	8			126	345	7				
1975 - 1994	1.740	227.000	1.690	223.000		1.970	233.000		1.640	211.000		
	132	300	4	134	325	9	118	310	7	129	335	3
1995 - 2011	1.890	248.000	1.630	239.000		2.000	247.000		1.970	266.000		
	133	290	3	147	265	4	126	270	14	135	275	16
Neubauten						1.840	251.000					
						137	250	5				

¹ Auswertungszeitraum 2011 - 2013

6.1.4 Reihenmittelhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	140.000 - 234.000 €
mittlere Wohnfläche:	120 m² (100 - 140 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	220 m² (135 - 300 m ²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Reihenmittelhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.4 (Seite 61) aufgeführt, die Indexreihe unter Ziffer 9.1.3 (Seite 43).

Neubauten

durchschnittlicher Objektprice inkl. Garage (unterkellert):	245.000 €
Preisspanne*:	241.000 - 257.000 €
Wohnfläche:	105 - 120 m²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	240 m²

Bei den Neubauten ist zu beachten, dass es sich um Objekte handelt, die vorwiegend schlüsselfertig von Bauträgern erstellt wurden.

Die Preise für neuerrichtete, unterkellerte Reihenmittelhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr **gestiegen**, die Anzahl ist gefallen.

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Immobilienpreisübersicht												
Reihenmittelhäuser nach Gemeinden ¹												
Altersklasse	Preis/m ² -Wohnfläche			Preis/m ² -Wohnfläche			Preis/m ² -Wohnfläche			Preis/m ² -Wohnfläche		
	Gesamt-kaufpreis		Anzahl	Gesamt-kaufpreis		Anzahl	Gesamt-kaufpreis		Anzahl	Gesamt-kaufpreis		Anzahl
	[€/m ²]	[€]		[€/m ²]	[€]		[€/m ²]	[€]		[€/m ²]	[€]	
Wohnfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]		Wohnfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]		Wohnfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]		Wohnfläche [m ²]	Grundstückfläche [m ²]		
Breckerfeld			Ennepetal			Gevensberg			Hattingen			
1950 - 1974			1.390	162.000	9	1.430	135.000	4	1.700	193.000	9	
			118	280		95	285		115	225		
1975 - 1994						1.640	205.000		1.740	210.000		
						126	210	4	121	215	9	
1995 - 2011									1.760	208.000		
									118	130	3	
Neubauten									2.050	250.000		
									122	250	10	
Herdecke			Schwelm			Sprockhövel			Wetter			
1950 - 1974						1.590	166.000					
						105	230	4				
1975 - 1994			1.510	210.000		1.690	193.000		1.600	190.000		
			139	225	5	116	210	5	120	170	3	
1995 - 2011	1.660	211.000				1.820	229.000		1.780	206.000		
	127	165	3			127	195	4	117	160	3	
Neubauten												

¹ Auswertungszeitraum 2011 - 2013

6.2 Mehrfamilienhäuser

Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücke, die mit einem ausschließlich der Wohnnutzung dienenden Mehrfamilienhaus oder mit einem gemischt genutzten Gebäude (Wohnen und Gewerbe) bebaut sind.

Die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser betrug insgesamt **157** (2012: 140) und ist gegenüber dem Vorjahr um 12 % gestiegen. Der Geldumsatz betrug **46,5 Mio. €** (2012: 41,9 Mio. €) und ist gegenüber 2012 um 11 % gestiegen, der Flächenumsatz mit **18,3 ha** (2012: 27,0 ha) wiederum um 32 % gefallen.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil¹ < 20 % konnten 110 Kaufverträge herangezogen werden. Die Preisspanne* betrug 166.000 - 350.000 €.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % sind unter Ziffer 9.4.2.5 und 9.4.2.6 (Seite 62f.) aufgeführt.

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücke, die mit Gebäuden für eine überwiegend „höherwertige gewerbliche“ (tertiäre) Nutzung bebaut sind. Zu dieser Kategorie gehören Gebäude mit Büro- oder Handelsnutzung.

Die Anzahl der Kaufverträge für die o. g. Objekte betrug insgesamt **19** (2012: 10). Der Geldumsatz betrug **5,0 Mio. €** (2012: 8,6 Mio. €) und der Flächenumsatz **3,6 ha** (2012: 5,8 ha). 2013 lagen alle verkauften Objekte unter 1 Mio. €.

Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der geschäftlich genutzten Gebäude können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücke, die ausschließlich mit Gebäuden für eine „klassische“ gewerbliche und industrielle (sekundäre) Nutzung bebaut sind.

Die Anzahl der Kaufverträge für die o. g. Objekte betrug insgesamt **14** (2012: 12). Der Geldumsatz betrug **7,1 Mio. €** (2012: 9,8 Mio. €) und der Flächenumsatz **5,8 ha** (2012: 5,7 ha). Zwei Objekte waren teurer als 1 Mio. €, diese machten ca. 2/3 des Geldumsatzes aus. Bei drei Objekten waren die Flächen größer 1 ha und nahmen ca. 3/4 des Flächenumsatzes ein.

Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblich genutzten Gebäude können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

¹ für den gewerblichen Anteil ist die Miete maßgebend

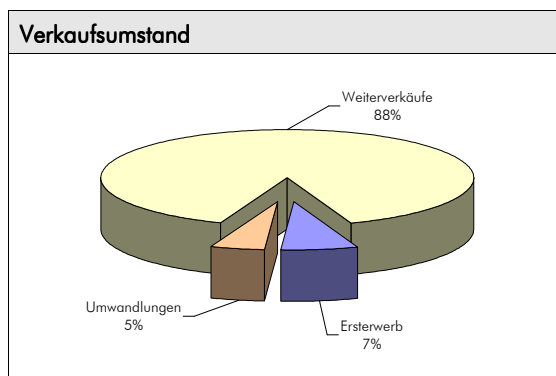
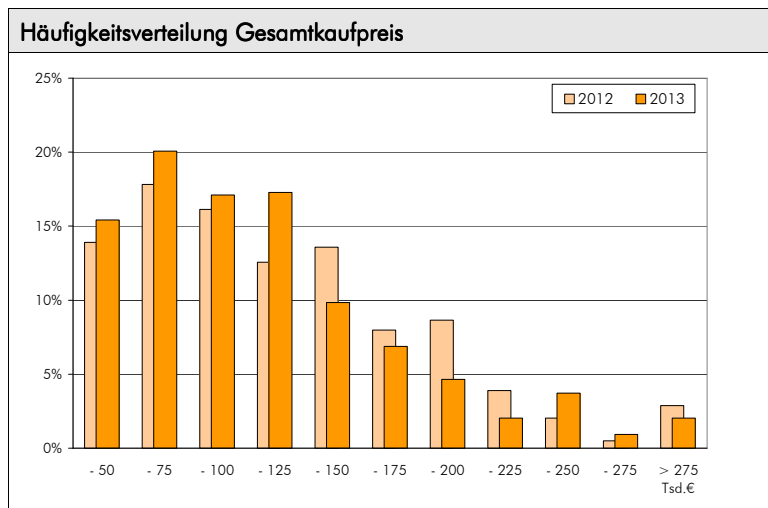
* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

7 Wohnungs- und Teileigentum

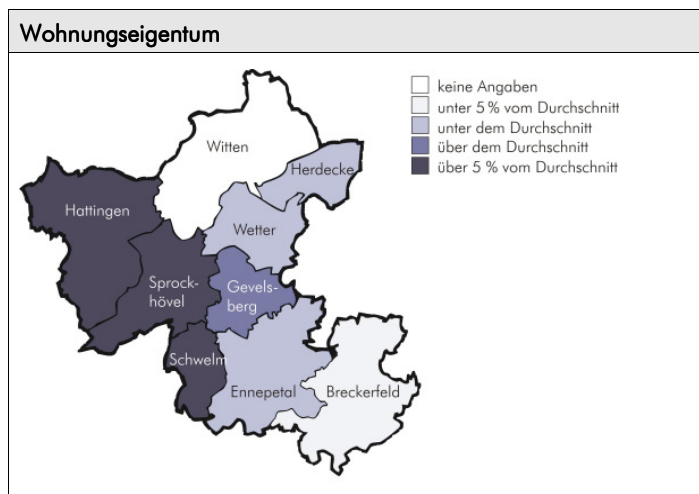
Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **655** (2012: 712) und ist um 8 % gefallen. Der Geldumsatz ist mit **62,7 Mio. €** (2012: 72,8 Mio. €) um 14 % und der Flächenumsatz mit **9,3 ha** (2012: 10,2 ha) um 8 % gefallen.

7.1 Wohnungseigentum

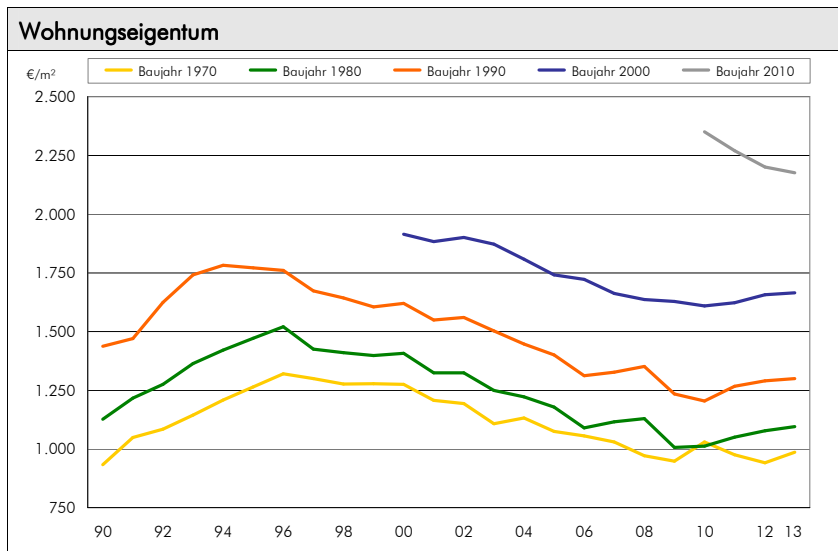
Im Jahr 2013 wechselten **538** Objekte (2012: 589) den Eigentümer, das sind **9 % weniger** als im Vorjahr.



Der Anteil der 2013 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 5 % gefallen. Der Anteil der Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gefallen (2012: 12 %).



Für weiterverkaufte Eigentumswohnungen sind für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden die prozentualen Abweichungen zum Durchschnittspreis (Ennepe-Ruhr-Kreis) dargestellt.



Trotz altersbedingter Abschreibung hatten die Eigentumswohnungen aller Baujahre zwischen 1990 und 1996 eine Wertsteigerung zu verzeichnen. In den darauf folgenden Jahren sind die Preise für die Baujahre 1970 bis 2000 gefallen, wobei sie in den letzten vier Jahren wieder leicht gestiegen sind.

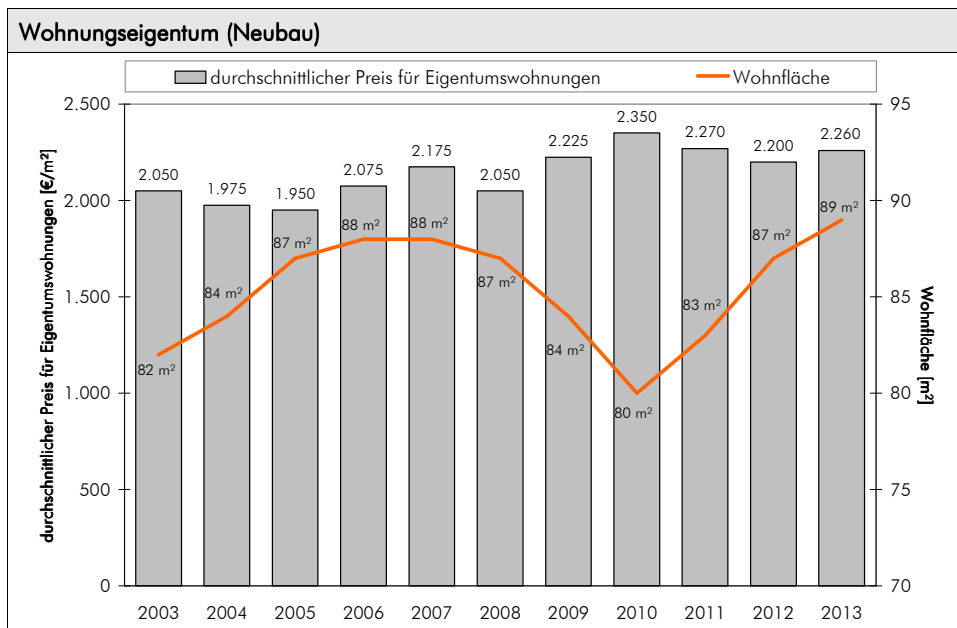
Es konnte nachgewiesen werden, dass verschiedene Merkmale Einfluss auf den Kaufpreis haben (siehe Ziffer 9.2.2.3 (Seite 50)).

Neubauten

Aus allen Kauffällen für Neubauten wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche¹ von 50 bis 120 m² in mittleren bis guten Wohnlagen zur Auswertung herangezogen. Die Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden mit mindestens 4 Wohneinheiten.

Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug **2.260 €/m²-Wohnfläche** (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr **leicht gestiegen**.

Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne* zwischen 1.970 und 2.550 €/m²-Wohnfläche. Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug **199.000 €** (2012: 196.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht gestiegen. Bei Neubauwohnungen sind außerdem Preisunterschiede zwischen Wohnungen im Erdgeschoss (mit großem Sonder Eigentumsanteil am Garten) und Penthouse-Wohnungen gegenüber den Wohnungen in anderen Geschosslagen festzustellen.



Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 78 bis 97 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche betrug 89 m².

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren für Wohnungseigentum sind unter Ziffer 9.4.2.7 (Seite 64) aufgeführt, die Indexreihe unter Ziffer 9.1.4 (Seite 44).

¹ bis einschließlich 2004 wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 100 m² ausgewertet
* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Immobilienpreisübersicht

Aus allen Kauffällen wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 bis 120 m² in mittleren bis guten Wohnlagen zur Auswertung herangezogen. Die Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden mit mindestens 4 Wohneinheiten.

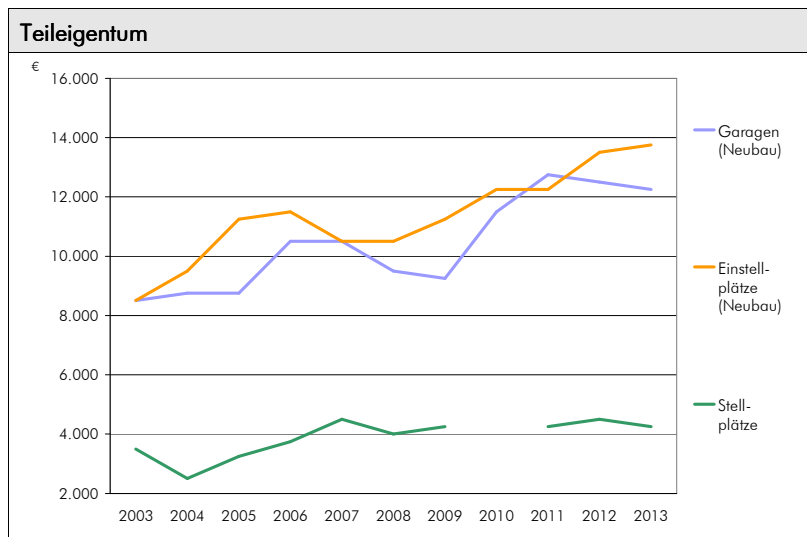
Immobilienpreisübersicht												
Wohnungseigentum nach Gemeinden (Weiterverkauf und Ersterwerb) ¹												
Altersklasse	Preis/m ² - Wohn- fläche [€/m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Anzahl	Preis/m ² - Wohn- fläche [€/m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Anzahl	Preis/m ² - Wohn- fläche [€/m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Anzahl	Preis/m ² - Wohn- fläche [€/m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Anzahl
Breckerfeld			Ennepetal			Gevensberg			Hattingen			
bis 1919										950	81	9
1920 - 1949										860	94	7
1950 - 1959							730	61	16	910	67	20
1960 - 1969				710	66	21	1.010	65	6	960	72	23
1970 - 1979				850	81	21	1.020	80	19	1.010	81	46
1980 - 1989	1.090	95	4	1.130	83	12	1.180	80	12	1.210	83	44
1990 - 1999				1.360	79	14	1.430	79	39	1.530	83	51
2000 - 2011				1.660	72	5	1.710	82	11	1.820	90	15
Neubau	1.970	91	8	2.160	89	3	2.440	87	16	2.280	88	26
Herdecke			Schwelm			Sprockhövel			Wetter			
bis 1919				1.130	82	6				940	75	7
1920 - 1949												
1950 - 1959												
1960 - 1969	810	74	15	920	68	7	1.230	93	4	920	75	8
1970 - 1979	960	81	47	1.110	79	12	1.130	76	11	990	83	14
1980 - 1989	1.170	85	26	1.320	79	12	1.410	85	5	1.050	79	10
1990 - 1999	1.350	76	21	1.500	76	30	1.470	79	26	1.350	87	22
2000 - 2011	1.980	93	11	1.560	83	7	1.670	86	6	1.640	83	6
Neubau	2.330	108	3	2.220	85	16	2.110	93	26			

¹ Auswertungszeitraum 2011 - 2013

7.2 Teileigentum

Der Teilmarkt - Teileigentum - beinhaltet den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, Garagen, Garageneinstellplätzen und Stellplätzen.

