



## Grundstücksmarktbericht 2016

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

## **Inhalt**

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

## **Berichtszeitraum**

01.01.2015 bis 31.12.2015

## **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

## **Internet**

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

## **Druck**

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

## **Auflage**

110

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel für Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

## 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 2015</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
7.2.1	Gewerbliche Räume	41
7.2.2	Garagen und Stellplätze	42
<b>8</b>	<b>Richtwerte</b>	<b>43</b>
8.1	Bodenrichtwerte	43
8.2	Immobilienrichtwerte	45

<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>46</b>
9.1	<b>Indexreihen</b>	<b>46</b>
9.1.1	Baureifes Land	47
9.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	48
9.1.3	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser	49
9.1.4	Wohnungseigentum	50
9.2	<b>Umrechnungskoeffizienten</b>	<b>51</b>
9.2.1	Unbebaute Grundstücke	51
9.2.1.1	Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche	51
9.2.1.2	Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - Geschossflächenzahl (GFZ)	52
9.2.2	Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	53
9.2.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	54
9.2.2.2	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	55
9.2.2.3	Wohnungseigentum	56
9.3	<b>Liegenschaftszinssätze</b>	<b>58</b>
9.4	<b>Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke</b>	<b>60</b>
9.4.1	Ertragsfaktoren	60
9.4.2	Gebäudefaktoren	62
9.5	<b>Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück</b>	<b>63</b>
9.5.1	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht	63
9.5.2	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück	63
9.6	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	<b>64</b>
9.6.1	Sachwertfaktoren	64
9.6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	65
9.6.1.2	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	67
9.6.1.3	Reihenmittelhäuser	69
9.6.2	Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren	71
9.6.2.1	Erbbaurechtsfaktoren	71
9.6.2.2	Erbbaugrundstücksfaktoren	71
9.7	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>72</b>
9.7.1	Bewirtschaftungskosten Wohnen	72
9.7.2	Bewirtschaftungskosten Geschäfte und Gewerbe	73
9.7.3	Bewirtschaftungskosten Garagen und Stellplätze	74
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>75</b>
10.1	Sozioökonomische Daten	75
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	75
10.3	Wirtschaftsdaten	76
<b>11</b>	<b>Mieten</b>	<b>77</b>
11.1	Wohnen	77
11.2	Garagen / Stellplätze	77
11.3	Gewerbliche Hallen und Büromieten	77
11.4	Einzelhandel	77
<b>12</b>	<b>Mitglieder des Gutachterausschusses</b>	<b>78</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 2016 sind die Daten der vorangegangenen Jahre beider ehemaligen Gutachterausschüsse eingearbeitet. Es ist bei den Vergleichen zu den Vorjahren zu beachten, dass sich die Angaben im Grundstücksmarktbericht überwiegend auf die Daten beider (aufgelösten) Gutachterausschüsse beziehen, abweichende Vorgehensweisen sind im Text beschrieben.

Die Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 können 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

Es war im Jahr 2014 ein erheblicher Zuwachs bei der Anzahl der Kauffälle, dem Geld- und Flächenumsatz zu verzeichnen. Der Grundstücksmarkt wurde 2014 vermutlich durch die zum 01.01.2015 angekündigte Erhöhung der Grunderwerbssteuer in NRW von 5 % auf 6,5 % (30 %) stark beeinflusst. Ein großer Teil von potenziellen Immobilienkäufern hat daher offensichtlich versucht, den geplanten Erwerb noch im Jahr 2014 zu realisieren.

Im Jahr 2015 hat sich der Grundstücksmarkt wieder normalisiert. Sowohl die Anzahl der Kauffälle, als auch der Geld- und Flächenumsatz haben sich wieder auf dem Niveau der Vorjahre eingependelt.

## Umsätze

Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss 2.465 Kauffälle<sup>1</sup> (2014: 2.882) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 460,0 Mio. € und einem Flächenumsatz von 349,9 ha abgeschlossen.

## Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau

Es war ein Umsatzrückgang bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 43 % (2015: 119 Kauffälle) ab.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 221 €/m<sup>2</sup>.

## Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 749 Ein- und Zweifamilienhäuser (2014: 847) 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 194.000 und 402.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 316.000 € gezahlt.

## Wohnungseigentum

Im Jahr 2015 wechselten 848 (2014: 890) Objekte den Eigentümer.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 2.510 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 93 m<sup>2</sup> gestiegen, die Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) in Altbauten aller Baujahresklassen sind im Durchschnitt 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)		↗	↓	

<sup>1</sup> ohne persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse sowie ohne Zuschlagungsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren

## **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 und die 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, nicht an Weisungen 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 marktconformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben.

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2015

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2015 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **2.768 Kauffällen** (2014: 3.231) einen Geldumsatz von **497,8 Mio. €** (2014: 558,7 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **408,4 ha** (2014: 591,1 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses über die im Berichtsjahr 2015 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich zum 11. Januar 2016** 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. 2015 waren 240 Kaufverträge (2014 = 302) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

2015 wurden außerdem 63 Eigentümerwechsel durch Zuschlagungsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren mitgeteilt.

**Die Kaufverträge mit persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen sowie die Zuschlagungsbeschlüsse sind in den nachfolgenden Umsatzangaben<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> Verkäufe über Arrondierungsflächen sind enthalten

Anzahl der Kauffälle 2015										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	8	16	11	7	9	13	14	10	31	119
Bauland (Geschosswohnungsbau)		1	2	5	1	3	1	1	3	17
Bauland (Gewerbe)		4	2	1		2	2		3	14
Rohbauland		1	1	1				1		4
Bauerwartungsland								1		1
land- und forstwirtschaftliche Flächen	14	19	5	19	8	2	12	6	6	91
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	1		4	1				1	9	16
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	7	20	16	15	6	9	11	11	34	129
	30	61	41	49	24	29	40	31	86	391
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	35	80	66	132	64	54	76	74	168	749
Mehrfamilienhäuser	3	20	29	29	11	26	13	18	71	220
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1	5	3	6		5	5	2	12	39
Gewerbe- und Industrieobjekte		1	2	1			2	1	3	10
Erbbaurechte	2		3	1	1		1	5	6	19
sonstige Gebäude		4	3	2		6	2	4	3	24
	41	110	106	171	76	91	99	104	263	1.061
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	6	70	68	183	116	71	44	73	217	848
davon Erstverkäufe nach Neubau		2	2	16	36	11	6	6	10	89
davon Weiterverkäufe	6	62	61	151	80	53	38	60	195	706
davon Erstverkäufe nach Umwandlung		6	5	16		7		7	12	53
Teileigentum	4	6	8	41	19	18	9	3	36	144
Wohnungs- und Teilerbbaurechte		1		1	6	1		2	10	21
	10	77	76	225	141	90	53	78	263	1.013
<b>Zwischensumme</b>										
	81	248	223	445	241	210	192	213	612	2.465
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	7	10	20	31	20	9	19	19	105	240
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren										
	1	7	3	8	7	3	3	6	25	63
	89	265	246	484	268	222	214	238	742	2.768

Geldumsatz [Mio. €] <sup>1</sup> 2015										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	1,0	1,8	1,1	0,8	1,7	1,5	1,7	1,3	3,8	14,5
Bauland (Geschosswohnungsbau)		0,4	0,5	1,4	0,2	0,7	0,2	0,4	0,6	4,3
Bauland (Gewerbe)		0,6	0,3	0,3		0,4	0,7		1,3	3,5
Rohbauland		0,2	0,4	0,1				0,5		1,2
Bauerwartungsland								0,2		0,2
land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,3	0,8	0,1	0,8	0,1	<0,1	0,3	<0,1	0,1	2,5
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	<0,1		0,3	0,1				0,1	0,6	1,1
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	0,1	0,6	0,2	0,6	0,3	0,1	0,1	0,2	0,5	2,6
	1,4	4,3	2,9	3,9	2,4	2,7	2,8	2,7	6,9	<u>30,0</u>
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	6,6	17,5	13,8	35,3	18,8	12,9	19,9	18,0	42,2	185,0
Mehrfamilienhäuser	0,5	5,4	10,5	8,9	6,1	7,9	4,0	8,0	21,1	72,5
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0,1	4,7	0,9	3,6		21,2	3,3	0,9	8,9	43,5
Gewerbe- und Industrieobjekte		0,1	1,8	0,1			1,4	0,2	3,4	6,9
Erbbaurechte	0,3		0,6	0,5	0,1		0,3	3,8	0,9	6,3
sonstige Gebäude		1,1	0,4	1,2		4,0	0,4	0,1	<0,1	7,1
	7,5	28,8	27,8	49,5	25,0	46,0	29,3	31,0	76,5	<u>321,4</u>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	0,8	6,8	7,2	22,7	22,2	9,2	6,9	7,4	19,6	102,9
davon Erstverkäufe nach Neubau		0,6	0,6	4,3	13,8	2,5	1,9	1,3	2,5	27,5
davon Weiterverkäufe	0,8	5,7	5,7	16,9	8,4	5,8	5,1	5,6	15,9	69,7
davon Erstverkäufe nach Umwandlung		0,6	0,9	1,5		0,9		0,5	1,3	5,6
Teileigentum	0,1	<0,1	0,3	2,1	0,7	0,3	0,2	<0,1	0,7	4,3
Wohnungs- und Teilerbbaurechte		0,1		0,1	0,4	0,1		0,1	0,7	1,4
	0,9	6,9	7,4	24,9	23,3	9,5	7,1	7,5	21,0	<u>108,6</u>
<b>Zwischensumme</b>										
	9,8	40,1	38,2	78,3	50,7	58,2	39,2	41,2	104,4	<u>460,0</u>
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	0,7	1,2	3,8	5,0	1,1	1,0	3,1	2,5	13,4	31,8
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren										
	<0,1	0,5	0,2	1,4	0,7	0,1	0,3	0,7	2,0	6,0
	10,5	41,8	42,2	84,8	52,4	59,3	42,6	44,4	119,8	<u>497,8</u>

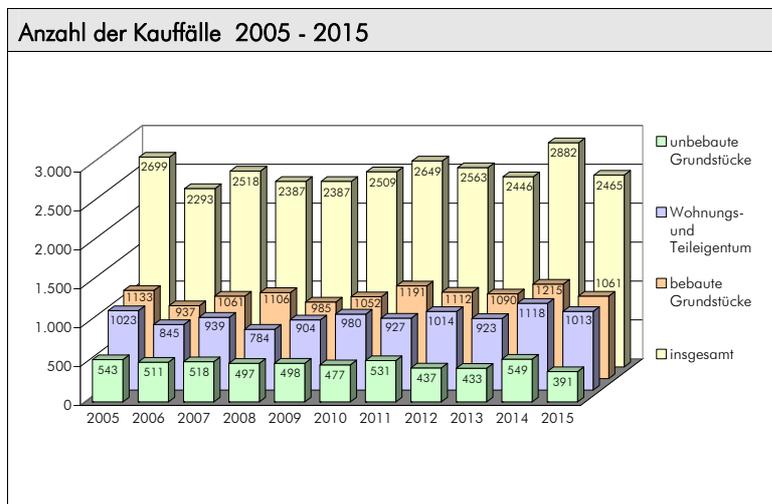
<sup>1</sup> Die Umsatzzahlen und die Summen wurden einzeln gerundet. Die Summen der gerundeten Umsatzzahlen können von den angegebenen, gerundeten Summen geringfügig abweichen.

Flächenumsatz [ha] <sup>1</sup> 2015										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	0,6	0,9	0,9	0,6	0,8	0,7	0,8	0,7	2,5	8,5
Bauland (Geschosswohnungsbau)		0,2	0,2	0,5	0,2	0,5	0,1	0,2	0,6	2,5
Bauland (Gewerbe)		1,3	0,9	0,7		0,7	1,6		0,7	5,9
Rohbauland		0,3	0,3	<0,1				0,4		1,1
Bauerwartungsland								0,4		0,4
land- und forstwirtschaftliche Flächen	20,1	71,3	1,2	22,8	2,1	0,2	16,6	2,3	10,4	146,9
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	<0,1		0,3	<0,1				0,2	0,5	1,1
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	0,1	1,1	0,4	0,9	1,5	0,6	0,2	3,0	1,8	9,8
	20,8	75,1	4,1	25,5	4,7	2,7	19,4	7,3	16,6	176,1
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,7	11,5	5,0	15,6	5,4	5,0	10,4	7,6	15,6	79,7
Mehrfamilienhäuser	0,5	1,8	6,1	3,9	1,4	1,7	1,8	2,2	8,9	28,3
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0,1	9,7	0,6	7,2		6,6	3,1	0,3	5,0	32,5
Gewerbe- und Industrieobjekte		0,1	1,6	<0,1			2,2	0,3	1,3	5,4
Erbbaurechte	<0,1		0,1	0,2	<0,1		0,2	1,1	0,3	1,9
sonstige Gebäude		0,2	4,3	5,5		1,7	0,1	0,1	<0,1	12,0
	4,3	23,4	17,7	32,4	6,8	15,1	17,7	11,6	31,0	159,2
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	0,2	1,0	0,8	3,9	1,5	0,9	1,2	1,0	2,7	13,2
davon Erstverkäufe nach Neubau		<0,1	<0,1	0,3	0,5	0,1	0,1	<0,1	0,1	1,2
davon Weiterverkäufe	0,2	0,9	0,7	3,3	1,0	0,8	1,1	0,9	2,4	11,3
davon Erstverkäufe nach Umwandlung		0,1	<0,1	0,3		0,1		0,1	0,1	0,8
Teileigentum	<0,1	<0,1	<0,1	0,3	0,1	<0,1	<0,1	<0,1	0,1	0,5
Wohnungs- und Teilerbbaurechte		<0,1		<0,1	0,1	<0,1		<0,1	0,1	0,2
	0,2	1,0	0,9	4,2	1,7	0,9	1,2	1,1	2,9	14,0
<b>Zwischensumme</b>										
	25,3	99,5	22,6	62,1	13,1	18,7	38,3	19,9	50,5	349,2
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	1,2	0,6	1,8	14,3	2,1	0,5	20,6	1,0	12,1	54,3
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren										
	<0,1	0,7	0,1	0,4	0,2	<0,1	0,1	0,2	2,4	4,1
	26,5	100,8	24,4	76,8	15,5	19,2	59,0	21,1	65,0	408,4

