



## Grundstücksmarktbericht 2015

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

**Inhalt**

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

**Berichtszeitraum**

01.01.2014 bis 31.12.2014

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

**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](mailto:gutachterausschuss@en-kreis.de)

**Internet**

[www.gutachterausschuss.en-kreis.de](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de)  
[www.boris.nrw.de](http://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](mailto:druckerei@en-kreis.de)

**Auflage**

125

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

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>8</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	9
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2014</b>	<b>10</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle	14
4.2	Flächenumsatz	15
4.3	Geldumsatz	15
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	16
4.5	Zwangsversteigerungen	17
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>18</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau	19
5.2	Geschosswohnungsbau	20
5.3	Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW	20
5.4	Gewerbe	21
5.4.1	Gewerbe und Industrie	21
5.4.2	Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung	21
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	22
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.7	Arrondierungen von Wohnbauflächen	26
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>27</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	27
6.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	28
6.1.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	29
6.1.3	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	31
6.1.4	Reihenmittelhäuser	33
6.2	Dreifamilienhäuser	35
6.3	Mehrfamilienhäuser	36
6.4	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	37
6.5	Gewerbe- und Industrieobjekte	37
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>38</b>
7.1	Wohnungseigentum	38
7.2	Teileigentum	41
<b>8</b>	<b>Richtwerte</b>	<b>42</b>
8.1	Bodenrichtwerte	42
8.2	Immobilienrichtwerte	44

<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>45</b>
<b>9.1</b>	<b>Indexreihen</b>	<b>45</b>
9.1.1	Baureifes Land	46
9.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
9.1.3	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser	48
9.1.4	Wohnungseigentum	49
<b>9.2</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten</b>	<b>50</b>
9.2.1	Unbebaute Grundstücke	50
9.2.1.1	Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche	50
9.2.1.2	Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) – Geschossflächenzahl (GFZ)	51
9.2.2	Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	52
9.2.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	53
9.2.2.2	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	54
9.2.2.3	Wohnungseigentum	55
<b>9.3</b>	<b>Liegenschaftszinssätze</b>	<b>56</b>
<b>9.4</b>	<b>Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke</b>	<b>58</b>
9.4.1	Ertragsfaktoren	58
9.4.2	Gebüdefaktoren	60
<b>9.5</b>	<b>Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück</b>	<b>61</b>
9.5.1	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht	61
9.5.2	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück	61
<b>9.6</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	<b>62</b>
9.6.1	Sachwertfaktoren	62
9.6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	63
9.6.1.2	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	64
9.6.1.3	Reihenmittelhäuser	65
9.6.2	Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren	66
9.6.2.1	Erbbaurechtsfaktoren	66
9.6.2.2	Erbbaugrundstücksfaktoren	66
<b>9.7</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>67</b>
9.7.1	Bewirtschaftungskosten Wohnen	67
9.7.2	Bewirtschaftungskosten Geschäfte und Gewerbe	68
9.7.3	Bewirtschaftungskosten Garagen und Stellplätze	69
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>70</b>
10.1	Sozioökonomische Daten	70
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	70
10.3	Wirtschaftsdaten	71
<b>11</b>	<b>Mieten</b>	<b>72</b>
11.1	Wohnen	72
11.2	Garagen / Stellplätze	72
11.3	Gewerbliche Hallen und Büromieten	72
11.4	Einzelhandel	72
<b>12</b>	<b>Mitglieder des Gutachterausschusses</b>	<b>73</b>

## Vorwort

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit der Wirkung vom 1. Mai 2014 entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Witten und dem Ennepe-Ruhr-Kreis einen gemeinsamen Gutachterausschuss gebildet. Er führt die Bezeichnung „**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten**“. Die Bezirksregierung in Arnsberg hat zum 01.05.2014 die Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses neu bestellt. Die bestehenden Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis und in der Stadt Witten wurden mit der Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses aufgelöst. Dementsprechend erstreckt sich die Zuständigkeit des neu gebildeten Gutachterausschusses auf den gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Witten wurde aufgelöst. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis hat ab dem 01.05.2014 die Aufgaben des neu gebildeten Gutachterausschusses übernommen und alle vorhandenen Daten und die bis zum 30.04.2014 abgeschlossenen Kaufverträge und Zuschlagungsbeschlüsse für Grundstücke in Witten erhalten.

In dem Grundstücksmarktbericht 2015 - der Erste des neu gebildeten Gutachterausschusses - sind die Daten der vorangegangenen Jahre beider ehemaligen Gutachterausschüsse eingearbeitet. Es ist daher bei den Vergleichen zu den Vorjahren zu beachten, dass sich die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2015 auf die Daten beider (aufgelösten) Gutachterausschüsse beziehen. Die Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht 2015 können somit nicht unmittelbar mit den einzelnen Grundstücksmarktberichten der aufgelösten Gutachterausschüsse verglichen werden.

Dipl.-Ing. Jürgen Wagenbach  
Vorsitzender

Dipl.-Ing. Klaus Teunißen  
Leiter der Geschäftsstelle

# 1 Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

## Umsätze

Im Jahr 2014 wurden dem Gutachterausschuss 3.231 Kauffälle (2013: 2.777) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 558,7 Mio. € und einem Flächenumsatz von 591,1 ha abgeschlossen. Gegenüber dem Jahr 2013 nahm die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz zu, der Flächenumsatz nahm ab.

## Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Es war eine Umsatzsteigerung bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 25 % (2014: 208 Kauffälle) zu.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 236 €/m<sup>2</sup>.

## Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 847 Ein- und Zweifamilienhäuser (2013: 702) 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 187.000 und 417.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 297.000 € gezahlt.

## Wohnungseigentum

Im Jahr 2014 wechselten 890 (2013: 787) Objekte den Eigentümer.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 2.400 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 91 m<sup>2</sup> gestiegen, die Kaufpreise in Altbauten (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) sind im Durchschnitt aller Baujahresklassen leicht gestiegen.

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

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Ennepe-Ruhr-Kreis.

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 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.

### 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. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Am 1. Mai 2014 wurde für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet.

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, die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 in den zurzeit geltenden Fassungen zugrunde.

#### 3.1 Aufgaben 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 Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Immobilienrichtwerte) sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze)
- 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 Aufgaben 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.

- Vorbereitung der Boden- und Immobilienrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Immobilienrichtwerte), Markt-anpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

Weitere Aufgaben sind:

- 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 marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben.

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2014

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2014 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **3.231 Kauffällen** (2013: 2.777) einen Geldumsatz von **558,7 Mio. €** (2013: 455,1 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **591,1 ha** (2013: 604,2 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses über die im Berichtsjahr 2014 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich zum 12. Januar 2015** eingereicht wurden.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Übertragung, Schenkung, Erbauseinandersetzung) beeinflusst waren, wurden ebenfalls registriert. 2014 waren 302 Kaufverträge (2013 = 266) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

2014 wurden außerdem 47 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 2014										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schweelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	12	29	9	26	21	50	13	10	38	208
Bauland (Geschosswohnungsbau)		1	3	6	5	3	3	2	2	25
Bauland (Gewerbe)	1	3	3	5	1	4	2	2	8	29
Rohbauland			1	1	2		3		3	10
Bauerwartungsland								1		1
land- und forstwirtschaftliche Flächen	14	15	3	25	6	1	21	17	19	121
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	4		2		1			2	1	10
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	3	18	4	29	8	19	17	16	31	145
	34	66	25	92	44	77	59	50	102	<u>542</u>
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	40	87	65	153	90	56	95	73	188	847
Mehrfamilienhäuser	2	30	35	31	15	24	9	27	84	257
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		2	7	7	2		1	3	3	25
Gewerbe- und Industrieobjekte	1	2	4	7		1	3	3	2	23
Erbbaurechte	3	2	7	2	3		1	3	6	27
sonstige Gebäude		3	6	6	3	3	2	2	11	36
	46	126	124	206	113	84	111	111	294	<u>1.215</u>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	12	59	82	201	111	75	59	76	215	890
Teileigentum	1	11	10	54	24	19	24	15	40	198
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	2	2	4		11		3	1	7	30
	15	72	96	255	146	94	86	92	262	<u>1.118</u>
<b>Zwischensumme</b>										
	<b>95</b>	<b>264</b>	<b>245</b>	<b>553</b>	<b>303</b>	<b>255</b>	<b>256</b>	<b>253</b>	<b>658</b>	<b><u>2.882</u></b>
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)	20	24	36	41	15	30	21	34	81	302
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren	4	10	3	5	5	1	5	2	12	47
	<b>119</b>	<b>298</b>	<b>284</b>	<b>599</b>	<b>323</b>	<b>286</b>	<b>282</b>	<b>289</b>	<b>751</b>	<b><u>3.231</u></b>

Geldumsatz [Mio. €] <sup>1</sup> 2014										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schweelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	1,2	3,3	1,3	2,7	5,1	6,0	2,5	1,0	5,7	28,9
Bauland (Geschosswohnungsbau)		0,1	1,5	1,5	2,8	2,7	1,0	0,9	0,2	10,7
Bauland (Gewerbe)	0,2	0,3	0,7	0,8	0,2	1,1	0,7	0,1	2,3	6,2
Rohbauland			0,1	0,4	1,9		0,6		0,3	3,3
Bauerwartungsland								0,4		0,4
land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,4	0,4	0,1	0,7	0,1	0,1	0,8	0,5	0,6	3,8
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	0,2		<0,1		0,1			0,4	<0,1	0,7
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	0,1	0,3	0,1	0,3	<0,1	0,9	0,1	0,3	1,1	3,2
	2,1	4,4	3,8	6,3	10,2	10,7	5,8	3,6	10,3	57,1
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	7,9	18,3	14,2	40,6	26,6	14,7	23,9	16,8	47,5	210,7
Mehrfamilienhäuser	0,3	7,0	9,9	7,4	6,1	8,1	2,4	7,3	31,3	79,9
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		1,4	1,5	4,2	1,0		0,2	3,9	1,9	14,1
Gewerbe- und Industrieobjekte	0,2	0,4	2,0	8,4		0,1	2,5	3,5	2,6	19,6
Erbbaurechte	0,5	0,3	1,4	0,7	0,7		0,2	0,6	1,0	5,4
sonstige Gebäude		0,9	2,1	1,5	2,7	3,8	0,6	1,1	1,3	14,1
	8,9	28,3	31,1	62,8	37,0	26,8	30,0	33,3	85,7	343,8
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	1,2	5,6	8,1	25,8	11,5	10,7	8,4	8,4	19,9	99,7
Teileigentum	<0,1	0,4	0,4	0,7	0,2	0,4	0,3	0,7	1,2	4,2
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	0,2	0,1	0,2		0,7		0,4	0,1	0,5	2,2
	1,4	6,1	8,7	26,5	12,4	11,1	9,0	9,1	21,6	106,0
<b>Zwischensumme</b>										
	12,4	38,8	43,6	95,6	59,6	48,6	44,8	46,0	117,6	507,0
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	1,2	3,5	4,9	5,4	2,3	3,9	10,9	4,4	10,3	46,6
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren										
	0,3	1,1	0,1	0,4	0,7	0,1	0,8	0,2	1,3	5,0
	13,9	43,4	48,6	101,4	62,6	52,5	56,5	50,6	129,3	558,7

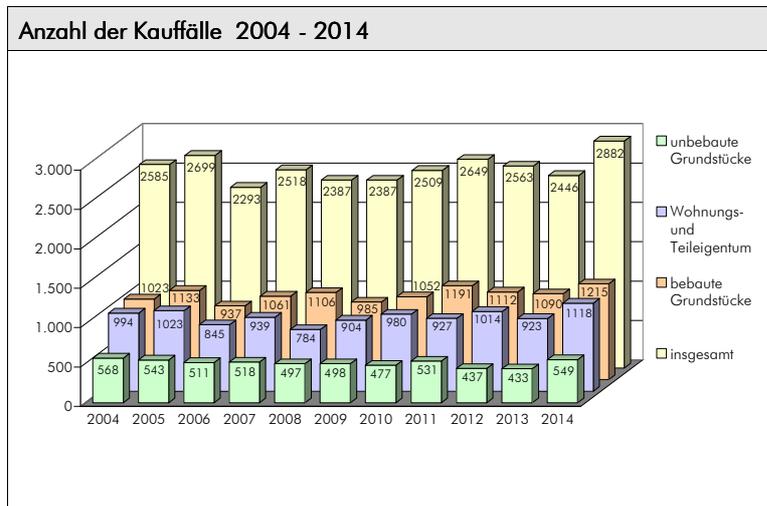
<sup>1</sup> Die Umsatzzahlen und die Summen wurden einzeln gerundet. Die Summen der gerundeten Umsatzzahlen können von den angegebenen, gerundeten Summen geringfügig abweichen.

Flächenumsatz [ha] <sup>1</sup> 2014										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schweelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	0,7	1,7	0,7	1,4	2,1	2,8	0,9	0,5	3,0	13,8
Bauland (Geschosswohnungsbau)		<0,1	0,7	0,8	0,9	1,0	0,5	0,5	0,2	4,7
Bauland (Gewerbe)	0,3	0,4	1,3	1,9	0,2	2,0	0,8	0,4	2,4	9,6
Rohbauland			0,2	0,3	0,9		0,8		1,2	3,3
Bauerwartungsland								0,5		0,5
land- und forstwirtschaftliche Flächen	25,4	19,7	9,3	34,1	4,0	1,2	34,4	43,2	19,9	191,3
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	0,1		0,4		0,1			0,3	0,1	0,9
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	0,2	0,8	0,1	0,9	0,2	5,2	0,3	1,1	12,3	21,0
	<b>26,7</b>	<b>22,7</b>	<b>12,7</b>	<b>39,3</b>	<b>8,3</b>	<b>12,2</b>	<b>37,7</b>	<b>46,5</b>	<b>39,1</b>	<b>245,2</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,4	8,0	5,5	12,6	12,5	7,4	9,3	8,4	24,0	90,2
Mehrfamilienhäuser	2,0	3,2	3,5	5,7	1,7	2,3	7,9	6,1	8,7	41,1
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		0,9	1,9	4,6	1,6		0,1	5,0	0,8	14,8
Gewerbe- und Industrieobjekte	1,7	0,3	1,1	9,3		0,1	5,4	2,8	2,3	23,1
Erbbaurechte	0,2	0,1	0,7	0,1	0,1		<0,1	0,5	0,7	2,4
sonstige Gebäude		16,6	27,1	14,8	1,1	0,8	3,4	4,3	0,6	68,7
	<b>6,3</b>	<b>29,1</b>	<b>39,8</b>	<b>47,1</b>	<b>17,0</b>	<b>10,5</b>	<b>26,1</b>	<b>27,2</b>	<b>37,1</b>	<b>240,3</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	0,2	1,2	0,9	3,1	1,4	1,0	1,0	1,3	2,9	12,9
Teileigentum	<0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	<0,1	0,3	0,2	1,0
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	<0,1	<0,1	<0,1		0,2		0,1	<0,1	0,1	0,4
	<b>0,3</b>	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>3,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,6</b>	<b>3,1</b>	<b>14,3</b>
<b>Zwischensumme</b>										
	<b>33,3</b>	<b>53,1</b>	<b>53,6</b>	<b>89,6</b>	<b>26,9</b>	<b>23,8</b>	<b>64,9</b>	<b>75,3</b>	<b>79,4</b>	<b>499,8</b>
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)	8,6	3,0	2,0	12,1	0,5	19,0	16,5	2,6	21,6	85,7
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren	0,5	0,3	<0,1	0,1	1,4	<0,1	1,6	0,5	1,2	5,6
	<b>42,5</b>	<b>56,4</b>	<b>55,6</b>	<b>101,8</b>	<b>28,8</b>	<b>42,8</b>	<b>83,0</b>	<b>78,3</b>	<b>102,1</b>	<b>591,1</b>

<sup>1</sup> 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

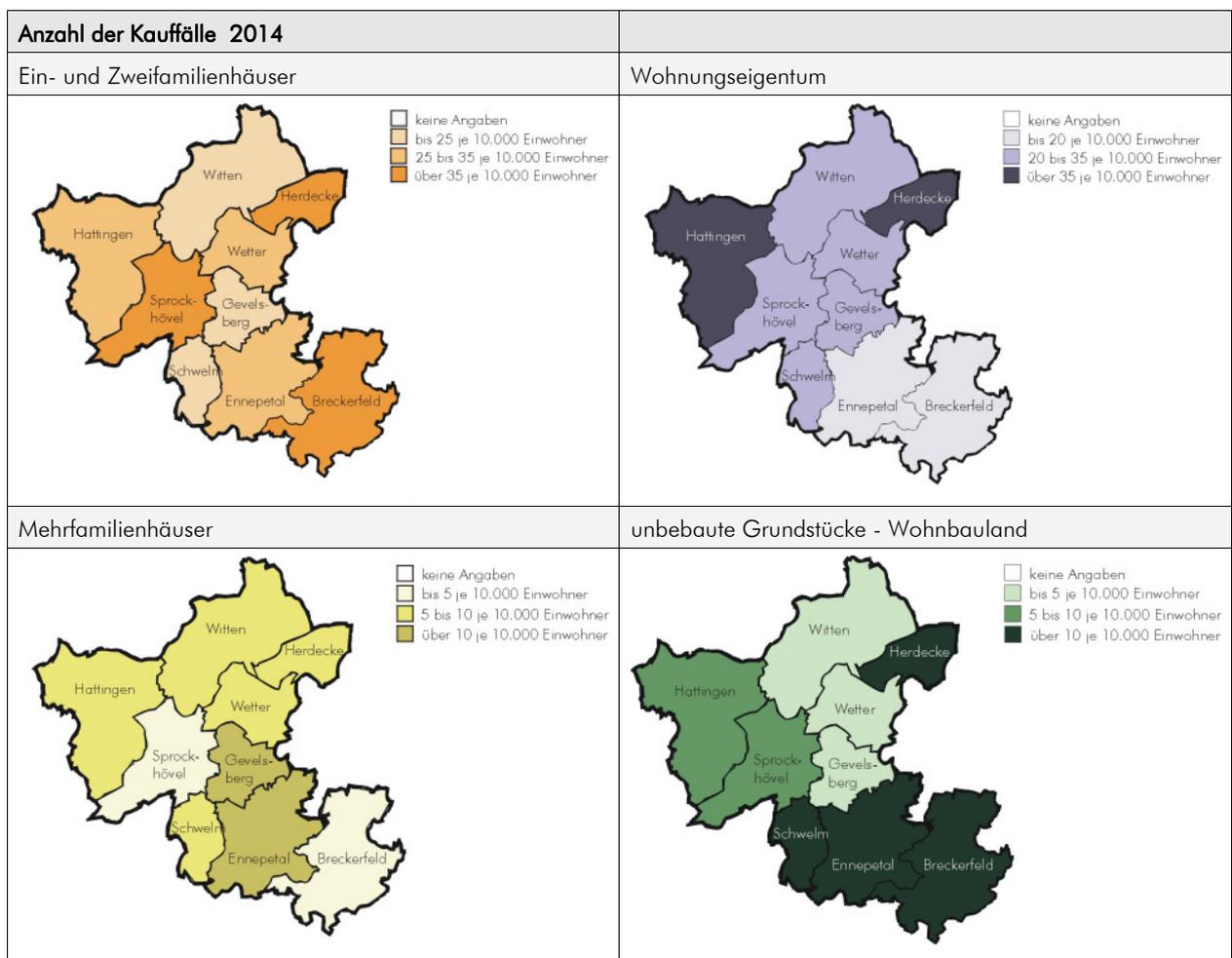
Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2014 insgesamt **2.882 Kauffälle** (2013: 2.446), die zur Auswertung geeignet sind, zugeleitet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs um 18 %**.