Zu dem Teilmarkt - **gewerbliche Räume** - lagen **13** Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 1,2 Mio. € (ca. **2 % Geldumsatzvolumen des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum**) vor. Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblichen Räume (Lage, Baujahrsklassen, bauliche und wirtschaftliche Nutzung) können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.



Neubauten von **Garagen** wurden im Durchschnitt für **12.250 €** (Preisspanne* 9.500 - 15.000 €) und **Garagen in Gebäuden / Tiefgarageneinstellplätze** für **13.750 €** (Preisspanne* 12.000 - 15.000 €) veräußert. 2013 wurden **Stellplätze** im Durchschnitt für **4.250 €** (Preisspanne* 4.250 - 4.800 €) verkauft.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Garagen und Stellplätze sind unter Ziffer 9.4.2.8 (Seite 66) aufgeführt.

Für **Garagen bis Baujahr 1979** konnte eine Preisspanne* von **5.000 - 8.000 €** ermittelt werden. Bei **Garagen**, die **nach 1980** errichtet wurden, ergab sich eine Preisspanne* von **6.500 - 10.000 €**.

Für gebrauchte **Garagen im Gebäude / Tiefgarageneinstellplätze**, die zwischen **1965 und 1999** errichtet wurden, ergab sich eine Preisspanne* von **5.000 - 8.000 €**. Für Garagen im Gebäude / Tiefgarageneinstellplätze **ab Baujahr 2000** konnte eine Preisspanne* von **5.000 - 12.500 €** ermittelt werden.

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

8 Richtwerte

8.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden entsprechend des definierten Grundstückszustandes und ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Der Bodenrichtwert wird in einer Bodenrichtwertzone ausgewiesen, diese umfasst die Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen. Jedem Bodenrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Lagemerkmale wird durch die Position des Bodenrichtwertes in der Karte visualisiert. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale oder der Lage des Richtwertgrundstücks abweichen. Diese Abweichungen können Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert bewirken, die ggf. aus den Umrechnungsvorschriften abgeleitet werden können.

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

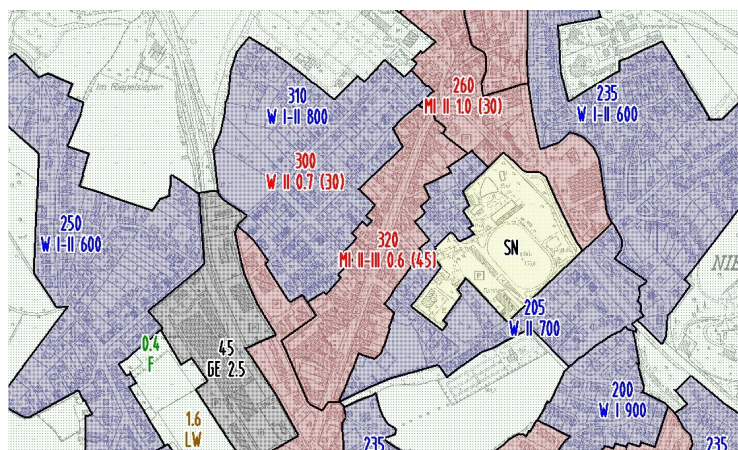
Für Gebiete ohne bzw. mit geringem Grundstücksverkehr werden zur Bodenrichtwertermittlung Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten, Kaufpreise vorangegangener Jahre und Indexreihen herangezogen oder evidente, statistische, deduktive und intersubjektive Preisvergleiche angewandt.

Die Bodenrichtwerte werden von den örtlichen Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen jährlich, zum Stichtag 1. Januar, ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte können unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen werden, registrierte Kunden können einen kostenpflichtigen, aufbereiteten Ausdruck abrufen.



Ergänzend zum Online-Angebot von BORISplus.NRW können die Bodenrichtwerte auch mobil mit Smartphone abgerufen werden. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple Store, als auch für Android OS in Google Play verfügbar.



Die Bodenrichtwerte können auch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen oder erworben¹ werden.

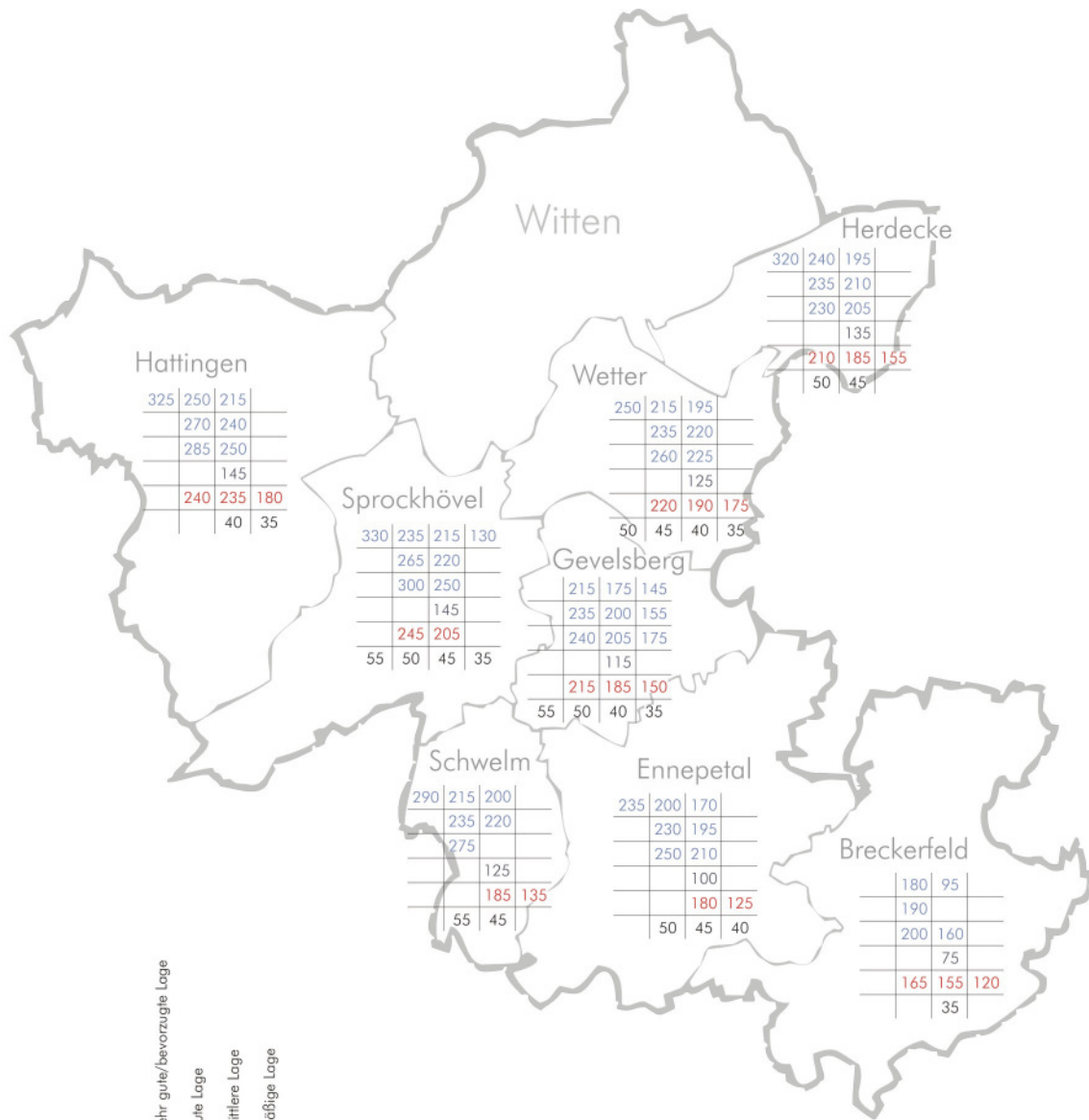
- Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten)
acht Bodenrichtwertkarten
als pdf-Dokument 200 €
- Breckerfeld, Ennepetal,
Gevelsberg, Hattingen,
Herdecke, Schwelm,
Sprockhövel, Wetter
je eine Bodenrichtwertkarte
als pdf-Dokument 70 €

Die Geschäftsstelle erteilt außerdem jedermann mündlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

¹ Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.08.1999 (GV. NRW. S. 254), in Verbindung mit der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) vom 05.07.2010 (GV. NRW. S. 390) in der jeweils geltenden Fassung.

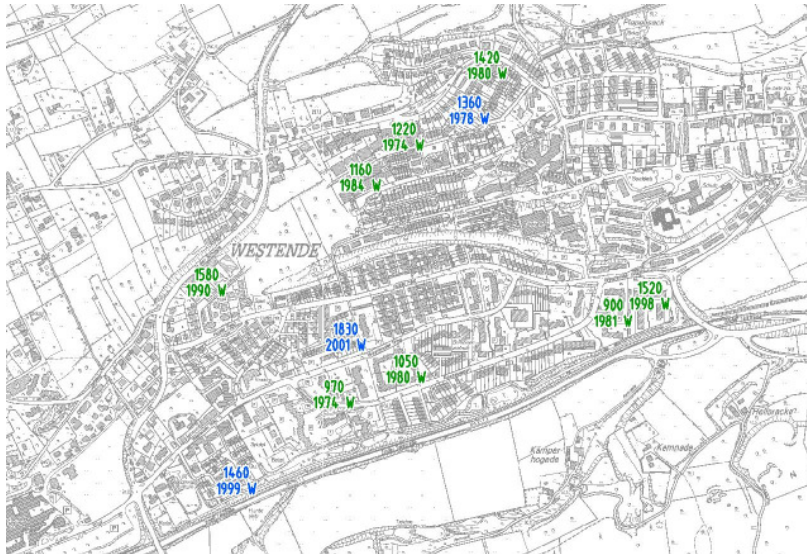
Nach § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen (www.boris.nrw.de). Mit Ergänzungen werden diese gebietstypischen Werte auch im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Gebietstypische Werte (beitragsfrei) in Anlehnung an § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW)



sehr gute/bevorzugte Lage				freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 - 800 m ²)
gute Lage				Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 - 500 m ²)
mittlere Lage				Reihenmittelhäuser (150 - 300 m ²)
mäßige Lage				freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohngebäude innerhalb einer Hofstelle im Außenbereich (800 m ²)
				mehrgeschossige Bebauung (gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages, GFZ ca. 1,2 und III-V Geschosse)
				Gewerbe und Industrie (ohne tertiäre Nutzung)

8.2 Immobilienrichtwerte



Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (z.B. Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser) bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben, z.B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden, siehe Ziffer 9.2.2 (Seite 47f.).

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis hat für die Städte Breckerfeld, Ennepetal, Gelvesberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel und Wetter Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen und Doppel- und Reihenhäuser ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte können unter www.boris.nrw.de kostenpflichtig abgerufen werden. Die Gebühr beträgt 21 €.



9 Erforderliche Daten

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit Abschnitt 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) und nach § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. 2004 S. 146) sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Am 13. Februar 2014 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen.

9.1 Indexreihen

Die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen erfasst, so dass die Werte auf andere Stichtage umgerechnet werden können. Aufgrund der zeitlichen Verteilung der Kaufpreise im Jahr kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass der Stichtag für den durchschnittlichen Kaufpreis etwa in der Mitte des jeweiligen Jahres liegt.

Als Indexreihen werden Reihen von Indexzahlen definiert, die sich jeweils aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes ergeben. Als Basiszeitraum (Basiszeitpunkt) wurde das Jahr 2010 = 100 gewählt.

Um bei den unbebauten Grundstücken einen Wirkungsausgleich für unterschiedliche Lagen der Grundstücke und neue Baugebiete (einheitlicher "Warenkorb") zu erreichen, wurden die Indexreihen mit Hilfe der gleitenden Mittelwertbildung nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Bodenpreisindexzahl des Jahres}_i = \frac{BW_{i-1} + 2 \times BW_i + BW_{i+1}}{4} \times \frac{100}{BW_0}$$

BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

BW_0 = gleitender Mittelwert für das Basisjahr aus den Bodenpreisen/m²

Für die Indexberechnungen des aktuellen Jahres muss anstelle des gleitenden Mittels vorläufig mit dem Durchschnittswert (BW_i) des laufenden Jahres gerechnet werden. Die endgültige Indexberechnung kann mit der oben aufgeführten Formel erst im folgenden Jahr erfolgen.

Für die weiterverkauften Eigentumswohnungen und die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Doppelhaus-hälften / Reihenhäuser wird kein gleitender Mittelwert berechnet, da alle Preise mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten (siehe Ziffer 9.2.2 (Seite 47ff.)) auf ein Normobjekt bezogen werden. Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien werden somit ausgeglichen. Die normierten Kaufpreise werden jährlich zusammengefasst (arithmetisches Mittel):

$$\text{Indexzahl des Jahres}_i = \frac{KP_i}{KP_0} \times 100$$

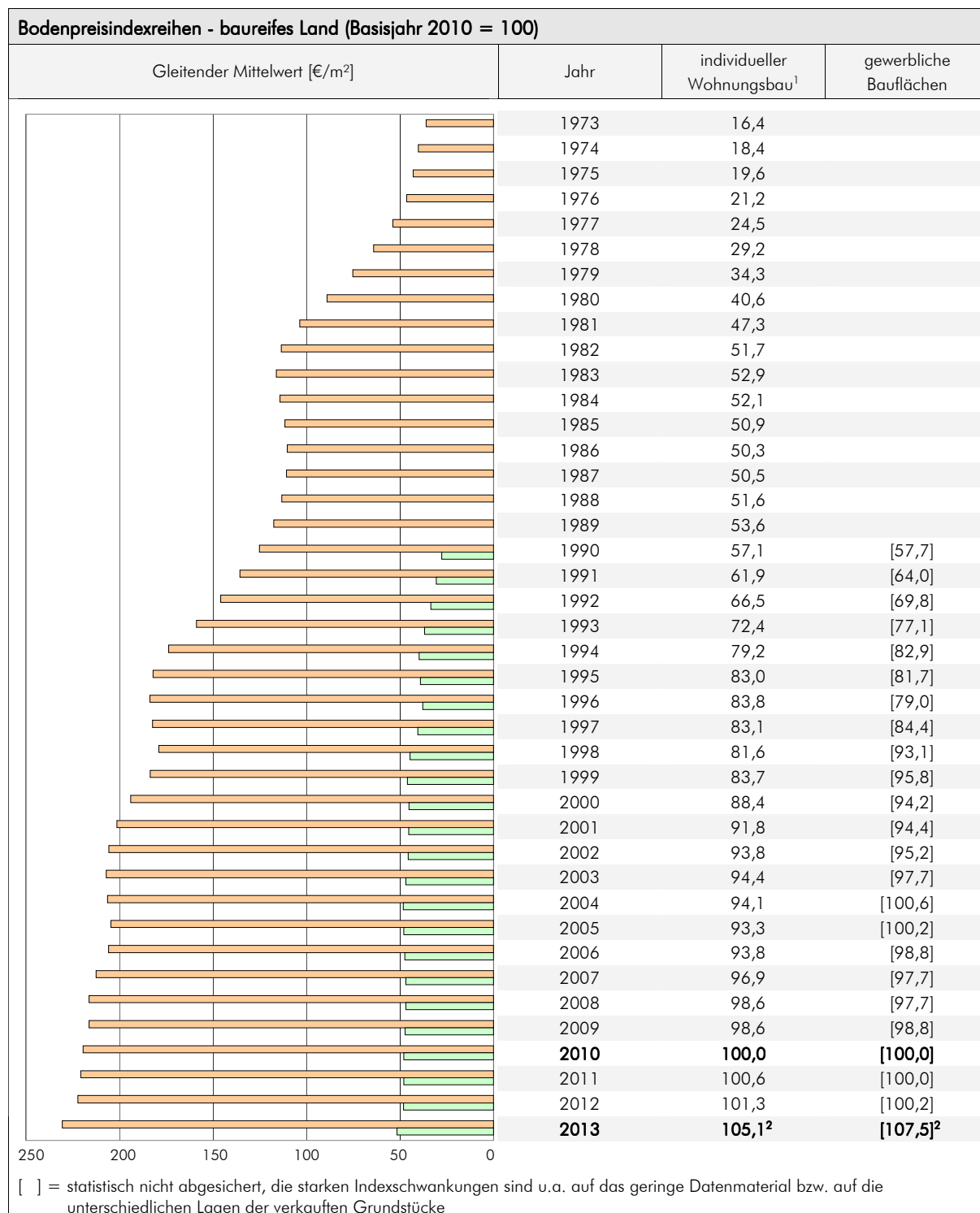
KP_i = arithmetisches Mittel aller normierter Kaufpreise im Jahre i

KP_0 = arithmetisches Mittel aller normierter Kaufpreise für das Basisjahr

Für neugebaute Eigentumswohnungen erfolgt keine Umrechnung auf ein Normobjekt. Der Index wird als gleitendes Mittel aus den jährlich zusammengefassten Kaufpreisen berechnet (siehe unbebaute Grundstücke).

9.1.1 Baureifes Land

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den gezahlten Kaufpreisen (baureifes Land, beitragsfrei) ermittelt.