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

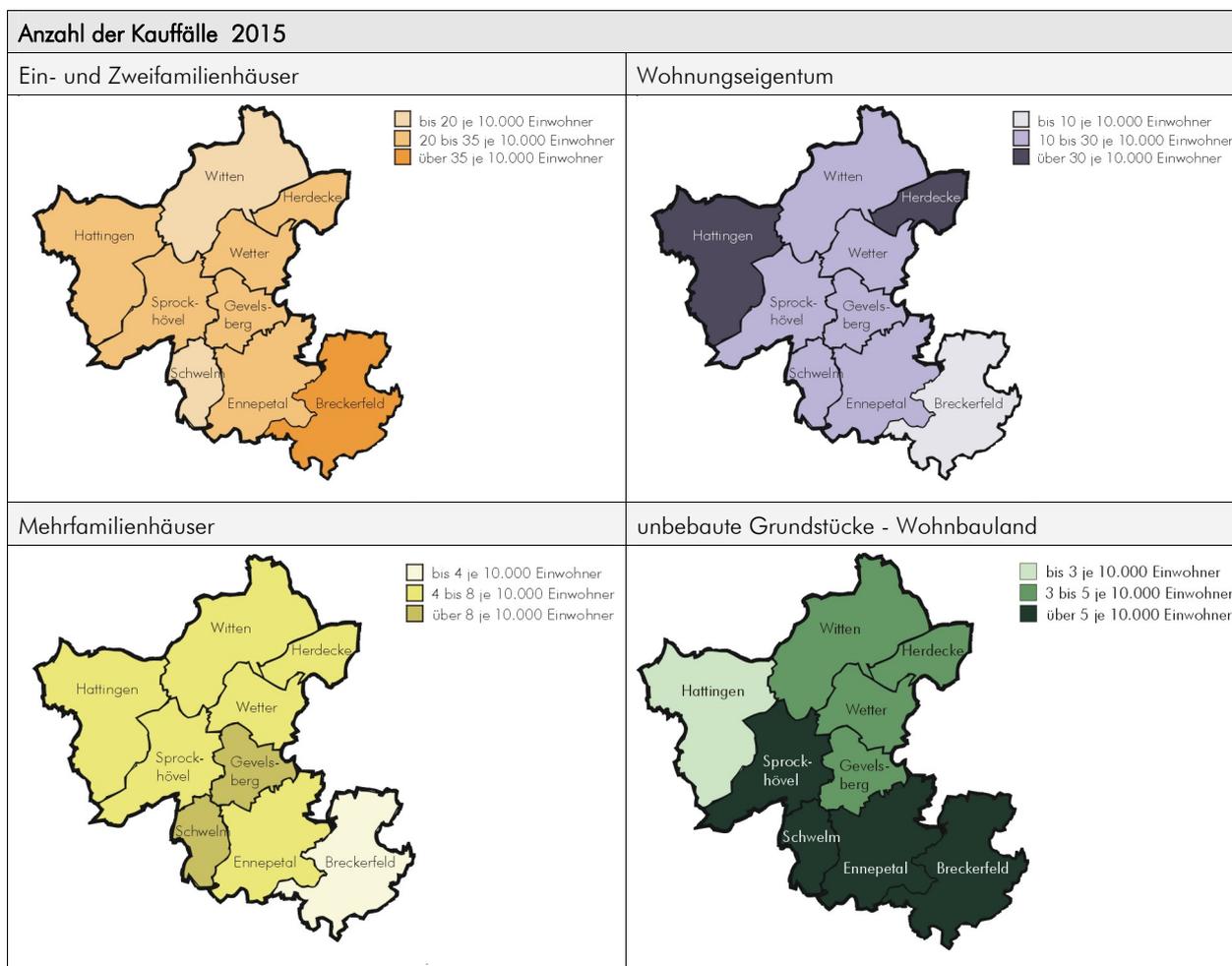
## 4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2015 insgesamt **2.465 Kauffälle** (2014: 2.882), die zur Auswertung geeignet sind, zugeleitet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang um 14 %**. Die Anzahl der Verkäufe befindet sich wieder auf dem Niveau der Vorjahre.



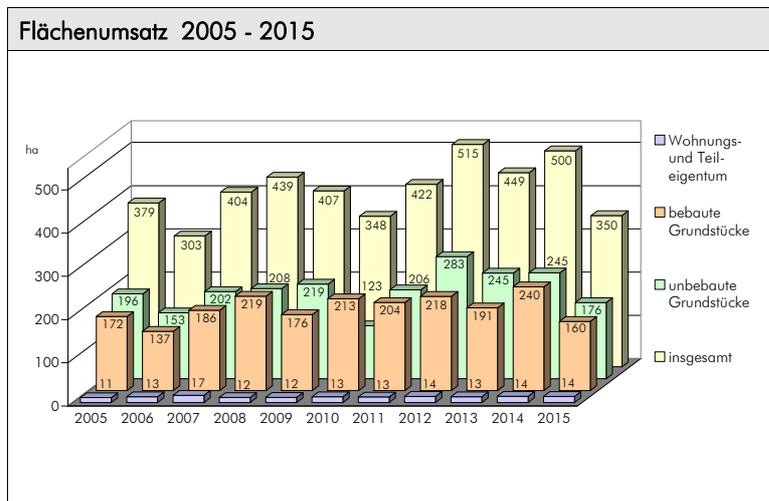
Die Anzahl der Verkäufe ist in allen drei Teilmärkten gefallen. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke stellte mit 43 % den größten Teilmarkt dar.

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

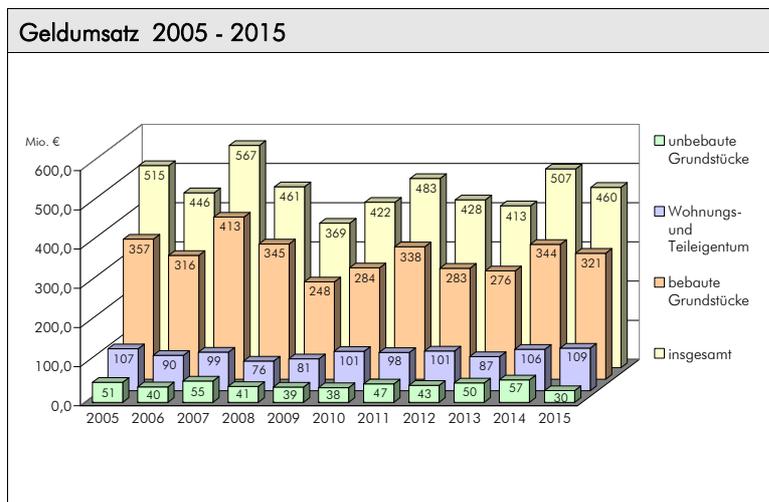
Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **349,9 ha** (2014: 499,8 ha) umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um **30 %**.



Beim Flächenumsatz haben die unbebauten Grundstücke (50 %) und bebauten Grundstücke (46 %) den größten Anteil.

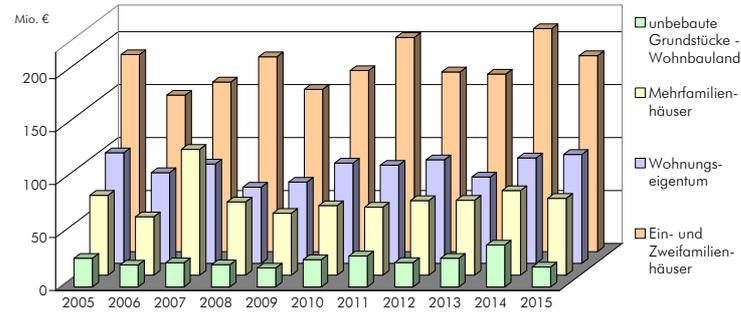
## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **460,0 Mio. €** (2014: 507,0 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um **9 %**, der Geldumsatz befindet sich wieder auf dem Niveau der Vorjahre.



Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 70 % am gesamten Geldumsatz.

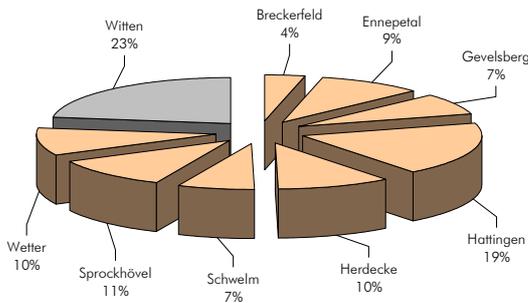
### Geldumsatz 2005 - 2015



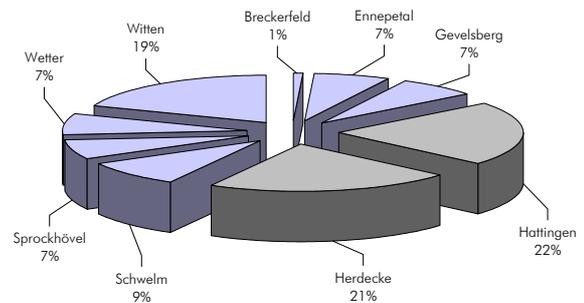
In wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und unbebaute Grundstücke - Wohnbauland ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr gefallen, im Teilmarkt Wohnungseigentum wiederum gestiegen.

### Geldumsatz 2015

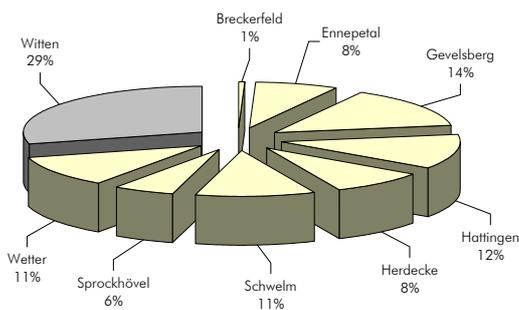
#### Ein- und Zweifamilienhäuser



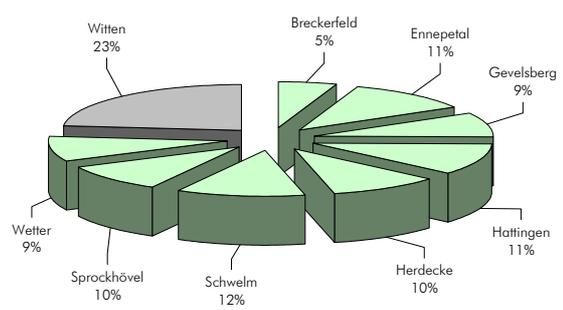
#### Wohnungseigentum



#### Mehrfamilienhäuser



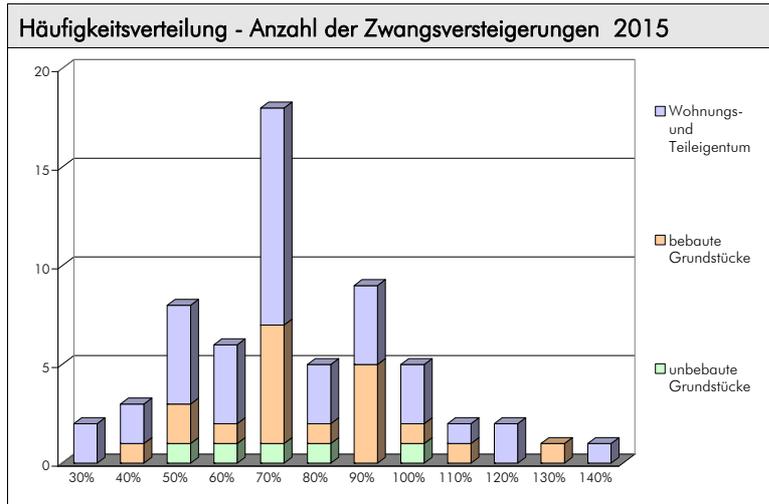
#### unbebaute Grundstücke - Wohnbauland



## 4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser) ist festzustellen, dass 72 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung im Kreisgebiet kauften, schon im Ennepe-Ruhr-Kreis wohnten. Weitere 19 % 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.

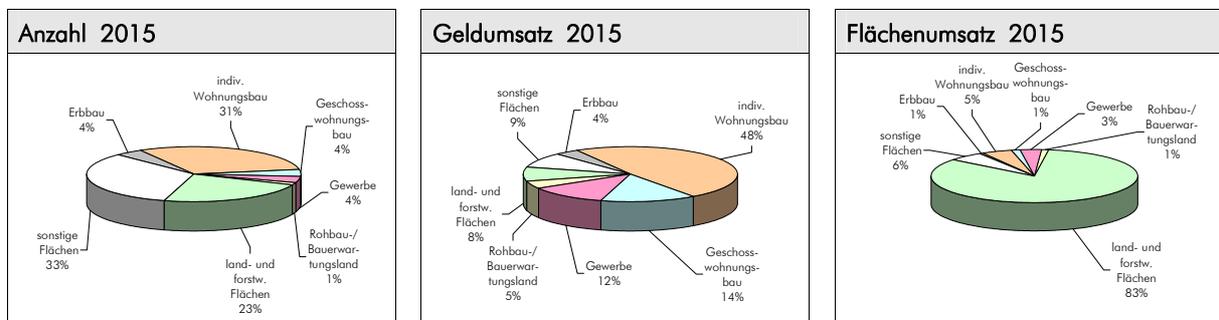
## 5 Unbebaute Grundstücke

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 2015 mit **391 Kauffällen** (2014: 549) einen Geldumsatz von **30,0 Mio. €** (2014: 57,1 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **176,1 ha** (2014: 245,2 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Zahl der Verkäufe um 29 %, der Geldumsatz um 47 % und der Flächenumsatz um 28 % ab.

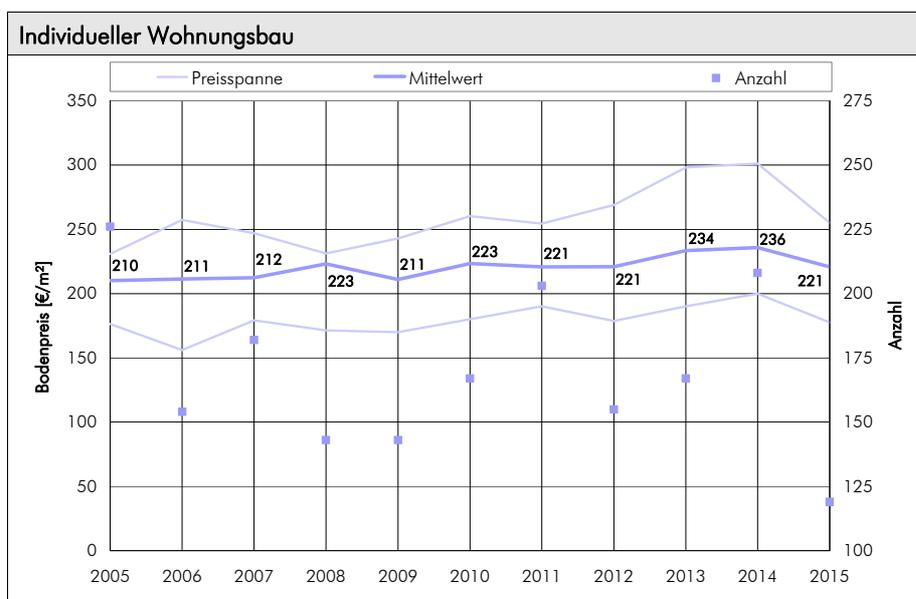


Mit 33 % hatten die sonstigen Flächen, wie z.B. öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünfläche u.a.) und Arrondierungen den höchsten Marktanteil bei der Anzahl der Kauffälle. Beim Geldumsatz bildeten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit 48 % den Schwerpunkt. Beim Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 83 % Marktanteil.