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

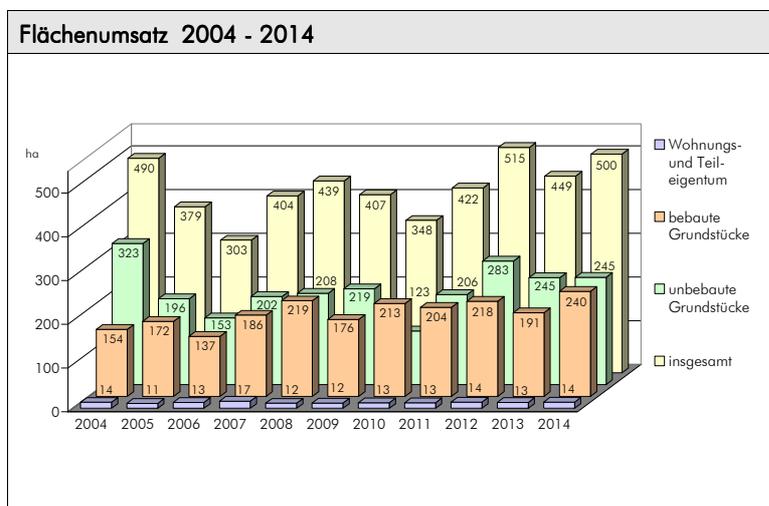
Die Anzahl der Verkäufe im Teilmarkt bebaute Grundstücke ist wieder leicht gestiegen und stellte mit 42 % den größten Teilmarkt dar.

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

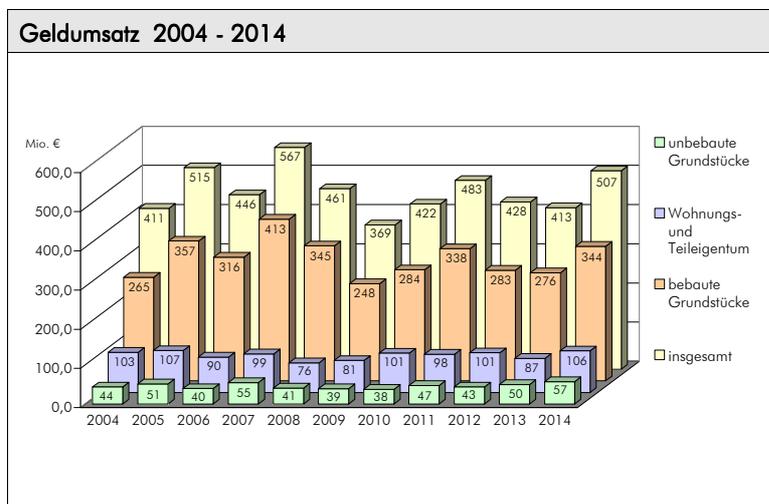
Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **499,8 ha** (2013: 449,3 ha) umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **11 %**.



Beim Flächenumsatz haben die unbauten Grundstücke (49 %) und bebauten Grundstücke (48 %) den größten Anteil.

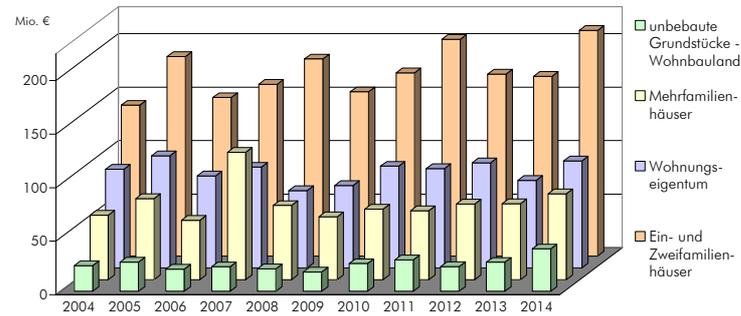
## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **507,0 Mio. €** (2013: 412,9 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **23 %**.



Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 68 % am gesamten Geldumsatz.

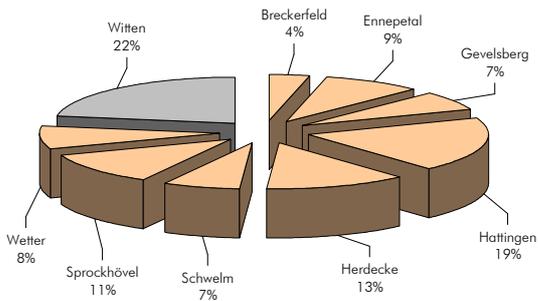
## Geldumsatz 2004 - 2014



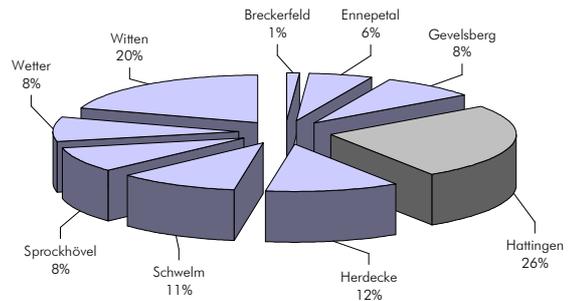
In allen vier wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

## Geldumsatz 2014

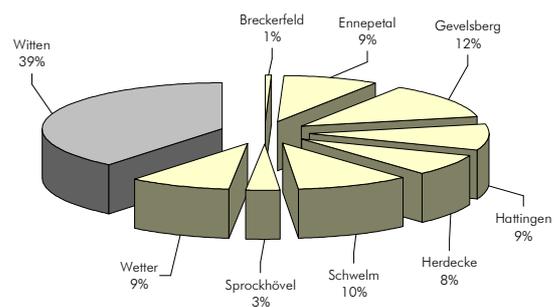
### Ein- und Zweifamilienhäuser



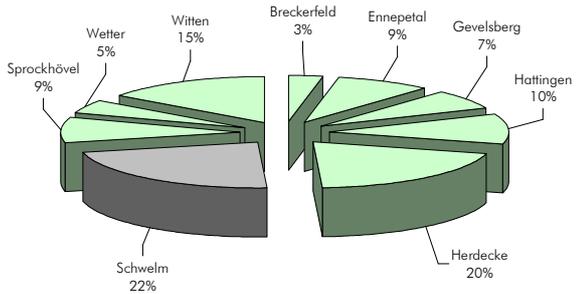
### Wohnungseigentum



### Mehrfamilienhäuser



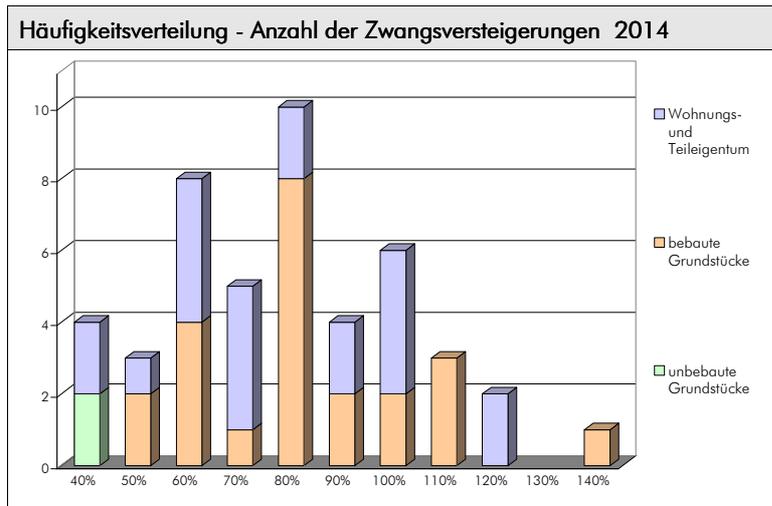
### unbebaute Grundstücke - Wohnbauland



## 4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser) ist festzustellen, dass 73 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung im Kreisgebiet kauften, schon im Ennepe-Ruhr-Kreis wohnten. Weitere 17 % 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.

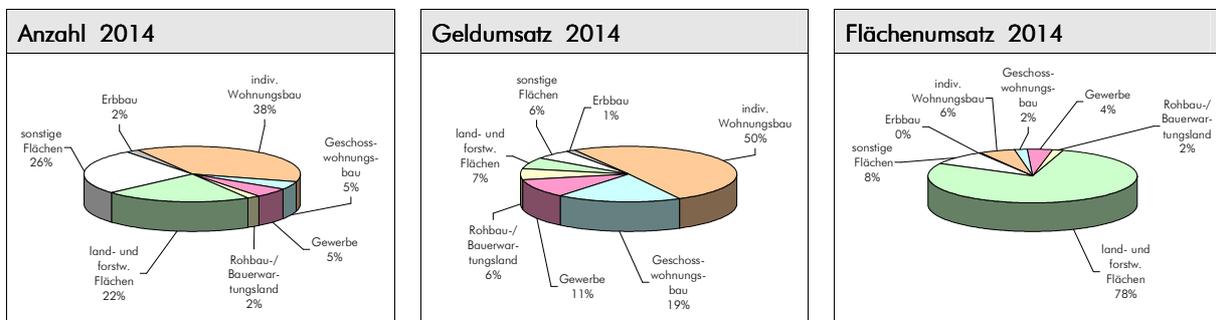
## 5 Unbebaute Grundstücke

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 2014 mit **549 Kauffällen** (2013: 433) einen Geldumsatz von **57,1 Mio. €** (2013: 49,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **245,2 ha** (2013: 244,6 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Zahl der Verkäufe um 27 % und der Geldumsatz um 15 % zu, der Flächenumsatz blieb nahezu unverändert.

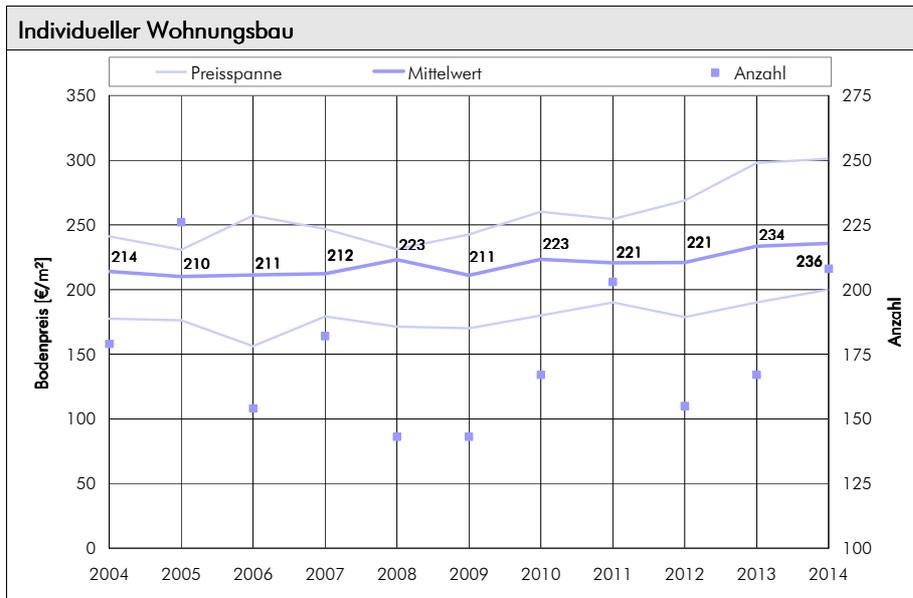


Bei der Anzahl der Kauffälle hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit 38 % und beim Geldumsatz mit 50 % den höchsten Marktanteil. Beim Flächenumsatz überwoogen die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 78 % Marktanteil.

## 5.1 Individueller Wohnungsbau

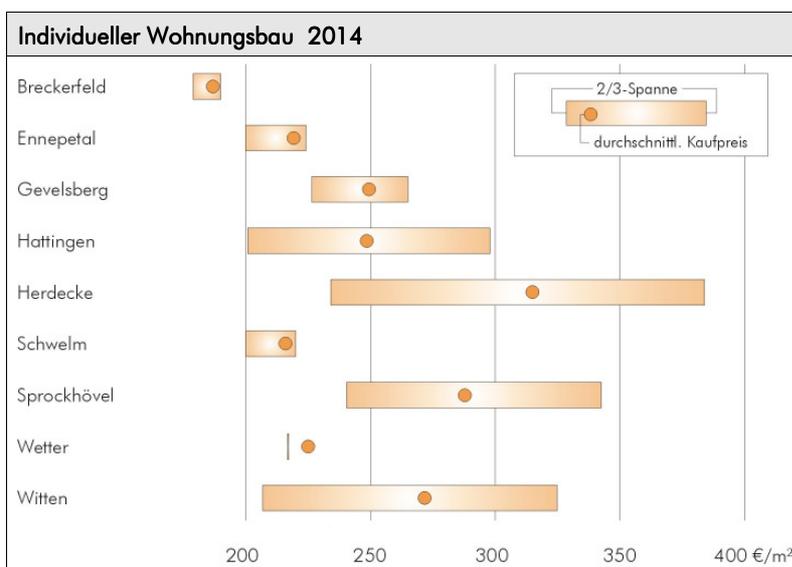
Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können. Es handelt sich vorwiegend um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser,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

Zur Auswertung konnten **208 Kaufverträge** (2013: 167) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **236 €/m<sup>2</sup>** (2013: 234 €/m<sup>2</sup>) für ein 584 m<sup>2</sup> (Median<sup>1</sup>: 507 m<sup>2</sup>) großes Grundstück. Die Preisspanne\* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **200 bis 301 €/m<sup>2</sup>**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 46)) ist der Bodenpreis gegenüber 2013 **leicht gestiegen**.

Der Geldumsatz betrug 28,9 Mio. € (2013: 25,0 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 16 % gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 13,8 ha (2013: 13,8 ha) und ist nahezu unverändert geblieben.



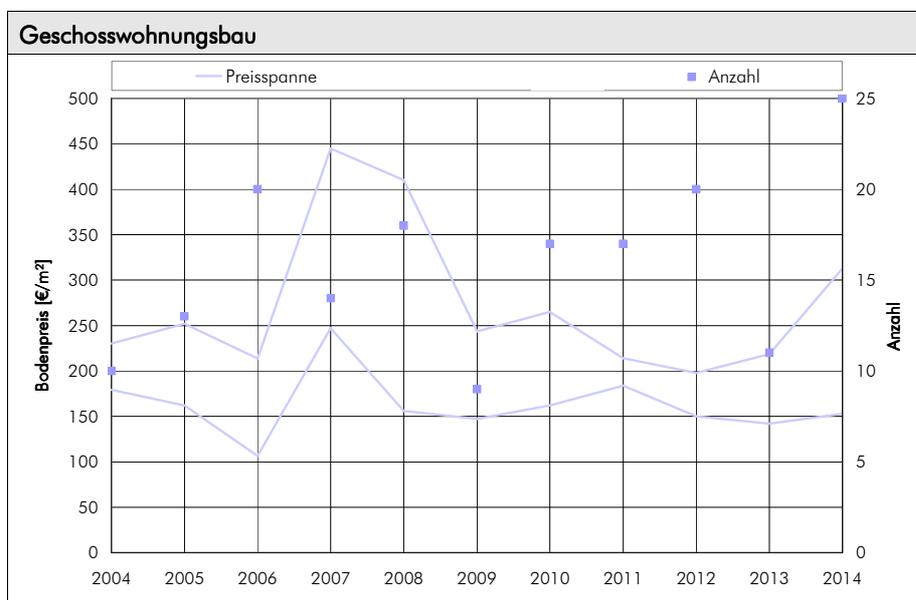
Über das Preisniveau in den einzelnen Städten können Sie sich auch unter Ziffer 8.1 (Seite 42f.) informieren.

<sup>1</sup> 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 Geschosswohnungsbau es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke aus sehr unterschiedlichen Lagen (Mietwohngebäude, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäude).

Zur Auswertung konnten **25 Kaufverträge** (2013: 11) 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 Geschosswohnungsbau lag bei **153 bis 313 €/m<sup>2</sup>**.



Ein zuverlässiger durchschnittlicher Gesamtkaufpreis bzw. eine durchschnittliche Grundstücksgröße kann ebenfalls aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden (Preisspanne\* 132.000 - 600.000 € bzw. Grundstücksgrößen\* 800 - 2.800 m<sup>2</sup>).

Der Geldumsatz ist mit 10,7 Mio. € (2013: 2,2 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 4,7 ha (2012: 1,9 ha) gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen.

## 5.3 Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW

Die Erschließungsbeiträge nach BauGB betragen im Ennepe-Ruhr-Kreis für den Wohnungsbau im Wesentlichen **10 bis 50 €/m<sup>2</sup>**. 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 - 7,50 €/m<sup>2</sup>**-Verteilungsfläche oder sind in der Kalkulation der Abwassergebühren (Städte Ennepetal, Schwelm und Hattingen) enthalten.

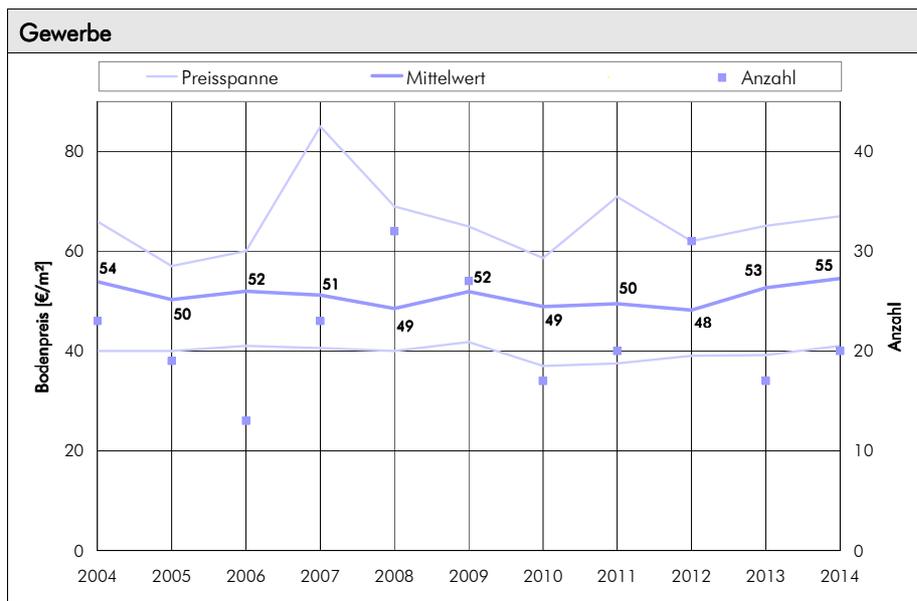
\* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## 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 **20 Kaufverträge** (2013: 17) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **55 €/m<sup>2</sup>** (2013: 53 €/m<sup>2</sup>). Die Preisspanne\* für Gewerbegrundstücke lag bei **41 bis 67 €/m<sup>2</sup>**.