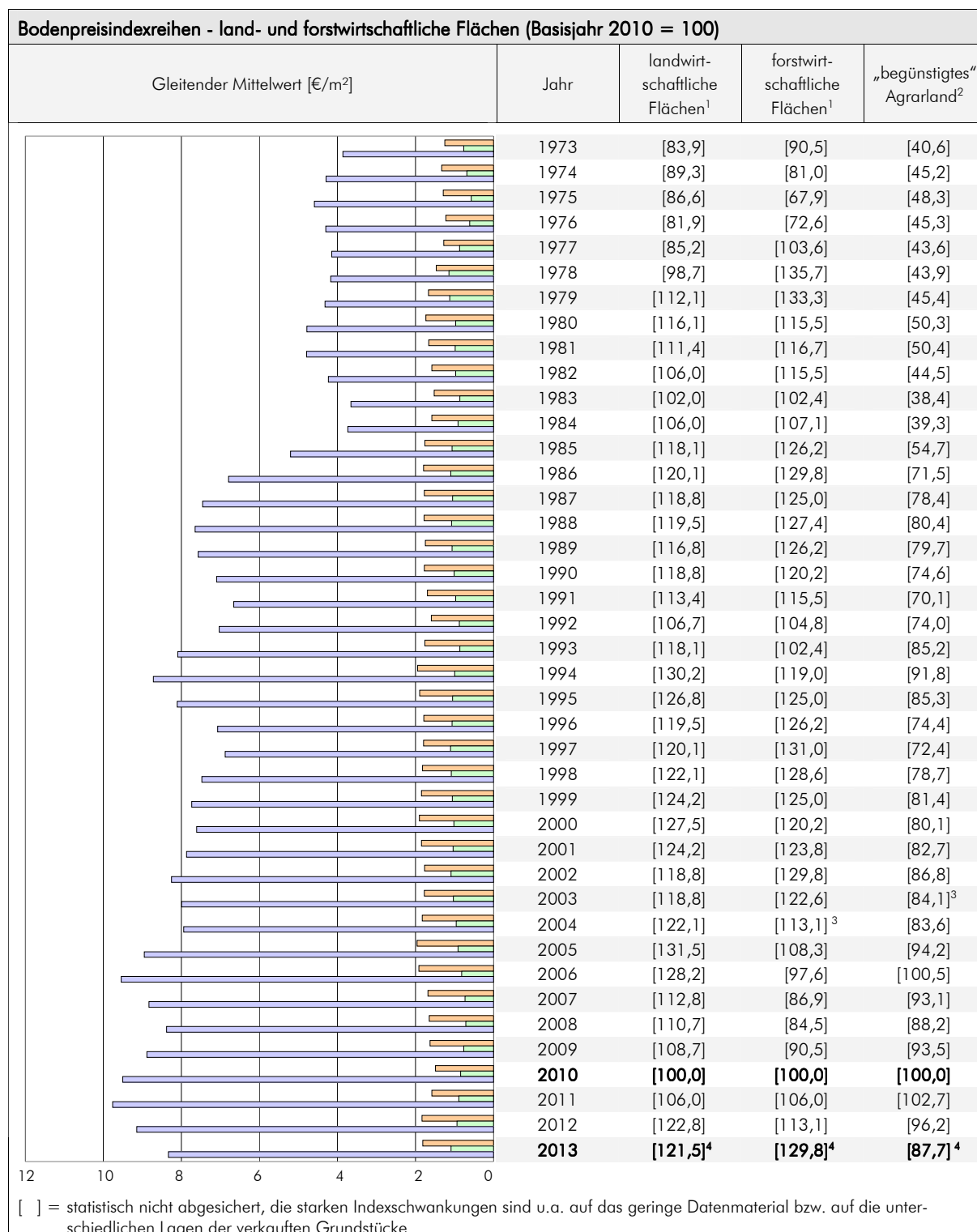


¹ Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

² vorläufiger Index

9.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Sie dienen nur als überschlägige Darstellung des Preisniveaus. Aussagen über Veränderungen des Preisniveaus können somit nur durch eine zusammenhängende Betrachtung großer Zeiträume getroffen werden.



¹ rein land- bzw. rein forstwirtschaftliche Flächen, Flächen > 2.500 m²

² sonstige Flächen der Land- od. Forstwirtschaft, die sich auch für eine höherwertige außerland- bzw. außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen / Besonderheiten in der landschaftlichen oder verkehrlichen Lage, durch die Funktion der Fläche oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten

³ der Index wurde anhand der Daten des Vorjahres und des darauf folgenden Jahres ermittelt

⁴ vorläufiger Index

9.1.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser

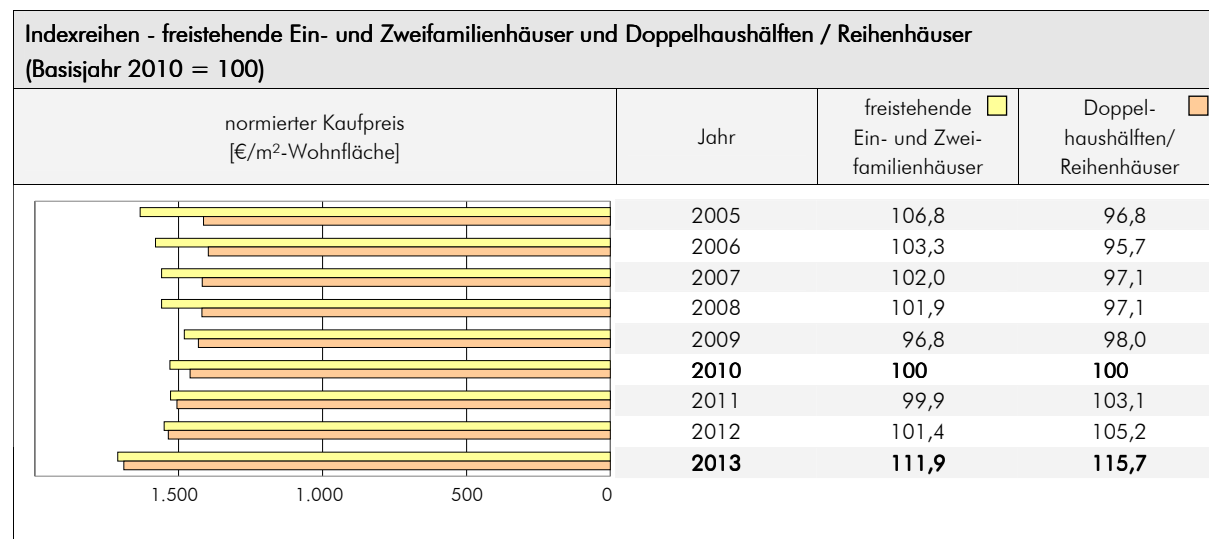
Die Indexreihen wurde aus den Kaufpreisen für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften / Reihenhäuser ermittelt. Alle Kaufpreise werden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgt mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe 9.2.2.1 und 9.2.2.2). Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien werden somit ausgeglichen.

Folgendes Normobjekt wurde für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde gelegt:

- Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
- Alter: 30 Jahre
- mittlere Ausstattungsklasse
- baujahrestypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 150 m²
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 700 m²
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis

Folgendes Normobjekt wurde für die Doppelhaushälften / Reihenhäuser zugrunde gelegt:

- Gebäudeart: Doppelhaushälfte
- Alter: 30 Jahre
- mittlere Ausstattungsklasse
- baujahrestypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 125 m²
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 250 m²
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



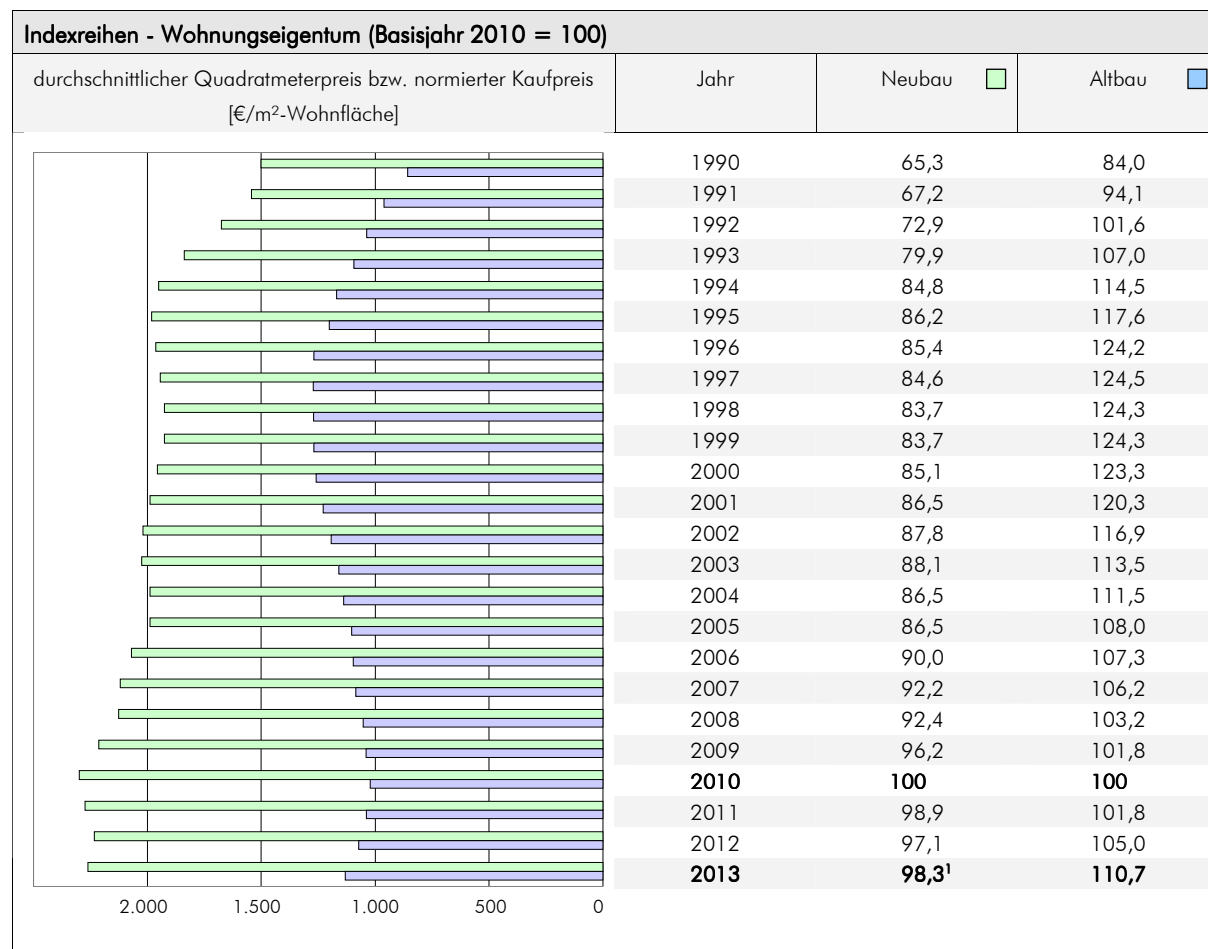
9.1.4 Wohnungseigentum

Die Indexreihe für Neubau wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für erstmalig verkaufte Eigentumswohnungen im Neubau ermittelt. Es handelt sich um einen gleitenden Index.

Die Indexreihe für Altbau wurde aus den Kaufpreisen für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ermittelt. Alle Kaufpreise werden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgt mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe 9.2.2.3). Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien werden somit ausgeglichen.

Folgendes Normobjekt wurde für die weiterverkauften Eigentumswohnungen zugrunde gelegt:

- Alter: 30 Jahre
- mittlere Ausstattungsklasse
- baujahrestypischer Modernisierungstyp
- Raumanzahl: 3 Zimmer zzgl. Küche, Diele und Bad
- Wohnfläche: 80 m²
- Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage: 13 bis 30 Wohnungen
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude: 7 bis 12 Wohnungen
- unvermietet
- Balkon vorhanden
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



¹ vorläufiger Index

9.2 Umrechnungskoeffizienten

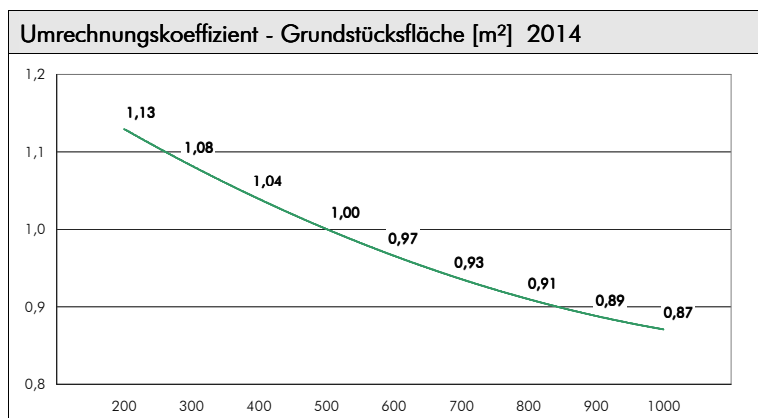
9.2.1 Unbebaute Grundstücke

9.2.1.1 Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche

Um die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße in marktkonformer Weise berücksichtigen zu können, werden vom Gutachterausschuss **Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche** veröffentlicht. Grundstücksgröße und -tiefe sind aber keine unabhängig voneinander stehenden Parameter, sondern stehen in aller Regel in Beziehung zueinander. Das Verhältnis der Breite bzw. der Front und der Tiefe eines Grundstücks bestimmt die Grundstücksgestalt und hat somit großen Einfluss auf den Wert des Grundstücks. Weicht das zu bewertende Grundstück demzufolge neben seiner Größe auch in seiner Tiefe, Gestalt oder anderen Eigenschaften von dem Bodenrichtwertgrundstück bzw. dem Vergleichsgrundstück ab, so ist dies durch zusätzliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei muss beachtet werden, dass es nicht zu einer Mehrfachberücksichtigung kommt.

Die Grundstücksfläche und die bauliche Ausnutzbarkeit (relative, absolute) sind getrennt zu beachten. Aus der Fachliteratur sind verschiedene Umrechnungskoeffizienten bekannt.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis konnte ebenfalls eine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksfläche und dem Bodenpreis nachgewiesen werden. Diese Erkenntnisse wurden für Flächengrößen zwischen 200 und 1.000 m² in einer statistisch gesicherten Funktion abgeleitet und können der nachfolgenden Grafik entnommen werden:



Beispiel:

Bodenrichtwert 200 €/m²
für 400 m² (Umrechnungskoeffizient 1,04)

zu bewertendes Grundstück
mit 800 m² (Umrechnungskoeffizient
0,91)

$$\frac{0,91}{1,04} \times 200 \text{ €/m}^2 = 175 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert für 800 m² großes Grundstück
= 175 €/m²

Die Umrechnungskoeffizienten des Ennepe-Ruhr-Kreises werden von einer Analyse der funktionalen Abhängigkeiten von Bodenwerten¹ bestätigt. Zur Umrechnung von Grundstücken > 1.000 m² wird auf diese Umrechnungskoeffizienten verwiesen.

¹ Axel Mehrens: Deutschlandweite Analyse der funktionalen Abhängigkeiten von Bodenwerten, Abschnitt 7.8 Bundesdurchschnittliche Grundstücksflächen Umrechnungskoeffizienten

9.2.1.2 Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (GFZ)

Eigene Untersuchungen zur Umrechnung bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (GFZ) liegen nicht vor. Der Gutachterausschuss ist jedoch der Meinung, dass im Geschosswohnungsbau und bei gemischten Bauflächen eine tendenzielle Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Nutzung besteht.

Für die Umrechnung des Wertverhältnisses von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung wird auf die Umrechnungskoeffizienten der Wertermittlungsrichtlinien Anlage 11 verwiesen.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN					
FÜR DAS VERHÄLTNISS VON GLEICHARTIGEN GRUNDSTÜCKEN BEI UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (GFZ : GFZ)					
Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand					
GFZ	Umrechnungs- koeffizienten	GFZ	Umrechnungs- koeffizienten	GFZ	Umrechnungs- koeffizienten
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

Bei der Umrechnung sollte beachtet werden, dass diese Werte für den großstädtischen Bereich abgeleitet wurden und es bei einem zu großen Unterschied zwischen der GFZ des Bodenrichtwertes und der GFZ des zu bewertenden Grundstücks zu Unplausibilitäten kommen kann.

9.2.2 Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Verschiedene Merkmale beeinflussen den Preis einer Immobilie, z.B. Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung. Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreise der letzten 5 Jahren untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die statistische Untersuchung erfolgt mit dem Verfahren der multiplen Regression. Es ermöglicht, signifikante Einflussgrößen als Einzelmerkmale oder in Klassenbereichen (wertbestimmende Merkmale) und die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln, die den Kaufpreis der Immobilie bestmöglichst erklären.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können ein Immobilienrichtwert oder Vergleichspreise auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen nicht immer sachgerecht ist.