## 5.1 Individueller Wohnungsbau

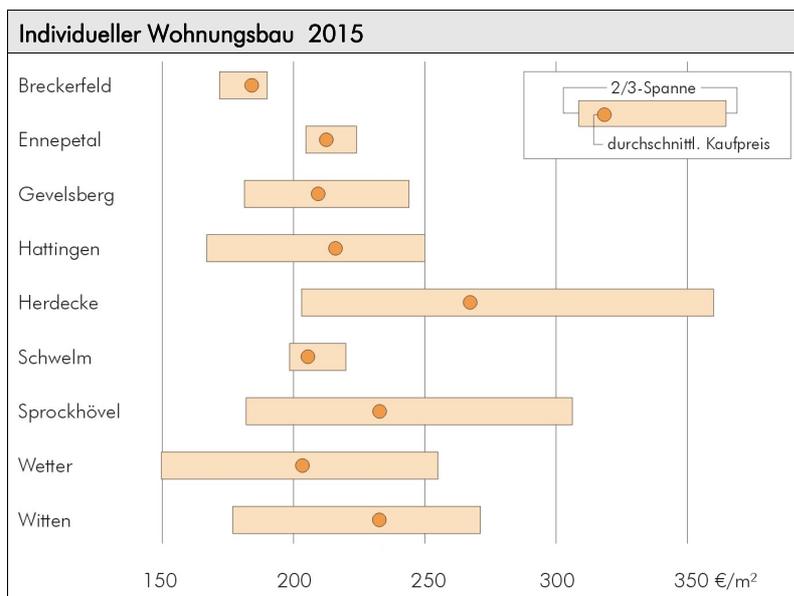
Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können. Es handelt sich vorwiegend um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser,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

Zur Auswertung konnten **119 Kaufverträge** (2014: 208) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von **221 €/m<sup>2</sup>** (2014: 236 €/m<sup>2</sup>) für ein 569 m<sup>2</sup> (Median<sup>1</sup>: 540 m<sup>2</sup>) großes Grundstück. Die Preisspanne\* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **178 bis 255 €/m<sup>2</sup>**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 47)) ist der durchschnittliche Bodenpreis gegenüber 2014 **gefallen**. Der durchschnittliche Bodenpreis ist auf das Wertniveau von 2012 zurückgegangen.

Der Geldumsatz betrug 14,5 Mio. € (2014: 28,9 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 50 % gefallen. Der Flächenumsatz betrug 8,5 ha (2014: 13,8 ha) und ist ebenfalls gefallen, um 38 %.



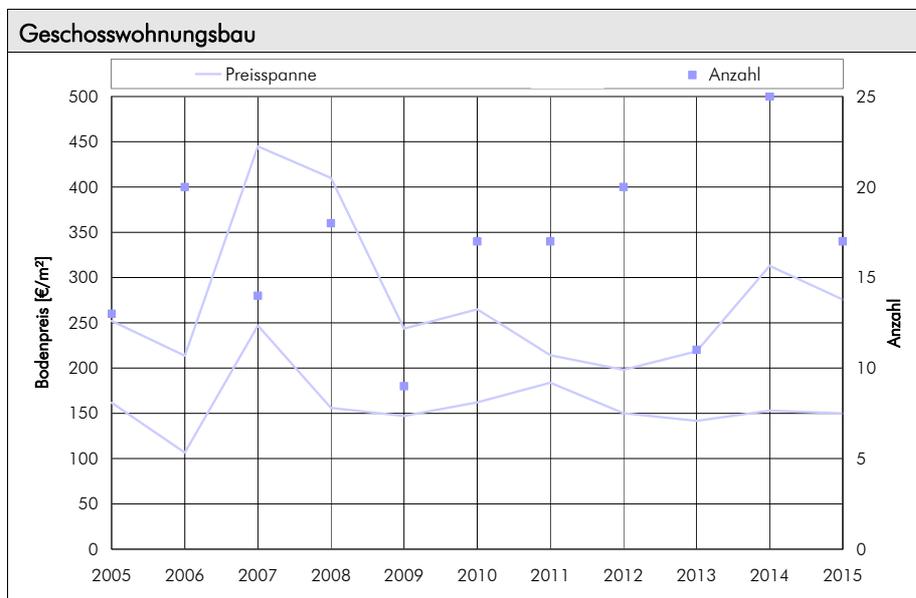
Über das Preisniveau in den einzelnen Städten können Sie sich auch unter Ziffer 8.1 (Seite 43f.) informieren.

<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 **17 Kaufverträge** (2014: 25) 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 **150 bis 276 €/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\* 126.000 - 385.000 € bzw. Grundstücksgrößen\* 540 - 1.750 m<sup>2</sup>).

Der Geldumsatz ist mit 4,3 Mio. € (2014: 10,7 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 2,5 ha (2014: 4,7 ha) gegenüber dem Vorjahr stark gefallen.

## 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.

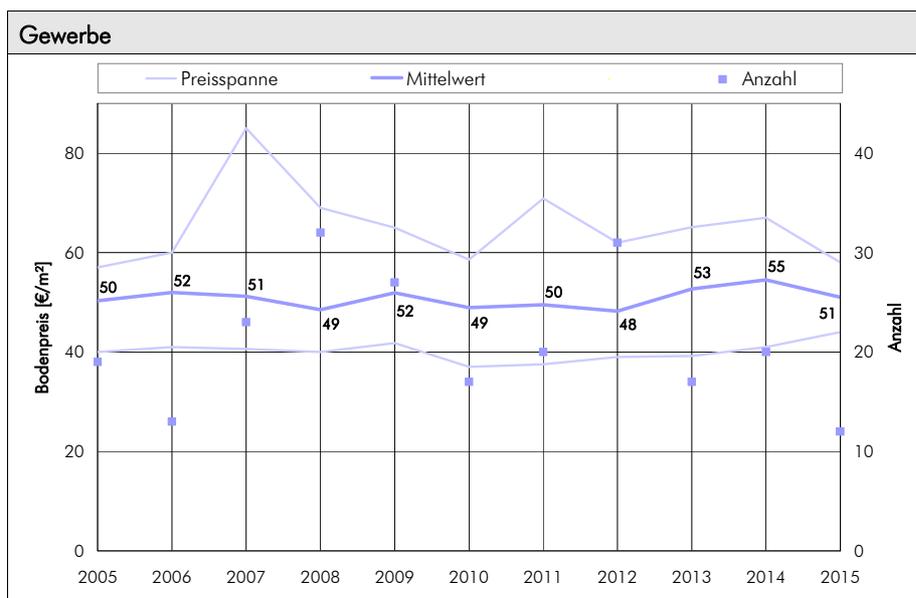
\* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## 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 **12 Kaufverträge** (2014: 20) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von **51 €/m<sup>2</sup>** (2014: 55 €/m<sup>2</sup>). Die Preisspanne\* für Gewerbegrundstücke lag bei **44 bis 58 €/m<sup>2</sup>**.



Der Geldumsatz betrug 2,3 Mio. € (2014: 3,6 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr gefallen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne\* von 70.000 bis 300.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 5,3 ha (2014: 7,9 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gefallen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 1.000 bis 7.000 m<sup>2</sup>.

### 5.4.2 Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung

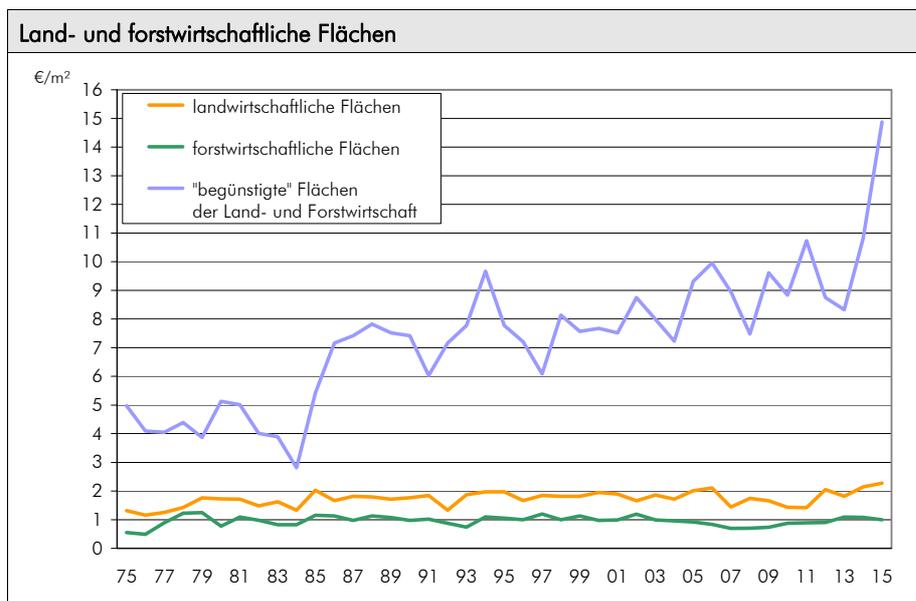
Für Grundstücke, die einer Büro- oder Handelsnutzung unterliegen - insbesondere Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Markthallen und Shopping-Center - wurde über einen längeren Zeitraum festgestellt, dass die voll erschlossenen, baureifen Grundstücke für **100 bis 300 €/m<sup>2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



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 **2015** mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **2,25 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 1,50 bis 3,35 €/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.

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 durchschnittlichen 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 43f. veröffentlicht oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei einsehbar.

### Forstwirtschaftliche Flächen

Zur Auswertung konnten 22 Kauffälle aus dem Jahr **2015** mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **1,00 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 0,80 bis 1,10 €/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 durchschnittlichen 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 43f. 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 35 Kauffälle aus dem Jahr **2015** herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft von **14,90 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 6,00 bis 20,50 €/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 4 bis 10 €/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 2015 nur 5 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.

---

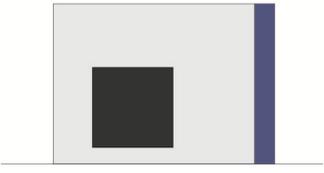
<sup>1</sup> § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes  
§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung  
§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

## 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 style="text-align: center;">Straße</p> <p>Baurechtlich erforderliche Flächen (z.B. Überbaubereinigung, Abstandsflächeneinhaltung, Vergrößerung der anrechenbaren Baufläche) bzw. Flächen, die eine höhere oder sinnvollere bauliche Nutzung ermöglichen.</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 style="text-align: center;">Straße</p> <p>Seitlich gelegene Flächen oder auch Vorderland, das z.B. als Garagen- und Stellplatzfläche genutzt werden kann, aber keine weitere baurechtliche Funktion erfüllt.</p> <p>40 bis 100 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis <i>50 bis 75 % des Baulandpreises</i></p>
<p><b>Arrondierung Hinterland</b></p>  <p style="text-align: center;">Straße</p> <p>Hinterlandflächen im Innenbereich, die überwiegend als Garten genutzt werden und weder eine eigenständige Bauerwartung aufweisen, noch die bauliche Nutzung der arrondierten Fläche erhöhen.</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 style="text-align: center;">Straße</p> <p>Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten und auch größere Teilflächen als Vorgartenfläche.</p> <p>10 bis 30 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>

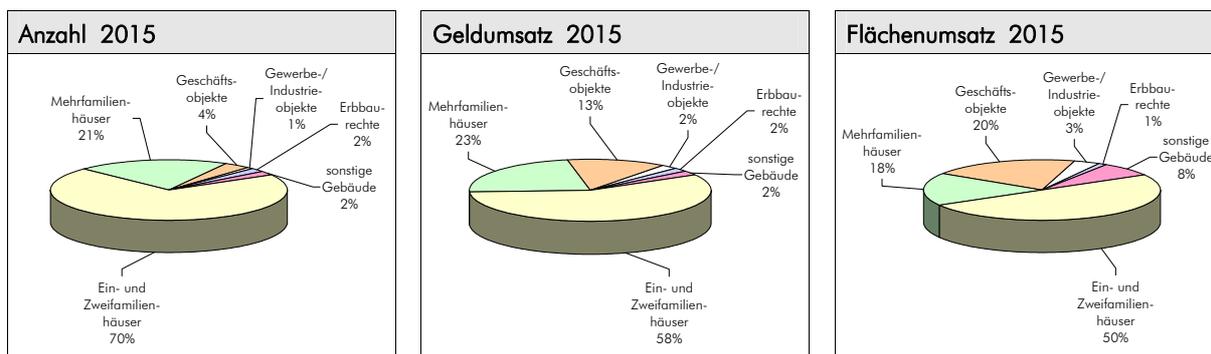
## 6 Bebaute Grundstücke

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

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

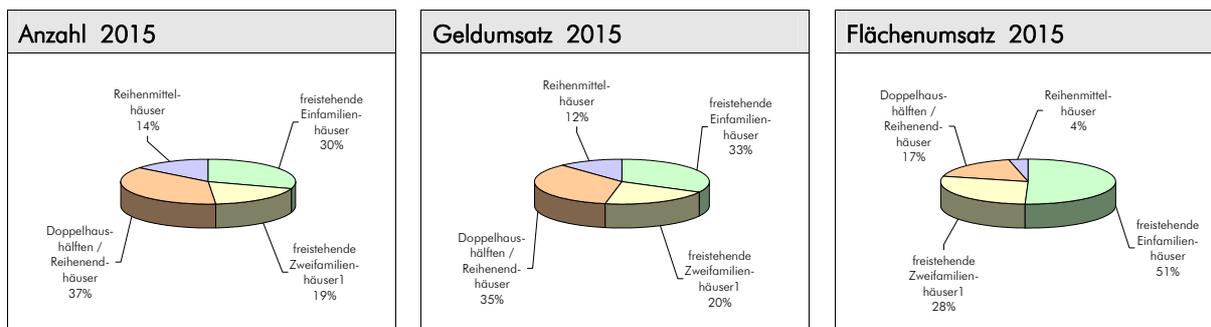
Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - hat im Jahr 2015 mit **1.061 Kauffällen** (2014: 1.215) einen Geldumsatz von **321,4 Mio. €** (2014: 343,8 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **159,9 ha** (2014: 240,3 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 13 %, der Geldumsatz um 7 % und der Flächenumsatz um 33 % gefallen.



### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



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

Zur Auswertung konnten **749** (2014: 847) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 12 % gefallen.

Der Anteil von Neubauten betrug 5 % (2014: 8 %). Der Anteil der Neubauten am Gesamtumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug vor 10 Jahren noch 23 %.

Der Geldumsatz ist mit **185,0 Mio. €** (2014: 210,7 Mio. €) und der Flächenumsatz ist mit **79,7 ha** (2014: 90,2 ha) um jeweils 12 % gefallen.