Der Geldumsatz betrug 3,6 Mio. € (2013: 3,7 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne\* von 60.000 bis 300.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 7,9 ha (2013: 8,4 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr gefallen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 1.500 bis 6.500 m<sup>2</sup>.

### 5.4.2 Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung

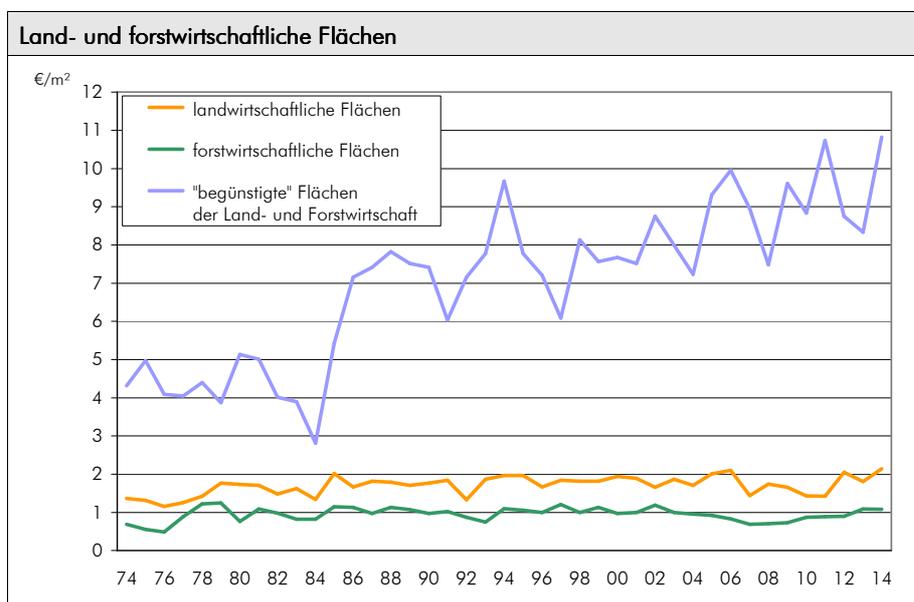
Für Grundstücke, die einer Büro- oder Handelsnutzung unterliegen - insbesondere Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Markthallen und Shopping-Center - wurde über einen längeren Zeitraum festgestellt, dass die voll erschlossenen, baureifen Grundstücke für **100 bis 300 €/m<sup>2</sup>** 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.

Die Daten bis 2013 beziehen sich auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten).

### Landwirtschaftliche Flächen

Zur Auswertung konnten 24 Kauffälle aus dem Jahr **2014** mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelwertbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **2,15 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 1,20 bis 2,90 €/m<sup>2</sup>).

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.

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen wurde im Jahr 2014 mit dem Datenmaterial von **2004 bis 2013** eine umfassendere Auswertung durchgeführt. Es konnten 112 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelwertbildung aller 112 Kauffälle ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **2,00 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 1,25 bis 2,90 €/m<sup>2</sup>).

Es war festzustellen, dass Ackerflächen im Mittel 0,40 €/m<sup>2</sup> teurer sind als Grünlandflächen.

Weitergehende Auswertungen zu den einzelnen Kennzahlen der Acker- und Grünlandschätzung (Bodenart, Entstehungsart, Zustandsstufe, Klima und Wasserverhältnisse) konnten nicht durchgeführt werden, eine Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis und der Ertragsmesszahl konnte nicht nachgewiesen werden. Des Weiteren wurde für den Zeitraum 2004 bis 2013 untersucht, inwieweit die Erosionsgefährdung<sup>1</sup> den Bodenpreis beeinflusst. Für Flächen, die keiner Erosionsgefährdung durch Wasser unterliegen, lassen sich im Mittel höhere Preise erzielen, als für Flächen mit einer mittleren oder hohen Erosionsgefährdung.

Für die landwirtschaftliche Flächen konnten festgestellt werden, dass Flächen bis 1 ha im Mittel 0,50 €/m<sup>2</sup> teurer sind als Flächen über 1 ha. Eine Abhängigkeit zur Nutzung, insbesondere ein höherer Bodenpreis für Ackerflächen über 5 ha, konnte nicht nachgewiesen werden.

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

<sup>1</sup> Internetseite des Geologischen Dienstes NRW, [www.erosion.nrw.de](http://www.erosion.nrw.de)

Da für landwirtschaftliche Flächen, die direkt an bebaute Gebiete nach §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup> angrenzen, eine unbestimmte Bauerwartungen bzw. Begünstigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind diese Verkäufe von der Auswertung ausgeschlossen. Für diese Flächen werden Preise gezahlt, die in Höhe der unbeeinflussten Flächen liegen, aber auch bis zu 10 €/m<sup>2</sup>; siehe auch „Begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Untersuchungen, inwieweit der Bodenpreis durch die Tatsache beeinflusst wird, dass der Erwerber, der in der Nähe sein Wohnhaus oder seinen landwirtschaftlichen Hof hat, führten zu keinem Ergebnis.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in den einzelnen Städten des Ennepe-Ruhr-Kreises sind als gebiets-typische Werte auf Seite 42f. veröffentlicht oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei einsehbar.

### Forstwirtschaftliche Flächen

Zur Auswertung konnten 14 Kauffälle aus dem Jahr **2014** mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **1,10 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 0,75 bis 1,60 €/m<sup>2</sup>).

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurde im Jahr 2014 mit dem Datenmaterial von **2004 bis 2013** eine umfassendere Auswertung durchgeführt. Es konnten 140 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelwertbildung aller 140 Kauffälle ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **0,82 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 0,40 bis 1,20 €/m<sup>2</sup>).

Es war zu beobachten, dass hauptsächlich in Breckerfeld und Ennepetal Nadel- und Mischwaldbestände verkauft werden. In den anderen Städten werden fast ausschließlich Laub- oder Mischwaldflächen<sup>2</sup> verkauft. Der erheblich höhere Nadelwaldanteil in Breckerfeld und Ennepetal verdeutlicht insbesondere das wirtschaftliche Interesse am Wald. Die Fichte als „Brotbaum“ ist ein wesentlicher Bestandteil der Einnahmen der dort häufiger anzutreffenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe. Dagegen spielen die holzökonomischen Gesichtspunkte im Nordkreis meist eine eher untergeordnete Rolle. Außerdem ist anzunehmen, dass z.B. in Witten eher die Erholung, insbesondere auch aufgrund des hohen Kommunalwaldanteils, im Vordergrund steht.

Über alle ausgewerteten forstwirtschaftlichen Flächen ist festzustellen, dass Nadelwaldflächen im Mittel teurer verkauft werden als Laubwaldflächen. Es ist hierbei zu beachten, dass aber nicht nur die Art des Waldes [Aufwuchs], sondern auch die Holzart im Einzelnen, das Alter, die Qualität und die Pflege des Baumbestandes sowie der Bestockungsgrad mitentscheidend sind über den Preis. Hierzu wurden keine weiteren Auswertungen durchgeführt.

Die Preise für den forstwirtschaftlichen Bodenwert ohne Aufwuchs liegen im gesamten Kreis zwischen **0,20 und 0,45 €/m<sup>2</sup>** (Mittelwert: 0,32 €/m<sup>2</sup>). Der Bodenwert ist neben der Hangneigung insbesondere von der Hangrichtung/Exposition, der Höhenlage, den Bodenmerkmalen (Bodenart und Nährstoffversorgung) und dem Wasserhaushalt abhängig. Einen Werteeinfluss haben zudem die Erschließung (Erreichbarkeit einer Waldfläche, Maschineneinsatz) und die Flächenausformung.

Nach dem Orkan Kyrill im Januar 2007 sind die Preise für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs zurückgegangen. Im Zeitraum 2010 bis 2013 sind die Preise für forstwirtschaftliche Flächen, auch auf den Zeitraum vor dem Orkan Kyrill bezogen, stark gestiegen.

Neben der allgemeinen ist auch die Holzmarktsituation preisbeeinflussend. Außerdem veranlasst das derzeit niedrige Zinsniveau immer häufiger Erwerber zu Investitionen in Wald.

Da für forstwirtschaftliche Flächen in der Nähe von bebauten Gebieten nach §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>3</sup> eine unbestimmte Bauerwartung bzw. Begünstigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind diese Verkäufe von der Auswertung ausgeschlossen. Ebenso Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen der Erwerber in

<sup>1</sup> § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

<sup>2</sup> Mischwald bezeichnet vorwiegend die Wälder, in denen Laub- und Nadelbäume gemeinsam vorkommen.

<sup>3</sup> § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

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

unmittelbarer Nähe wohnt. Im Mittel werden für diese Begünstigungen 0,60 €/m<sup>2</sup> mehr gezahlt; siehe auch „Begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen in den einzelnen Städten des Ennepe-Ruhr-Kreises sind als gebiets-typische Werte auf Seite 42f. veröffentlicht oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei einsehbar.

## **Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft**

### **„Begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft**

Bei derartigen 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 49 Kauffälle aus dem Jahr **2014** herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft von **11,00 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 4,00 bis 18,50 €/m<sup>2</sup>), wobei es sich hauptsächlich um „begünstigte“ Flächen der Landwirtschaft handelt; siehe auch land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Außerdem war festzustellen, dass „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft größer 3.000 m<sup>2</sup> in einer Preisspanne\* von 3 bis 9 €/m<sup>2</sup> liegen.

Eine zusätzliche, langfristige Auswertung beschäftigt sich mit **Kleingärten**. Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichtgewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Oft befindet sich auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen auf der Fläche.

Kleingärten, die sich in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern befinden, sowie dem Bundeskleingartengesetz entsprechen, unterliegen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit. Derartige Flächen werden in der Regel nicht verkauft, sondern an die Kleingärtner bzw. Vereinsmitglieder verpachtet.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis werden Flächen mit kleingärtnerischer Nutzung im Mittel für **15 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 8 bis 30 €/m<sup>2</sup>) bzw. 12.000 € (Preisspanne\* von 6.000 bis 20.000 €) verkauft. Angaben zu der Ausstattung und den Werten der aufstehenden Gebäude liegen nicht vor. Der Auswertung liegen sowohl Kleingartenflächen der Anlage Balkhauser Mark e.V. in Hattingen und der Anlage Am Schaumlöffel e.V. in Sprockhövel, als auch Flächen mit kleingärtnerischer Nutzung, die nicht der Definition des Bundeskleingartengesetzes entsprechen, zugrunde.

### **„Beeinträchtigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft**

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

Ein durchschnittlicher Bodenpreis kann aufgrund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen nicht angegeben werden.

---

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

## 5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2014 nur 11 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)<sup>1</sup> 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.

---

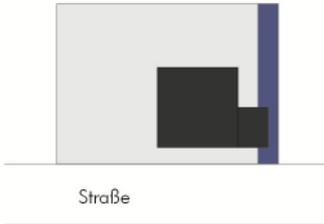
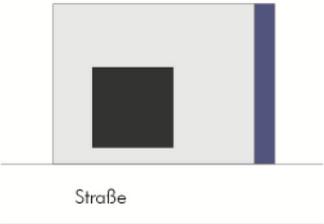
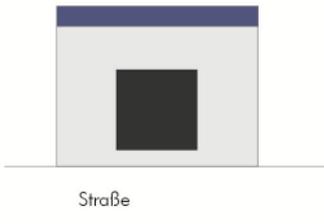
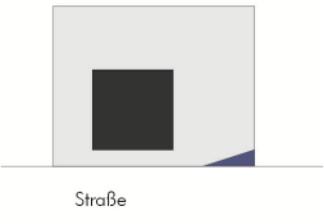
<sup>1</sup> § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes  
§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung  
§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

## 5.7 Arrondierungen von Wohnbauflächen

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis (spezielle Einzelfallsituationen) interessant, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen.

Bei der Auswertung der Kauffälle über Arrondierungsflächen von 2004 bis 2006 für den Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten) ergaben sich sehr große Preisschwankungen, die alleine keine gesicherte statistische Auswertung ermöglichen. Die nachstehenden Spannen bilden die Schwerpunkte aller Verkäufe (Rahmensätze) ab, es können darüber hinaus auch Kaufpreise vorliegen, die deutlich höher oder niedriger sind.

Aus dem Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Witten können ergänzend Informationen zu Arrondierungsflächen entnommen werden und sind kursiv dargestellt.

Preisrahmen: Arrondierung von Wohnbauflächen	
<p><b>Baulandteilflächen</b></p>  <p>25 bis 110 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis <i>75 bis 100 % des Baulandpreises</i></p>	<p><b>Seitliches Hinterland</b></p>  <p>40 bis 100 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis <i>50 bis 75 % des Baulandpreises</i></p>
<p><b>Hinterland</b></p>  <p>20 bis 60 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis <i>25 % des Baulandpreises</i></p>	<p><b>Straßenlandrückveräußerung an den Anlieger</b></p>  <p>10 bis 30 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>

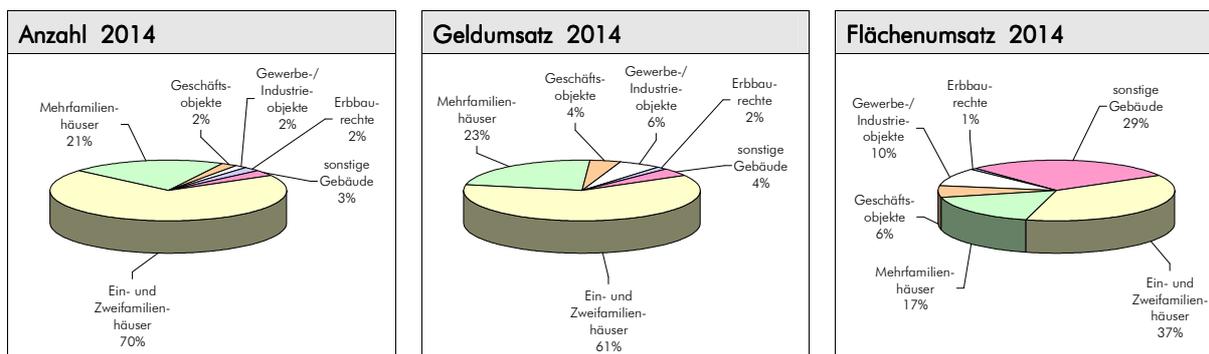
## 6 Bebaute Grundstücke

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

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

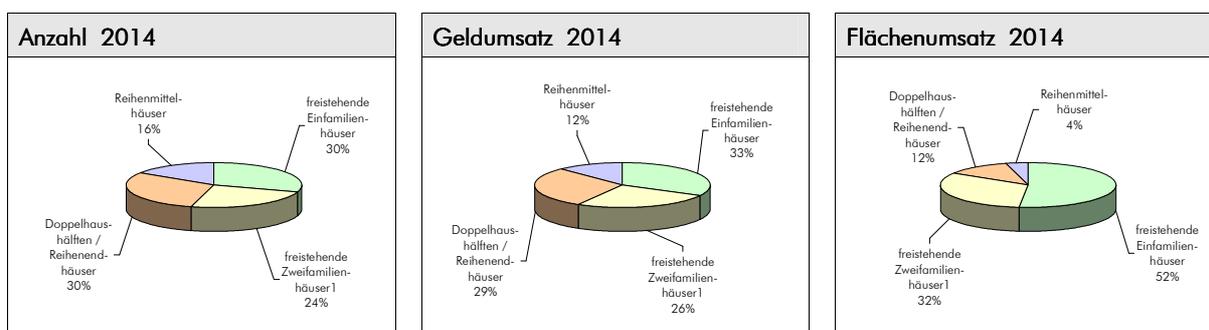
Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - hat im Jahr 2014 mit **1.215 Kauffällen** (2013: 1.090) einen Geldumsatz von **343,8 Mio. €** (2013: 276,2 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **240,3 ha** (2013: 191,5 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 11 %, der Geldumsatz um 24 % und der Flächenumsatz um 26 % gestiegen.



### 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.



<sup>1</sup> und freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Zur Auswertung konnten **847** (2013: 702) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 21 % gestiegen.

Der Anteil von Neubauten betrug 8 % (2013: 6 %). Der Anteil der Neubauten am Gesamtumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug vor 10 Jahren noch 25 %.

Der Geldumsatz ist mit **210,7 Mio. €** (2013: 167,7 Mio. €) um 26 % gestiegen und der Flächenumsatz ist mit **90,2 ha** (2013: 123,6 ha) um 27 % gefallen.

Bei 1 % der Kauffälle waren die Grundstücke größer als 1 ha, wobei diese Fälle ca. 1/3 des Flächenumsatzes ausmachten.