Weitere Merkmale (z.B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Wertes relevant sein, die aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt sind. Diese Einflussfaktoren sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Berechnungsbeispiel für Eigentumswohnungen:

	zu bewertendes Objekt	Umrechnungs- koeffizient	Vergleichspreis [oder Immobilienrichtwert]: 1.470 €/m ²	Umrechnungs- koeffizient	
Alter	Baujahr 1981 32 Jahre	0,98	Baujahr 1985 28 Jahre	1,02	$0,98 \div 1,02$ = 0,961
Raumanzahl	4	1,00	3	1,00	1,00
Wohnfläche	110 m ²	1,00	93 m ²	1,00	1,00
Ausstattung	mittel	1,00	gehoben	1,11	$1,00 \div 1,11$ = 0,901
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	1,00	baujahrestypisch	1,00	1,00
Gemeinde	Gevensberg	1,04	Gevensberg	1,04	1,00
Wohnlage	mittel	1,00	mittel	1,00	1,00
Balkon	vorhanden	1,00	vorhanden	1,00	1,00
Anzahl d. Wohnungen in der Wohnanlage	24	1,00	28	1,00	1,00
Anzahl d. Wohnungen im Gebäude	6	1,06	13-15	1,00	$1,06 \div 1,00$ = 1,060
Mietsituation	vermietet	0,95	unvermietet	1,00	$0,95 \div 1,00$ = 0,950
$1.470 \text{ €/m}^2 \times 0,961 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,901 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,060 \times 0,950 = 1.282 \text{ €/m}^2$					

Eine Vorlage zur Umrechnung von Immobilienrichtwerten für Doppel-/Reihenhäuser und Eigentumswohnungen haben wir auf unserer Internetseite zur Verfügung gestellt: www.gutachterausschuss.en-kreis.de/umrechnungskoeffizienten.

9.2.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat 619 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die zwischen 2008 und 2012 im Ennepe-Ruhr-Kreis verkauft wurden, untersucht. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Ausstattung, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Folgende wertbestimmenden Merkmale und Umrechnungskoeffizienten konnten ermittelt werden:

Alter ¹ [Jahre]			
4	[1,32]	30	1,00
6	[1,29]	32	0,98
8	[1,26]	34	0,97
10	[1,23]	36	0,96
12	[1,20]	38	0,95
14	[1,17]	40	0,94
16	[1,14]	42	0,93
18	[1,12]	44	0,92
20	[1,10]	46	0,91
22	1,07	48	0,91
24	1,05	50 bis 62	0,90
26	1,03	63 bis 89	0,85
28	1,02	älter als 89	0,75

Gebäudeart			
Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus m.	0,94
Zweifamilienhaus	0,92	Einliegerwohnung	

Keller			
voll unterkellert	1,00	nicht unterkellert	0,90
tlw. unterkellert	0,96		

Wohnfläche ⁵ [m ²]			
bis 99	[1,28]	160 bis 179	0,93
100 bis 109	[1,20]	180 bis 199	0,88
110 bis 119	[1,17]	200 bis 224	0,84
120 bis 129	[1,08]	225 bis 249	0,77
130 bis 139	1,03	250 bis 299	[0,66]
140 bis 149	1,00	≥ 300	[0,56]
150 bis 159	1,00		

Ausstattung ²			
stark gehoben	[1,24]	mittel	1,00
gehoben	1,14	einfach	0,85

Modernisierungstyp ³			
baujahrestypisch	1,00	neuzeitlich (modernisiert)	[1,16]
teilmodernisiert	1,05		

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,86]	Herdecke	1,10
Ennepetal	0,93	Schweelm	1,00
Gevelsberg	0,98	Sprockhövel	1,02
Hattingen	1,09	Wetter	1,02

Wohnlage			
sehr gut / bevorzugt	1,27	mittel	1,00
gut	1,07	einfach	0,92

Baulandfläche ⁴ [m ²]			
bis 399	[0,87]	800 bis 899	1,06
400 bis 499	0,92	900 bis 999	1,08
500 bis 599	0,95	1.000 bis 1.249	1,08
600 bis 699	1,00	1.250 bis 1.499	1,13
700 bis 799	1,00	≥ 1.500	1,15

[] statistisch nicht abgesichert

¹ Es wurden nur Objekte, die nach 1875 erbaut wurden in die Auswertung einbezogen. Objekte jünger als 4 Jahre sind nicht in der ausgewerteten Datenmenge enthalten.

² Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Einstufungsabstufung der NHK 2000 vorgenommen.

³ Wohnungen in Gebäuden, die jünger als 26 Jahre sind und ältere Wohnungen, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden, gelten als baujahrestypisch. Ältere Wohnungen, die teilweise oder überwiegend modernisiert sind, wurden als teilmodernisiert und voll modernisierte Wohnungen als neuzeitlich eingestuft.

⁴ Es wurden nur Objekte mit einer Baulandfläche von 200 bis 2.000 m² in die Auswertung einbezogen.

⁵ Es wurden nur Objekte mit einer Wohnfläche von 80 bis 400 m² in die Auswertung einbezogen.

9.2.2.2 Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Der Gutachterausschuss hat 765 Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die zwischen 2008 und 2012 im Ennepe-Ruhr-Kreis verkauft wurden, untersucht. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Ausstattung, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Folgende wertbestimmenden Merkmale und Umrechnungskoeffizienten konnten ermittelt werden:

Alter ¹ [Jahre]			
4	1,17	30	1,00
6	1,16	32	0,99
8	1,15	34	0,97
10	1,14	36	0,96
12	1,12	38	0,94
14	1,11	40	0,93
16	1,10	42	0,92
18	1,09	44	0,91
20	1,07	46	0,89
22	1,06	48	0,88
24	1,04	50 bis 62	0,85
26	1,03	63 bis 89	0,84
28	1,01	älter als 89	[0,78]

Gebäudeart			
Doppelhaushälfte	1,00	Reihenmittelhaus	0,97
Reihenendhaus	0,98		

Keller			
voll unterkellert	1,00	nicht unterkellert	0,91
tlw. unterkellert	0,98		

Wohnfläche [m ²]			
bis 79	[1,05]	140 bis 149	0,92
80 bis 99	1,14	150 bis 159	0,89
100 bis 109	1,09	160 bis 179	0,81
110 bis 119	1,06	180 bis 199	[0,78]
120 bis 129	1,00	≥ 200	[0,73]
130 bis 139	0,94		

Ausstattung ²			
stark gehoben	[1,12]	mittel	1,00
gehoben	1,09	einfach	0,81

Modernisierungstyp ³			
baujahrestypisch	1,00	neuzeitlich (modernisiert)	[1,10]
teilmodernisiert	1,07		

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	0,86	Herdecke	1,01
Ennepetal	0,95	Schweelm	1,05
Gevelsberg	0,98	Sprockhövel	1,06
Hattingen	1,11	Wetter	0,99

Wohnlage			
sehr gut / bevorzugt	[1,20]	mittel	1,00
gut	1,05	einfach	[0,98]

Baulandfläche ⁴ [m ²]			
bis 149	[0,85]	300 bis 349	1,01
150 bis 199	0,91	350 bis 449	1,04
200 bis 249	0,97	450 bis 599	1,07
250 bis 299	1,00	≥ 600	1,15

[] statistisch nicht abgesichert

¹ Es wurden nur Objekte, die nach 1875 erbaut wurden in die Auswertung einbezogen. Objekte jünger als 4 Jahre sind nicht in der ausgewerteten Datenmenge enthalten.

² Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Einstufungsabstufung der NHK 2000 vorgenommen.

³ Wohnungen in Gebäuden, die jünger als 26 Jahre sind und ältere Wohnungen, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden, gelten als baujahrestypisch. Ältere Wohnungen, die teilweise oder überwiegend modernisiert sind, wurden als teilmodernisiert und voll modernisierte Wohnungen als neuzeitlich eingestuft.

⁴ Es wurden nur Objekte mit einer Baulandfläche von 100 bis 1.200 m² in die Auswertung einbezogen.

9.2.2.3 Wohnungseigentum

Der Gutachterausschuss hat 1.444 Eigentumswohnungen (ohne Ersterwerb und ohne Umwandlung), die zwischen 2008 und 2012 im Ennepe-Ruhr-Kreis verkauft wurden, untersucht. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Ausstattung, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Folgende wertbestimmenden Merkmale und Umrechnungskoeffizienten konnten ermittelt werden:

Alter ¹ [Jahre]			
2	1,47	28	1,02
4	1,42	30	1,00
6	1,37	32	0,98
8	1,33	34	0,96
10	1,29	36	0,95
12	1,25	38	0,94
14	1,21	40	0,92
16	1,18	42	0,91
18	1,15	44	0,90
20	1,12	46	0,89
22	1,09	48	0,89
24	1,07	50 bis 62	0,88
26	1,04	älter als 62	0,85

Raumzahl zzgl. Küche, Diele und Bad			
1 Zimmer	[0,81]	4 Zimmer	1,00
2 Zimmer	0,93	5 Zimmer oder	0,96
3 Zimmer	1,00	mehr	

Wohnfläche [m ²]			
bis 54	0,92	95 bis 104	1,02
55 bis 64	0,96	105 bis 114	1,00
65 bis 74	0,97	115 bis 124	1,00
75 bis 84	1,00	≥ 125	0,96
85 bis 94	1,00		

Ausstattung ³			
stark gehoben	1,21	mittel	1,00
gehoben	1,11	einfach	0,88

Modernisierungstyp ⁴			
baujahrestypisch	1,00	neuzeitlich	[1,19]
teilmodernisiert	1,04	(modernisiert)	

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,82]	Herdecke	0,98
Ennepetal	0,96	Schwelm	1,08
Gevelsberg	1,04	Sprockhövel	1,06
Hattingen	1,07	Wetter	0,98

Wohnlage			
sehr gut /	[1,20]	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	0,92
gut	1,06		

Balkon			
vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,91

Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage			
bis 6	1,00	31 bis 65	0,94
7 bis 12	1,00	mehr als 65	0,90
13 bis 30	1,00		

Anzahl der Wohnungen im Gebäude ²			
bis 6	1,06	13 bis 30	1,00
7 bis 12	1,00	mehr als 30	0,86

Mietsituation			
unvermietet	1,00	Mieter = Käufer	0,98
vermietet	0,95		

Für die unterschiedlichen Geschosslagen konnten keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden, aber es war festzustellen, dass Terrassengeschoss-Wohnungen ca. 8 % teurer sind.

Das Merkmal Tageslichtbad / Bad ohne Fenster hat keine nachweisbare Wertrelevanz.

Wohnungen, die im Zusammenhang mit einer Umwandlung verkauft werden, sind ca. 5 % teurer als Wohnungen im Weiterverkauf.

[] statistisch nicht abgesichert

¹ Es wurden nur Wohnungen in Gebäuden, die nach 1875 erbaut wurden in die Auswertung einbezogen. Objekte jünger als 4 Jahre sind nicht in der ausgewerteten Datenmenge enthalten. Der Umrechnungskoeffizient für das Alter von 2 Jahre wurde durch eine separate, nicht veröffentlichte Auswertung einschließlich Neubauwohnung ermittelt.

² Anzahl der Wohnungen, die von dem Hauseingang zu erreichen sind, über den die zu bewertende Eigentumswohnung auch zugänglich ist.

³ Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Ausstattungsabstufung der NHK 2000 vorgenommen.

⁴ Wohnungen in Gebäuden, die jünger als 26 Jahre sind und ältere Wohnungen, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden, gelten als baujahrestypisch. Ältere Wohnungen, die teilweise oder überwiegend modernisiert sind, wurden als teilmodernisiert und voll modernisierte Wohnungen als neuzeitlich eingestuft.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz wie folgt: Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze 2014								
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert /Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche m ²	Ø Kauf- preis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø BewK ¹ %	Ø RND ² Jahre	Ø GND ³ Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	4,3 %	92	71	1.236	6,14	24	51	80
	1,2 %	2 Jahre	16	448	1,23	7	16	-
Einfamilienhäuser (freistehend)	2,6 %	30	176	2.602	6,30	21	60	80
	0,8 %	2 Jahre	56	518	0,65	4	17	-
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	2,9 %	100	130	1.985	6,23	21	56	80
	0,7 %	2 Jahre	20	383	0,55	3	12	-
Zweifamilienhaus	3,2 %	20	222	2.052	5,83	23	51	80
	0,7 %	2 Jahre	93	270	0,47	3	7	-
Dreifamilienhaus	[4,0 %]	9	238	931	5,20	30	33	83
	1,1 %	4 Jahre	48	66	0,75	5	12	5
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % ⁵	6,2 %	22	604 ⁴	715	5,29	29	38	80
	1,3 %	2 Jahre	353	234	0,91	7	14	-
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[6,7 %]	9	598	681	5,69	27	35	80
	2,4 %	2 Jahre	473	218	2,37	1	9	-
produzierendes Gewerbe	[8,2 %] ⁶	6	960	397	3,50	20	40	60
	1,5 %	10 Jahre	316	43	0,38	2	14	-

[] = statistisch nicht abgesichert

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) zu Grunde gelegt, siehe auch www.boris.nrw.de > Standardmodelle der AGVGA-NRW.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Mieterträge (tatsächliche Mieten - Angaben der Eigentümer zum Kaufzeitpunkt) für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer ermittelt (-vermietete Objekte-). Die angegebenen Mieterträge wurden auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.

Die nachhaltig erzielbare Miete der Ein- und Zweifamilienhäuser wurde auf Grund der örtlichen Mietspiegel unter Berücksichtigung der Gesamtnutzfläche ermittelt.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten wurde auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung bzw. der Fachliteratur (Ein- und Zweifamilienhäuser, Gewerbe) vorgenommen. Die Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte wurde unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer, des Alters sowie der an dem Gebäude durchgeführten Moder-

¹ Bewirtschaftungskosten

² Restnutzungsdauer

³ Gesamtnutzungsdauer

⁴ im Durchschnitt mit acht Wohneinheiten

⁵ der Zinssatz bezieht sich auf reine Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 %

⁶ gemeinsame Auswertungen mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in den Städten Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen und dem Kreis Recklinghausen bestätigen das Ergebnis

nisierungen ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Berechnung wurde mit dem Iterationsverfahren nach R. Möckel¹ durchgeführt.

Die Höhe der Standardabweichung der Liegenschaftszinssätze ist im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede; Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen.

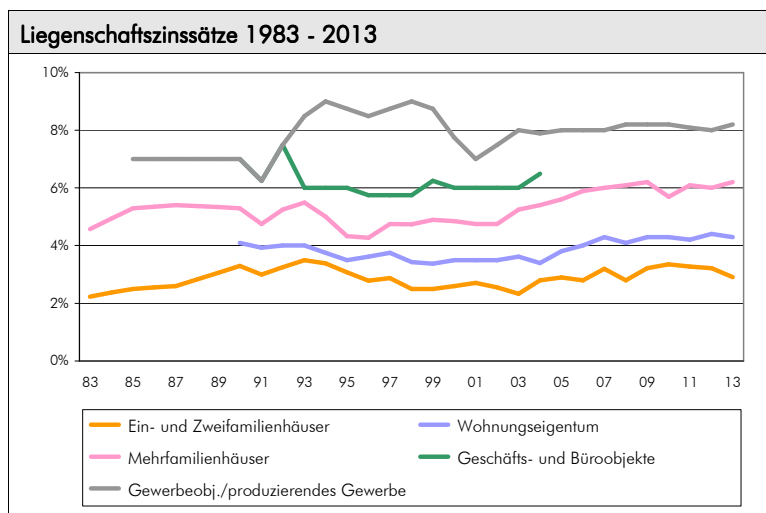
Es konnten folgende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden:

- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes bei Wohnungseigentum von der Höhe der Miete/m² (bei einer höheren Miete steigt der Zins)
- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Lage (gute Lage - geringerer Zins; schlechte Lage - höherer Zins)

Eine landesweite Untersuchung² von Drei- und Mehrfamilienhäusern hat u.a. ergeben, dass ausgehend von einer mittleren Wohnlage der Liegenschaftszins in einer guten Wohnlage durchschnittlich um ca. 0,3 % niedriger und in einer mäßigen Wohnlage um ca. 0,4 % höher ist.

Der Zins bei einem Gebäude mit 10 Wohneinheiten ist gegenüber dem Liegenschaftszins eines Gebäudes mit sechs Wohneinheiten entsprechend der landesweiten Untersuchung durchschnittlich um ca. 0,45 % höher.

Die langfristige Entwicklung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für einzelne Objektarten ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



¹ Iterationsverfahren nach R. Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129)

$$p = \left[\frac{Re}{Kp} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{G}{Kp} \right] \times 100$$

P = Liegenschaftszinssatz q = 1 + p / 100
 Re = Reinertrag des Grundstücks n = Restnutzungsdauer
 Kp = Kaufpreis des Grundstücks G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

² Statistische Modellierung von Liegenschaftszinssätzen für Drei- und Mehrfamilienwohngebäude in NRW, SPKP Statistik-Professor Krämer und Partner, Stand: 03/2012, siehe www.boris.nrw.de > Standardmodelle der AGVGA-NRW

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke des Berichtsjahres herangezogen worden. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlage vergleichbar sind.

Bei der Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke wird zwischen Gebäude- und Ertragsfaktoren unterschieden.

- Ertragsfaktoren werden ermittelt, indem die Kaufpreise auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Rohertrag oder Reinertrag) bezogen werden.
- Gebädefaktoren werden errechnet, indem die Kaufpreise auf eine geeignete Raumeinheit [m³] oder Flächeneinheit [m²] der baulichen Anlagen bezogen werden.
Als Vergleichsmaßstab wurde im Folgenden von €/m²-Wohnfläche ausgegangen, die auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Anwendung findet.
Bei den Neubauten handelt es sich um Objekte, die schlüsselfertig vorwiegend von Bauträgern erstellt wurden.

9.4.1 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren werden benötigt, wenn für die Wertbeurteilung eines bebauten Grundstückes der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist.