Bei 2 % der Kauffälle waren die Grundstücke größer als 1 ha, wobei diese Fälle ca. 30 % 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 2016						
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 (1888)	1.350 940 - 1.740	± 145	206.000 158.000 - 239.000	155 125 - 185	730 420 - 935	26 <sup>2</sup>
1920 - 1949 (1936)	1.600 990 - 2.050	± 175	[218.000] 150.000 - 277.000	140 105 - 160	740 465 - 1.080	30 <sup>2</sup>
1950 - 1974 (1961)	1.920 1.440 - 2.580	± 115	283.000 194.000 - 369.000	150 115 - 185	860 625 - 1.200	68 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1984)	2.040 1.660 - 2.530	± 190	318.000 233.000 - 402.000	159 130 - 200	720 480 - 1.000	27 <sup>3</sup>
1995 - 2013 (2002)	[2.200] 1.710 - 2.500	± 260	[339.000] 298.000 - 396.000	158 130 - 180	520 440 - 595	15 <sup>2</sup>

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und 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 2013 - 2015

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2014 - 2015

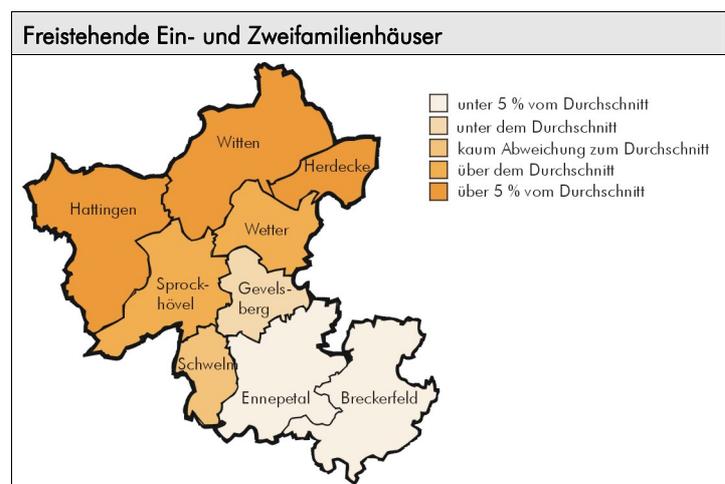
## 6.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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 2016						
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 (1891)	1.120 990 - 1.300	± 170	219.000 159.000 - 270.000	197 150 - 225	840 480 - 1.035	12 <sup>2</sup>
1920 - 1949 (1935)	1.240 1.040 - 1.470	± 140	218.000 192.000 - 247.000	180 150 - 200	725 415 - 995	13 <sup>2</sup>
1950 - 1974 (1965)	1.480 1.080 - 1.870	± 110	271.000 190.000 - 351.000	182 160 - 205	865 640 - 1.025	46 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1983)	1.560 1.130 - 2.010	± 170	312.000 212.000 - 401.000	203 175 - 235	670 425 - 870	29 <sup>2</sup>

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und 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 54)) und Indexreihen (Ziffer 9.1.3 (Seite 49)) 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 2013 - 2015

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2014 - 2015

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup> freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gemeinden 2016 <sup>2</sup>															
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche						Gesamtkaufpreis								
	[€/m <sup>2</sup> ]			[€]			[€/m <sup>2</sup> ]			[€]					
	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]					
Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke			
bis 1919							1.390 218.000								
							165 724 9								
1920 - 1949							1.800 218.000								
							126 475 7								
1950 - 1974	1.280 186.000		1.420 220.000		1.580 240.000		1.890 306.000		1.670 288.000						
	147 875 9	159 800 29	157 865 24	167 855 23	176 900 19										
1975 - 1994	1.370 221.000		1.440 281.000				2.200 360.000								
	172 610 7	199 820 6					167 695 7								
1995 - 2013															
Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten						
bis 1919							1.120 185.000			1.220 181.000			1.460 258.000		
				170 865 4			153 730 6			189 825 11					
1920 - 1949							1.460 221.000			1.700 244.000			1.400 217.000		
				158 910 12			157 785 4			156 588 6					
1950 - 1974	1.820 303.000		1.920 302.000		1.520 237.000		1.530 233.000								
	168 930 16	161 840 40	156 825 19	158 830 17											
1975 - 1994							1.980 303.000			1.470 269.000			1.800 336.000		
				157 780 12			189 590 9			186 725 9					
1995 - 2013										2.360 386.000					
									167 505 7						

Die Immobilienpreisübersicht nach Gemeinden gibt Ihnen einen aktuellen Überblick über den Immobilienmarkt der einzelnen kreisangehörigen Städte. Die im Auswertungszeitraum verkauften Objekte sind in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichem Zustand, der Bauart und der Grundstücksgröße sehr unterschiedlich und kommen oft aus unterschiedlichen Wohnlagen im Stadtgebiet. Daher unterliegen die Werte großen Schwankungen bzw. Unsicherheiten und sind tlw. aufgrund der geringen Anzahl der verkauften Objekte statistisch nicht abgesichert. Sie dienen deshalb nur als grober Überblick und können nicht für qualifizierte Wertermittlungen herangezogen werden.

<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 - 2015

### 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 2016						
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)	<u>1.550</u> 1.240 - 2.025	± 190	<u>167.000</u> 124.000 - 204.000	<u>110</u> 90 - 125	<u>370</u> 280 - 455	22 <sup>2</sup>
1950 - 1974 (1965)	<u>1.620</u> 1.330 - 1.940	± 135	<u>188.000</u> 151.000 - 212.000	<u>117</u> 95 - 140	<u>370</u> 315 - 435	25 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1984)	<u>1.680</u> 1.400 - 2.000	± 115	<u>214.000</u> 174.000 - 254.000	<u>128</u> 110 - 145	<u>290</u> 235 - 355	33 <sup>3</sup>
1995 - 2013 (2002)	<u>2.070</u> 1.760 - 2.390	± 130	<u>286.000</u> 240.000 - 324.000	<u>139</u> 130 - 150	<u>315</u> 245 - 395	29 <sup>3</sup>
Neubauten <sup>4</sup>	<u>2.270</u> 2.190 - 2.370	± 35	<u>316.000</u> 300.000 - 333.000	<u>139</u> 130 - 140	<u>260</u> 230 - 285	43 <sup>3</sup>

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und 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 2013 - 2015

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2014 - 2015

<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 2016 <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> ]			[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]			
Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke		
bis 1949							1.490		169.000					
	114		355		12									
1950 - 1974	1.430		167.000		1.320		155.000		1.650		217.000		1.570 191.000	
	118 380 5		118 360 6		130 355 6		122 365 9							
1975 - 1994	1.240 150.000		1.460 185.000		1.600 200.000		1.670 238.000							
	123 250 6		127 240 8		124 350 5		143 330 4							
1995 - 2013	1.830 247.000		1.980 278.000											
	136 325 8		140 340 7											
Neubauten							2.320		302.000		2.300		320.000	
	131 270 13		139 255 27											
Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
bis 1949	1.450 134.000													
	94 365 4													
1950 - 1974	2.100 202.000		1.690 214.000		1.880 204.000		1.650 183.000							
	96 375 3		128 365 6		109 335 4		112 355 10							
1975 - 1994	1.820 238.000		1.750 203.000								1.860 227.000			
	131 260 5		116 280 7		124 310 22									
1995 - 2013	2.220 270.000		1.760 262.000		2.140 287.000									
	123 265 7		149 285 11		135 320 15									
Neubauten	2.170 283.000		2.340 310.000											
	131 310 4		133 285 9											

Die Immobilienpreisübersicht nach Gemeinden gibt Ihnen einen aktuellen Überblick über den Immobilienmarkt der einzelnen kreisangehörigen Städte. Die im Auswertungszeitraum verkauften Objekte sind in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichem Zustand, der Bauart und der Grundstücksgröße sehr unterschiedlich und kommen oft aus unterschiedlichen Wohnlagen im Stadtgebiet. Daher unterliegen die Werte großen Schwankungen bzw. Unsicherheiten und sind tlw. aufgrund der geringen Anzahl der verkauften Objekte statistisch nicht abgesichert. Sie dienen deshalb nur als grober Überblick und können nicht für qualifizierte Wertermittlungen herangezogen werden.

<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 - 2015

## 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 2016						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Vertrauens- bereich	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*	95 %	Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1950 - 1974 (1967)	<u>1.510</u> 1.340 - 1.800	± 120	<u>177.000</u> 151.000 - 208.000	<u>118</u> 100 - 130	<u>225</u> 190 - 275	23 <sup>2</sup>
1975 - 1994 (1982)	<u>1.510</u> 1.250 - 1.650	± 120	<u>186.000</u> 166.000 - 221.000	<u>124</u> 105 - 135	<u>210</u> 170 - 250	18 <sup>2</sup>
1995 - 2013 (2002)	<u>1.740</u> 1.580 - 1.910	± 115	<u>228.000</u> 187.000 - 256.000	<u>131</u> 115 - 145	<u>190</u> 145 - 235	14 <sup>2</sup>
Neubauten	<u>2.150</u> 2.120 - 2.180	± 35	<u>271.000</u> 259.000 - 287.000	<u>126</u> 120 - 130	<u>195</u> 175 - 220	10 <sup>3</sup>

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und 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 2014 - 2015

<sup>3</sup> Auswertungszeitraum 2013 - 2015

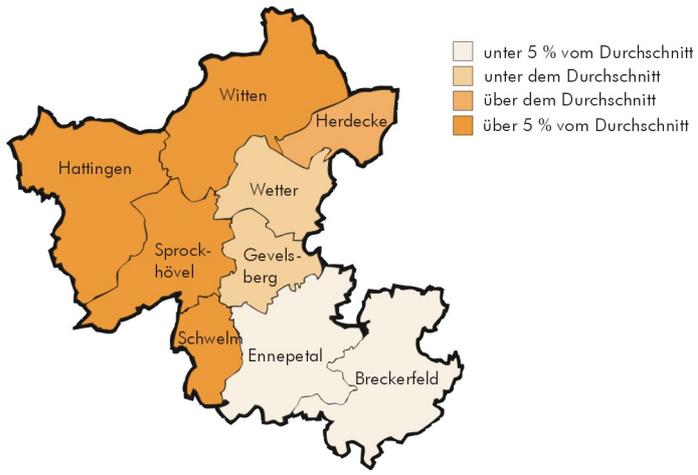
Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>										
Reihenmittelhäuser nach Gemeinden 2016 <sup>2</sup>										
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche			Gesamtkaufpreis						
	[€/m <sup>2</sup> ]			[€]						
	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Anzahl							
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]								
	Breckerfeld		Ennepetal		Gevelsberg			Hattingen		Herdecke
1950 - 1974	1.370 168.000					1.770 190.000		1.510 179.000		
	122	275	7				108	220	6	118 180 3
1975 - 1994							1.360 189.000		1.250 183.000	
							140	245	3	148 200 4
1995 - 2013				1.620 220.000		2.080 254.000				
				136	205	4	123	225	3	
Neubauten									2.150 283.000	
							132	185	6	
	Schwelm		Sprockhövel		Wetter			Witten		
1950 - 1974				1.430 171.000		1.630 191.000				
				124	200	4	118	230	7	
1975 - 1994	1.600 191.000					1.590 203.000				
	120	235	3				128	200	13	
1995 - 2013							1.800 241.000			
							134	180	4	
Neubauten										

Die Immobilienpreisübersicht nach Gemeinden gibt Ihnen einen aktuellen Überblick über den Immobilienmarkt der einzelnen kreisangehörigen Städte. Die im Auswertungszeitraum verkauften Objekte sind in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart und der Grundstücksgröße sehr unterschiedlich und kommen oft aus unterschiedlichen Wohnlagen im Stadtgebiet. Daher unterliegen die Werte großen Schwankungen bzw. Unsicherheiten und sind tlw. aufgrund der geringen Anzahl der verkauften Objekte statistisch nicht abgesichert. Sie dienen deshalb nur als grober Überblick und können nicht für qualifizierte Wertermittlungen herangezogen werden.

<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 - 2015

### 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 55)) und Indexreihen (Ziffer 9.1.3 (Seite 49)) 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 2016 <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 (1921)	970 640 - 1.210	± 135	239.000 190.000 - 288.000	254 215 - 295	705 535 - 845	21
1950 - 1974 (1963)	1.070 830 - 1.340	± 120	258.000 189.000 - 319.000	244 200 - 275	780 485 - 1.075	24

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und 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 2013 - 2015

\* 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 **220** (2014: 257) und ist gegenüber dem Vorjahr um 14 % gefallen. Der Geldumsatz betrug **72,5 Mio. €** (2014: 79,9 Mio. €) und ist gegenüber 2014 um 9 % gefallen, der Flächenumsatz ist mit **28,3 ha** (2014: 41,1 ha) um 31 % gefallen.

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 2016 <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 (1912)	660 450 - 890	± 75	244.000 180.000 - 318.000	394 270 - 505	750 435 - 940	45
1950 - 1974 (1960)	750 565 - 965	± 60	291.000 222.000 - 371.000	405 275 - 530	770 495 - 1.000	51
1975 - 1994 (1982)	820 600 - 1.030	± 195	[366.000] 318.000 - 418.000	470 355 - 595	835 620 - 830	8

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und 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 - 2015

\* 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 **39** (2014: 25), davon wurden 12 Objekte in Witten veräußert. Der Geldumsatz betrug **43,5 Mio. €** (2014: 14,1 Mio. €) und der Flächenumsatz **32,5 ha** (2014: 14,8 ha). Zehn Objekte waren teurer als 1 Mio. € und machten insgesamt 75 % 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 **10** (2014: 23). Der Geldumsatz betrug **6,9 Mio. €** (2014: 19,6 Mio. €) und der Flächenumsatz **5,4 ha** (2014: 23,1 ha). Zwei Objekte waren teurer als 1 Mio. €, diese machten insgesamt 61 % des Geldumsatzes aus. Bei einem Objekt war die Fläche größer 1 ha, dieses nahm 34 % des Flächenumsatzes ein.

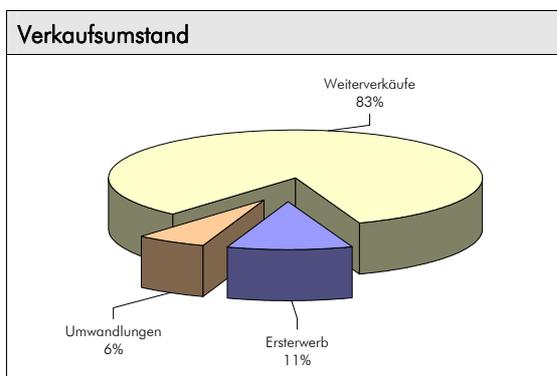
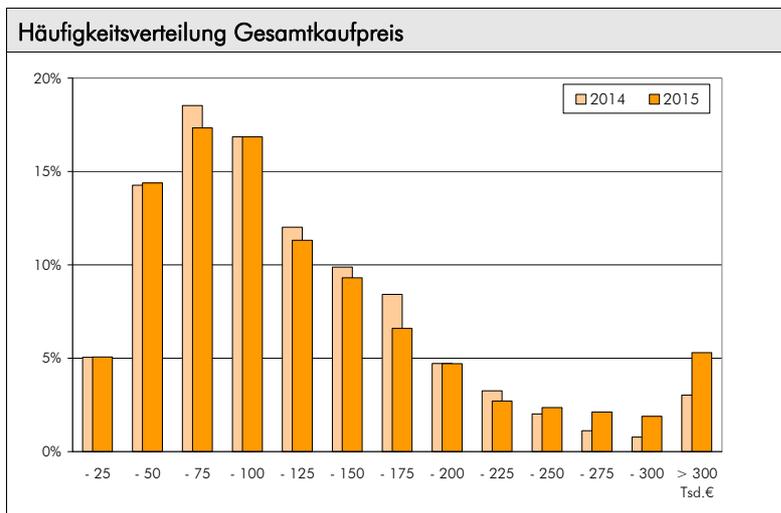
Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblich genutzten Gebäude können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

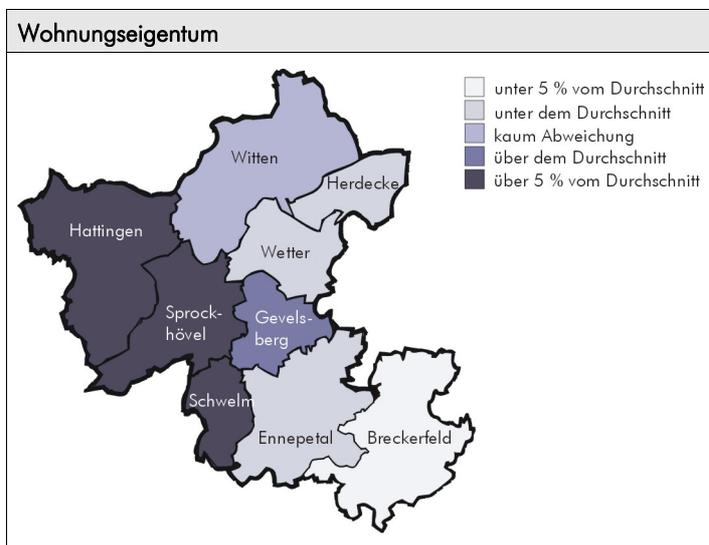
Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **1.013** (2014: 1.118) und ist um 9 % gefallen. Der Geldumsatz ist mit **108,6 Mio. €** (2014: 106,0 Mio. €) um 2 % gestiegen, der Flächenumsatz lag bei **14,0 ha** (2014: 14,3 ha).