### 6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Preise [€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche] für freistehende Einfamilienhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- Gesamtkaufpreise bis 500.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 210 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m<sup>2</sup>
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend Siedlungshäuser
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Freistehende Einfamilienhäuser 2015						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
bis 1919 (1887)	1.380 980 - 1.750	± 155	207.000 145.000 - 248.000	153 115 - 185	730 420 - 945	25 <sup>2</sup>
1920 - 1949 (1935)	1.580 1.020 - 2.000	± 120	206.000 147.000 - 275.000	134 100 - 160	760 470 - 1.070	52 <sup>2</sup>
1950 - 1974 (1961)	1.770 1.350 - 2.150	± 90	256.000 187.000 - 327.000	146 115 - 180	840 600 - 1.110	85 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1983)	1.980 1.570 - 2.510	± 190	318.000 223.000 - 417.000	163 135 - 195	760 530 - 1.005	29 <sup>3</sup>
1995 - 2012 (2003)	2.080 1.810 - 2.380	± 160	325.000 289.000 - 385.000	161 125 - 185	520 440 - 570	18 <sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

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

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2012 - 2014

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2013 - 2014

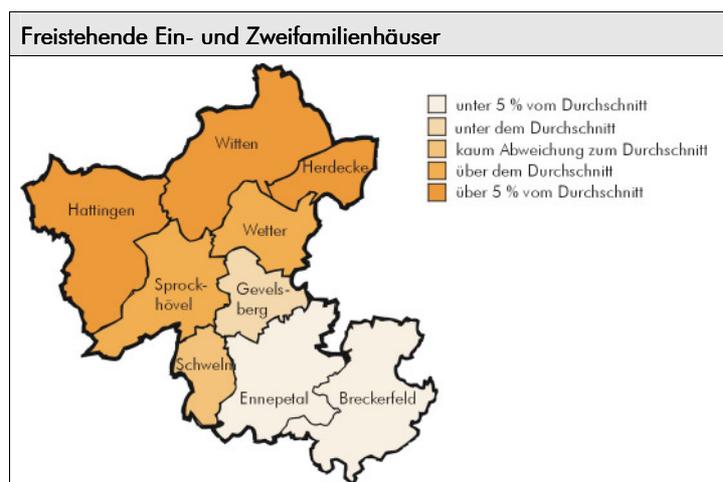
## 6.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Die durchschnittlichen Preise [€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche] für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 120 - 240 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m<sup>2</sup>
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend klassische Zweifamilienhäuser, die Baujahrsklasse 1975 - 1994 enthält überwiegend Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 2015						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
bis 1919 (1855)	1.000 830 - 1.170	± 125	203.000 172.000 - 236.000	206 170 - 230	715 470 - 985	13 <sup>2</sup>
1920 - 1949 (1935)	1.370 1.080 - 1.650	± 180	218.000 190.000 - 255.000	165 120 - 200	785 435 - 1.025	18 <sup>2</sup>
1950 - 1974 (1964)	1.370 1.060 - 1.760	± 80	247.000 180.000 - 302.000	180 155 - 200	855 600 - 1.135	66 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1983)	1.580 1.130 - 1.940	± 195	308.000 211.000 - 390.000	197 175 - 225	670 460 - 845	23 <sup>3</sup>

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



Für den zusammengefassten Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden die prozentualen Abweichungen zum Durchschnittspreis (Ennepe-Ruhr-Kreis) dargestellt.

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 9.2.2.1 (Seite 53)) und Indexreihen (Ziffer 9.1.3 (Seite 48)) ermittelt.

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

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

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2012 - 2014

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2013 - 2014

**Immobilienpreisübersicht<sup>1</sup>**
**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gemeinden 2015<sup>2</sup>**

Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche			Gesamtkaufpreis											
	[€/m <sup>2</sup> ]			[€]											
	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl									
	Breckerfeld		Ennepetal		Gevensberg		Hattingen		Herdecke						
bis 1919			1.440	236.000			970	180.000	1.110	203.000					
			170	590	6			190	660	4	187	905	6		
1920 - 1949					1.520	172.000	1.880	225.000	1.580	237.000					
					115	605	4	122	530	7	158	815	5		
1950 - 1974	1.270	180.000	1.440	217.000	1.590	233.000	1.890	309.000	1.580	278.000					
	144	900	11	155	860	34	151	835	38	166	905	19	179	895	22
1975 - 1994	1.320	242.000	1.590	278.000	1.630	297.000	2.080	328.000	2.120	380.000					
	184	605	4	180	730	9	186	560	6	162	660	7	181	895	9
1995 - 2012															
	Schwelm		Sprockhövel		Wetter		Witten								
bis 1919			1.080	181.000			1.480	234.000							
			173	595	3			167	950	6					
1920 - 1949	1.020	146.000	1.550	217.000	2.030	241.000	1.480	201.000							
	148	595	5	143	930	17	126	900	3	141	735	20			
1950 - 1974	1.630	273.000	1.790	283.000	1.410	202.000	1.540	240.000							
	168	955	23	162	835	36	148	720	18	159	830	29			
1975 - 1994			1.840	294.000	1.790	297.000	1.760	317.000							
			160	815	9	171	615	6	184	700	18				
1995 - 2012			2.240	327.000	1.970	337.000	2.250	364.000							
			149	525	3	174	495	5	166	475	6				

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2012 - 2014

### 6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Die durchschnittlichen Preise [€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche] für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 150 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 200 - 500 m<sup>2</sup>
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2015						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
bis 1949 (1926)	1.460 1.230 - 1.660	± 130	163.000 123.000 - 193.000	112 90 - 130	370 300 - 450	25 <sup>2</sup>
1950 - 1974 (1965)	1.620 1.360 - 1.890	± 95	188.000 158.000 - 215.000	117 100 - 135	355 270 - 445	37 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1984)	1.750 1.420 - 2.060	± 90	217.000 174.000 - 256.000	124 110 - 140	305 220 - 410	47 <sup>3</sup>
1995 - 2012 (2001)	2.050 1.840 - 2.270	± 80	272.000 232.000 - 303.000	134 120 - 150	315 250 - 370	49 <sup>3</sup>
Neubauten <sup>4</sup>	2.240 2.040 - 2.390	± 75	297.000 275.000 - 323.000	133 120 - 140	295 225 - 340	25 <sup>3</sup>

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

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

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

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2012 - 2014

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2013 - 2014

<sup>4</sup> Bei den Neubauten ist zu beachten, dass es sich um Objekte handelt, die vorwiegend schlüsselfertig von Bauträgern erstellt wurden.

**Immobilienpreisübersicht<sup>1</sup>**  
**Doppelhaushälften / Reihenendhäuser nach Gemeinden 2015<sup>2</sup>**

Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche			Gesamtkaufpreis								
	[€/m <sup>2</sup> ]			[€]								
	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Anzahl									
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]										
	Breckerfeld		Ennepetal		Gevelsberg		Hattingen		Herdecke			
bis 1949						1.370	157.000	114	350	14		
1950 - 1974			1.530	166.000	1.440	155.000	1.620	202.000	1.580	194.000		
			111	385	7	108	390	4	126	315	6	
1975 - 1994	1.280	157.000	1.560	191.000	1.720	194.000	1.950	252.000				
	123	245	7	123	275	11	113	365	4	129	320	7
1995 - 2012			1.840	246.000	1.960	262.000	2.140	293.000				
			134	365	8	134	315	11	138	300	6	
Neubauten							2.300	291.000	2.210	303.000		
							127	305	15	137	275	5
	Schwelm		Sprockhövel		Wetter		Witten					
bis 1949			1.560	154.000								
			100	400	5							
1950 - 1974	2.100	202.000	1.570	199.000			1.660	181.000				
	96	375	3	126	350	5	111	355	15			
1975 - 1994	1.850	230.000	1.840	209.000			1.790	219.000				
	126	325	5	114	265	8	125	325	27			
1995 - 2012	1.850	275.000	2.160	262.000	1.830	253.000	2.050	271.000				
	149	270	3	122	270	12	139	265	10	133	305	21
Neubauten			2.160	270.000	1.860	245.000	2.210	269.000				
			125	305	3	132	275	3	122	330	10	

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2012 - 2014

## 6.1.4 Reihemittelhäuser

Die durchschnittlichen Preise (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Reihemittelhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 150 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 150 - 300 m<sup>2</sup>
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Reihemittelhäuser 2015						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1950 - 1974 (1966)	1.500 1.350 - 1.680	± 95	170.000 144.000 - 191.000	114 100 - 125	235 200 - 275	18 <sup>2</sup>
1975 - 1994 (1981)	1.500 1.260 - 1.650	± 85	189.000 171.000 - 216.000	128 110 - 145	215 175 - 250	26 <sup>2</sup>
1995 - 2012 (2001)	1.720 1.590 - 1.880	± 90	222.000 198.000 - 249.000	130 115 - 145	185 145 - 225	16 <sup>2</sup>
Neubauten	2.050 1.980 - 2.120	± 50	249.000 241.000 - 259.000	122 120 - 125	230 195 - 260	14 <sup>3</sup>

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

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

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

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2013 - 2014

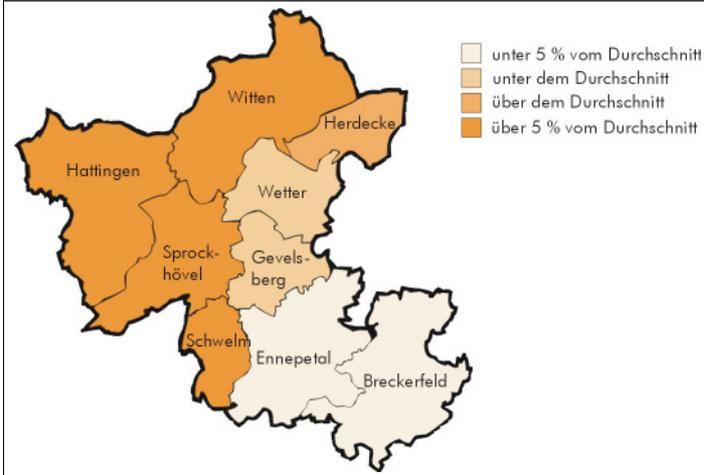
<sup>3</sup> Auswertungszeitraum 2012 - 2014

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>															
Reihenmittelhäuser nach Gemeinden 2015 <sup>2</sup>															
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche						Gesamtkaufpreis								
	[€/m <sup>2</sup> ]						[€]								
	Wohnfläche			Grundstücksfläche			Anzahl								
	[m <sup>2</sup> ]			[m <sup>2</sup> ]											
	Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen		Herdecke			
1950 - 1974	1.450			170.000			1.630			157.000		1.600		184.000	
	118	270	10	96	260	3	115	220	7						
1975 - 1994	1.520			200.000			1.600		206.000						
	133	195	4	131	215	7									
1995 - 2012	1.620			220.000			1.720		228.000						
	136	205	4	132	215	3									
Neubauten	2.040			249.000											
	122	250	10												
	Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
1950 - 1974	1.550			154.000											
	100	240	6												
1975 - 1994	1.580			196.000			1.650		205.000						
	125	210	4	107	195	3	122	225	4	126	205	17			
1995 - 2012	1.730			228.000			1.780		238.000						
	132	170	3	117	160	3	135	155	5						
Neubauten															

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2012 - 2014

### Doppelhaushälften / Reihenend- und Reihenmittelhäuser



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

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 9.2.2.2 (Seite 54)) und Indexreihen (Ziffer 9.1.3 (Seite 48)) ermittelt.

## 6.2 Dreifamilienhäuser

Die durchschnittlichen Preise (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Dreifamilienhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 200 - 450 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m<sup>2</sup>
- normaler baulicher Zustand

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Dreifamilienhäuser 2015 <sup>2</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*		Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1900 - 1949 (1922)	970 650 - 1.290	± 110	238.000 182.000 - 310.000	249 220 - 290	720 525 - 1.030	28
1950 - 1974 (1964)	1.030 820 - 1.250	± 90	259.000 200.000 - 290.000	254 220 - 290	805 455 - 1.145	21

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

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2012 - 2014

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

### 6.3 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 **257** (2013: 230) und ist gegenüber dem Vorjahr um 12 % gestiegen. Der Geldumsatz betrug **79,9 Mio. €** (2013: 70,7 Mio. €) und ist gegenüber 2013 um 13 % gestiegen, der Flächenumsatz ist mit **41,1 ha** (2013: 23,7 ha) um 73 % gestiegen.

Die durchschnittlichen Preise (€/m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 350 - 2.000 m<sup>2</sup>
- normaler bis guter baulicher Zustand

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Mehrfamilienhäuser 2015 <sup>2</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1900 - 1949 (1917)	660 460 - 890	± 65	231.000 162.000 - 295.000	369 250 - 495	750 435 - 1.070	51
1950 - 1974 (1959)	730 530 - 920	± 50	270.000 195.000 - 350.000	391 275 - 515	790 465 - 1.080	70
1975 - 1994 (1981)	780 610 - 910	± 125	393.000 296.000 - 509.000	516 340 - 635	1.020 630 - 1.440	10

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

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2012 - 2014

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

## 6.4 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 **25** (2013: 25). Jeweils 28 % der verkauften Objekte lagen in Hattingen und Gevelsberg. Der Geldumsatz betrug **14,1 Mio. €** (2013: 8,6 Mio. €) und der Flächenumsatz **14,8 ha** (2013: 4,5 ha). Fünf Objekte waren teurer als 1 Mio. € und machten insgesamt 61 % des Geldumsatzes aus.

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

## 6.5 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 **23** (2013: 20). 30 % der verkauften Objekte lagen in Hattingen. Der Geldumsatz betrug **19,6 Mio. €** (2013: 10,9 Mio. €) und der Flächenumsatz **23,1 ha** (2013: 8,2 ha). Sieben Objekte waren teurer als 1 Mio. €, diese machten insgesamt 69 % des Geldumsatzes aus. Bei acht Objekten waren die Flächen größer 1 ha, diese nahmen 83 % des Flächenumsatzes ein.

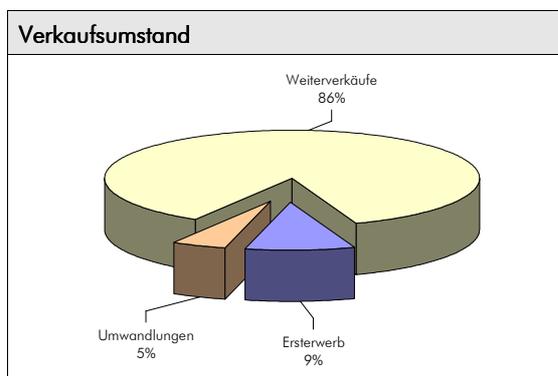
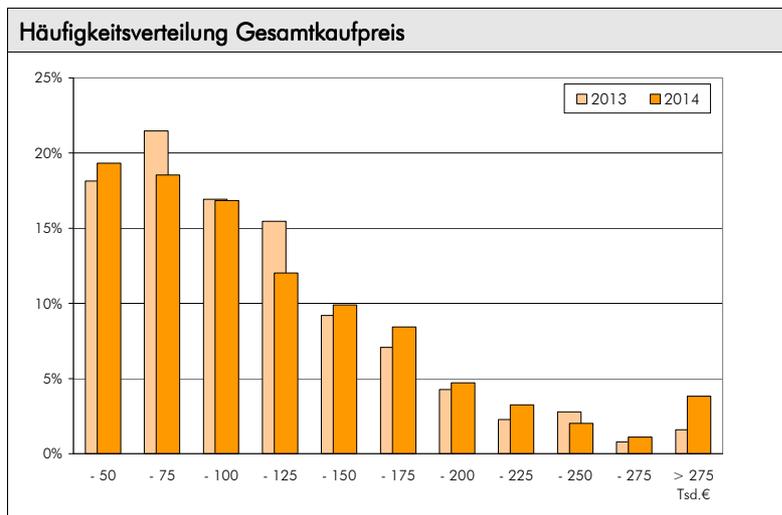
Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblich genutzten Gebäude können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

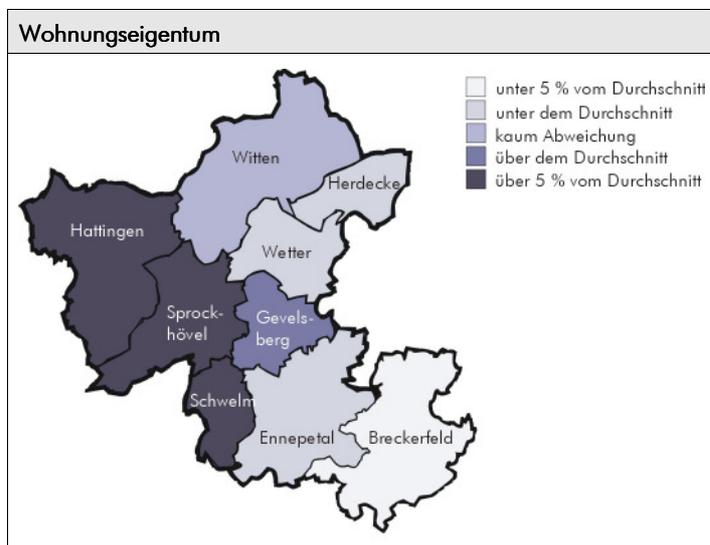
Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **1.118** (2013: 971) und ist um 15 % gestiegen. Der Geldumsatz ist mit **106,0 Mio. €** (2013: 87,3 Mio. €) um 21 % und der Flächenumsatz mit **14,3 ha** (2013: 13,1 ha) um 10 % gestiegen.

### 7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2014 wechselten **890** Objekte (2013: 787) den Eigentümer, das sind **13 % mehr** als im Vorjahr.



Der Anteil der 2014 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 5 % gefallen. Der Anteil der Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen (2013: 5 %).



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

Die durchschnittlichen Preise (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Wohnungseigentum beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- normaler bis guter Unterhaltungszustand
- Wohnungsgröße 50 - 120 m<sup>2</sup>
- Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- freie Finanzierung

<b>Immobilienpreisübersicht<sup>1</sup></b>					
<b>Wohnungseigentum 2015<sup>2</sup></b>					
Altersklasse	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Preisspanne*	Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
bis 1919	990	±160	690 - 1.370	77	17
1920 - 1949	980	±165	800 - 1.360	78	14
1950 - 1959	930	±85	710 - 1.180	68	41
1960 - 1969	960	±35	800 - 1.110	72	105
1970 - 1979	1.030	±35	810 - 1.270	80	194
1980 - 1989	1.240	±50	980 - 1.530	82	116
1990 - 1994	1.380	±60	1.160 - 1.570	85	48
1995 - 1999	1.440	±55	1.220 - 1.650	81	73
2000 - 2004	1.610	±95	1.470 - 1.850	83	22
2005 - 2012	2.000	±145	1.660 - 2.340	97	20
Neubau	2.400	±70	2.020 - 2.700	91	80

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.