Bei der Ermittlung der Ertragsfaktoren werden die Kaufpreise auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag -Jahresrohertrag- bezogen (-vermietete Objekte-). Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen (ortsüblich angemessene Miete). Umlagen, z.B. für Ver- und Entsorgungskosten, Heizung, Warmwasser u.a. sowie ggf. die gesetzliche Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) werden nicht berücksichtigt.

Die Rohertragsfaktoren ergeben sich somit als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken (einschließlich Bodenwert) und deren Jahresroherträgen.

Rohertragsfaktor	=	Kaufpreis	/	Jahresrohertrag
------------------	---	-----------	---	-----------------

Die **Rohertagsfaktoren** sind Vervielfältiger, mit denen sich der Ertragswert überschlägig durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag eines zu bewertenden Objektes ableiten lässt.

Rohertagsfaktoren 2014								
Art des Objektes	Rohertagsfaktoren Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert /Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche m ²	Ø Kauf- preis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø BewK ¹ %	Ø RND ² Jahre	Ø GND ³ Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	16,6 4,0	92 2 Jahre	71 16	1.236 448	6,14 1,23	24 7	51 16	80 -
Einfamilienhäuser (freistehend)	26,9 4,9	30 2 Jahre	176 56	2.602 518	6,30 0,65	21 4	60 17	80 -
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	23,1 3,6	100 2 Jahre	130 20	1.985 383	6,23 0,55	21 3	56 12	80 -
Zweifamilienhaus	21,9 3,4	20 2 Jahre	222 93	2.052 270	5,83 0,47	23 3	51 7	80 -
Dreifamilienhaus	[15,1] 2,1	9 4 Jahre	238 48	931 66	5,20 0,75	30 5	33 12	83 5
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % ⁵	11,1 2,2	22 2 Jahre	604 ⁴ 353	715 234	5,29 0,91	29 7	38 14	80 -
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[9,8] 1,7	9 2 Jahre	598 473	681 218	5,69 2,37	27 1	35 9	80 -
produzierendes Gewerbe	[9,6] ⁶ 1,6	6 10 Jahre	960 316	397 43	3,50 0,38	20 2	40 14	60 -

[] = statistisch nicht abgesichert

¹ Bewirtschaftungskosten

² Restnutzungsdauer

³ Gesamtnutzungsdauer

⁴ im Durchschnitt mit acht Wohneinheiten

⁵ der Rohertagsfaktor bezieht sich auf reine Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerbl. Anteil kleiner 20 %

⁶ gemeinsame Auswertungen mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in den Städten Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen und dem Kreis Recklinghausen bestätigen das Ergebnis

9.4.2 Gebädefaktoren

9.4.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für freistehende Einfamilienhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- Gesamtaufpreise bis 500.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 210 m²
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend Siedlungshäuser

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

Gebädefaktoren						
Freistehende Einfamilienhäuser 2014						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1919 (1897)	1.470 1.220 - 1.820	± 180	219.000 183.000 - 265.000	153 120 - 185	830 450 - 1.150	17 ¹
1920 - 1949 (1936)	1.550 1.030 - 1.910	± 130	209.000 155.000 - 275.000	138 100 - 165	815 485 - 1.110	35 ¹
1950 - 1974 (1961)	1.740 1.310 - 2.025	± 90	241.000 164.000 - 312.000	139 110 - 165	870 570 - 1.200	78 ²
1975 - 1994 (1983)	1.830 1.480 - 2.160	± 185	289.000 219.000 - 342.000	162 135 - 200	715 545 - 900	20 ²
1995 - 2011 (2004)	1.990 1.790 - 2.240	± 215	303.000 272.000 - 328.000	155 135 - 175	490 445 - 525	12 ¹
Neubauten	2.540 2.370 - 2.700	± 135	403.000 353.000 - 441.000	160 135 - 175	510 400 - 580	13 ¹

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertzeitraum 2011 - 2013

² Auswertzeitraum 2012 - 2013

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

Freistehende Einfamilienhäuser					
Preis/m²-Wohnfläche und Preisspanne* [€/m²] - Grundstücksmarktbericht 2010 bis 2014 (aktuell)					
Altersklasse	2014	2013	2012	2011	2010
bis 1919	1.470	1.370	1.330	1.200	1.525
	1.220 - 1.820	1.090 - 1.720	1.080 - 1.670	1.060 - 1.400	
1920 - 1949	1.550	1.630	1.610	1.630	1.150 - 2.075
	1.030 - 1.910	1.430 - 1.910	1.400 - 1.900	1.370 - 1.970	
1950 - 1974	1.740	1.670	1.740	1.680	1.725
	1.310 - 2.025	1.250 - 2.070	1.410 - 2.090	1.290 - 2.010	1.350 - 2.050
1975 bis 1994	1.830	1.870	1.770	1.760	1.750
	1.480 - 2.160				
1995 bis ...	1.990	1.500 - 2.180	1.420 - 2.200	1.480 - 2.080	1.400 - 2.075
	1.790 - 2.240				
Neubauten	2.540	2.520	2.450	2.250	2.075
	2.370 - 2.700	2.370 - 2.700	2.190 - 2.670	1.950 - 2.520	1.900 - 2.175

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Die Gebäudefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 120 - 240 m²
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend klassische Zweifamilienhäuser,
die Baujahrsklasse 1975 - 1994 enthält überwiegend Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

Gebäudefaktoren						
Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 2014						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1919 (1875)	1.170 1.120 - 1.280	± 130	[208.000] 172.000 - 257.000	178 155 - 220	635 470 - 895	7 ¹
1920 - 1949 (1933)	1.160 910 - 1.450	± 165	201.000 152.000 - 248.000	175 155 - 200	905 555 - 1.130	13 ¹
1950 - 1974 (1962)	1.330 1.070 - 1.590	± 70	240.000 179.000 - 294.000	180 155 - 205	850 605 - 1.135	58 ²
1975 -1994 (1982)	1.440 1.180 - 1.660	± 155	284.000 219.000 - 322.000	198 180 - 210	625 435 - 790	14 ²

[] statistisch nicht abgesichert

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertzeitraum 2011 - 2013

² Auswertzeitraum 2012 - 2013

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung					
Preis/m ² -Wohnfläche und Preisspanne* [€/m ²] - Grundstücksmarktbericht 2010 bis 2014 (aktuell)					
Altersklasse	2014	2013	2012	2011	2010
bis 1919	$\frac{1.170}{1.120 - 1.280}$	$\frac{990}{700 - 1.250}$	$\frac{[1.090]}{770 - 1.320}$	$\frac{[1.060]}{800 - 1.320}$] $\frac{1.200}{1.050 - 1.400}$
1920 - 1949	$\frac{1.160}{910 - 1.450}$	$\frac{1.100}{880 - 1.320}$	$\frac{[1.200]}{870 - 1.440}$	$\frac{[1.320]}{1.170 - 1.540}$	
1950 - 1974	$\frac{1.330}{1.070 - 1.590}$	$\frac{1.360}{1.050 - 1.630}$	$\frac{1.330}{1.060 - 1.570}$	$\frac{1.270}{1.110 - 1.430}$	$\frac{1.400}{1.125 - 1.725}$
1975 bis 1994	$\frac{1.440}{1.180 - 1.660}$] $\frac{1.520}{1.280 - 1.690}$] $\frac{1.470}{1.330 - 1.610}$] $\frac{1.530}{1.370 - 1.640}$] $\frac{1.525}{1.375 - 1.725}$
1995 bis ...					

[] statistisch nicht abgesichert

9.4.2.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 150 m²
- Grundstücksfläche 200 - 500 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

Gebädefaktoren						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2014¹						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1949 (1925)	<u>1.550</u> 1.240 - 1.700	± 180	<u>168.000</u> 122.000 - 205.000	<u>109</u> 90 - 125	<u>355</u> 300 - 385	14
1950 - 1974 (1963)	<u>1.550</u> 1.260 - 1.800	± 110	<u>182.000</u> 152.000 - 217.000	<u>119</u> 100 - 140	<u>350</u> 275 - 430	28
1975 - 1994 (1983)	<u>1.700</u> 1.400 - 2.010	± 90	<u>214.000</u> 176.000 - 245.000	<u>127</u> 110 - 150	<u>310</u> 230 - 400	44
1995 - 2011 (2000)	<u>1.920</u> 1.680 - 2.120	± 80	<u>256.000</u> 235.000 - 281.000	<u>135</u> 115 - 150	<u>285</u> 235 - 340	40
Neubauten	<u>2.170</u> 2.030 - 2.370	± 115	<u>270.000</u> 262.000 - 280.000	<u>125</u> 115 - 130	<u>340</u> 295 - 380	14

¹ Auswertzeitraum 2012 - 2013

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

Doppelhaushälften / Reihendhäuser					
Preis/m²-Wohnfläche und Preisspanne* [€/m²] - Grundstücksmarktbericht 2010 bis 2014 (aktuell)					
Altersklasse	2014	2013	2012	2011	2010
bis 1949	<u>1.550</u> 1.240 - 1.700	<u>1.480</u> 1.210 - 1.760	<u>1.470</u> 1.180 - 1.750	<u>1.460</u> 1.210 - 1.640	<u>1.475</u> 1.225 - 1.650
1950 - 1974	<u>1.550</u> 1.260 - 1.800	<u>1.580</u> 1.440 - 1.780	<u>1.470</u> 1.130 - 1.780	<u>1.480</u> 1.200 - 1.790	<u>1.500</u> 1.250 - 1.825
1975 - 1999	<u>1.700¹</u> 1.400 - 2.010	<u>1.730</u> 1.440 - 1.970	<u>1.680</u> 1.440 - 1.930	<u>1.630</u> 1.430 - 1.910	<u>1.650</u> 1.375 - 1.950
2000 bis ...	<u>1.920²</u> 1.680 - 2.120	<u>1.880</u> 1.630 - 2.290	<u>1.800</u> 1.560 - 2.030	<u>1.870</u> 1.690 - 1.980	<u>1.900</u> 1.775 - 2.125
Neubauten	<u>2.170</u> 2.030 - 2.370	<u>2.230</u> 2.110 - 2.460	<u>2.110</u> 1.780 - 2.400	<u>2.120</u> 1.800 - 2.370	<u>2.050</u> 1.775 - 2.275

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ geänderte Baujahresklasse: 1975 bis 1994

² geänderte Baujahresklasse: 1995 bis ...

9.4.2.4 Reihemittelhäuser

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Reihemittelhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 150 m²
- Grundstücksfläche 150 - 300 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

Gebädefaktoren						
Reihemittelhäuser 2014 ¹						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1950 - 1974 (1966)	<u>1.510</u> 1.290 - 1.760	± 85	<u>168.000</u> 140.000 - 202.000	<u>112</u> 100 - 130	<u>250</u> 190 - 300	33
1975 - 1994 (1982)	<u>1.600</u> 1.390 - 1.790	± 80	<u>199.000</u> 183.000 - 215.000	<u>126</u> 110 - 140	<u>210</u> 175 - 225	29
1995 - 2011 (2000)	<u>1.740</u> 1.610 - 1.920	± 80	<u>216.000</u> 196.000 - 234.000	<u>124</u> 115 - 140	<u>180</u> 135 - 235	16
Neubauten	<u>2.060</u> 1.980 - 2.110	± 40	<u>245.000</u> 241.000 - 257.000	<u>119</u> 105 - 120	<u>240</u> 230 - 260	12

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

Reihemittelhäuser						
Preis/m ² -Wohnfläche und Preisspanne* [€/m ²] - Grundstücksmarktbericht 2010 bis 2014 (aktuell)						
Altersklasse	2014	2013	2012	2011	2010	
bis 1949				<u>1.480</u> 1.390 - 1.580	<u>1.475</u> 1.400 - 1.575	
1950 - 1974	<u>1.510</u> 1.290 - 1.760	<u>1.520</u> 1.270 - 1.770	<u>1.490</u> 1.260 - 1.770	<u>1.460</u> 1.180 - 1.710	<u>1.475</u> 1.150 - 1.750	
1975 - 1999	<u>1.600²</u> 1.450 - 1.890	<u>1.590</u> 1.390 - 1.810	<u>1.570</u> 1.380 - 1.800	<u>1.500</u> 1.330 - 1.660	<u>1.550</u> 1.350 - 1.800	
2000 bis ...	<u>1.740²</u> 1.610 - 1.920	<u>1.600</u> 1.500 - 1.710		<u>1.710</u> 1.550 - 1.860	<u>1.700</u> 1.575 - 1.800	
Neubauten	<u>2.060</u> 1.980 - 2.110	<u>1.890</u> 1.680 - 2.040	<u>1.770</u> 1.630 - 1.940	<u>1.720</u> 1.620 - 1.900	<u>1.775</u> 1.625 - 1.950	

¹ Auswertungszeitraum 2011 - 2013

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

² geänderte Baujahresklasse: 1975 bis 1994 bzw. 1995 bis ...

9.4.2.5 Dreifamilienhäuser

Die Gebäudefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Dreifamilienhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 200 - 450 m²
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m²
- normaler baulicher Zustand

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

Gebäudefaktoren						
Dreifamilienhäuser 2014¹						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1900 - 1949 (1920)	<u>920</u> 640 - 1.110	± 160	<u>224.000</u> 166.000 - 278.000	<u>251</u> 225 - 290	<u>765</u> 505 - 1.085	13
1950 - 1974 (1963)	<u>1.030</u> 820 - 1.250	± 130	<u>240.000</u> 200.000 - 284.000	<u>236</u> 205 - 260	<u>845</u> 400 - 1.280	14

Zusätzlich die Gebäudefaktoren für die letzten drei Jahre:

Dreifamilienhäuser					
Preis/m²-Wohnfläche und Preisspanne* [€/m²] - Grundstücksmarktbericht 2011 bis 2014 (aktuell)					
Altersklasse	2014	2013	2012	2011	
1900 - 1949	<u>920</u> 640 - 1.110	<u>840</u> 500 - 1.100	<u>700</u> 460 - 910	<u>710</u> 510 - 970	
1950 - 1974	<u>1.030</u> 820 - 1.250	<u>950</u> 760 - 1.130	<u>[900]</u> 720 - 1.060	<u>[830]</u> 730 - 930	

[] statistisch nicht abgesichert

¹ Auswertzeitraum 2011 - 2013

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.6 Mehrfamilienhäuser

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Mehrfamilienhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- Wohngebäude mit mindestens vier Wohneinheiten
- gewerblicher Anteil im Gebäude < 20 %
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 200 - 800 m²
- Grundstücksfläche 350 - 2.000 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße, der Ausstattung der Gebäude sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

Gebädefaktoren						
Mehrfamilienhäuser 2014¹						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche	Vertrauens- bereich	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*	95 %	Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1900 - 1949 (1912)	620 430 - 890	± 95	248.000 198.000 - 317.000	428 330 - 525	665 415 - 960	25
1950 - 1974 (1961)	760 560 - 990	± 80	266.000 205.000 - 350.000	358 275 - 425	950 605 - 1.430	28

Zusätzlich die Gebädefaktoren für die letzten drei Jahre:

Mehrfamilienhäuser					
Preis/m²-Wohnfläche und Preisspanne* [€/m²] - Grundstücksmarktbericht 2011 bis 2014 (aktuell)					
Altersklasse	2014	2013	2012	2011	
1900 - 1949	620 430 - 890	590 470 - 670	590 470 - 690	580 460 - 740	
1950 - 1974	760 560 - 990	650 520 - 800	640 480 - 790	560 420 - 710	

¹ Auswertungszeitraum 2011 - 2013

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.7 Wohnungseigentum

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Wohnungseigentum beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- normaler bis guter Unterhaltungszustand
- Wohnungsgröße 50 - 120 m²
- Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- freie Finanzierung

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Art und Größe der Eigentumswohnungsanlage, der Ausstattung sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

Gebädefaktoren Wohnungseigentum 2014¹					
Altersklasse	Preis/ m ² -Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Preisspanne*	Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	m ²	
bis 1919	950	±95	650 - 1.220	84	38
1920 - 1949	1.140	±150	930 - 1.350	86	14
1950 - 1959	900	±65	690 - 1.120	69	49
1960 - 1969	950	±50	750 - 1.200	73	95
1970 - 1979	970	±35	760 - 1.180	79	142
1980 - 1989	1.220	±55	980 - 1.480	83	106
1990 - 1994	1.410	±55	1.210 - 1.660	85	55
1995 - 1999	1.510	±40	1.330 - 1.690	79	96
2000 - 2004	1.680	±60	1.530 - 1.850	84	28
2005 - 2011	1.960	±160	1.730 - 2.110	94	10
Neubau	2.260	±70	1.970 - 2.550	89	81

¹ Auswertungszeitraum 2012 - 2013

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

Wohnungseigentum					
Preis/m²-Wohnfläche und Preisspanne* [€/m²] - Grundstücksmarktbericht 2010 bis 2014 (aktuell)					
Altersklasse	2014	2013	2012	2011	2010
bis 1919	<u>950</u> 650 - 1.220	<u>[890]</u> 520 - 1.220	<u>-</u> 570 - 1.300	<u>1.070</u> 780 - 1.400	<u>1.075</u> 775 - 1.400
1920 - 1949	<u>1.140</u> 930 - 1.350	<u>[920]</u> 660 - 1.200	<u>[860]</u> 640 - 1.230	<u>[810]</u> 690 - 980	<u>[800]</u> 675 - 975
1950 - 1959	<u>900</u> 690 - 1.120	<u>930</u> 720 - 1.030	<u>1.000</u> 860 - 1.110	<u>1.030</u> 870 - 1.100	<u>1.000</u> 800 - 1.175
1960 - 1969	<u>950</u> 750 - 1.200	<u>890</u> 660 - 1.080	<u>950</u> 690 - 1.200	<u>970</u> 750 - 1.130	<u>950</u> 750 - 1.150
1970 - 1979	<u>970</u> 760 - 1.180	<u>960</u> 710 - 1.180	<u>970</u> 740 - 1.180	<u>970</u> 750 - 1.180	<u>1.000</u> 800 - 1.200
1980 - 1989	<u>1.220</u> 980 - 1.480	<u>1.190</u> 930 - 1.470	<u>1.130</u> 890 - 1.360	<u>1.140</u> 880 - 1.360	<u>1.175</u> 825 - 1.475
1990 - 1994	<u>1.410</u> 1.210 - 1.660	<u>1.410</u> 1.210 - 1.650	<u>1.310</u> 1.060 - 1.530	<u>1.320</u> 1.000 - 1.540	<u>1.375</u> 1.225 - 1.525
1995 - 1999	<u>1.510</u> 1.330 - 1.690	<u>1.510</u> 1.240 - 1.790	<u>1.450</u> 1.260 - 1.640	<u>1.490</u> 1.290 - 1.690	<u>1.475</u> 1.275 - 1.675
2000 - 2004	<u>1.680</u> 1.530 - 1.850	<u>1.640</u> 1.430 - 1.770	<u>1.550</u> 1.430 - 1.690	<u>1.600</u> 1.480 - 1.710	<u>1.675</u> 1.450 - 1.900
2005 bis ...	<u>1.960</u> 1.730 - 2.110	<u>1.970</u> 1.820 - 2.230	<u>2.050</u> 1.870 - 2.190	<u>1.880</u> 1.620 - 2.100	
Neubau	<u>2.260</u> 1.970 - 2.550	<u>2.200</u> 1.970 - 2.380	<u>2.270</u> 2.160 - 2.390	<u>2.350</u> 2.170 - 2.640	<u>2.225</u> 1.750 - 2.700

[] statistisch nicht abgesichert

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.8 Garagen und Stellplätze

Die Gebädefaktoren für Teileigentum wurden für Garagen, Garagen in Gebäuden / Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze ermittelt. Die Verkaufspreise stehen i.d.R. in Verbindung mit dem Erwerb von Wohnungseigentum.