### 7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2015 wechselten **848** Objekte (2014: 890) den Eigentümer, das sind **5 % weniger** als im Vorjahr.



Der Anteil der 2015 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 6 % leicht gestiegen. Der Anteil der Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr noch einmal gestiegen (2013: 5 % und 2014: 9 %).



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 2016<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	±135	690 - 1.290	76	17
1920 - 1949	780	±75	690 - 880	76	9
1950 - 1959	960	±95	680 - 1.200	69	40
1960 - 1969	970	±45	720 - 1.180	73	111
1970 - 1979	1.020	±35	770 - 1.270	80	192
1980 - 1989	1.220	±55	980 - 1.490	83	108
1990 - 1994	1.400	±70	1.150 - 1.660	83	55
1995 - 1999	1.490	±60	1.230 - 1.720	82	77
2000 - 2004	1.610	±115	1.270 - 1.870	83	31
2005 - 2013	1.850	±130	1.620 - 2.110	92	23
Neubau	[2.510]	±90	2.200 - 2.990	93	112

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Wohnlage, der Art und Größe der Eigentumswohnungsanlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und 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 2014 - 2015

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

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>															
Wohnungskauf nach Gemeinden (Weiterverkauf und Ersterwerb) 2016 <sup>2</sup>															
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche			Wohnfläche			Anzahl								
	[€/m <sup>2</sup> ]			[m <sup>2</sup> ]											
	Breckersfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke		
bis 1919										1.000	70	5			
1920 - 1949										780	71	7			
1950 - 1959							860	71	15	1.050	67	28			
1960 - 1969				690	68	19	910	69	17	1.010	70	29	940	73	30
1970 - 1979				750	78	25	1.150	85	23	1.035	80	73	1.010	81	63
1980 - 1989	1.200	90	3	1.090	82	9	1.280	88	15	1.300	82	45	1.170	82	42
1990 - 1999				1.320	79	28	1.450	81	24	1.530	80	57	1.390	77	12
2000 - 2013				1.690	66	6	1.630	75	5	1.970	89	9	2.210	97	4
Neubau							2.490	84	15	2.580	92	24	2.960	100	30
	Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
bis 1919	1.050	71	4				1.000	84	7	1.000	73	7			
1920 - 1949										980	86	5			
1950 - 1959										870	75	12			
1960 - 1969	990	73	6	1.220	78	10	960	77	18	1.000	72	65			
1970 - 1979	1.140	75	21	1.160	80	16	1.020	86	27	1.030	75	64			
1980 - 1989	1.430	79	7	1.230	79	5	1.140	81	13	1.120	75	28			
1990 - 1999	1.400	90	13	1.440	84	20	1.340	85	18	1.380	83	25			
2000 - 2013	1.940	91	8	1.690	89	7	1.710	81	3	1.520	91	19			
Neubau	2.830	88	21	2.030	94	24	2.230	80	12	2.450	91	10			

Die Immobilienpreisübersicht nach Gemeinden gibt Ihnen einen aktuellen Überblick über den Immobilienmarkt der einzelnen kreisangehörigen Städte. Die im Auswertungszeitraum verkauften Objekte sind in der Ausstattung, der Wohn-

<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 - 2015

fläche und dem baulichem Zustand sehr unterschiedlich und kommen oft aus unterschiedlichen Wohnlagen bzw. Wohnungseigentumsanlagen im Stadtgebiet. Daher unterliegen die Werte großen Schwankungen bzw. Unsicherheiten und sind tlw. aufgrund der geringen Anzahl der verkauften Objekte statistisch nicht abgesichert. Sie dienen deshalb nur als grober Überblick und können nicht für qualifizierte Wertermittlungen herangezogen werden.

## **7.2 Teileigentum**

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

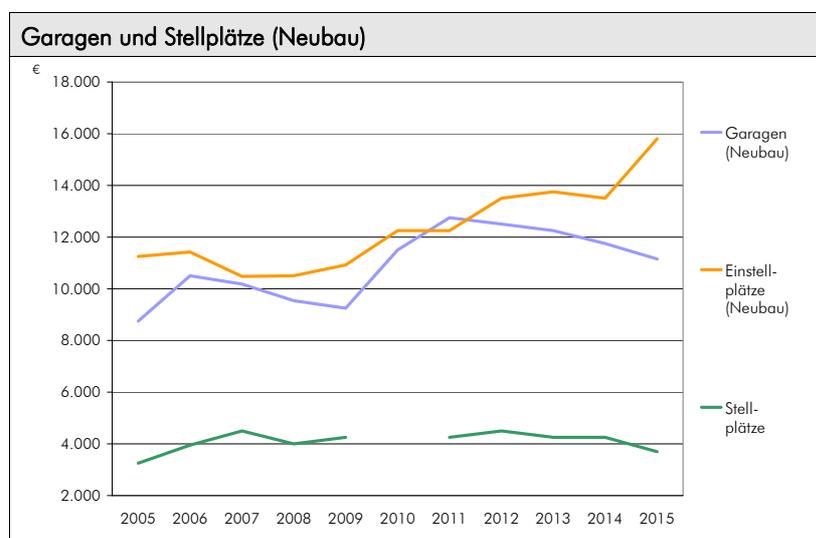
### **7.2.1 Gewerbliche Räume**

Zu dem Teilmarkt - **gewerbliche Räume** - lagen **23** Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 2,9 Mio. € (ca. **3 % 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.

## 7.2.2 Garagen und Stellplätze

Es wurden durchschnittliche Preise für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze ermittelt. Die Verkaufspreise stehen i.d.R. in Verbindung mit dem Erwerb von Wohnungseigentum, können aber auch für Doppelhaushälften und Reihenhäuser Anwendung finden, soweit diese außerhalb des Hauptgrundstückes liegen.

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>				
Garagen und Stellplätze 2016 <sup>2</sup>				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Vertrauensbereich 95 %	Preisspanne <sup>*</sup>	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
<b>Garagen</b>				
1960 - 1979	6.600	±490	5.000 - 8.000	55
1980 - 2013	8.150	±650	6.000 - 10.000	37
Neubauten	11.150	±750	9.950 - 12.000	15
<b>Tiefgarageneinstellplätze</b>				
1970 - 1999	7.550	±580	6.000 - 9.000	39
2000 - 2013	9.550	±2.060	5.000 - 12.500	14
Neubauten	15.800	±1.150	12.000 - 18.900	80
<b>Stellplätze</b>	<b>3.700</b>	<b>±220</b>	<b>3.000 - 4.500</b>	<b>61</b>



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

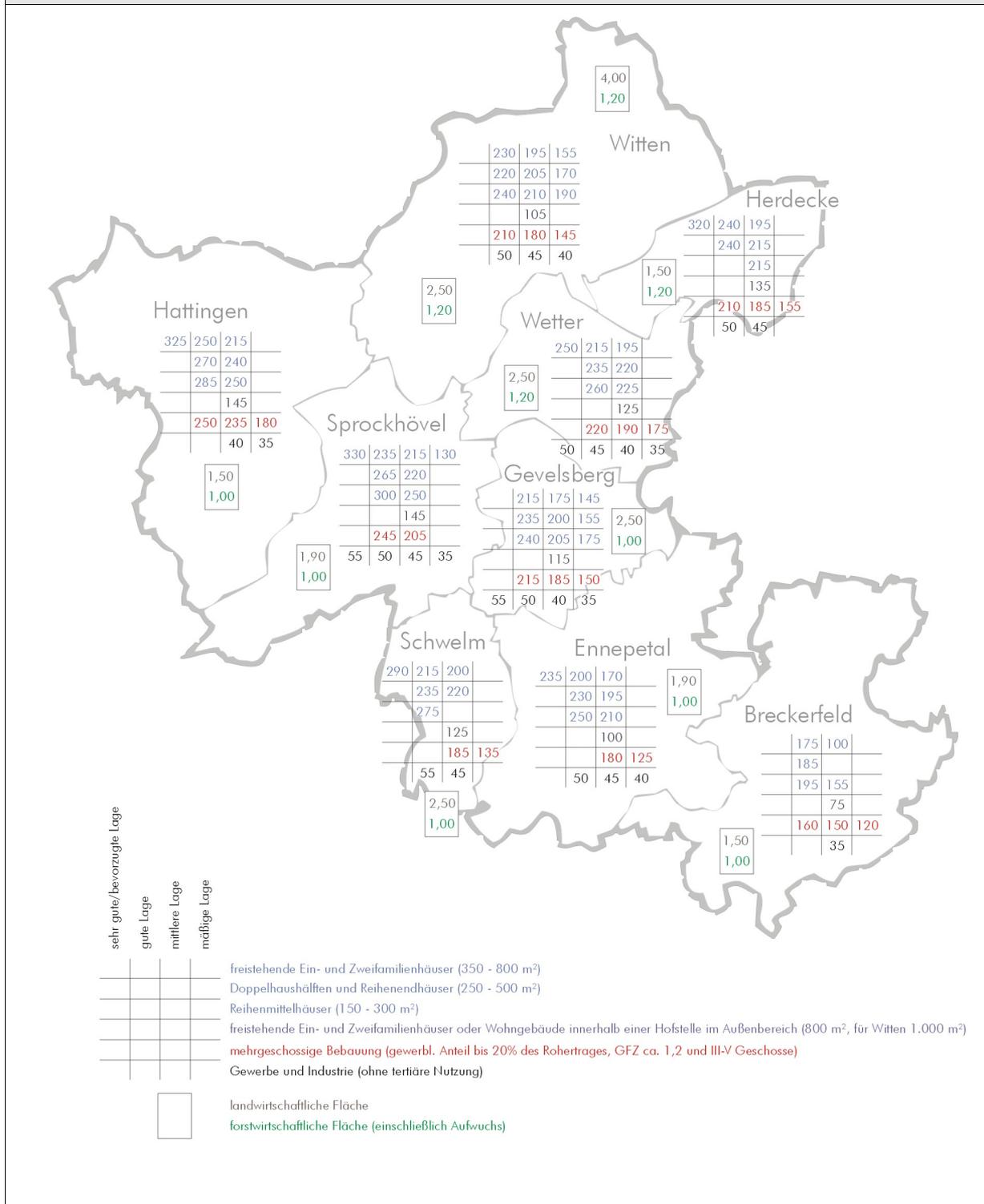
<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2013 - 2015

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

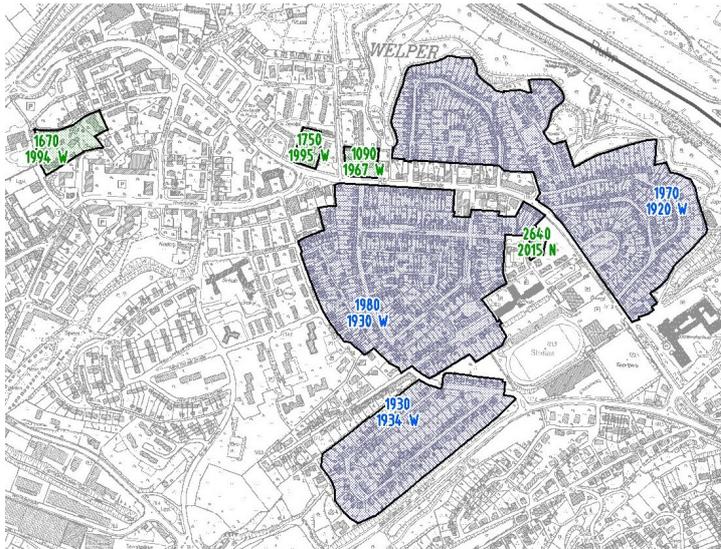


Nach § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird um gebietstypische Werte 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 53f.).

Immobilienrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen stichtagsbezogen abgeleitet. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Der Gutachterausschuss hat für alle Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen und Doppel- und Reihenhäuser ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden.



Die Immobilienrichtwerte können auch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden. Für die Erstellung eines Auszugs (pdf-Datei) durch die Geschäftsstelle wird eine Zeitgebühr von 28 € berechnet<sup>1</sup>.

<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 am 01.01.2016 in Kraft tretenden Änderung der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) vom 20.05.2015 (GV. NRW. S. 485).

## 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 25. Februar 2016 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und beschlossen.