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2013 - 2014

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

**Immobilienpreisübersicht<sup>1</sup>**
**Wohnungskauf nach Gemeinden (Weiterverkauf und Ersterwerb) 2015<sup>2</sup>**

Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Anzahl								
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke										
bis 1919				1.070	75	6									
1920 - 1949				780	68	5									
1950 - 1959			770	69	16	930	67	19							
1960 - 1969		710	66	17	870	67	15	1.020	73	25	920	73	23		
1970 - 1979		740	80	19	1.060	83	21	980	79	69	1.000	82	52		
1980 - 1989	1.200	94	4	1.130	86	10	1.240	83	16	1.260	85	47	1.200	81	36
1990 - 1999		1.350	78	21	1.470	81	30	1.560	84	62	1.370	74	17		
2000 - 2012		1.550	73	4	1.630	79	9	2.010	76	17	2.060	94	8		
Neubau	1.930	94	7		2.480	85	22	2.360	92	18	2.420	103	9		
	Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
bis 1919	910	72	8	920	89	3	890	78	11	1.020	89	16			
1920 - 1949										1.060	80	21			
1950 - 1959										830	69	28			
1960 - 1969	930	67	7	1.240	82	8	910	79	13	940	75	51			
1970 - 1979	1.100	79	21	1.170	76	14	970	87	18	1.000	76	68			
1980 - 1989	1.350	81	14	1.260	80	5	1.070	79	17	1.140	75	29			
1990 - 1999	1.550	81	22	1.460	80	25	1.380	89	17	1.320	77	60			
2000 - 2012	1.910	94	7	1.780	91	5	1.640	82	7	1.600	88	36			
Neubau	2.670	92	20	2.040	91	50	2.220	85	5	2.330	108	11			

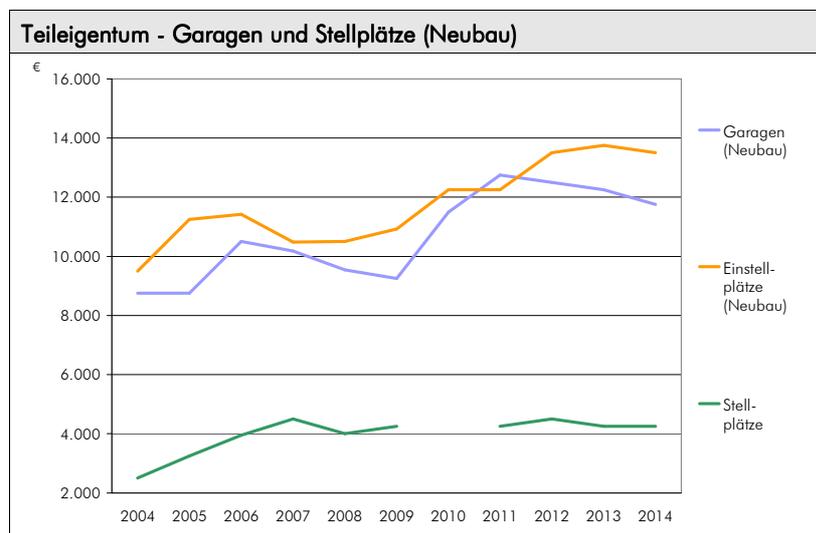
<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2012 - 2014

## 7.2 Teileigentum

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

Zu dem Teilmarkt - **gewerbliche Räume** - lagen **16** Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 2,4 Mio. € (ca. **4 % 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.



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

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>				
Teileigentum 2015 <sup>2</sup>				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Vertrauensbereich 95 %	Preisspanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen				
1955 - 1979	6.250	±590	5.000 - 8.000	45
1980 - 2012	8.750	±970	6.500 - 10.000	35
Neubauten	11.750	±1.380	10.000 - 12.000	16
Garage im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze				
1965 - 1999	7.000	±630	5.000 - 10.000	58
2000 - 2012	11.500	±850	9.000 - 12.500	14
Neubauten	13.500	±790	12.000 - 18.500	61
Stellplätze	4.250	±200	4.000 - 4.800	27

<sup>1</sup> Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt. Die Umrechnungskoeffizienten und die Indexreihen sind somit nur sehr eingeschränkt anwendbar.

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2013 - 2014

\* 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 Umrechnungskoeffizienten-Tabellen 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.

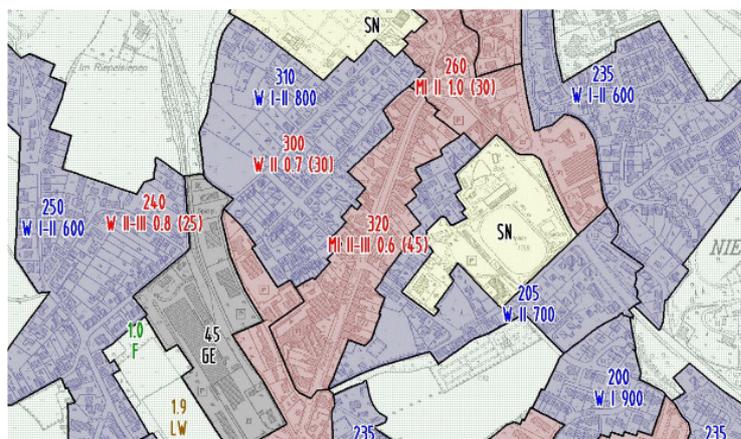
Für Gebiete ohne bzw. mit geringem Grundstücksverkehr werden zur Bodenrichtwertermittlung Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten, Kaufpreise vorangegangener Jahre und Indexreihen herangezogen oder evidente, statistische, deduktive und intersubjektive Preisvergleiche angewandt.

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](http://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 erworben<sup>1</sup> werden.

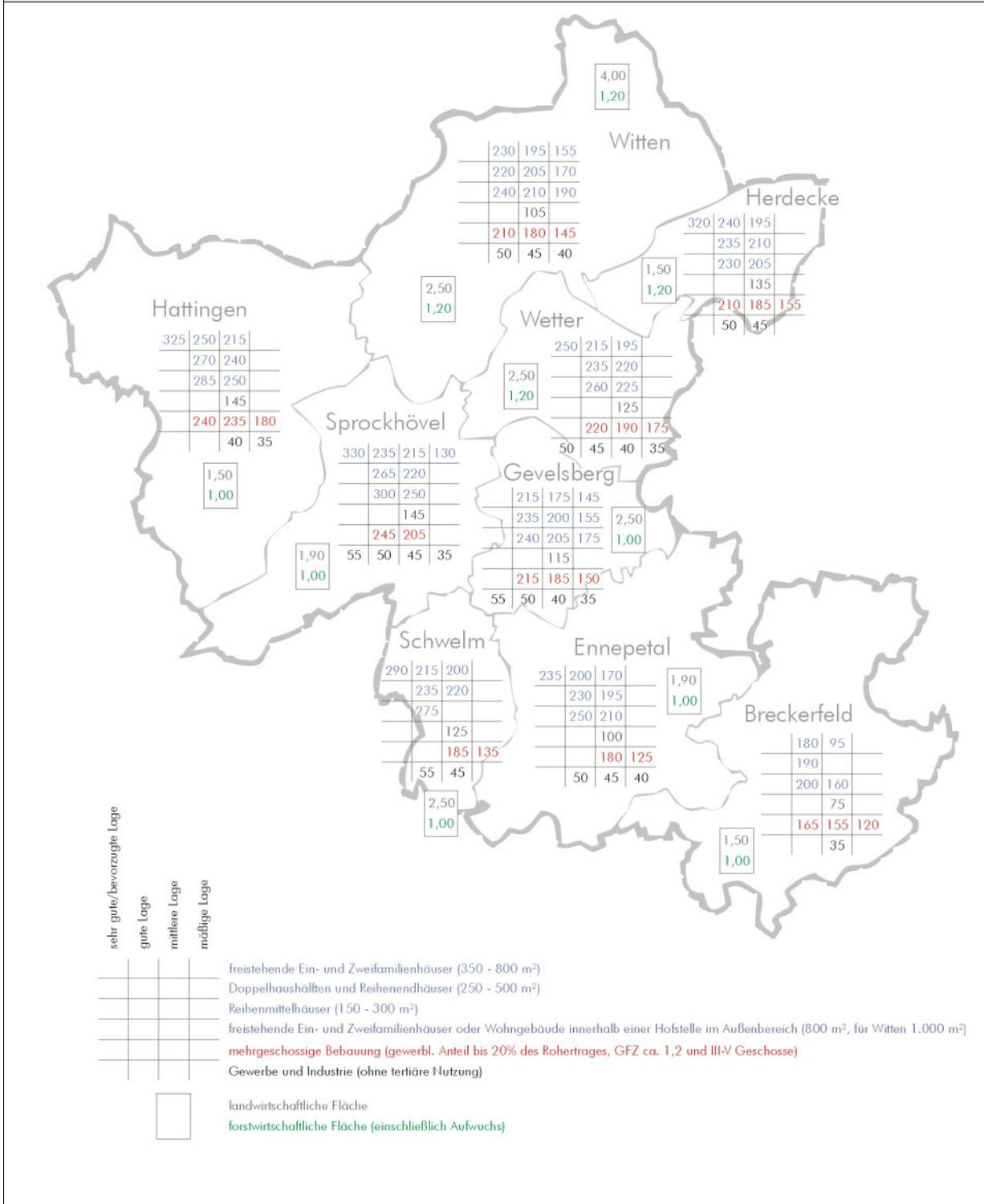
- Ennepe-Ruhr-Kreis  
neun Bodenrichtwertkarten  
als pdf-Dokument 200 €
- Breckerfeld, Ennepetal,  
Gevelsberg, Hattingen,  
Herdecke, Schwelm,  
Sprockhövel, Wetter, Witten  
je eine Bodenrichtwertkarte  
als pdf-Dokument 70 €

Die Geschäftsstelle erteilt außerdem jedermann mündlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

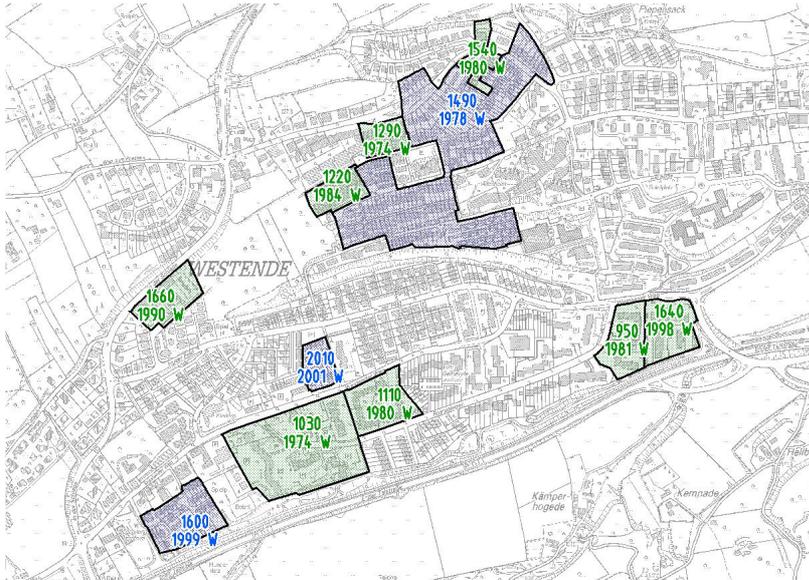
<sup>1</sup> Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.08.1999 (GV. NRW. S. 254), in Verbindung mit der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) vom 05.07.2010 (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](http://www.boris.nrw.de)) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird um gebietstypische Werte für Wohnbauflächen in sehr guten/bevorzugten Wohnlagen, Wohnbauflächen im Außenbereich sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen ergänzt.

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



## 8.2 Immobilienrichtwerte



Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (z.B. Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser) bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert wird in einer Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Jedem Immobilienrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden, siehe Ziffer 9.2.2 (Seite 52f.).

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 bzw. der Vergleichwertrichtlinie dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

The screenshot shows the BORISplus website interface. The main content area displays a map titled 'Immobilienrichtwerte' for the Herdecke area. The map shows various property types marked with icons: green triangles for 'Eigentumswohnungen', blue diamonds for 'Reihen- und Doppelhäuser', and red circles for 'Mehrfamilienhäuser'. The map includes a scale bar (0 to 300 m) and a legend. The interface also features a search bar, navigation tabs (Stadtplan, Luftbild, Topographische Karte), and a sidebar with search filters and tools.

Der Gutachterausschuss hat für die Städte Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel und Wetter Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen und Doppel- und Reihenhäuser ermittelt. Für das Jahr 2016 ist geplant, für das Wittener Stadtgebiet ebenfalls Immobilienrichtwerte zu ermitteln.

Die Immobilienrichtwerte können unter [www.boris.nrw.de](http://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 11. März 2015 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten 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 Indexpunkten 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/m<sup>2</sup> im Jahre i

$BW_0$  = gleitender Mittelwert für das Basisjahr aus den Bodenpreisen/m<sup>2</sup>

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 Doppelhaushälften / Reihenhäuser wird kein gleitender Mittelwert berechnet, da alle Preise mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten (siehe Ziffer 9.2.2 (Seite 52ff.)) 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

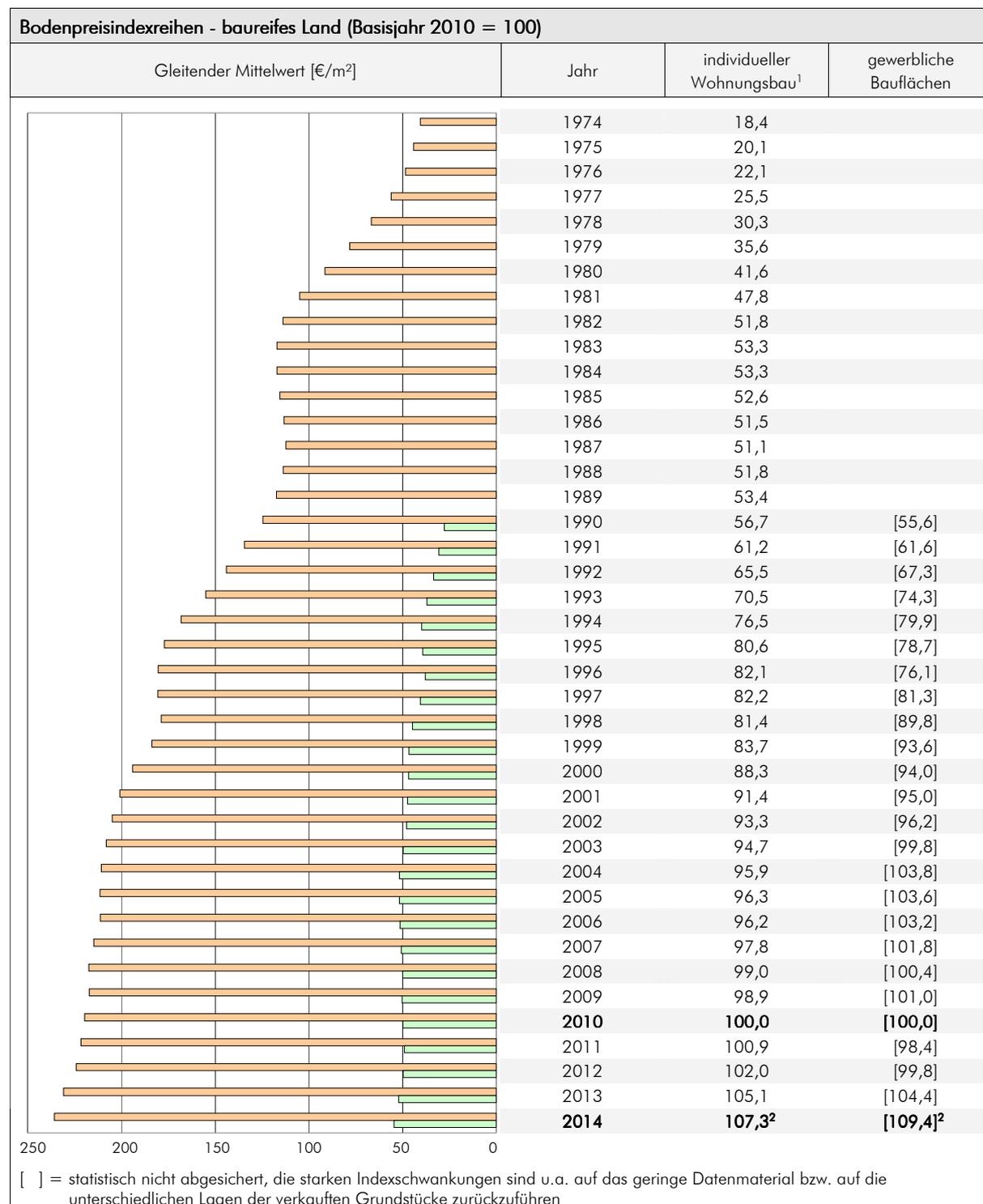
Für neugebaute Eigentumswohnungen erfolgt keine Umrechnung auf ein Normobjekt. Der Index wird als gleitendes Mittel aus den jährlich zusammengefassten Kaufpreisen berechnet (siehe unbebaute Grundstücke).

## 9.1.1 Baureifes Land

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

Die Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (gewerbliche Bauflächen) dienen nur als überschlägige Darstellung des Preisniveaus. Aussagen über Veränderungen des Preisniveaus können somit nur durch eine zusammenhängende Betrachtung großer Zeiträume getroffen werden.

Die Bodenpreisindizes für baureifes Land (individueller Wohnungsbau) vor dem Jahr 1974 haben wir auf unserer Internetseite zur Verfügung gestellt: [www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen).



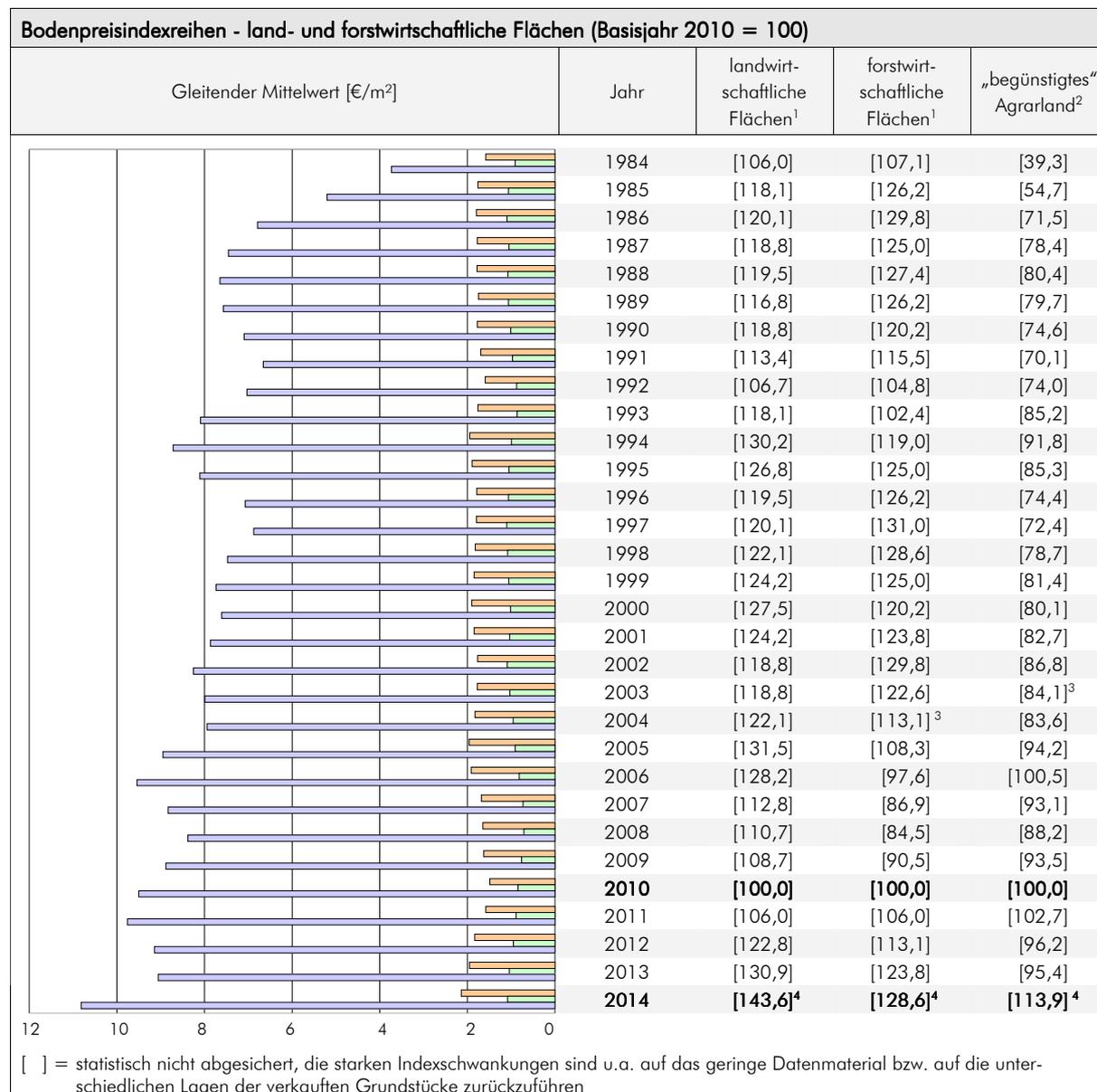
<sup>1</sup> Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

<sup>2</sup> 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.