Gebädefaktoren				
Teileigentum 2014¹				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Vertrauensbereich 95 %	Preisspanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen				
1955 - 1979	5.750	±670	5.000 - 8.000	27
1980 - 2011	9.000	±1.150	6.500 - 10.000	22
Neubauten	12.250	±1.800	9.500 - 15.000	14
Garage im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze				
1965 - 1999	6.250	±550	5.000 - 8.000	53
2000 - 2011			5.000 - 12.500	13
Neubauten	13.750	±460	12.000 - 15.000	56
Stellplätze				
	4.250	±290	4.250 - 4.800	20

¹ Auswertungszeitraum 2012 - 2013

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.5 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück

9.5.1 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht

Diese Faktoren dienen zur Ermittlung des Wertes eines (bebauten) Erbbaurechts.

Wenn keine unmittelbaren Vergleichspreise für Erbbaurechte vorliegen, können die Werte durch Vergleich mit Grundstücken in Volleigentum ermittelt werden. Hierzu wird ein Vergleichsfaktor benötigt.

Wert des (bebauten) Erbbaurechts	=	Wert eines entsprechend bebauten Grundstücks in Volleigentum	x	Vergleichsfaktor für das Erbbaurecht
-------------------------------------	---	--	---	---

Der Vergleichsfaktor für das Erbbaurecht ist abhängig von Art, Alter, Zustand und Größe des Gebäudes und dem Wert des Grundstücks sowie der Höhe des Erbbauzinses und der sonstigen Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag.

Bei einem niedrigen Erbbauzins (erheblich unter dem ortsüblichen, angemessenen Zins (ergibt hohen Bodenwertanteil des Erbbaurechts)) ist ein höherer Faktor, als bei einem ortsüblichen, angemessenen Zins zu erwarten.

Die Obergrenze liegt in der Regel beim Wert eines entsprechend bebauten Grundstücks in Volleigentum. Dies entspricht einem Faktor 1,00.

Eine Untersuchung von **neu erbauten Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** (ortsüblicher, angemessener Zins) ergab folgenden Vergleichsfaktor: Mittelwert: **0,83**

Standardabweichung: 0,06

Spanne*: 0,77 - 0,89

durchschnittliche Grundstücksgröße: 250 m²

9.5.2 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück

Diese Faktoren dienen zur Ermittlung des Wertes eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Wenn keine unmittelbaren Vergleichspreise für Erbbaugrundstücke vorliegen, können die Werte durch Vergleich mit Grundstücken ohne Belastung durch ein Erbbaurecht ermittelt werden. Hierzu wird ein Vergleichsfaktor benötigt.

Wert des Erbbaurechts- grundstücks	=	Wert eines entsprechenden Grundstücks ohne Belastung durch das Erbbaurecht	x	Vergleichsfaktor für das Erbbaurechtsgrundstück
--	---	--	---	--

Diese Faktoren schwanken je nach Höhe des Erbbauzinses (Bodenwertanteil des Erbbaurechts) und der Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages.

Bei einem ortsüblichen, angemessenen Zins ist ein höherer Faktor zu erwarten; bei einem Zins unter dem ortsüblichen Zins ist ein niedrigerer Faktor zu erwarten.

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.6 Marktanpassungsfaktoren

Es sind nachfolgend Sachwertfaktoren für die Normalherstellungskosten 2010 (Ziffer 9.6.1.1) und die Normalherstellungskosten 2000 (Ziffer 9.6.1.2) sowie die Erbbaurechts- und Erbaugrundstücksfaktoren (Ziffer 9.6.2) aufgeführt.

9.6.1 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gemäß ImmoWertV aus geeigneten Kaufpreisen auf der Basis des jeweils vorgegebenen Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) abgeleitet.

Die Sachwertfaktoren dienen der Anpassung von vorläufigen Sachwerten an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und beziehen sich auf weiterverkaufte Objekte (keine Neubauten) mit einfacher bis stark gehobener Ausstattung in einfacher bis sehr guter/bevorzugter Wohnlage.

Die Verwendung der nachfolgenden Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung mit dem jeweiligen Sachwertmodell der AGVGA-NRW.

Die entsprechenden Sachwertmodelle sind unter der Internet-Adresse www.boris.nrw.de > Standardmodelle der AGVGA-NRW vollständig abgebildet.

9.6.1.1 Sachwertfaktoren - NHK 2010

Die Sachwertfaktoren - NHK 2010 wurden auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie (SW-RL)) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW (Stand 16.07.2013) ermittelt.

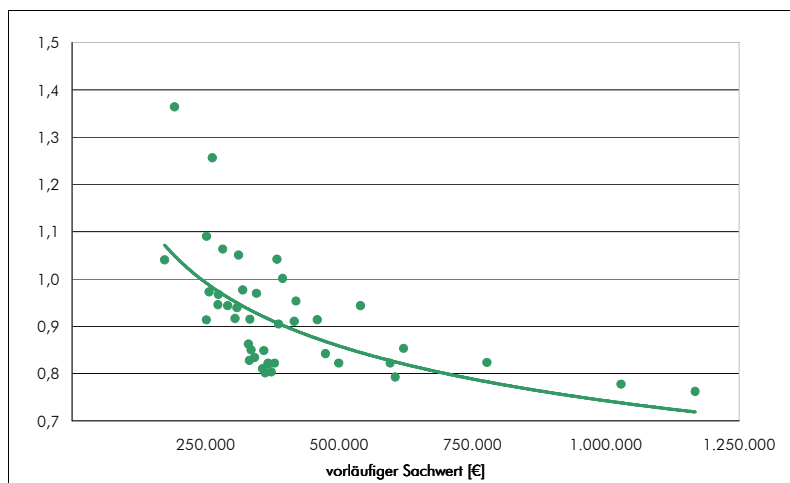
Wesentliche Modellparameter:

- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL); keine Gebäudealtersklassen; Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL); Baunebenkosten und Umsatzsteuer sind in den NHK 2010 enthalten
- Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) – DIN 277-1:2005-02
- Korrekturfaktoren für Land- und Ortsgröße (Regionalisierungsfaktor) keine
- Baupreisindex Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
- Baujahr ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
- Alterswertminderung linear
- Wertansatz für bauliche Anlagen, sonstige Anlagen sowie für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile pauschaler Ansatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Grundstücksfläche/Bodenwert marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; Bodenrichtwert, angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes

Zusätzlich wurden die Orientierungswerte zur Berücksichtigung von verschiedenen Gebäudemerkmalen, wie z.B. der Nutzbarkeit von Dachgeschossen, Drempehhöhen, ausgebaute Spitzböden usw. nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW verwendet.

9.6.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2014 ¹								
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil	Bodenrichtwert	RND ²	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€/m ²	Jahre	m ²	m ²
Mittelwert	0,92	42	407.000	147.000	205	54	195	810
Standardabweichung	0,12		197.000	55.000	40	15	80	360
Minimum	0,76		173.000	74.000	50	19	110	400
Maximum	1,36		1.168.000	292.000	300	77	580	1.800
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,82		274.000	101.000	190	40	135	490
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,00		500.000	199.000	235	72	235	1.060



Es konnte eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes festgestellt werden. Die Trendlinie ($R^2 = 0,42$) ist durch die Funktion:

$$y = 13,399 x^{-0,2094}$$

beschrieben und in der folgenden Wertetabelle dargestellt. Bei der Anwendung dieser Tabellenwerte ist die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich (siehe Grafik) sachverständig zu würdigen.

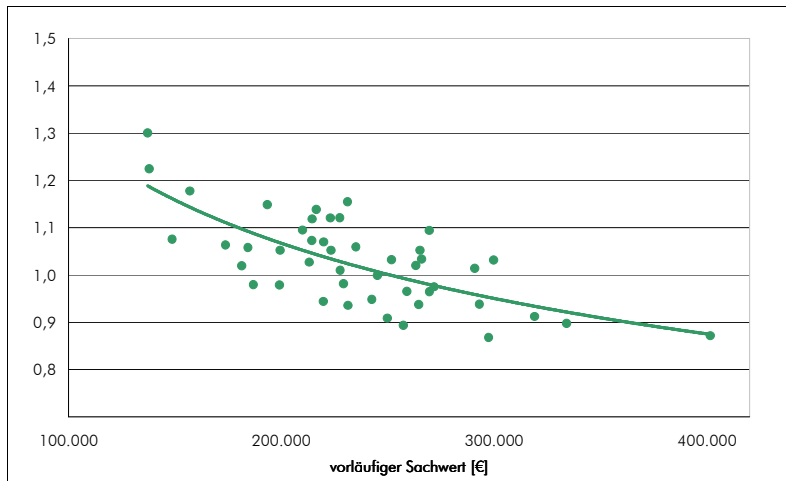
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
175.000	1,07	375.000	0,91	575.000	0,83	800.000	0,78
200.000	1,04	400.000	0,90	600.000	0,83	850.000	0,77
225.000	1,01	425.000	0,89	625.000	0,82	900.000	0,76
250.000	0,99	450.000	0,88	650.000	0,81	950.000	0,75
275.000	0,97	475.000	0,87	675.000	0,81	1.000.000	0,74
300.000	0,96	500.000	0,86	700.000	0,80	1.050.000	0,73
325.000	0,94	525.000	0,85	725.000	0,79	1.100.000	0,73
350.000	0,93	550.000	0,84	750.000	0,79	1.150.000	0,72

¹ Auswertungszeitraum 2012 - 2013

² Restnutzungsdauer

9.6.1.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2014 ¹								
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil	Bodenrichtwert	RND ²	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€/m ²	Jahre	m ²	m ²
Mittelwert	1,03	46	236.000	79.000	215	60	130	340
Standardabweichung	0,09		52.000	31.000	35	11	20	130
Minimum	0,87		137.000	30.000	135	28	100	170
Maximum	1,30		402.000	178.000	300	77	170	850
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,94		193.000	52.000	185	48	110	250
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,12		270.000	106.000	250	68	155	440



Es konnte eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes festgestellt werden. Die Trendlinie ($R^2 = 0,50$) ist durch die Funktion:

$$y = 34,96 x^{-0,2859}$$

beschrieben und in der folgenden Wertetabelle dargestellt. Bei der Anwendung dieser Tabellenwerte ist die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich (siehe Grafik) sachverständig zu würdigen.

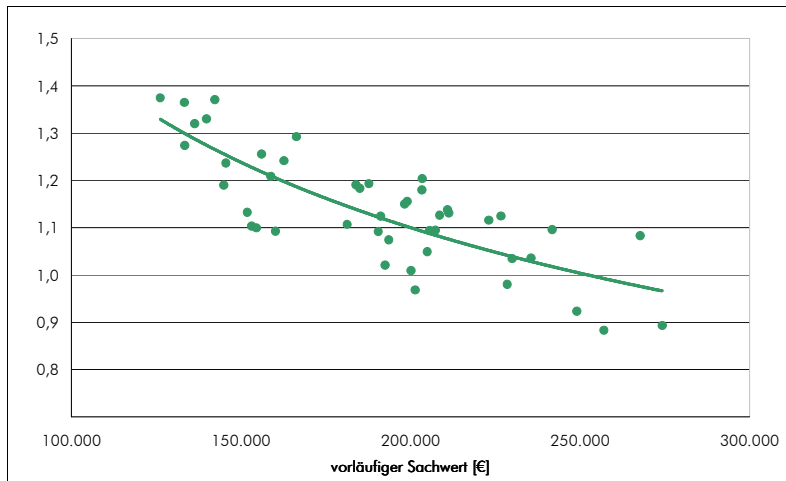
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
130.000	1,21	200.000	1,07	270.000	0,98	340.000	0,92
140.000	1,18	210.000	1,05	280.000	0,97	350.000	0,91
150.000	1,16	220.000	1,04	290.000	0,96	360.000	0,90
160.000	1,14	230.000	1,02	300.000	0,95	370.000	0,89
170.000	1,12	240.000	1,01	310.000	0,94	380.000	0,89
180.000	1,10	250.000	1,00	320.000	0,93	390.000	0,88
190.000	1,08	260.000	0,99	330.000	0,92	400.000	0,87

¹ Auswertungszeitraum 2012 - 2013

² Restnutzungsdauer

9.6.1.1.3 Reihemittelhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 Reihemittelhäuser 2014 ¹								
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil	Bodenrichtwert	RND ²	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€/m ²	Jahre	m ²	m ²
Mittelwert	1,14	46	190.000	55.000	220	54	130	240
Standardabweichung	0,12		38.000	18.000	35	12	20	80
Minimum	0,88		126.000	31.000	135	31	90	120
Maximum	1,37		274.000	108.000	310	74	195	430
unterer Wert der 2/3-Spanne	1,03		145.000	35.000	185	40	110	150
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,26		230.000	75.000	260	68	145	330



Es konnte eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes festgestellt werden. Die Trendlinie ($R^2 = 0,62$) ist durch die Funktion:

$$y = 165,85 x^{-0,4109}$$

beschrieben und in der folgenden Wertetabelle dargestellt. Bei der Anwendung dieser Tabellenwerte ist die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich (siehe Grafik) sachverständig zu würdigen.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
130.000	1,31	170.000	1,17	210.000	1,07	250.000	1,00
140.000	1,27	180.000	1,14	220.000	1,05	260.000	0,98
150.000	1,23	190.000	1,12	230.000	1,03	270.000	0,97
160.000	1,20	200.000	1,09	240.000	1,02	280.000	0,95

¹ Auswertungszeitraum 2012 - 2013

² Restnutzungsdauer

9.6.1.2 Sachwertfaktoren - NHK 2000

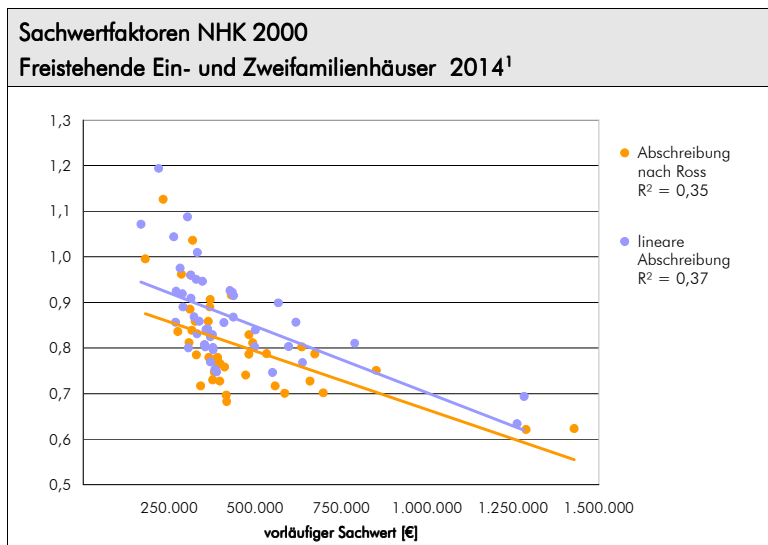
Die Sachwertfaktoren - NHK 2000 wurden nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) mit Stand 01.07.2003 (Aktualisierungen vom 13.06.2006 und 09.09.2008) ermittelt. Grundlegende Ansätze sind:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Brutto-Grundfläche nach DIN 277
- Regionalisierungsfaktor 1,06
- Landesindex Nordrhein-Westfalen
- ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer
- Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach Ross bzw. linear
- pauschaler Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen
- pauschaler Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasst Bauteile
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
- Kaufpreisbereinigung bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Ab dem Grundstücksmarktbericht 2015 werden nur noch Sachwertfaktoren für die NHK 2010 ermittelt.