### 9.1 Indexreihen

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

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

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

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

$BW_i$  = durchschnittlicher Bodenpreis/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 53ff.)) 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

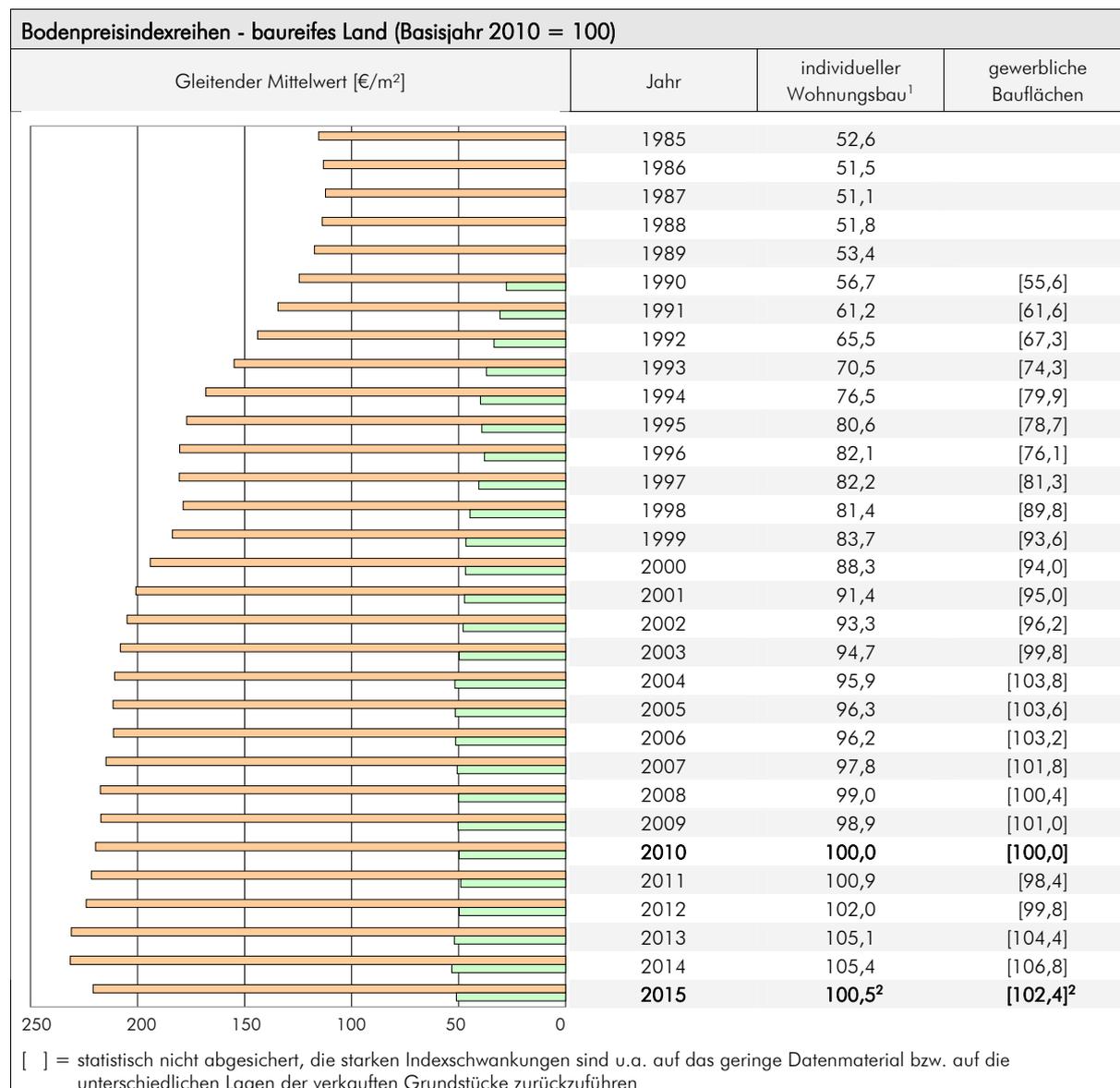
Für neugebaute Eigentumswohnungen erfolgt keine Umrechnung auf ein Normobjekt. Der Index wird als gleitendes Mittel aus den jährlich zusammengefassten Kaufpreisen berechnet (siehe unbebaute Grundstücke).

### 9.1.1 Baureifes Land

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den gezahlten Kaufpreisen (baureifes Land, beitragsfrei) ermittelt. Die jeweilige Indexzahl bezieht sich auf den Mittelwert aller gezahlten Kaufpreise im Ennepe-Ruhr-Kreis, die Streuung der Preise ergibt sich durch unterschiedliche Lagen und auch durch die unterschiedlichen Preise in den Gemeinden.

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 1985 sind über die Internetadresse [www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen) einsehbar.



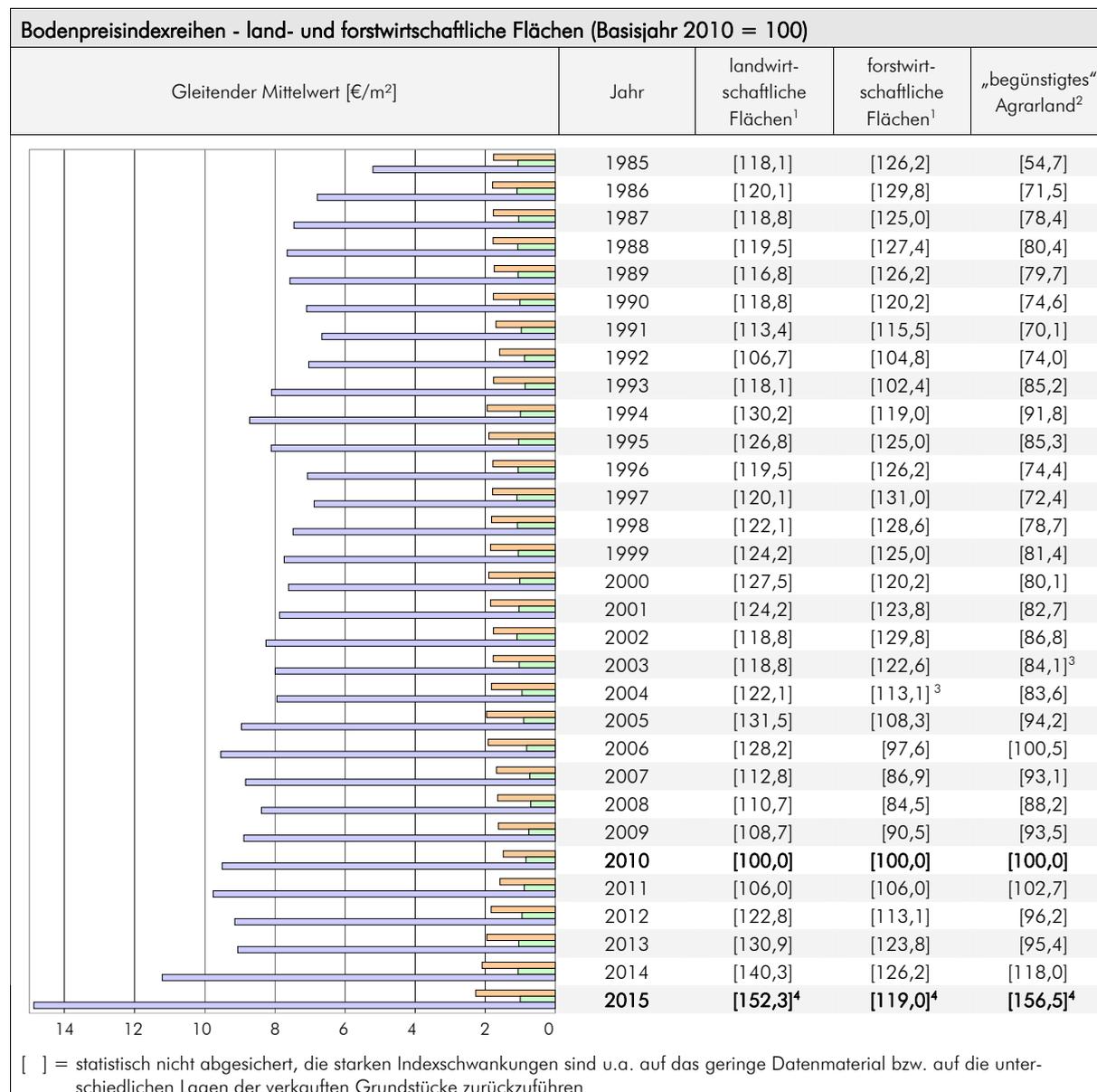
<sup>1</sup> Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

<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 1985 sind über die Internetadresse [www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen) einsehbar.



<sup>1</sup> rein land- bzw. rein forstwirtschaftliche Flächen, Flächen > 2.500 m<sup>2</sup>

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

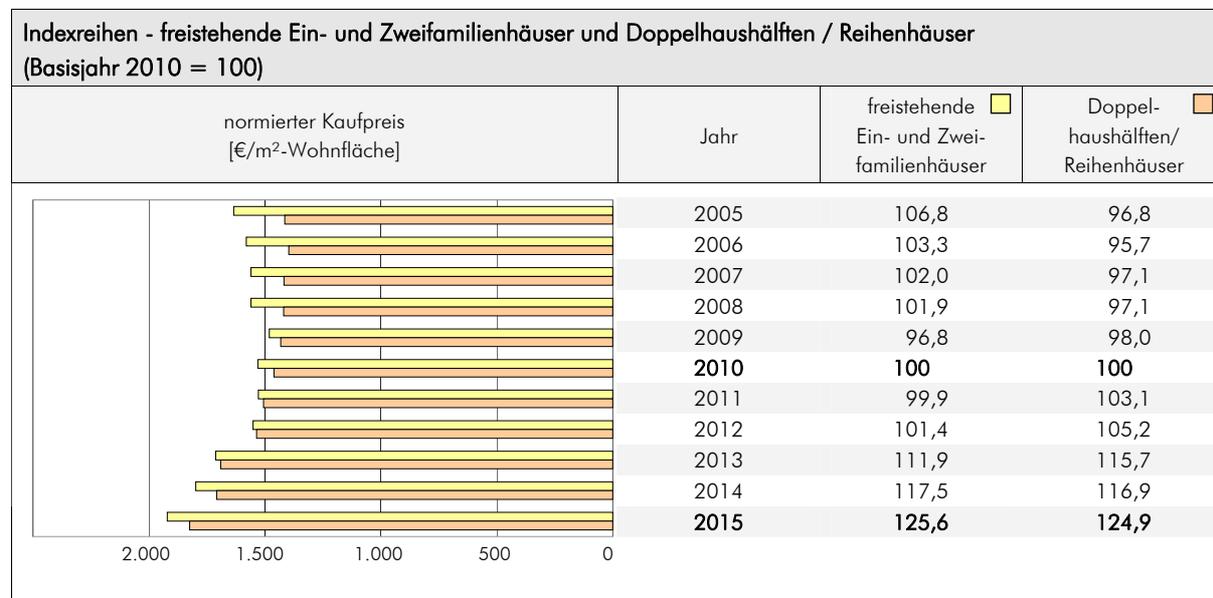
Alle Kaufpreise wurden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgte mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe 9.2.2.1 und 9.2.2.2). Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien wurden somit ausgeglichen.

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

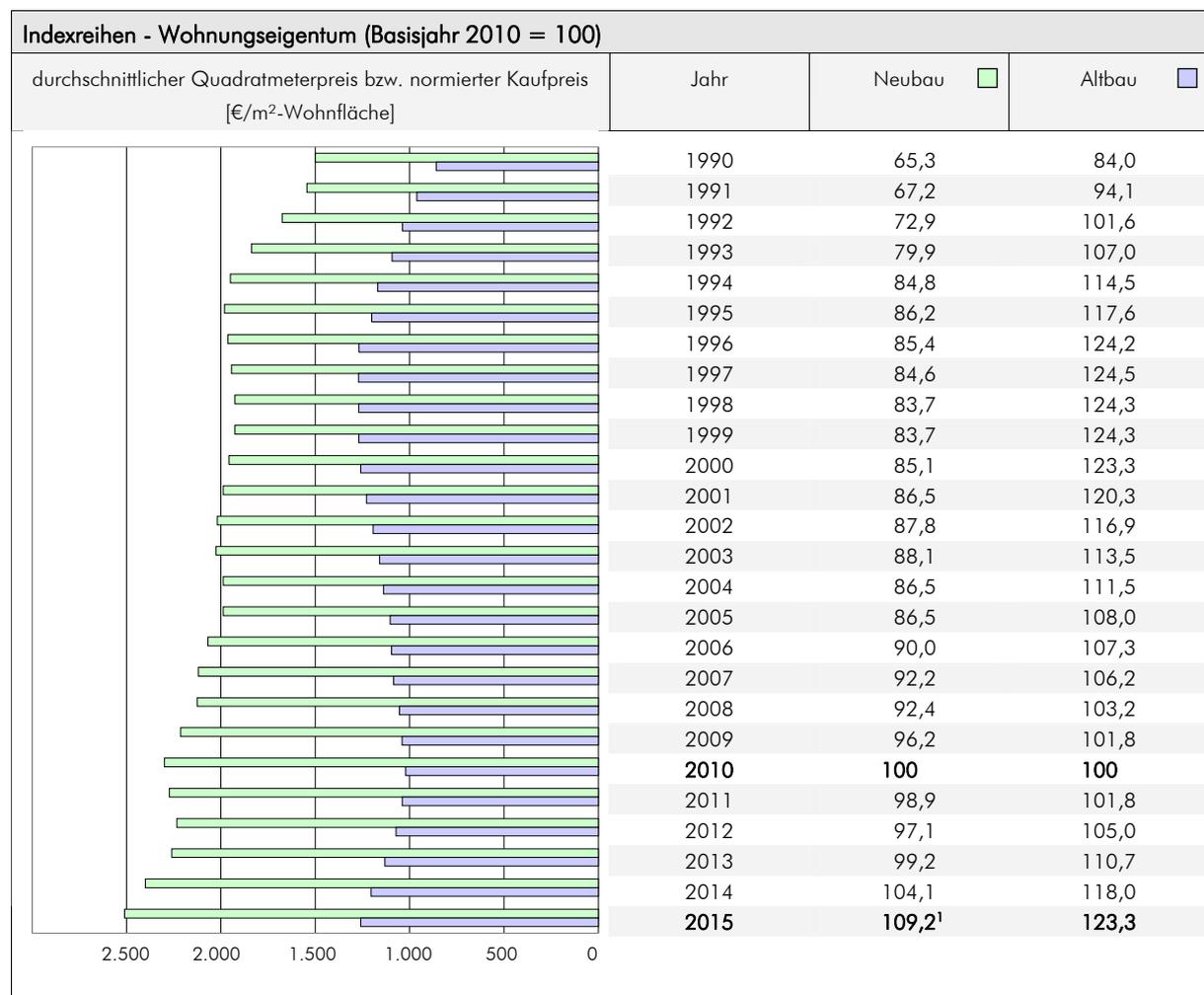
Die Indexreihe für Neubau wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für erstmalig verkaufte Eigentumswohnungen im Neubau ermittelt. Es handelt sich um einen gleitenden Index. Der Index bis 2013 bezieht sich auf die Daten des Gutachterausschusses für 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 wurden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgte mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe 9.2.2.3). Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien wurden 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

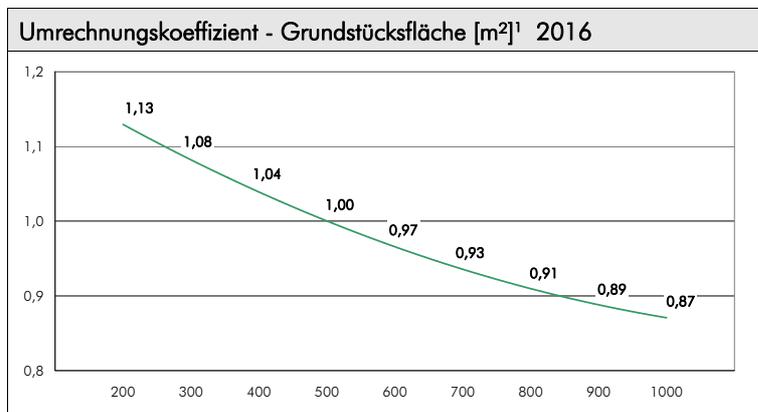
### 9.2.1 Unbebaute Grundstücke

#### 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>2</sup> bestätigt. Zur Umrechnung von Grundstücken > 1.000 m<sup>2</sup> wird auf diese Umrechnungskoeffizienten verwiesen.