Die Daten bis 2013 beziehen sich auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten). Die Bodenpreisindizes für land- und forstwirtschaftliche Flächen vor dem Jahr 1984 haben wir auf unserer Internetseite zur Verfügung gestellt: [www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen).



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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> der Index wurde anhand der Daten des Vorjahres und des darauf folgenden Jahres ermittelt

<sup>4</sup> 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. Es standen für diese Auswertung erst ab 2014 Daten aus dem Wittener Stadtgebiet zur Verfügung.

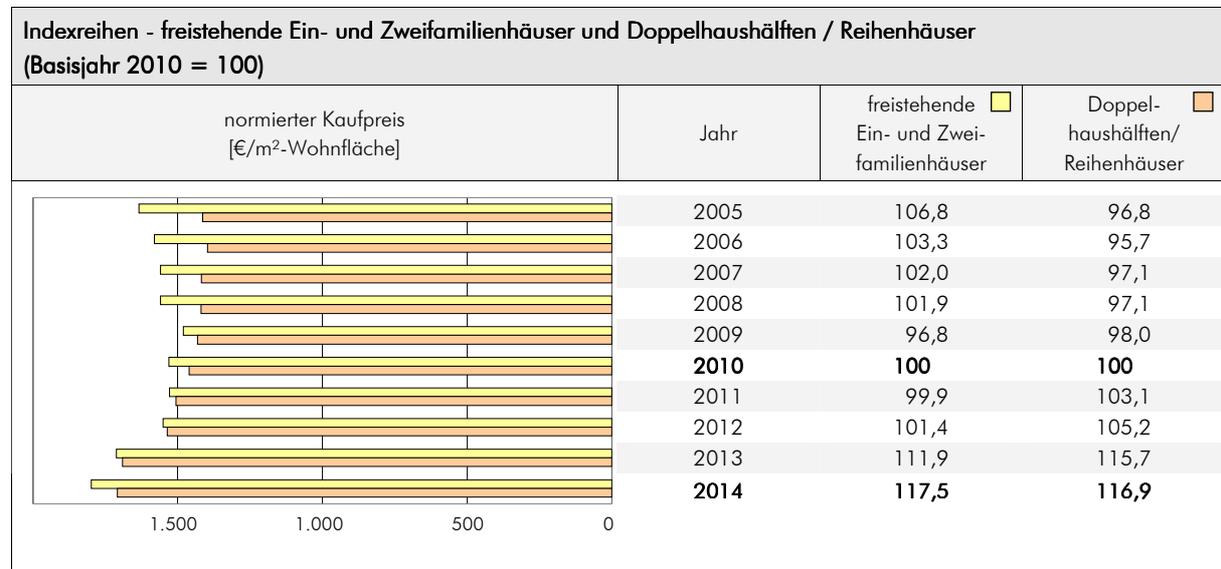
Alle Kaufpreise werden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgt mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe 9.2.2.1 und 9.2.2.2). Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien werden somit ausgeglichen.

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

- Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
- Alter: 30 Jahre
- mittlere Ausstattungsklasse
- baujahrestypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 700 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 250 m<sup>2</sup>
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



## 9.1.4 Wohnungseigentum

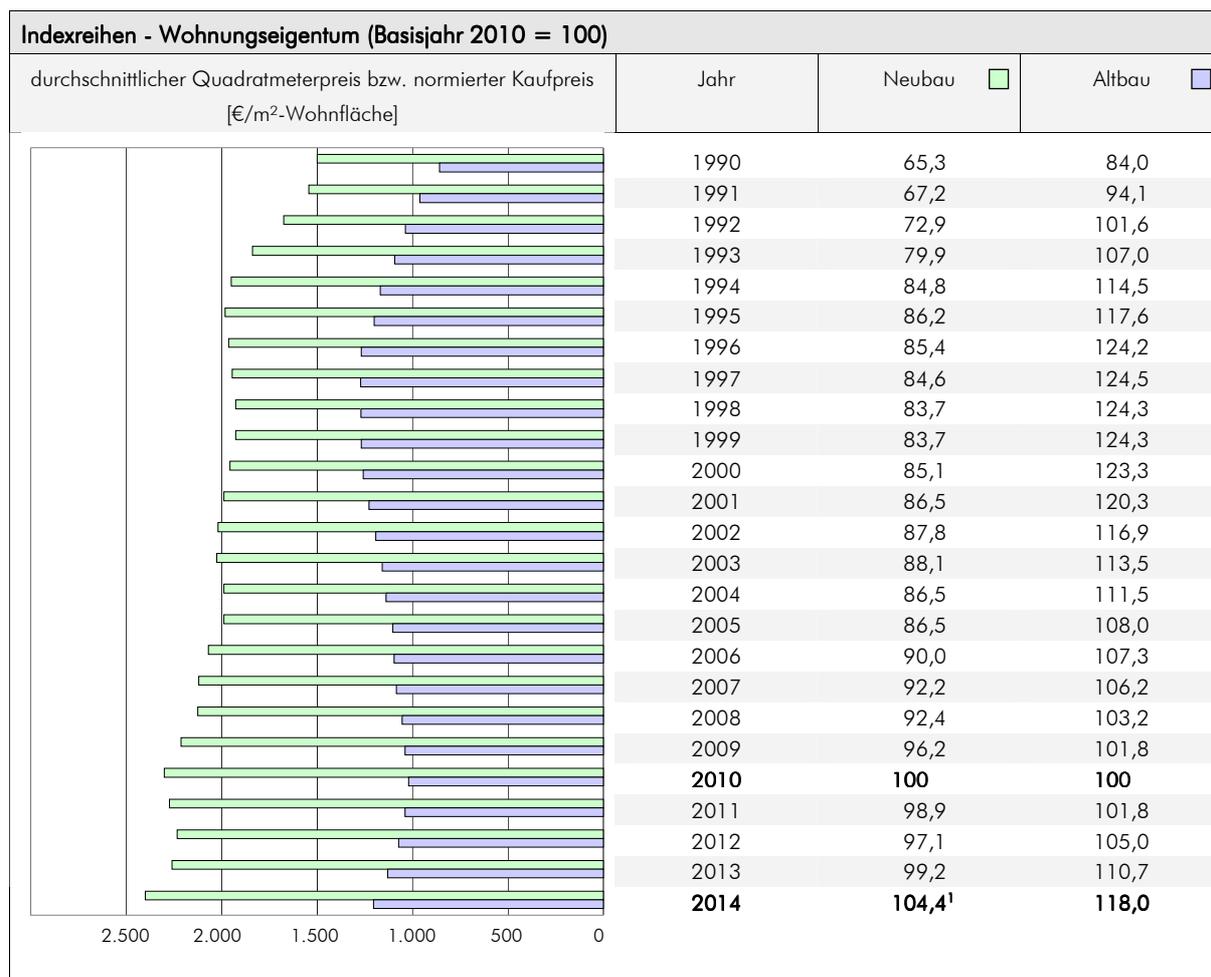
Die Indexreihe für Neubau wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für erstmalig verkaufte Eigentumswohnungen im Neubau ermittelt. Es handelt sich um einen gleitenden Index. Der Index bis 2013 bezieht sich auf die Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten), ab 2014 sind die Daten aus dem Wittener Stadtgebiet in der Auswertung enthalten.

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.

Es standen für diese Auswertung erst ab 2014 Daten aus dem Wittener Stadtgebiet zur Verfügung.

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 m<sup>2</sup>
- 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



<sup>1</sup> vorläufiger Index

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

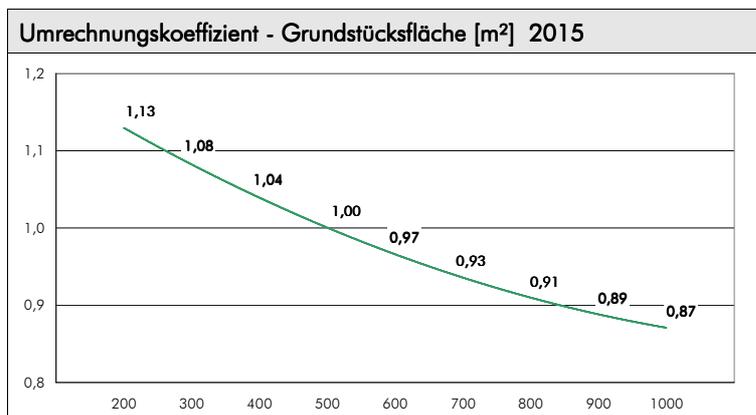
### 9.2.1 Unbebaute Grundstücke

#### 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 m<sup>2</sup> in einer statistisch gesicherten Funktion abgeleitet und können der nachfolgenden Grafik entnommen werden:



Beispiel:

Bodenrichtwert 200 €/m<sup>2</sup>  
für 400 m<sup>2</sup> (Umrechnungskoeffizient 1,04)

zu bewertendes Grundstück  
mit 800 m<sup>2</sup> (Umrechnungskoeffizient  
0,91)

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

Bodenwert für 800 m<sup>2</sup> großes Grundstück  
= 175 €/m<sup>2</sup>

Die Umrechnungskoeffizienten des Ennepe-Ruhr-Kreises werden von einer Analyse der funktionalen Abhängigkeiten von Bodenwerten<sup>1</sup> bestätigt. Zur Umrechnung von Grundstücken > 1.000 m<sup>2</sup> wird auf diese Umrechnungskoeffizienten verwiesen.

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

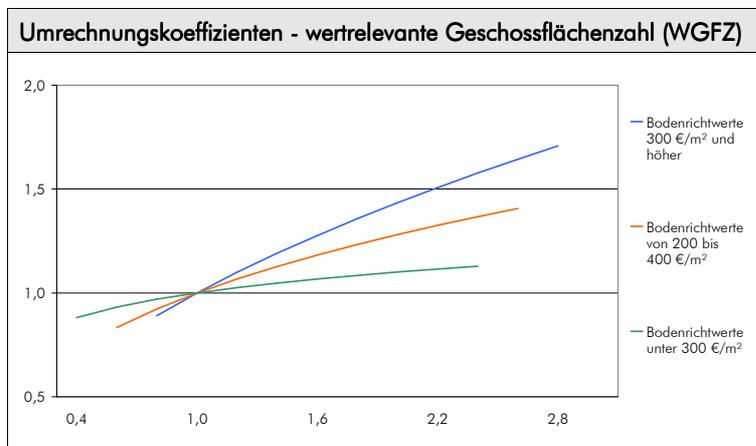
### 9.2.1.2 Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) – Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Für die Umrechnung des Wertverhältnisses von Mehrfamilienhausgrundstücken bei abweichender Geschossflächenzahl wird auf die Umrechnungskoeffizienten der Anlage 1 in der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) verwiesen.

Die Umrechnungskoeffizienten können für erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke verwendet werden, wobei sich jeweils auf die wertrelevante Geschossflächenzahl<sup>1</sup> (WGFZ) zu beziehen ist. Es ergeben sich in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau [€/m<sup>2</sup>] unterschiedliche Umrechnungskoeffizienten.

Bodenrichtwert <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98



Beispiel:

Bodenrichtwert 250 €/m<sup>2</sup>  
mit GFZ 0,8  
(Umrechnungskoeffizient 0,94)

zu bewertendes Grundstück  
mit GFZ 1,4  
(Umrechnungskoeffizient 1,09)

$$\frac{1,09}{0,94} \times 250 \text{ €/m}^2 = 290 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert für Grundstück mit GFZ 1,4  
= 290 €/m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Abweichend zu den baurechtlichen Vorschriften sind bei der Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche) auch die Flächen zu berücksichtigen, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche eines Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe Richtlinie zur Ermittlung von Bodenwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL), Ziffer 6 Abs. 6).

<sup>2</sup> Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

## 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, die zwischen 2008 und 2012 im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten) verkauft wurden, 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. Für die Immobilienpreise aus den Übersichten sind die Umrechnungskoeffizienten nur eingeschränkt anwendbar, da diese nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjektes abgestellt sind.

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]: 1.660 €/m <sup>2</sup>	Umrechnungs-koeffizient	
Alter	Baujahr 1981 33 Jahre	0,97	Baujahr 1985 29 Jahre	1,01	$0,97 \div 1,01$ = 0,960
Raumanzahl	4	1,00	3	1,00	1,00
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>	1,00	93 m <sup>2</sup>	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	gut	1,06	gut	1,06	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
$1.660 \text{ €/m}^2 \times 0,960 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,901 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,060 \times 0,950$					= 1.446 €/m <sup>2</sup>

Eine Umrechnungshilfe von Immobilienrichtwerten für Doppel-/Reihenhäuser und Eigentumswohnungen haben wir auf unserer Internetseite zur Verfügung gestellt: [www.gutachterausschuss.en-kreis.de/umrechnungskoeffizienten](http://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 (ohne die Stadt Witten) verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklär-  
baren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Ausstattung, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Folgende wertbestimmenden Merkmale und Umrechnungskoeffizienten konnten ermittelt werden:

Alter <sup>1</sup> [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

Ausstattung <sup>2</sup>			
stark gehoben	[1,24]	mittel	1,00
gehoben	1,14	einfach	0,85

Modernisierungstyp <sup>3</sup>			
baujahrestypisch	1,00	neuzeitlich	[1,16]
teilmodernisiert	1,05	(modernisiert)	

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,86]	Schwelm	1,00
Ennepetal	0,93	Sprockhövel	1,02
Gevelsberg	0,98	Wetter	1,05
Hattingen	1,09	Witten <sup>4</sup>	[1,05]
Herdecke	1,10		

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

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

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

Baulandfläche <sup>5</sup> [m <sup>2</sup> ]			
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

Wohnfläche <sup>6</sup> [m <sup>2</sup> ]			
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		

[ ] statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Es wurden 170 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht, die 2014 im Ennepe-Ruhr-Kreis (mit der Stadt Witten) verkauft wurden. Für Witten wird ein vorläufiger Koeffizient ermittelt.

<sup>5</sup> Es wurden nur Objekte mit einer Baulandfläche von 200 bis 2.000 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen.

<sup>6</sup> Es wurden nur Objekte mit einer Wohnfläche von 80 bis 400 m<sup>2</sup> 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 (ohne die Stadt Witten) verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Ausstattung, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Folgende wertbestimmenden Merkmale und Umrechnungskoeffizienten konnten ermittelt werden:

Alter <sup>1</sup> [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]

Ausstattung <sup>2</sup>			
stark gehoben	[1,12]	mittel	1,00
gehoben	1,09	einfach	0,81

Modernisierungstyp <sup>3</sup>			
baujahrestypisch	1,00	neuzeitlich (modernisiert)	[1,10]
teilmodernisiert	1,07		

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	0,86	Schwelm	1,05
Ennepetal	0,95	Sprockhövel	1,06
Gevelsberg	0,98	Wetter	0,99
Hattingen	1,11	Witten <sup>4</sup>	[1,10]
Herdecke	1,01		

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

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

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

Baulandfläche <sup>5</sup> [m <sup>2</sup> ]			
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

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			
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		

[ ] statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Es wurden 151 Doppelhaushälften und Reihenhäuser untersucht, die 2014 im Ennepe-Ruhr-Kreis (mit der Stadt Witten) verkauft wurden. Für Witten wird ein vorläufiger Koeffizient ermittelt.

<sup>5</sup> Es wurden nur Objekte mit einer Baulandfläche von 100 bis 1.200 m<sup>2</sup> 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 (ohne die Stadt Witten) verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Ausstattung, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Alter <sup>1</sup> [Jahre]			
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
28	1,02		

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 <sup>2</sup> ]			
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 <sup>4</sup>			
stark gehoben	1,21	mittel	1,00
gehoben	1,11	einfach	0,88

Modernisierungstyp <sup>5</sup>			
baujahrestypisch	1,00	neuezeitlich	[1,19]
teilmodernisiert	1,04	(modernisiert)	

Balkon			
vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,91

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,82]	Schwelm	1,08
Ennepetal	0,96	Sprockhövel	1,06
Gevelsberg	1,04	Wetter	0,98
Hattingen	1,07	Witten <sup>2</sup>	[1,01]
Herdecke	0,98		

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

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 <sup>3</sup>			
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		

Die **Anzahl der Vollgeschosse** ist ein beschreibendes Merkmale für den Immobilienrichtwert, es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Es wurden 361 Eigentumswohnungen untersucht, die 2014 im Ennepe-Ruhr-Kreis (mit der Stadt Witten) verkauft wurden. Für Witten wird ein vorläufiger Koeffizient ermittelt.

<sup>3</sup> Anzahl der Wohnungen, die von dem Hauseingang zu erreichen sind, über den die zu bewertende ETW auch zugänglich ist.

<sup>4</sup> Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Einstufung der NHK 2000 vorgenommen.

<sup>5</sup> 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 neuezeitlich 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 2015								
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert /Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø BewK <sup>1</sup> %	Ø RND <sup>2</sup> Jahre	Ø GND <sup>3</sup> Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	4,2 %	116	71	1.226	6,19	25	50	80
	1,3 %	2 Jahre	15	428	1,25	7	14	-
Wohnungseigentum - Appartements (vermietet)	8,2 %	23	30	692	6,47	30	56	80
	2,1 %	2 Jahre	6	187	0,93	5	7	-
Einfamilienhäuser (freistehend)	2,4 %	34	173	2.525	6,07	20	56	80
	0,9 %	2 Jahre	52	690	0,90	5	17	-
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	3,0 %	99	133	1.882	6,16	20	56	80
	0,8 %	2 Jahre	21	413	0,64	4	12	-
Zweifamilienhaus	2,7 %	19	236	2.142	5,99	23	46	80
	0,6 %	2 Jahre	102	394	0,50	4	10	-
Dreifamilienhaus	[3,9 %]	10	237	1.035	5,32	31	35	81
	0,5 %	4 Jahre	45	283	0,97	6	7	3
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % <sup>5</sup>	6,0 %	31	609 <sup>4</sup>	722	5,29	30	39	80
	1,4 %	2 Jahre	376	228	0,80	6	10	-
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[7,3 %]	16	519	647	5,72	28	37	80
	1,5 %	3 Jahre	376	226	2,18	6	11	-
Handel	[6,9 %]	7	778	828	6,85	21	30	63
	1,2 %	10 Jahre	441	376	3,08	3	9	1
produzierendes Gewerbe	[8,1 %] <sup>6</sup>	8	1.216	426	3,45	20	34	66
	2,3 %	10 Jahre	580	187	1,07	3	12	5

[ ] = 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](http://www.boris.nrw.de) > Standardmodelle der AGVGA-NRW.