9.6.1.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 180.000 und 1.450.000 € untersucht.



Wertminderung wegen Alters von Gebäuden: **Abschreibung nach Ross**

Mittelwert: 0,80
Standardabweichung: 0,10
Spanne*: 0,72 - 0,89

Wertminderung wegen Alters von Gebäuden: **lineare Abschreibung**

Mittelwert: 0,87
Standardabweichung: 0,11
Spanne*: 0,80 - 0,95

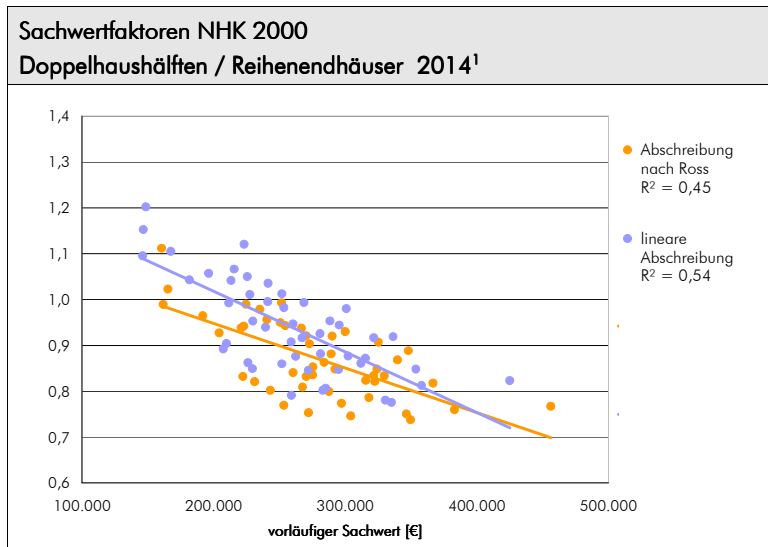
Es konnte eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes nachgewiesen werden.

¹ Auswertungszeitraum 2012 - 2013

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.6.1.2.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 160.000 und 450.000 € untersucht.



Wertminderung wegen Alters von Gebäuden: **Abschreibung nach Ross**

Mittelwert: 0,87

Standardabweichung: 0,08

Spanne*: 0,79 - 0,95

Wertminderung wegen Alters von Gebäuden: **lineare Abschreibung**

Mittelwert: 0,94

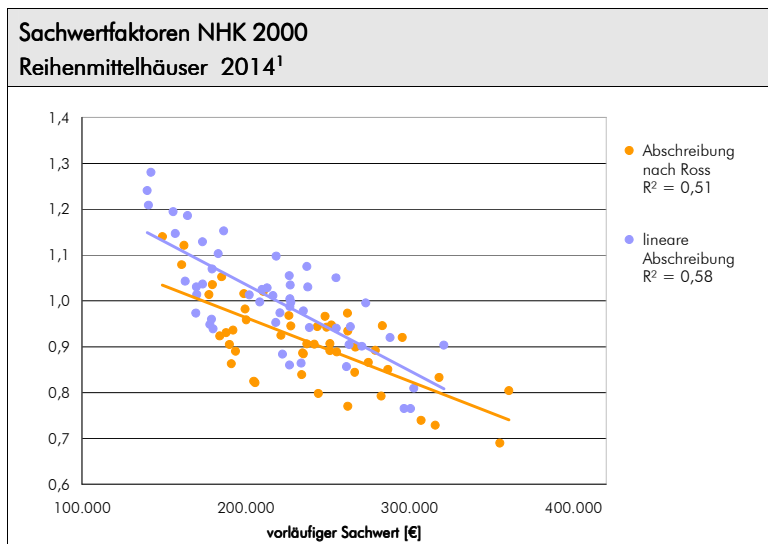
Standardabweichung: 0,10

Spanne*: 0,85 - 1,05

Es konnte eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes nachgewiesen werden.

9.6.1.2.3 Reihemittelhäuser

Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 150.000 und 360.000 € untersucht.



Wertminderung wegen Alters von Gebäuden: **Abschreibung nach Ross**

Mittelwert: 0,91

Standardabweichung: 0,09

Spanne*: 0,83 - 0,98

Wertminderung wegen Alters von Gebäuden: **lineare Abschreibung**

Mittelwert: 1,00

Standardabweichung: 0,11

Spanne*: 0,94 - 1,13

Es konnte eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes nachgewiesen werden.

¹ Auswertungszeitraum 2012 - 2013

* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.6.2 Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren

Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

9.6.2.1 Erbbaurechtsfaktoren

Diese Faktoren dienen zur Ermittlung des Wertes eines (bebauten) Erbbaurechts.

Es liegt das finanzmathematische Modell der WertR 2006, Anlage 12 (Beispiele 2 und 3), sowie für die Ermittlung des Gebäudewertanteils das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (siehe 9.6.1) zur Ableitung von Sachwertfaktoren zugrunde.

Wert des (bebauten) Erbbaurechts	=	Finanzmathematischer Wert (Bodenwertanteil und Gebäudewertanteil)	x	Erbbaurechtsfaktor
-------------------------------------	---	---	---	--------------------

Erbbaurechtsfaktoren für die finanzmathematische Methode werden zurzeit auf Grund des geringen und unterschiedlichen Datenmaterials nicht ermittelt.

Die Erbbaurechtsfaktoren sind in der Größenordnung der Sachwertfaktoren (siehe 9.6.1) für Volleigentum der entsprechenden Gebäudeart zu erwarten. Somit kann dieser Faktor auch Größen von über 1,0 annehmen.

9.6.2.2 Erbbaugrundstücksfaktoren

Diese Faktoren dienen zur Ermittlung des Wertes eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Es liegt das finanzmathematische Modell der WertR 2006, Anlage 12 (Beispiele 5, 8 und 9) zugrunde.

Wert des Erbbaugrundstücks	=	Finanzmathematischer Wert (Bodenwertanteil und ggf. Gebäudewertanteil)	x	Erbbaurechtsgrundstücks- faktor
-------------------------------	---	--	---	------------------------------------

Ein Gebäudewertanteil kann sich ergeben, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und dieses nicht oder nur teilweise vom Erbbaurechtsgeber zu entschädigen ist.

Erbbaugrundstücksfaktoren für die finanzmathematische Methode werden zur Zeit auf Grund des geringen und unterschiedlichen Datenmaterials nicht ermittelt.

Nach der WertR 2006 liegt die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Erbbaugrundstücksfaktor beträgt in diesem Fall **1,0**. Die **Obergrenze** für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim **unbelasteten Bodenwert**. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen.

9.7 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen und sind der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen von der AGVGA-NRW entnommen. Sie sind Orientierungswerte.

Die Werte sind entsprechend der § 26 Abs. 4 und § 28 Abs. 5a der II. Berechnungsverordnung (II. BV) zeitlich über den Verbraucherpreisindex anzupassen. Die nachfolgend angegebenen Beträge beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2011.

9.7.1 Bewirtschaftungskosten Geschäfte und Gewerbe

Für Geschäfts- und Gewerbeobjekte einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rotertragsanteil über 20 % gelten folgende Sätze [pro Jahr], die Tabellenwerte der Korrekturfaktoren müssen interpoliert werden:

Verwaltungskosten

Verwaltungs- kosten	Objektart
5 %	Normaleigentum
6 %	Teileigentum

Jahresrohertrag ¹	Korrektur- faktor	Jahresrohertrag ¹	Korrektur- faktor
1.000 €	1,30	200.000 €	0,40
40.000 €	1,00	260.000 €	0,30
60.000 €	0,85	340.000 €	0,20
100.000 €	0,66	440.000 €	0,10
150.000 €	0,50	500.000 €	0,05

Anzahl der Nut- zungseinheiten ²	Korrektur- faktor	Anzahl der Nut- zungseinheiten ²	Korrektur- faktor
1	1,00	20	1,58
2	1,13	35	1,68
4	1,27	60	1,79
7	1,37	100	0,89
12	1,48		

Instandhaltungskosten

Instandhaltungs- kosten	NHK-Wert 2010 ³
3,60 €/m ²	350 €/m ² -BGF
6,10 €/m ²	700 €/m ² -BGF
8,90 €/m ²	1.500 €/m ² -BGF
10,80 €/m ²	2.500 €/m ² -BGF
12,50 €/m ²	3.850 €/m ² -BGF

fiktives Alter	Korrektur- faktor	fiktives Alter	Korrektur- faktor
≤ 10 Jahre	0,87	35 Jahre	1,28
15 Jahre	1,00	≥ 40 Jahre	1,32
25 Jahre	1,17		

Mietausfallwagnis

Mietausfall- wagnis	Nutzung
4%	Büro
5%	Laden
6%	Lager
7%	sonstiges Gewerbe
8%	Industrie

In begründeten Einzelfällen kann von dem Mietausfallwagnis abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung und die Mietverhältnisse beziehen.

	3%	8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

¹ Bei Teileigentum bezieht sich der Jahresrohertrag nur auf die zu bewertende Einheit. Bei Normaleigentum bezieht sich der Jahresrohertrag auf das Gesamtobjekt mit eventuell mehreren Einheiten.

² Nur bei Normaleigentum anzuwenden.

³ Hinweis: Lager, Gewerbe, Industrie: niedriger NHK-Wert & Laden, Büro: hoher NHK-Wert

9.7.2 Bewirtschaftungskosten Wohnen

Für Wohnobjekte einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 20 % gelten folgende Sätze [pro Jahr], die Tabellenwerte der Korrekturfaktoren müssen interpoliert werden:

Verwaltungskosten

Verwaltungs- kosten	Objektart
264,31 €	je Wohnung im Normaleigentum
316,02 €	je Wohnung im Wohnungseigentum

Anzahl der Wohneinheiten ¹	Korrektur- faktor	Anzahl der Wohneinheiten ¹	Korrektur- faktor
1	1,45	30	0,84
4	1,20	90	0,64
12	1,00		

Instandhaltungskosten

Instandhaltungs- kosten	fiktives Alter
8,16 €/m ²	≤ 21 Jahre
10,34 €/m ²	22 bis 31 Jahre
13,22 €/m ²	≥ 32 Jahre
zzgl. 1,15 €/m ²	wenn Aufzug vorhanden ist

durchschnittliche Wohnfläche	Korrektur- faktor	durchschnittliche Wohnfläche	Korrektur- faktor
140 m ²	0,91	70 m ²	1,02
100 m ²	0,97	60 m ²	1,05
80 m ²	1,00	40 m ²	1,11

Mietausfallwagnis

Mietausfall- wagnis	Nutzung
2%	Wohnen

9.7.3 Bewirtschaftungskosten Garagen und Stellplätze

Für Garagen, Garagen im Gebäude, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze gelten folgende Sätze [pro Jahr], die Tabellenwerte der Korrekturfaktoren müssen interpoliert werden:

Verwaltungskosten

Verwaltungs- kosten	Objektart
34,47 €	je Garagen ² und Stellplatz

Anzahl	Korrektur- faktor	Anzahl	Korrektur- faktor
1	1,45	30	0,84
4	1,20	90	0,64
12	1,00		

Instandhaltungskosten

Instandhaltungs- kosten	Objektart
60 €	je Garagen ^{2,3}
25 €	je Stellplatz

Anzahl	Korrektur- faktor	Anzahl	Korrektur- faktor
1	1,45	30	0,84
4	1,20	90	0,64
12	1,00		

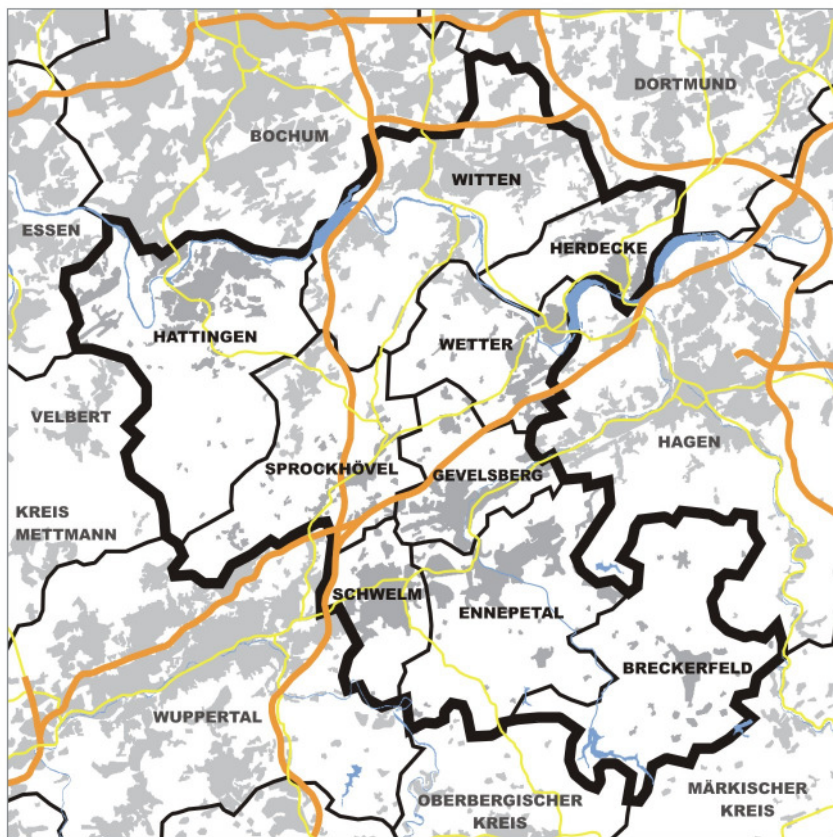
¹ bei Wohnungseigentum ist die Anzahl der Einheiten in der Anlage anzusetzen

² einschließlich Garagen im Gebäude und Tiefgarageneinstellplätze

³ Die Werte beinhalten keine Schönheitsreparaturen, lt. II. BV für Garagen und Tiefgarageneinstellplätze bis 78,15 €.

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Sozioökonomische Daten



Mitten im Fünf-Städte-Eck zwischen Bochum, Essen, Wuppertal, Hagen und Dortmund ist der Ennepe-Ruhr-Kreis zu finden. Der Ennepe-Ruhr-Kreis wurde am 1. August 1929 im Rahmen der kommunalen Neugliederung des Rheinisch-Westfälischen Industriegebietes gegründet und hat sich im Laufe der Zeit mehrfach verändert. Mit der letzten Gebietsreform 1975 wurde Witten mit damals 109.000 Einwohnern in den Ennepe-Ruhr-Kreis aufgenommen. Heute gehören ihm die neun Städte Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten an. Die beiden Flüsse, die Ennepe im Süden und die Ruhr im Norden, standen bei der Wahl des Kreisnamens Pate.