<sup>1</sup> Für eine Grundstücksfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln. Über den grafisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Bsp. für Grundstücksfläche: 450 m<sup>2</sup> = (Koeffizient 400 m<sup>2</sup> + Koeffizient 500 m<sup>2</sup>) / 2 = (1,04 + 1,00) / 2 = 1,02

<sup>2</sup> Axel Mehrens: Deutschlandweite Analyse der funktionalen Abhängigkeiten von Bodenwerten, Abschnitt 7.8 Bundesdurchschnittliche Grundstücksflächen Umrechnungskoeffizienten

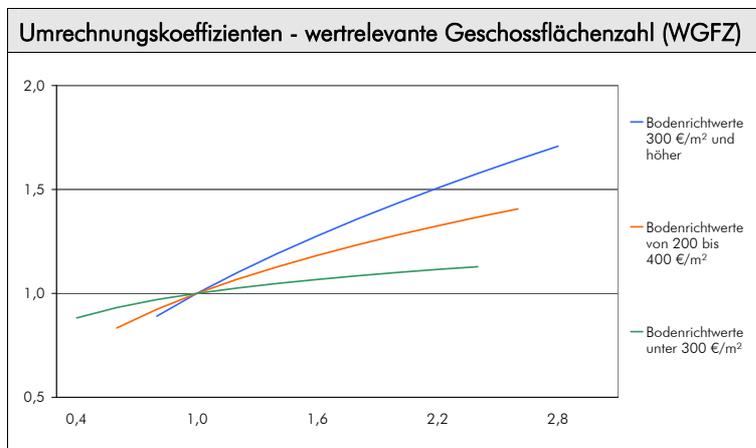
### 9.2.1.2 Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - Geschossflächenzahl (GFZ)

Eigene Untersuchungen zur Umrechnung bei abweichender Geschossflächenzahl (GFZ) liegen nicht vor. Der Gutachterausschuss ist jedoch der Auffassung, 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> Der anzuwendende Umrechnungskoeffizient ist durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten zu ermitteln. 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 erfolgte 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]: 1.720 €/m <sup>2</sup>	Umrechnungs-koeffizient	
Alter	Baujahr 1981 34 Jahre	0,96	Baujahr 1985 30 Jahre	1,00	$0,96 \div 1,00$ = 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	gehoben	1,11	gehoben	1,11	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	1,04	baujahrestypisch	1,00	$1,04 \div 1,00$ = 1,040
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
$1.720 \text{ €/m}^2 \times 0,960 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,040 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,060 \times 0,950$					<b>= 1.729 €/m<sup>2</sup></b>

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.

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	1,02
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		

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von **Garagen und Stellplätzen** werden im derzeitigen Modell die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 42) veröffentlichten Immobilienpreise pauschal in Ansatz gebracht. Bei Garagen auf dem Hauptgrundstück werden die Werte für Garagen im Modell pauschal um einen durchschnittlichen Bodenwert von 5.000 € reduziert.

[ ] statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bsp. für Alter: 23 Jahre = (Koeffizient 22 Jahre + Koeffizient 24 Jahre) / 2 = (1,07 + 1,05) / 2 = 1,06

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> Die Umrechnungskoeffizienten für die Ausstattung sind nur noch bedingt anwendbar.

Die Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Ausstattungsabstufung der NHK 2000 vorgenommen, diese Angaben sind Grundlage für die Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten.

<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.

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	[1,10]
teilmodernisiert	1,07	(modernisiert)	

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		

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von **Garagen und Stellplätzen** werden im derzeitigen Modell die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 42) veröffentlichten Immobilienpreise pauschal in Ansatz gebracht. Bei Garagen auf dem Hauptgrundstück werden die Werte für Garagen im Modell pauschal um einen durchschnittlichen Bodenwert von 5.000 € reduziert.

[ ] statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bsp. für Alter: 23 Jahre = (Koeffizient 22 Jahre + Koeffizient 24 Jahre) / 2 = (1,06 + 1,04) / 2 = 1,05

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> Die Umrechnungskoeffizienten für die Ausstattung sind nur noch bedingt anwendbar.

Die Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Ausstattungsabstufung der NHK 2000 vorgenommen, diese Angaben sind Grundlage für die Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten.

Die Angaben zu der Ausstattung der Immobilienrichtwerte beziehen sich auf die Ausstattungsabstufungen der NHK 2010.

<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	0,96
3 Zimmer	1,00		

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>5</sup>			
stark gehoben	1,21	mittel	1,00
gehoben	1,11	einfach	0,88

Modernisierungstyp <sup>2</sup>			
baujahrestypisch	1,00	neuzeitlich	[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>3</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>4</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		

[ ] statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bsp. für Alter: 23 Jahre = (Koeffizient 22 Jahre + Koeffizient 24 Jahre) / 2 = (1,09 + 1,07) / 2 = 1,08

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> 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>3</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>4</sup> Anzahl der Wohnungen, die von dem Hauseingang zu erreichen sind, über den die zu bewertende ETW auch zugänglich ist.

<sup>5</sup> Die Umrechnungskoeffizienten für die Ausstattung sind nur noch bedingt anwendbar.

Die Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Einstufung der Ausstattung der NHK 2000 vorgenommen, diese Angaben sind Grundlage für die Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten.

Die Angaben zu der Ausstattung der Immobilienrichtwerte beziehen sich auf die Einstufung der Ausstattung der NHK 2010.

Die **Anzahl der Vollgeschosse** ist ein beschreibendes Merkmal 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.

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von **Garagen und Stellplätzen** werden im derzeitigen Modell die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 42) veröffentlichten Immobilienpreise pauschal in Ansatz gebracht.

### 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 2016								
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)	3,9 %	114	73	1.262	6,17	26	49	80
	1,2 %	2 Jahre	16	451	1,26	7	14	-
Wohnungseigentum - Appartements (vermietet)	8,2 %	18	27	656	6,46	32	57	80
	2,0 %	2 Jahre	4	131	1,12	6	5	-
Einfamilienhäuser (freistehend)	2,3 %	35	167	2.420	6,17	20	55	80
	0,8 %	2 Jahre	32	698	0,96	5	16	-
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	2,9 %	99	139	1.687	6,15	21	55	80
	0,9 %	2 Jahre	25	418	0,69	5	13	-
Zweifamilienhäuser <sup>4</sup>	2,7 %	18	229	2.142	6,24	23	46	80
	0,8 %	2 Jahre	59	472	0,66	5	12	-
Dreifamilienhäuser	[3,9 %]	11	241	971	5,24	31	33	80
	0,9 %	4 Jahre	42	148	0,67	5	6	-
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % <sup>6</sup>	5,5 %	25	497 <sup>5</sup>	771	5,43	32	37	80
	1,4 %	2 Jahre	253	213	0,76	4	7	-
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[7,2 %]	17	430	670	5,81	30	40	80
	1,4 %	3 Jahre	176	265	2,19	7	10	-
Handel	[6,9 %]	7	778	828	6,85	21	30	63
	1,2 %	10 Jahre	441	376	3,08	3	9	13
produzierendes Gewerbe	[8,0 %] <sup>7</sup>	5	1.106	350	2,98	21	28	66
	1,5 %	10 Jahre	686	126	1,03	2	8	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

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

<sup>4</sup> freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

<sup>5</sup> im Durchschnitt mit acht Wohneinheiten

<sup>6</sup> der Zinssatz bezieht sich auf reine Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 %

<sup>7</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

Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer ermittelt (-vermietete Objekte-). Die angegebenen Mieterträge wurden auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.

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

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten wurde auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung vorgenommen (siehe Ziffer 9.7 (Seite 72f.)). 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.

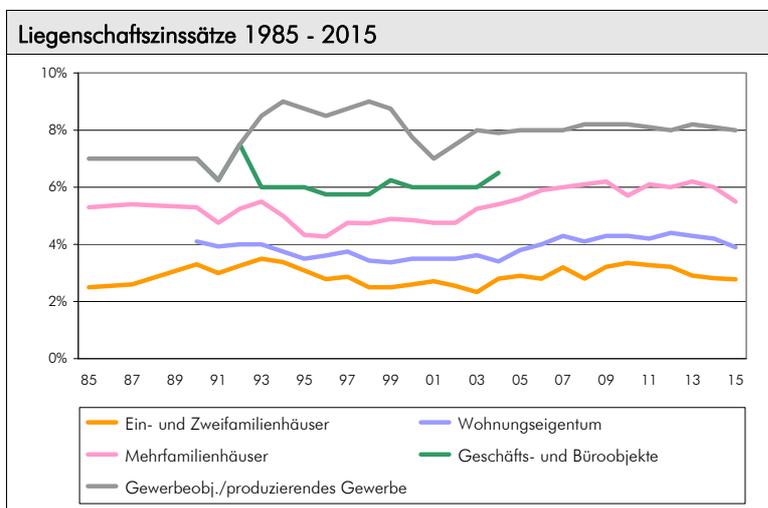
Es konnten folgende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden:

- 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 Abstellung 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 45)).

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 Jahresertrag eines zu bewertenden Objektes ableiten lässt.

Rohertagsfaktoren 2016								
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)	16,8 3,5	114 2 Jahre	73 16	1.262 451	6,17 1,26	26 7	49 14	80 -
Wohnungseigentum - Appartements (vermietet)	8,6 1,7	18 2 Jahre	27 4	656 131	6,46 1,12	32 6	57 5	80 -
Einfamilienhäuser (freistehend)	28,0 5,7	35 2 Jahre	167 32	2.420 698	6,17 0,96	20 5	55 16	80 -
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	22,5 3,4	99 2 Jahre	139 25	1.687 418	6,15 0,69	21 5	55 13	80 -
Zweifamilienhäuser <sup>4</sup>	23,3 3,3	18 2 Jahre	229 59	2.142 472	6,24 0,66	23 5	46 12	80 -
Dreifamilienhäuser	[15,5] 2,1	11 4 Jahre	241 42	971 148	5,24 0,67	31 5	33 6	80 -
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % <sup>6</sup>	11,8 2,6	25 2 Jahre	497 <sup>5</sup> 253	771 213	5,43 0,76	32 4	37 7	80 -
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[9,6] 1,6	17 3 Jahre	430 176	670 265	5,81 2,19	30 7	40 10	80 -
Handel	[10,2] 1,4	7 10 Jahre	778 441	828 376	6,85 3,08	21 3	30 9	63 13
produzierendes Gewerbe	[9,4] <sup>7</sup> 1,7	5 10 Jahre	1.106 686	350 126	2,98 1,03	21 2	28 8	66 5

[ ] = statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

<sup>4</sup> freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

<sup>5</sup> im Durchschnitt mit acht Wohneinheiten

<sup>6</sup> der Rohertagsfaktor bezieht sich auf reine Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 %

<sup>7</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 Gebäudefaktoren

Gebäudefaktoren dienen der Berechnung von (vorläufigen) Vergleichswerten durch Multiplikation des angepassten Gebäudefaktors [€/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 insgesamt 167 Immobilienrichtwerte (Ziffer 8.2 (Seite 45)) 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 49f.)) und/oder den Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 9.2.2 (Seite 53f.)) 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) kostenfrei eingesehen und ausgedruckt 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. Die Standardmodelle der AGVGA.NRW sind unter der Internet-Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abgebildet.

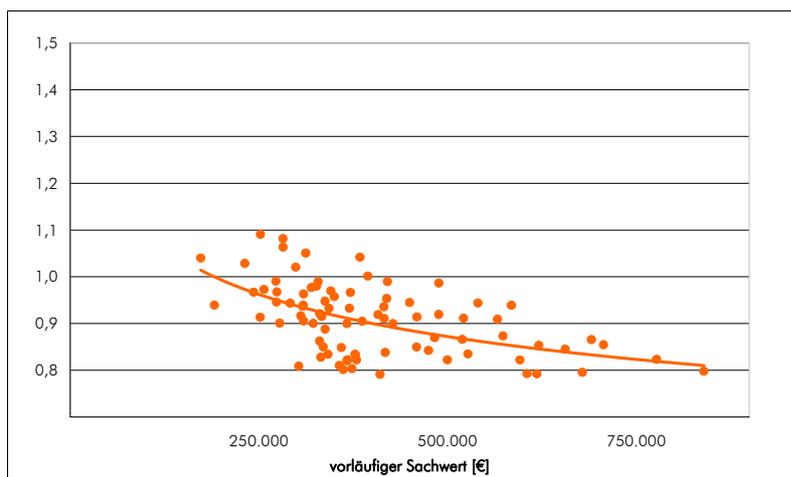
#### Wesentliche Modellparameter:

- 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
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile ..... pauschaler Ansatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Bodenwert ..... marktübliche und objektbezogene Grundstücksgröße einschließlich selbständiger Grundstücksteile, z.B. Garagengrundstück; Bodenrichtwert (beitragsfrei), angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
- bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen ..... pauschaler Ansatz (Zeitwert)

Zusätzlich wurden die Orientierungswerte zur Berücksichtigung von verschiedenen Gebäudemerkmalen, wie z.B. der Nutzbarkeit von Dachgeschossen, Drenpelhöhen, 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 2016 <sup>1</sup>									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND <sup>2</sup>	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m <sup>2</sup>	Jahre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Mittelwert	0,91	85	400.000	153.000	251.000	215	52	184	750
Standardabweichung	0,08		135.000	55.000	105.000	41	15	47	250
Minimum	0,79		170.000	80.000	50.000	90	19	110	350
Maximum	1,09		840.000	300.000	635.000	340	77	325	1.400
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,82		300.000	100.000	155.000	185	37	140	500
oberer Wert der 2/3-Spanne	0,98		530.000	205.000	345.000	245	69	225	1.000
Zeitwert für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:			12.000 bis 15.000 €, bei stark gehobenen Objekten bis zu 50.000 €						
Zeitwert für Garagen:			i.d.R einfache Garagen (Fertigbauweise) 4.000 bis 6.000 €						



Die Grafik zeigt die Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes, die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen.

Der Gutachterausschuss hat mit Hilfe statistischer Verfahren (multiple Regression) untersucht, ob signifikante Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Einflussgrößen und dem ermittelten Sachwertfaktor vorhanden sind.

Hierbei wurde festgestellt, dass die Höhe des Sachwertfaktors ( $R^2 = 0,39$ ) von:

- dem Bodenwert
  - dem Sachwert der baulichen Anlagen (Sachwert der Gebäude, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) und
  - der Gemeinde
- beeinflusst wird.

Der anzuwendende Sachwertfaktor wird durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten ermittelt und anschließend ggf. mit den Korrekturwert der angegebenen Gemeinden angepasst.