Die Liegenschaftszinssätze der Eigentumswohnungen, Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie der gewerblichen Objekte 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.

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

<sup>4</sup> im Durchschnitt mit acht Wohneinheiten

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

<sup>6</sup> 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

Die nachhaltig erzielbare Miete der Ein- und Zweifamilienhäuser wurde auf Grund der örtlichen Mietspiegel unter Berücksichtigung der Gesamtwohnfläche (Zuschläge zwischen 5 und 20 %) ermittelt.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten wurde auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung vorgenommen (siehe Ziffer 9.7 (Seite 67f.)). Die Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte wurde unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer, des Alters sowie der an dem Gebäude durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Berechnung wurde mit dem Iterationsverfahren nach R. Möckel<sup>1</sup> 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.

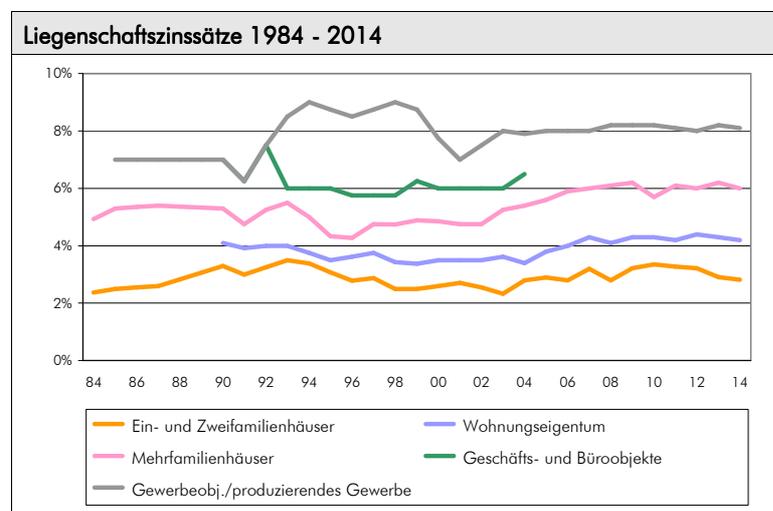
Es konnten folgende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden:

- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes bei Wohnungseigentum von der Höhe der Miete/m<sup>2</sup> (bei einer höheren Miete steigt der Zins)
- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Lage (gute Lage - geringerer Zins; schlechte Lage - höherer Zins)

Eine landesweite Untersuchung<sup>2</sup> 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. Die Liegenschaftszinssätze bis 2013 beziehen sich auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten).



<sup>1</sup> 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

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

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke/Wohnungen mit bestimmten wertbeeinflussenden Merkmalen (Normobjekt). Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum sind die Kaufpreise gleichartiger Objekte des Berichtsjahres herangezogen worden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Gebäudeart, Baujahr und Ausstattung vergleichbar sind.

Nach der Vergleichsrichtlinie sind die Vergleichsfaktoren auf die wertbeeinflussenden Merkmale des Normobjektes abzustellen. Diese Kriterien werden von den bisher veröffentlichten Gebäude- und Ertragsfaktoren nicht voll erfüllt. Daher sind die bisherigen Gebädefaktoren nun als Immobilienpreisübersichten im vorderen Teil des Grundstücksmarktberichtes wiedergegeben (Ziffer 6.1 bis 6.3 und 7.1).

Die geforderte Abstimmung auf ein Normobjekt wird jedoch von den **Immobilienrichtwerten** erfüllt. Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichsrichtlinie dar (Ziffer 8.2 (Seite 44)).

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 (Rohrertrag oder Reinertrag) bezogen werden.
- Gebädefaktoren werden errechnet, indem die Kaufpreise auf eine geeignete Raumeinheit [m<sup>3</sup>] oder Flächeneinheit [m<sup>2</sup>] der baulichen Anlagen bezogen werden.  
Als Vergleichsmaßstab wurde von €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche ausgegangen, die auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Anwendung findet.

### 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.

Rohrertragsfaktor	=	Kaufpreis	/	Jahresrohertrag
-------------------	---	-----------	---	-----------------

Es ist zu beachten, dass die Rohertragsfaktoren nicht auf ein Grundstück mit bestimmten wertbeeinflussenden Merkmalen (Normobjekt) bezogen sind.

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

Rohertagsfaktoren 2015								
Art des Objektes	Rohertagsfaktoren Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert /Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø BewK <sup>1</sup> %	Ø RND <sup>2</sup> Jahre	Ø GND <sup>3</sup> Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	16,4 3,6	116 2 Jahre	71 15	1.226 428	6,19 1,25	25 7	50 14	80 -
Wohnungseigentum - Appartements (vermietet)	8,9 2,2	23 2 Jahre	30 6	692 187	6,47 0,93	30 5	56 7	80 -
Einfamilienhäuser (freistehend)	28,3 5,7	34 2 Jahre	173 52	2.525 690	6,07 0,90	20 5	56 17	80 -
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	23,2 3,7	99 2 Jahre	133 21	1.882 413	6,16 0,64	20 4	56 12	80 -
Zweifamilienhaus	23,7 3,2	19 2 Jahre	236 102	2.142 394	5,99 0,50	23 4	46 10	80 -
Dreifamilienhaus	[16,1] 2,4	10 4 Jahre	237 45	1.035 283	5,32 0,97	31 6	35 7	81 3
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % <sup>5</sup>	11,2 2,6	31 2 Jahre	609 <sup>4</sup> 376	722 228	5,29 0,80	30 6	39 10	80 -
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[9,9] 2,9	16 3 Jahre	519 376	647 226	5,72 2,18	28 6	37 11	80 -
Handel	[10,2] 1,4	7 10 Jahre	778 441	828 376	6,85 3,08	21 3	30 9	63 1
produzierendes Gewerbe	[10,0] <sup>6</sup> 2,9	8 10 Jahre	1.216 580	426 187	3,45 1,07	20 3	34 12	66 5

[ ] = statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

<sup>4</sup> im Durchschnitt mit acht Wohneinheiten

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

<sup>6</sup> 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

Gebädefaktoren dienen der Berechnung von (vorläufigen) Vergleichswerten durch Multiplikation des angepassten Gebädefaktors [€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche] mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Es sind nach § 6 Vergleichsrichtlinie (VW-RL) für regional und sachlich abgrenzte Teilmärkte Vergleichsfaktoren zu bilden. Um der Anforderung der Regionalität gerecht zu werden, hat der Gutachterausschuss für die Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises (noch ausgenommen die Stadt Witten) insgesamt 138 Immobilienrichtwerte (Ziffer 8.2 (Seite 44)) ermittelt. Hierbei bildet im Ennepe-Ruhr-Kreis jeder einzelne Immobilienrichtwert sein eigenes Normobjekt, mit den für diesen Immobilienrichtwert charakteristischen, wertbeeinflussenden Merkmalen. Unterschiede bei den Merkmalen können in sachgerechter Weise mit der Indexreihe (Ziffer 9.1.3 und 9.1.4 (Seite 48f.)) und/oder den Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 9.2.2 (Seite 52f.)) berücksichtigt werden.

Gegebenfalls müssen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zusätzlich berücksichtigt werden.

Die Immobilienrichtwerte können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenpflichtig abgerufen werden.

## 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 m<sup>2</sup>

### 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) und 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 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 Sachwertmodell der AGVGA-NRW, es ist unter der Internet-Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) > Standardmodelle der AGVGA-NRW vollständig abgebildet.

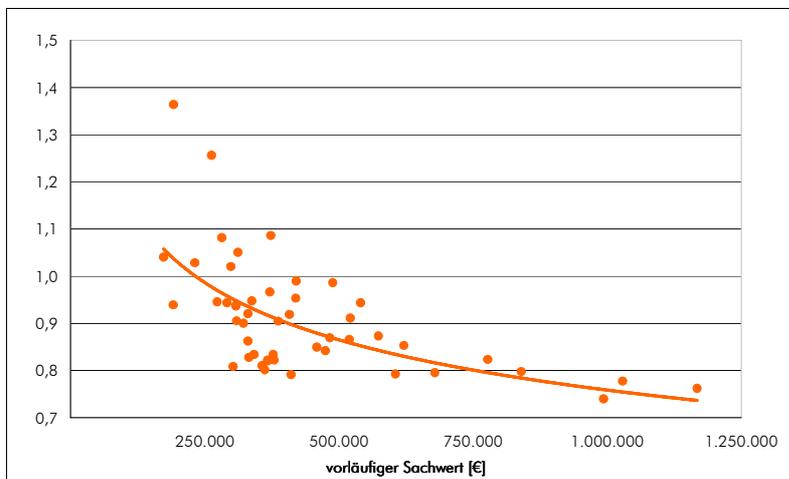
#### Wesentliche Modellparameter:

- 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 Gebäudemerkmale, wie z.B. der Nutzbarkeit von Dachgeschossen, Drempelhöhen, ausgebauten Spitzböden usw. nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW verwendet.

### 9.6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2015 <sup>1</sup>								
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil	Bodenrichtwert	RND <sup>2</sup>	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€/m <sup>2</sup>	Jahre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Mittelwert	0,91	49	439.000	156.000	205	52	195	780
Standardabweichung	0,12		213.000	64.000	45	16	80	240
Minimum	0,74		173.000	74.000	50	19	110	410
Maximum	1,36		1.168.000	390.000	320	77	580	1.400
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,81		299.000	103.000	185	36	140	510
oberer Wert der 2/3-Spanne	0,99		574.000	210.000	230	71	240	1.000



Es konnte eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes festgestellt werden. Die Trendlinie ( $R^2 = 0,41$ ) ist durch die Funktion:

$$y = 10,417 x^{-0,1896}$$

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.

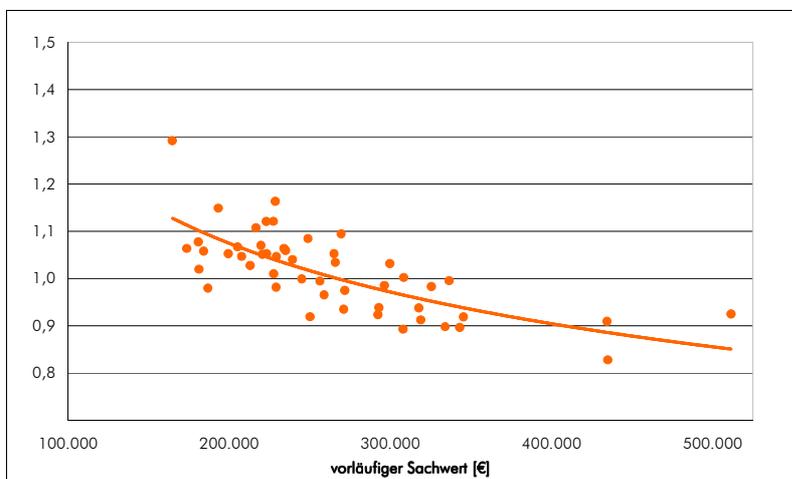
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor						
175.000	1,06	375.000	0,91	575.000	0,84	800.000	0,79
200.000	1,03	400.000	0,90	600.000	0,84	850.000	0,78
225.000	1,01	425.000	0,89	625.000	0,83	900.000	0,77
250.000	0,99	450.000	0,88	650.000	0,82	950.000	0,77
275.000	0,97	475.000	0,87	675.000	0,82	1.000.000	0,76
300.000	0,95	500.000	0,87	700.000	0,81	1.050.000	0,75
325.000	0,94	525.000	0,86	725.000	0,81	1.100.000	0,75
350.000	0,93	550.000	0,85	750.000	0,80	1.150.000	0,74

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2013 - 2014

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

### 9.6.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2015 <sup>1</sup>								
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil	Bodenrichtwert	RND <sup>2</sup>	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€/m <sup>2</sup>	Jahre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Mittelwert	1,01	50	263.000	84.000	225	58	140	350
Standardabweichung	0,08		70.000	29.000	35	13	30	120
Minimum	0,83		165.000	35.000	170	25	95	170
Maximum	1,29		511.000	179.000	320	77	235	640
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,92		205.000	57.000	195	45	115	250
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,08		319.000	109.000	260	70	160	490



Es konnte eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes festgestellt werden. Die Trendlinie ( $R^2 = 0,55$ ) ist durch die Funktion:

$$y = 22,48 x^{-0,2491}$$

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.

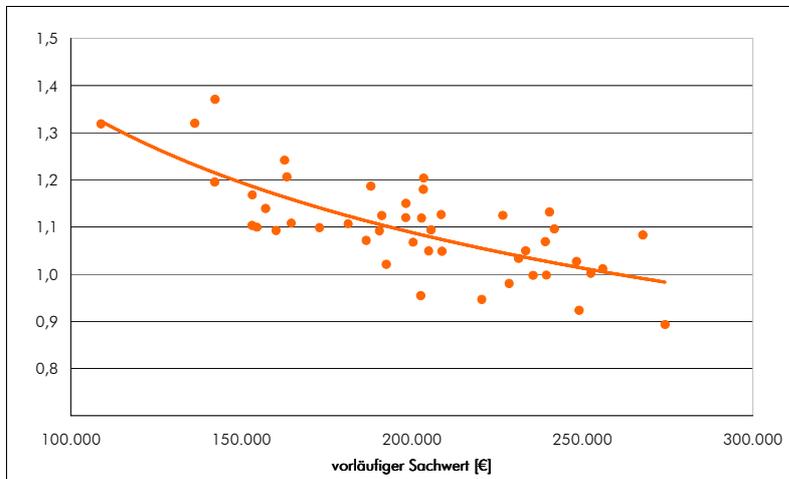
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor						
160.000	1,14	250.000	1,02	340.000	0,94	430.000	0,89
170.000	1,12	260.000	1,01	350.000	0,93	440.000	0,88
180.000	1,10	270.000	1,00	360.000	0,93	450.000	0,88
190.000	1,09	280.000	0,99	370.000	0,92	460.000	0,87
200.000	1,07	290.000	0,98	380.000	0,92	470.000	0,87
210.000	1,06	300.000	0,97	390.000	0,91	480.000	0,86
220.000	1,05	310.000	0,96	400.000	0,90	490.000	0,86
230.000	1,04	320.000	0,96	410.000	0,90	500.000	0,86
240.000	1,03	330.000	0,95	420.000	0,89	510.000	0,85

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2013 - 2014

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

### 9.6.1.3 Reihemittelhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 Reihemittelhäuser 2015 <sup>1</sup>								
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil	Bodenrichtwert	RND <sup>2</sup>	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€/m <sup>2</sup>	Jahre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Mittelwert	1,10	46	201.000	56.000	215	55	130	250
Standardabweichung	0,10		39.000	17.000	40	11	25	80
Minimum	0,89		109.000	30.000	110	31	90	130
Maximum	1,37		274.000	108.000	310	74	210	430
unterer Wert der 2/3-Spanne	1,01		160.000	38.000	185	43	115	180
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,18		240.000	71.000	250	66	145	320



Es konnte eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes festgestellt werden. Die Trendlinie ( $R^2 = 0,54$ ) ist durch die Funktion:

$$y = 55,744 x^{-0,3225}$$

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						
110.000	1,32	160.000	1,17	210.000	1,07	260.000	1,00
120.000	1,28	170.000	1,15	220.000	1,06	270.000	0,99
130.000	1,25	180.000	1,13	230.000	1,04	280.000	0,98
140.000	1,22	190.000	1,11	240.000	1,03		
150.000	1,19	200.000	1,09	250.000	1,01		

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2013 - 2014

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

## 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 aufgrund 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 geben das ortsübliche Marktgeschehen wieder und sind Orientierungswerte. Die Bewirtschaftungskosten wurden vom Gutachterausschuss beschlossen und haben sich in der Praxis bewährt.

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 01.01.2014.

### 9.7.1 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
279,35 €	je Wohnung im Normaleigentum
334,00 €	je Wohnung im Wohnungseigentum

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

#### Instandhaltungskosten

Instandhaltungs- kosten	fiktives Alter
8,62 €/m <sup>2</sup>	≤ 21 Jahre
10,93 €/m <sup>2</sup>	22 bis 31 Jahre
13,97 €/m <sup>2</sup>	≥ 32 Jahre
zzgl. 1,22 €/m <sup>2</sup>	wenn Aufzug vorhanden ist

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

#### Mietausfallwagnis

Mietausfall- wagnis	Nutzung
2%	Wohnen

<sup>1</sup> bei Wohnungseigentum ist die Anzahl der Einheiten in der Anlage anzusetzen

## 9.7.2 Bewirtschaftungskosten Geschäfte und Gewerbe

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

### Verwaltungskosten

Verwaltungs-kosten	Objektart
5 %	Normaleigentum
6 %	Teileigentum

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

### Instandhaltungskosten

Instandhaltungs-kosten	NHK-Wert 2010 <sup>3</sup>
3,80 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup> -BGF
6,45 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> -BGF
9,41 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup> -BGF
11,41 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup> -BGF
13,21 €/m <sup>2</sup>	3.850 €/m <sup>2</sup> -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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Nur bei Normaleigentum anzuwenden.