- Einwohner¹ 323.500
- Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr 1,8 %
- Arbeitslosenquote² 7,5 %

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Katasterfläche³ 408,4 km² davon

- Gebäude- und Freiflächen Wohnen 10,5 %
- Handel- und Dienstleistungsflächen 0,5 %
- Gewerbe- und Industriefläche 2,7 %
- land- und forstwirtschaftliche Flächen 69,0 %

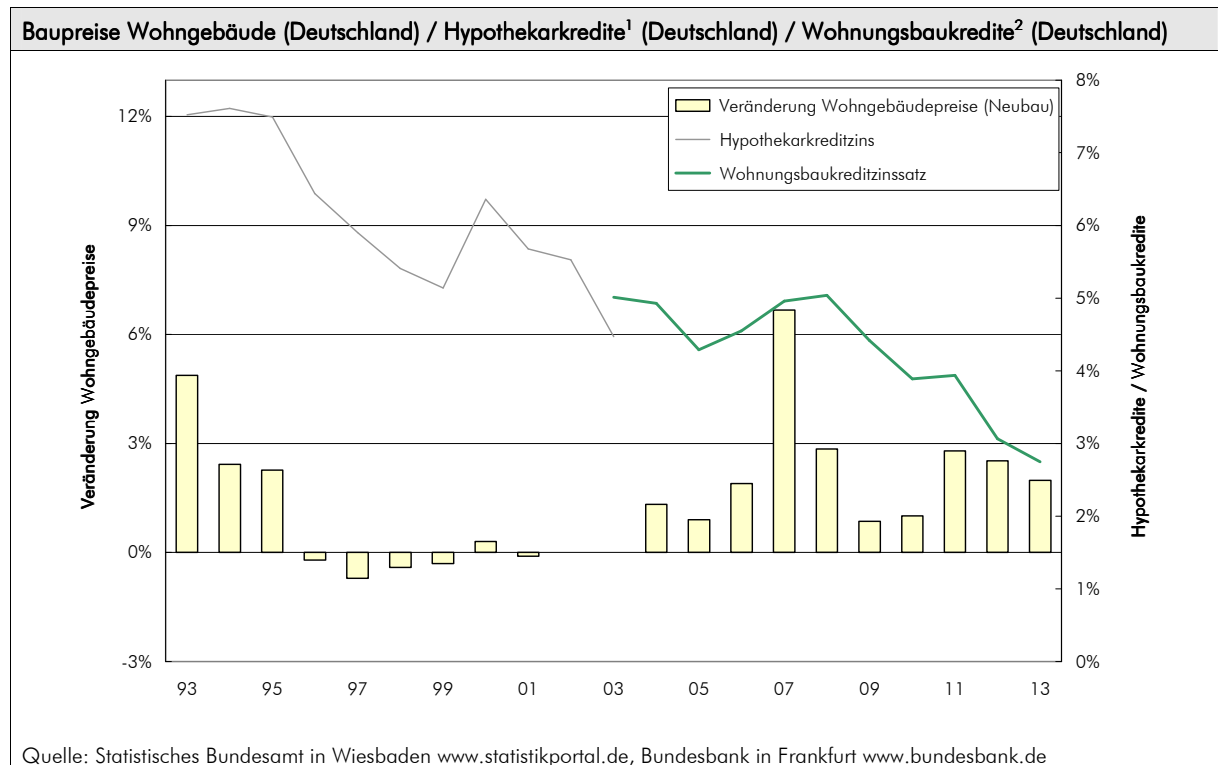
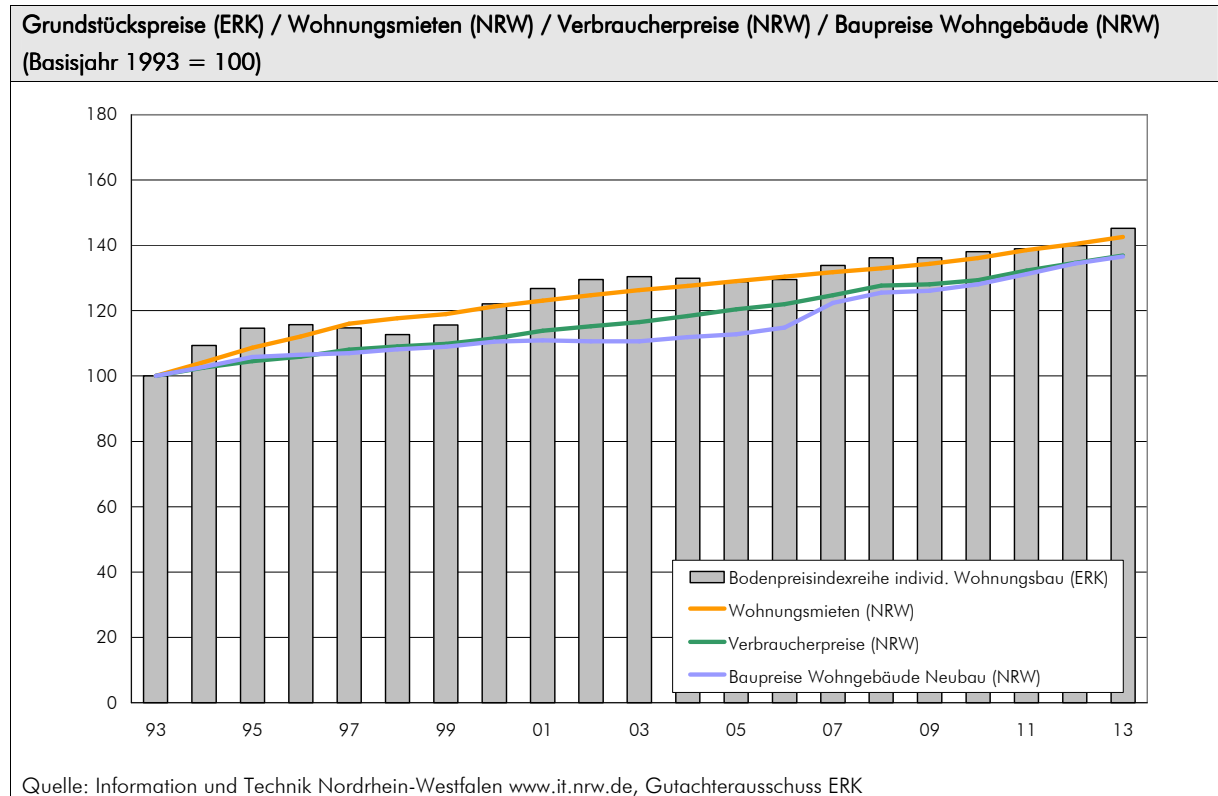
¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2013

² Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

³ Kataster- und Vermessungsamt Schwelm

10.3 Wirtschaftsdaten

In den nachfolgenden Abbildungen sind verschiedene Preisindizes in ihrer zeitlichen Entwicklung und zum Teil in ihrer Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt.



¹ Hypothekarkredit auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre, Effektivzins, Durchschnittzinssatz, die Daten von 2003 beziehen sich nur auf die Monate Januar bis Juni

² Wohnungsbaukredit an privaten Haushalte, Effektivzinssätze Banken Deutschland, Neugeschäfte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre

11 Mieten

11.1 Wohnen

Es bestehen Mietpreisspiegel für folgende Bereiche des Ennepe-Ruhr-Kreises:

1. für die Städte Gevelsberg, Ennepetal und Breckerfeld¹
2. für die Städte Wetter und Herdecke
3. für die Stadt Sprockhövel
4. für die Stadt Hattingen (kostenloser Download unter www.hattingen.de)
5. für die Stadt Witten (kostenloser Download unter www.witten.de)

Anhand der Mietpreisspiegel Nr. 1 bis 4 ist für den Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten) folgendes Mietniveau² festzustellen:

Baujahr	Mietniveau
bis 1948	3,55 bis 5,30 €/m ²
1949 - 1969	3,60 bis 5,40 €/m ²
1970 - 1989	4,30 bis 6,30 €/m ²
1990 - 2000	4,95 bis 7,45 €/m ²
ab 2000	5,10 bis 8,20 €/m ²

Detaillierte Angaben zu den Mieten in den einzelnen Städten sowie Angaben über Zu- und Abschlägen, unterschiedliche Wohnlagen, Wohnungsgrößen und Ausstattungen entnehmen Sie bitte den jeweiligen Mietspreisspiegeln. Eine Telefonnummernübersicht stellen wir Ihnen auf unseren Internetseiten zur Verfügung:

www.gutachterausschuss.en-kreis.de/wohnungsmieten.

11.2 Garagen / Stellplätze

Anhand des Datenmaterials der Geschäftsstelle ist festzustellen, dass **Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätze** für **35 bis 50 €** und **Stellplätze** für **15 bis 30 €** im Monat angemietet werden können.

11.3 Gewerbliche Hallen und Büromieten

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Mieten (Angabe der Käufer) und verschiedener Angebotsmieten ist festzustellen, dass für **Hallen zwischen 2 und 5 €/m²** zu zahlen ist; **Büroflächen, Kanzleien und Arztpraxen** können für **5 bis 8 €/m²** angemietet werden.

11.4 Einzelhandel

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Mieten (Angaben der Käufer), verschiedener Angebotsmieten sowie Veröffentlichungen verschiedener Immobilienunternehmen ist festzustellen, dass die Mieten für Einzelhandelsflächen im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten) im Wesentlichen in einer Preisspanne von **5 bis 20 €/m²** liegen, in Spitzenlagen der Städte Schwelm und Hattingen können hiernach Mieten bis zu 35 bzw. 40 €/m² erzielt werden. Die Höhe der Miete ist von der jeweiligen Region, der Größe und in erster Linie von der Lage abhängig.

¹ Die Stadt Schwelm ist im neuen Mietspiegel (Stand 01.07.2012) für die Städte Gevelsberg, Ennepetal und Breckerfeld nicht mehr enthalten.

² Wohnung mit Heizung, Bad und WC; mittlere Wohnlage; Größe 60 - 90 m²

12 Sonstige Angaben

12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Jürgen Wagenbach

stellvertretende Vorsitzende

Dr. Markus Rembold

Klaus Teunißen

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Wolfgang Jez

Paul Walter Weber

ehrenamtliche Gutachterin / Gutachter

Dr. Egbert Dransfeld

Werner Engling

Klaus-Peter Gentgen

Frank Jaspert

Franz-Josef Pauly

Andreas Pelke

Eckart Pohlmann

Horst Prange

Angelika Schulze-Finkenbrink

ehrenamtliche(r) Gutachterin / Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden

Finanzamt Hattingen: Birgit Meuris

Elke Reichelt (Stellvertreterin)

Finanzamt Schwelm: Hans-Georg Busse

Regina Moranz (Stellvertreterin)

Finanzamt Witten: Sabine Krings-Völkel

Sandra Imkamp (Stellvertreterin)

12.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Stadt Bochum

Hans-Böckler-Straße 19 in 44777 Bochum

Fon (0234) 910- 3830

Fax (0234) 910- 79 3830

www.gutachterausschuss-bochum.de

gutachterausschuss@bochum.de

Stadt Dortmund

Märkische Straße 24-26 in 44141 Dortmund

Fon (0231) 50- 238 62

Fax (0231) 50- 266 58

www.gars.nrw.de/ga-dortmund

gutachterausschuss@stadtdo.de

Stadt Essen

Rathenaustraße 2 in 45127 Essen
Fon (0201) 88- 68505
Fax (0201) 88- 68503
www.gutachterausschuss.essen.de
gutachterausschuss@essen.de

Stadt Hagen

Berliner Platz 22 in 58089 Hagen
Fon (02331) 207 - 2660
Fax (02331) 207 - 2462
www.gutachterausschuss.hagen.de
gutachterausschuss@stadt-hagen.de

Märkischer Kreis

Heedfelder Straße 45 in 58509 Lüdenscheid
Fon (02351) 966 - 6680
Fax (02351) 966 - 6279
www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis
gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Oberbergischer Kreis

Moltkestraße 42 in 51643 Gummersbach
Fon (02261) 88 - 6230
Fax (02261) 88 - 972 8062
<http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/index.shtml>
gutachterausschuss@obk.de

Stadt Velbert

Am Lindenkamp 33 in 42549 Velbert
Fon (02051) 26 - 2685
Fax (02051) 26 - 2693
www.gars.nrw.de/ga-velbert
gutachterausschuss@velbert.de

Stadt Witten

Annenstraße 111 b in 58452 Witten
Fon (02302) 581 - 4253
Fax (02302) 581 - 4299
gutachterausschuss@stadt-witten.de

Stadt Wuppertal

Johannes-Rau-Platz 1 in 42275 Wuppertal
Fon (0202) 563 - 5988
Fax (0202) 563 - 8163
www.wuppertal.de/gutachterausschuss
gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Stichwortverzeichnis

Anzahl der Kauffälle	11, 12, 15
Arbeitslosenquote.....	77
Bauerwartungsland	24
Bauland - Außenbereich	
• Bodenwertübersicht.....	38
Bauland - Geschosswohnungsbau	
• Bodenwertübersicht.....	38
• Preise	21
• Umsatz	12, 13, 14, 21
Bauland - Gewerbe	
• Bodenpreisindex	41
• Bodenwertübersicht.....	38
• Preise	22
• Umsatz	12, 13, 14, 22
Bauland - individueller Wohnungsbau	
• Bodenpreisindex	41
• Bodenwertübersicht.....	38
• Preise	20
• Umsatz	12, 13, 14, 20
Bauland - tertiäres Gewerbe	
• Preise	22
bebaute Grundstücke.....	12, 13, 14, 25
beeinträchtigt Agrarland	23
begünstigtes Agrarland.....	23, 42
benachbarte Gutachterausschüsse	80
Berichtszeitraum.....	11
Bewirtschaftungskosten	75
• Garagen und Stellplätze.....	76
• Geschäfte und Gewerbe	75
• Wohnen.....	76
Bodenpreisindex	
• Allgemeines	40
• begünstigtes Agrarland	42
• forstwirtschaftliche Flächen	42
• Gewerbe.....	41
• individueller Wohnungsbau	41
• landwirtschaftliche Flächen.....	42
Bodenrichtwerte	37
Bodenwertübersicht	38
BORIS.NRW	10, 37, 39
Bürogebäude.....	32
Büromieten	79
Doppelhaushälften.....	28, 49, 51, 53, 59
Dreifamilienhäuser	51, 53, 62
Ein- und Zweifamilienhäuser	
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	28, 59
• Einfamilienhäuser (freistehend)	26, 55
• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend)	26, 57
• Immobilienpreisübersicht.....	27, 29, 31
• Indexreihe	43
• Liegenschaftszinssätze	51
• Reihenmittelhäuser.....	30, 61
• Rohertragsfaktoren	53
• Umrechnungskoeffizienten.....	48, 49
• Umsatz	15, 17, 25
• Zweifamilienhäuser (freistehend)	26, 57
Einfamilienhäuser (freistehend).....	26, 48, 51, 53, 55
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend)	26, 48, 51, 53, 57
Einstellplätze.....	36, 66
Einwohner	77
Einzelhandelsmieten.....	79
Erbbaurecht	
• Erbbaugrundstücksfaktoren	74
• Erbbaurechtsfaktoren.....	74
• Vergleichsfaktor Erbbaurecht.....	67
• Vergleichsfaktoren Erbbaurechtsgrundstück	67
Erforderliche Daten für die Wertermittlung	40
Erschließungsbeitrag	21
Ertragsfaktoren	53
Erwerberströme.....	17
Flächenumsatz.....	11, 14, 16
forstwirtschaftliche Flächen	23, 42
Garagen.....	36, 66
Garagemieten	79
Gebäundefaktoren	
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser.....	59
• Dreifamilienhäuser	62
• Einfamilienhäuser (freistehend)	55
• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend).....	57
• Garagen und Stellplätze	66
• Mehrfamilienhäuser.....	63
• Reihenmittelhäuser	61
• Wohnungseigentum	64
• Zweifamilienhäuser (freistehend).....	57
Geldumsatz.....	11, 13, 16
Geschäftshäuser.....	32
Geschäftsstelle	2, 10
Gewerbemieten	79
Gewerbeobjekte	32, 51, 53
Grundstücksmarktbericht	8
Gutachterausschuss	9, 80
Immobilien-Barometer.....	6
Immobilienpreisübersicht	
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser.....	29
• freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	27
• Reihenmittelhäuser	31
• Wohnungseigentum	35
Immobilienrichtwerte	39
Indexreihe	
• Allgemeines	40
• baureifes Land	41
• Doppel- und Reihenhäuser	43
• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend).....	43
• land- und forstwirtschaftliche Flächen	42
• Wohnungseigentum	44
Industrieobjekte	32, 51, 53
Instandhaltungskosten	75, 76
Kanalanschlussbeitrag.....	21

Kaufpreissammlung.....	8	Sozioökonomische Daten	77
land- und forstwirtschaftliche Flächen	23, 42	Standardmodell AGVGA-NRW	51, 68
landwirtschaftliche Flächen	23, 42	Stellplätze.....	36, 66
Liegenschaftszinssätze.....	51	Stellplatzmieten.....	79
Marktanpassungsfaktoren	68	Strukturdaten.....	77
Marktteilnehmerverhältnisse	17	Teileigentum	36, 66
Mehrfamilienhäuser		Tiefgarageneinstellplätze	36, 66
• Gebädefaktoren	63	Umrechnungskoeffizienten	
• Liegenschaftszinssatz	51	• Bauland - Geschosswohnungsbau [GFZ]	46
• Preise	32	• Bauland - individueller Wohnungsbau	
• Rohertragsfaktoren	53	[Grundstücksfläche].....	45
• Umsatz	15, 17, 32	• Doppel- und Reihenhäuser	49
Mietausfallwagnis.....	75, 76	• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend).....	48
Mieten		• Wohnungseigentum	50
• Einzelhandel.....	79	unbebaute Grundstücke	19
• Garagen/Stellplätze.....	79	unbebaute Grundstücke	12, 13, 14
• Gewerbe/Büro	79	Vergleichsfaktoren	53
• Wohnen.....	79	Verwaltungsgebäude.....	32
Mitglieder des Gutachterausschusses.....	80	Verwaltungskosten	75, 76
Oberer Gutachterausschuss.....	10	Wirtschaftsdaten	78
persönliche/ungewöhnliche Verhältnisse	11, 12, 13, 14	Wohnungs- und Teileigentum	12, 13, 14, 33
Preisentwicklung.....	7	Wohnungseigentum	
Rahmendaten	77	• Gebädefaktoren.....	64
Reihenendhäuser	28, 49, 51, 53, 59	• Immobilienpreisübersicht	35
Reihenmittelhäuser.....	30, 49, 51, 53, 61	• Indexreihe.....	44
Rohbauland.....	24	• Liegenschaftszinssatz.....	51
Rohertragsfaktoren.....	53	• Neubau	34
Sachwertfaktoren	68	• Rohertragsfaktoren	53
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	70, 73	• Umrechnungskoeffizienten	50
• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend).....	69, 72	• Umsatz	15, 17, 33
• NHK 2000	72	• Verkaufsumstand.....	33
• NHK 2010.....	68	Wohnungsmieten.....	79
• Reihemittelhäuser.....	71, 73	Zwangsversteigerungen	11, 18
		Zweifamilienhäuser (freistehend)	26, 48, 51, 53, 57

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis

Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm

Fon + 49 (0) 2336 - 93 2401

gutachterausschuss@en-kreis.de

www.gutachterausschuss.en-kreis.de