<sup>3</sup> Hinweis: Lager, Gewerbe, Industrie: niedriger NHK-Wert & Laden, Büro: hoher NHK-Wert

### 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
36,43 €	je Garagen <sup>1</sup> 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
63,41 €	je Garagen <sup>1,2</sup>
26,42 €	je Stellplatz

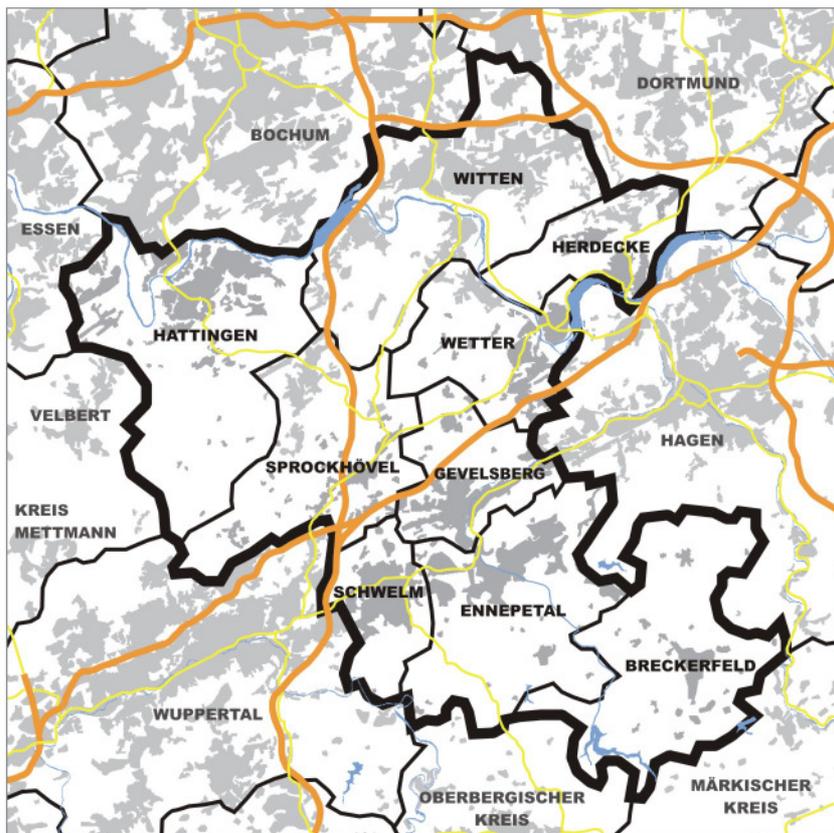
Anzahl	Korrektur- faktor	Anzahl	Korrektur- faktor
1	1,45	30	0,84
4	1,20	90	0,64
12	1,00		

<sup>1</sup> einschließlich Garagen im Gebäude und Tiefgarageneinstellplätze

<sup>2</sup> Die Werte beinhalten keine Schönheitsreparaturen, lt. II. BV für Garagen und Tiefgarageneinstellplätze bis 82,60 €.

# 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.

- Einwohner<sup>1</sup> 322.992
- Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr 0,2 %
- Arbeitslosenquote<sup>2</sup> 7,4 %

Stadt	Einwohner
Breckerfeld	8.896
Ennepetal	29.868
Gevelsberg	31.027
Hattingen	54.323
Herdecke	22.648
Schwelm	27.876
Sprockhövel	25.053
Wetter	27.504
Witten	95.797

## 10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Katasterfläche<sup>3</sup> 408,5 km<sup>2</sup> davon

- Gebäude- und Freiflächen Wohnen 10,5 %
- Handel- und Dienstleistungsflächen 0,5 %
- Gewerbe- und Industriefläche 2,7 %
- land- und forstwirtschaftliche Flächen 68,9 %

Baugenehmigungen<sup>4</sup> 222 (+13 %)

Weitere Zahlen, teilweise auch für die einzelnen Gemeinden, haben wir auf unserer Internetseite zur Verfügung gestellt: [www.gutachterausschuss.en-kreis.de/strukturdaten](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/strukturdaten).

<sup>1</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2014

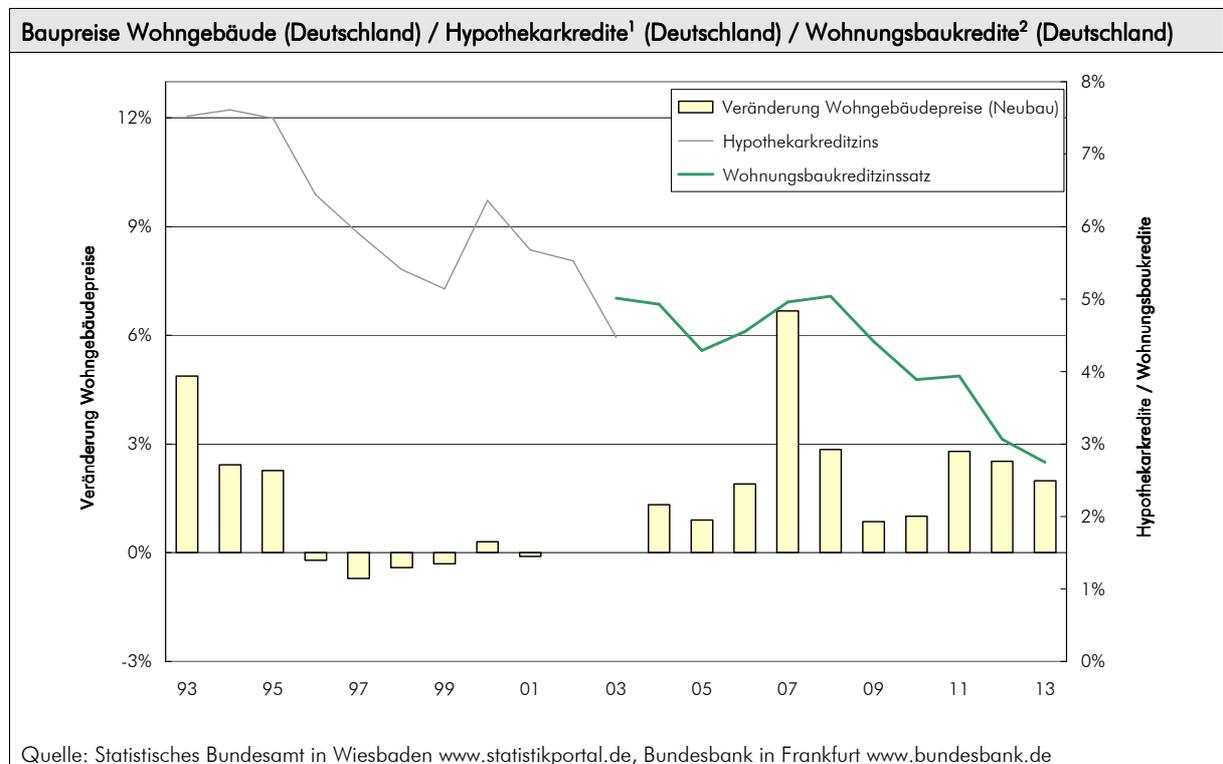
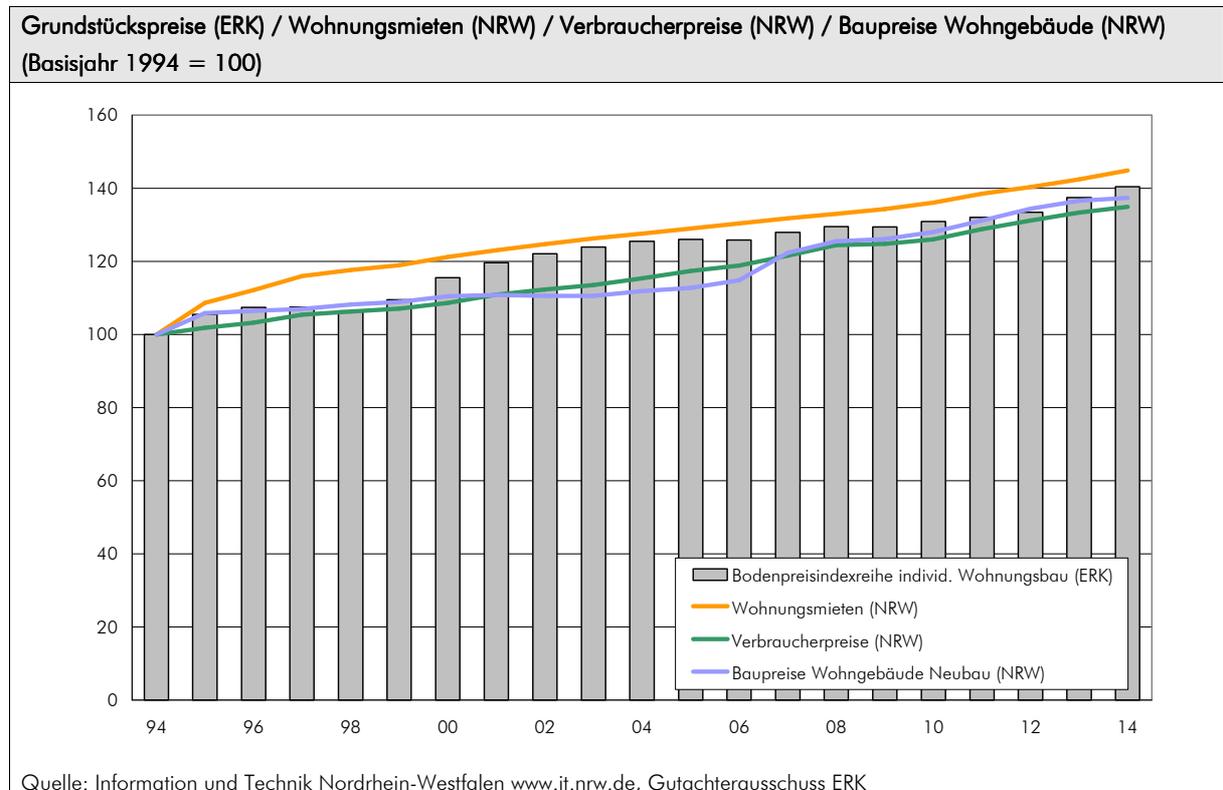
<sup>2</sup> Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

<sup>3</sup> Kataster- und Vermessungsamt Schwelm

<sup>4</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Anzahl der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude für Januar bis November 2014 (Veränderung zum Zeitraum Januar bis November 2013)

### 10.3 Wirtschaftsdaten

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



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

<sup>2</sup> 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 Breckerfeld<sup>1</sup>
2. für die Städte Wetter und Herdecke
3. für die Stadt Sprockhövel
4. für die Stadt Hattingen (kostenloser Download unter [www.hattingen.de](http://www.hattingen.de))
5. für die Stadt Witten (kostenloser Download unter [www.witten.de](http://www.witten.de))

Anhand der Mietpreisspiegel Nr. 1 bis 5 ist für den Ennepe-Ruhr-Kreis folgendes Mietniveau<sup>2</sup> festzustellen:

Baujahr	Mietniveau
bis 1948	3,55 bis 5,95 €/m <sup>2</sup>
1949 - 1969	3,60 bis 5,85 €/m <sup>2</sup>
1970 - 1989	4,30 bis 6,70 €/m <sup>2</sup>
1990 - 2000	4,95 bis 8,00 €/m <sup>2</sup>
ab 2000	4,80 bis 9,10 €/m <sup>2</sup>

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](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/wohnungsmieten).

## 11.2 Garagen / Stellplätze

Anhand des Datenmaterials der Geschäftsstelle ist festzustellen, dass **Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätze** für **30 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** im Wesentlichen **zwischen 2 und 5 €/m<sup>2</sup>** zu zahlen ist; **Büroflächen, Kanzleien und Arztpraxen** können überwiegend für **5 bis 8 €/m<sup>2</sup>** 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 im Wesentlichen in einer Preisspanne von **5 bis 15 €/m<sup>2</sup>** liegen. In Spitzenlage können hiernach Mieten bis zu 30 €/m<sup>2</sup> in Witten, bis zu 35 €/m<sup>2</sup> in Schwelm und bis zu 40 €/m<sup>2</sup> in Hattingen erzielt werden. Die Höhe der Miete ist von der jeweiligen Region, der Größe und in erster Linie von der Lage abhängig.

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

<sup>2</sup> Wohnung mit Heizung, Bad und WC; mittlere Wohnlage; Größe 60 - 90 m<sup>2</sup>

## 12 Mitglieder des Gutachterausschusses

### **Vorsitzender**

Jürgen Wagenbach

### **stellvertretende Vorsitzende**

Helmut Gisselmann

Klaus Teunißen

Kay Wylich

### **stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

Karl-Joachim Frahm

Wolfgang Jez

Uwe Kampmann

Paul Walter Weber

### **ehrenamtliche Gutachterin / Gutachter**

Dirk Bisping

Dr. Egbert Dransfeld

Werner Engling

Dirk Erdelmann

Klaus-Peter Gentgen

Rainer Höhn

Frank Jaspert

Peter Lux

Siegfried Milde

Axel Nolte

Franz-Josef Pauly

Andreas Pelke

Eckart Pohlmann

Horst Prange

Angelika Schulze-Finkenbrink

Lars Strodmeier

Mechthild Viefhaus

### **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)

## **Stichwortverzeichnis**

Anzahl der Kauffälle .....	10, 11, 14	• Umsatz .....	14, 16, 27
Arbeitslosenquote.....	70	• Zweifamilienhäuser (freistehend).....	29, 30
Arrondierung .....	26	Einfamilienhäuser (freistehend).....	28, 30, 48, 53, 56, 58, 63
Bauerwartungsland .....	25	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend) .....	29, 30, 48, 53, 56, 58, 63
Baugenehmigungen .....	70	Einstellplätze.....	41
Bauland - Außenbereich		Einwohner .....	70
• Bodenwertübersicht.....	43	Einzelhandelsmieten.....	72
Bauland - Geschosswohnungsbau		Erbbaurecht	
• Bodenwertübersicht.....	43	• Erbbaugrundstücksfaktoren .....	66
• Preise .....	20	• Erbbaurechtsfaktoren .....	66
• Umsatz .....	11, 12, 13, 20	• Vergleichsfaktor Erbbaurecht.....	61
Bauland - Gewerbe		• Vergleichsfaktoren Erbbaurechtsgrundstück .....	61
• Bodenpreisindex .....	46	Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....	45
• Bodenwertübersicht.....	43	Erschließungsbeitrag .....	20
• Preise .....	21	Ertragsfaktoren .....	58
• Umsatz .....	11, 12, 13, 21	Erwerberströme.....	16
Bauland - individueller Wohnungsbau		Flächenumsatz.....	10, 13, 15
• Bodenpreisindex .....	46	forstwirtschaftliche Flächen .....	23, 43, 47
• Bodenwertübersicht.....	43	Garagen .....	41
• Preise .....	19	Garagenmieten .....	72
• Umsatz .....	11, 12, 13, 19	Gebädefaktoren .....	60
Bauland - tertiäres Gewerbe		Geldumsatz.....	10, 12, 15
• Preise .....	21	Geschäftshäuser .....	37
Baulandteilfläche .....	26	Geschäftsstelle .....	2, 9
bebaute Grundstücke .....	11, 12, 13, 27	Gewerbemieten .....	72
beeinträchtigt Agrarland .....	24	Gewerbeobjekte .....	37, 56, 58
begünstigt Agrarland.....	24, 47	Grundstücksmarktbericht.....	7
Berichtszeitraum.....	10	Gutachterausschuss .....	8, 73
Bewirtschaftungskosten .....	67	Hinterland.....	26
• Garagen und Stellplätze.....	69	Immobilien-Barometer.....	6
• Geschäfte und Gewerbe .....	68	Immobilienpreisübersicht	
• Wohnen.....	67	• Doppelhaushälften / Reihenhäuser.....	31
Bodenpreisindex		• Dreifamilienhäuser .....	35
• Allgemeines .....	45	• Einfamilienhäuser (freistehend) .....	28
• begünstigt Agrarland .....	47	• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend).....	29
• forstwirtschaftliche Flächen .....	47	• Garagen und Stellplätze .....	41
• Gewerbe.....	46	• Mehrfamilienhäuser.....	36
• individueller Wohnungsbau .....	46	• Reihemittelhäuser .....	33
• landwirtschaftliche Flächen.....	47	• Wohnungseigentum .....	39
Bodenrichtwerte .....	42	• Zweifamilienhäuser (freistehend).....	29
Bodenwertübersicht .....	43	Immobilienrichtwerte.....	44, 58
BORIS.NRW .....	9, 42, 44	Indexreihe	
Bürogebäude.....	37	• Allgemeines .....	45
Büromieten .....	72	• baureifes Land .....	46
Doppelhaushälften.....	31, 32, 48, 54, 56, 58, 64	• Doppel- und Reihenhäuser .....	48
Dreifamilienhäuser .....	35, 56, 58	• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend).....	48
Ein- und Zweifamilienhäuser		• land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	47
• Doppelhaushälften / Reihenhäuser .....	31, 32	• Wohnungseigentum .....	50
• Einfamilienhäuser (freistehend) .....	28, 30	Industrieobjekte .....	37, 56, 58
• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend) .....	29, 30	Instandhaltungskosten .....	67, 68, 69
• Indexreihe .....	48		
• Liegenschaftszinssätze .....	56		
• Reihemittelhäuser.....	33, 34		
• Rohertragsfaktoren .....	58		
• Umrechnungskoeffizienten.....	53, 54		

Kanalanschlussbeitrag .....	20	Sozioökonomische Daten .....	70
Kaufpreissammlung .....	7	Standardmodell AGVGA-NRW .....	56, 62
Kleingartenflächen .....	24	Stellplätze .....	41
land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	22, 43, 47	Stellplatzmieten .....	72
landwirtschaftliche Flächen .....	22, 43, 47	Straßenlandrückveräußerung .....	26
Liegenschaftszinssätze .....	56	Strukturdaten .....	70
Marktanpassungsfaktoren .....	62	Teileigentum .....	41
Marktteilnehmerverhältnisse .....	16	Tiefgarageneinstellplätze .....	41
Mehrfamilienhäuser		Umrechnungskoeffizienten	
• Immobilienpreisübersicht .....	36	• Bauland - Geschosswohnungsbau [GFZ] .....	51
• Liegenschaftszinssatz .....	56	• Bauland - individueller Wohnungsbau	
• Rohertragsfaktoren .....	58	[Grundstücksfläche] .....	50
• Umsatz .....	14, 16, 36	• Doppel- und Reihenhäuser .....	54
Mietausfallwagnis .....	67, 68, 69	• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) .....	53
Mieten		• Wohnungseigentum .....	55
• Einzelhandel .....	72	unbebaute Grundstücke .....	11, 12, 13, 18
• Garagen/Stellplätze .....	72	Vergleichsfaktoren .....	58
• Gewerbe/Büro .....	72	Verwaltungsgebäude .....	37
• Wohnen .....	72	Verwaltungskosten .....	67, 68, 69
Mitglieder des Gutachterausschusses .....	73	Wirtschaftsdaten .....	71
Oberer Gutachterausschuss .....	9	Wohnungs- und Teileigentum .....	11, 12, 13, 38
persönliche/ungewöhnliche Verhältnisse .....	10, 11, 12, 13	Wohnungseigentum	
Rahmendaten .....	70	• Immobilienpreisübersicht .....	39
Reihenendhäuser .....	31, 32, 48, 54, 56, 58, 64	• Indexreihe .....	50
Reihenmittelhäuser .....	33, 34, 48, 54, 56, 58, 65	• Liegenschaftszinssatz .....	56
Rohbauland .....	25	• Rohertragsfaktoren .....	58
Rohertragsfaktoren .....	58	• Umrechnungskoeffizienten .....	55
Sachwertfaktoren .....	62	• Umsatz .....	14, 16, 38
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser .....	64	• Verkaufsumstand .....	38
• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) .....	63	Wohnungsmieten .....	72
• Reihenmittelhäuser .....	65	Zwangsversteigerungen .....	10, 17
		Zweifamilienhäuser (freistehend) ...	29, 30, 48, 53, 56, 58, 63

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm

Fon + 49 (0) 2336 - 93 2401

gutachterausschuss@en-kreis.de

[www.gutachterausschuss.en-kreis.de](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de)