Über den Gültigkeitsbereich (Minimum- und Maximum-Werte) hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2012 - 2015

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

**Sachwertfaktoren NHK 2010**  
**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2016**

		Bodenwert [€]									
		Minimum 80.000	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	Maximum 300.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 50.000	1,04	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92
	100.000	1,02	1,01	0,99	0,98	0,96	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89
	150.000	0,99	0,98	0,97	0,96	0,94	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87
	200.000	0,97	0,96	0,95	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85
	250.000	0,95	0,94	0,93	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,84	0,83
	300.000	0,94	0,93	0,91	0,90	0,89	0,87	0,86	0,84	0,83	0,81
	350.000	0,92	0,91	0,90	0,89	0,87	0,86	0,84	0,83	0,81	0,80
	400.000	0,91	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,80	0,79
	550.000	0,89	0,88	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,80	0,78	0,77
	Maximum 635.000	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,76

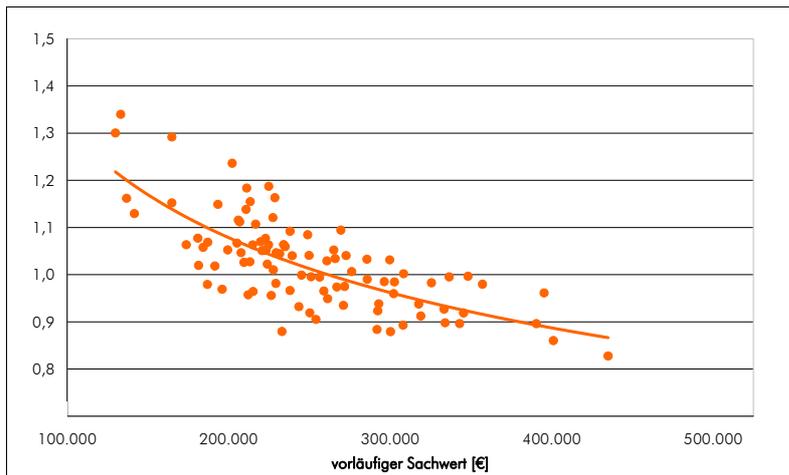
0,93 Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.

0,91 Für die Kombination der jeweiligen Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) lagen keine tatsächlichen Vergleichspreise vor. Die Angaben, insbesondere der Minimum- und Maximum-Werte, dienen der Interpolation zwischen den Tabellenwerten.

- **Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten**  
keine Anpassung
- **Breckerfeld**  
(interpolierter) Sachwertfaktor minus 0,08

### 9.6.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010									
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2016 <sup>1</sup>									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND <sup>2</sup>	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m <sup>2</sup>	Jahre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Mittelwert	1,03	96	250.000	80.000	170.000	221	56	139	343
Standardabweichung	0,10		60.000	28.000	48.000	37	12	25	115
Minimum	0,83		130.000	30.000	68.000	135	22	97	170
Maximum	1,34		435.000	178.000	300.000	320	77	237	850
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,93		200.000	57.000	120.000	190	45	120	250
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,11		300.000	106.000	210.000	260	68	158	450
Zeitwert für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:			10.000 bis 12.000 €, bei stark gehobenen Objekten bis zu 25.000 €						
Zeitwert für Garagen:			i.d.R einfache Garagen (Fertigbauweise) 4.000 bis 6.000 €						



Die Grafik zeigt die Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes, die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen.

Der Gutachterausschuss hat mit Hilfe statistischer Verfahren (multiple Regression) untersucht, ob signifikante Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Einflussgrößen und dem ermittelten Sachwertfaktor vorhanden sind.

Hierbei wurde festgestellt, dass die Höhe des Sachwertfaktors ( $R^2 = 0,51$ ) von:

- dem Bodenwert
- dem Sachwert der baulichen Anlagen (Sachwert der Gebäude, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) und
- der Gemeinde

beeinflusst wird.

Der anzuwendende Sachwertfaktor wird durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten ermittelt und anschließend ggf. mit den Korrekturwert der angegebenen Gemeinden angepasst.

Über den Gültigkeitsbereich (Minimum- und Maximum-Werte) hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2012 - 2015

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

**Sachwertfaktoren NHK 2010  
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2016**

		Bodenwert [€]						
		Minimum 30.000	50.000	75.000	100.000	125.000	150.000	Maximum 178.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 68.000	1,31	1,25	1,20	1,15	1,12	1,10	1,09
	100.000	1,25	1,20	1,14	1,09	1,06	1,04	1,03
	125.000	1,21	1,15	1,10	1,05	1,02	1,00	0,99
	150.000	1,17	1,12	1,06	1,02	0,98	0,96	0,95
	175.000	1,14	1,09	1,03	0,99	0,95	0,93	0,92
	200.000	1,11	1,06	1,00	0,96	0,93	0,90	0,89
	225.000	1,09	1,04	0,98	0,94	0,90	0,88	0,87
	250.000	1,07	1,02	0,96	0,92	0,89	0,86	0,85
	Maximum 300.000	1,05	1,00	0,94	0,90	0,86	0,84	0,83

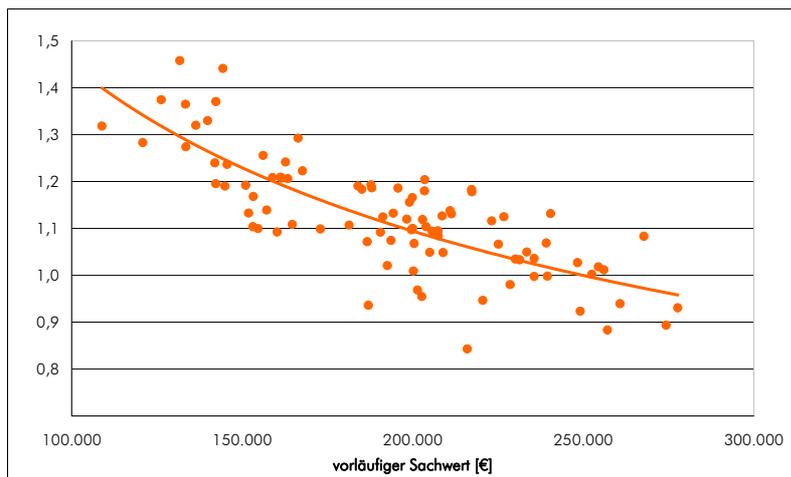
1,04 Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.

1,02 Für die Kombination der jeweiligen Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) lagen keine tatsächlichen Vergleichspreise vor. Die Angaben, insbesondere der Minimum- und Maximum-Werte, dienen der Interpolation zwischen den Tabellenwerten.

- **Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten**  
keine Anpassung
- **Breckerfeld**  
(interpolierter) Sachwertfaktor minus 0,07
- **Ennepetal und Gevelsberg**  
(interpolierter) Sachwertfaktor minus 0,03

### 9.6.1.3 Reihemittelhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 Reihemittelhäuser 2016 <sup>1</sup>									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND <sup>2</sup>	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m <sup>2</sup>	Jahre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Mittelwert	1,13	91	195.000	54.000	140.000	216	53	133	243
Standardabweichung	0,12		39.000	15.000	35.000	37	12	25	72
Minimum	0,84		107.000	30.000	60.000	110	31	89	118
Maximum	1,46		278.000	95.000	220.000	310	74	210	407
unterer Wert der 2/3-Spanne	1,01		150.000	38.000	106.000	185	40	110	170
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,22		233.000	68.000	175.000	250	67	156	310
Zeitwert für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:			10.000 bis 12.000 €, bei stark gehobenen Objekten bis zu 25.000 €						
Zeitwert für Garagen:			i.d.R einfache Garagen (Fertigbauweise) 4.000 bis 6.000 €						



Die Grafik zeigt die Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes, die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen.

Der Gutachterausschuss hat mit Hilfe statistischer Verfahren (multiple Regression) untersucht, ob signifikante Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Einflussgrößen und dem ermittelten Sachwertfaktor vorhanden sind.

Hierbei wurde festgestellt, dass die Höhe des Sachwertfaktors ( $R^2 = 0,66$ ) von:

- dem Bodenwert
- dem Sachwert der baulichen Anlagen (Sachwert der Gebäude, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) und
- der Gemeinde

beeinflusst wird.

Der anzuwendende Sachwertfaktor wird durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten ermittelt und anschließend ggf. mit den Korrekturwert der angegebenen Gemeinden angepasst.

Über den Gültigkeitsbereich (Minimum- und Maximum-Werte) hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2012 - 2015

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

**Sachwertfaktoren NHK 2010  
Reihenmittelhäuser 2016**

		Bodenwert [€]							Maximum 95.000
		Minimum 30.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 60.000	1,43	1,43	1,40	1,38	1,37	1,36	1,35	1,34
	75.000	1,36	1,36	1,34	1,32	1,30	1,30	1,29	1,28
	100.000	1,27	1,27	1,24	1,22	1,21	1,20	1,19	1,18
	125.000	1,19	1,19	1,16	1,14	1,13	1,12	1,11	1,10
	150.000	1,12	1,12	1,09	1,08	1,06	1,05	1,05	1,04
	175.000	1,07	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	1,00	0,99
	200.000	1,04	1,04	1,01	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96
	Maximum 220.000	1,02	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94

1,07 Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.

1,04 Für die Kombination der jeweiligen Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) lagen keine tatsächlichen Vergleichspreise vor. Die Angaben, insbesondere der Minimum- und Maximum-Werte, dienen der Interpolation zwischen den Tabellenwerten.

- **Ennepetal, Gevelsberg, Schwelm, Sprockhövel und Wetter**  
keine Anpassung
- **Breckerfeld**  
(interpolierter) Sachwertfaktor minus 0,07
- **Hattingen, Herdecke und Witten**  
(interpolierter) Sachwertfaktor plus 0,05

## 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

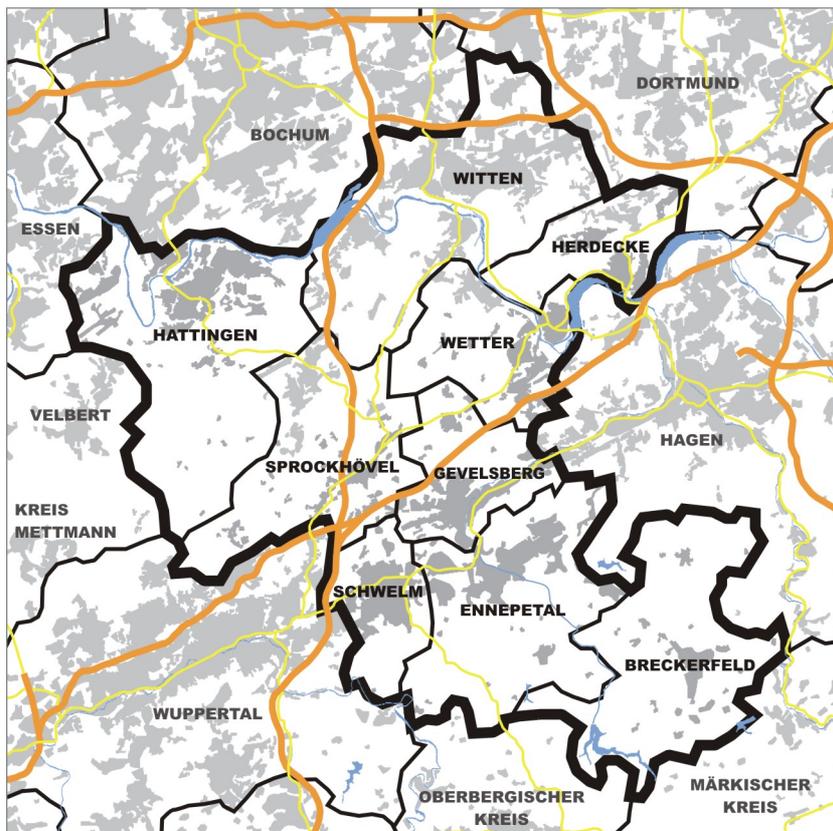
Anzahl	Korrektur- faktor	Anzahl	Korrektur- faktor
1	1,45	30	0,84
4	1,20	90	0,64
12	1,00		

<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> 323.169
- Abwanderungsrückgang im Vergleich zum Vorjahr 0,1 %
- Arbeitslosenquote<sup>2</sup> 6,9 %

Stadt	Einwohner
Breckerfeld	8.967
Ennepetal	29.714
Gevelsberg	31.047
Hattingen	54.549
Herdecke	22.555
Schwelm	28.011
Sprockhövel	24.962
Wetter	27.481
Witten	95.883

## 10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Katasterfläche<sup>3</sup> 409,6 km<sup>2</sup> davon

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

Baugenehmigungen<sup>4</sup> 232 (+15 %)

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, 30.06.2015

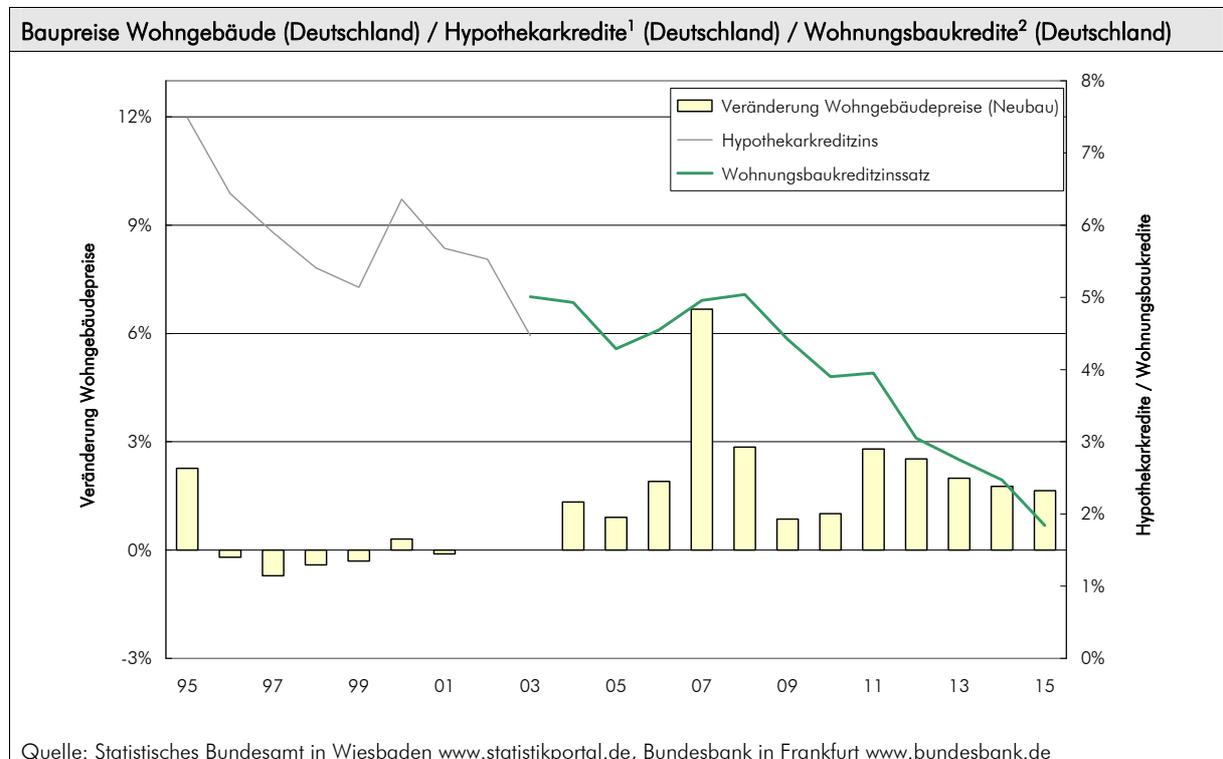
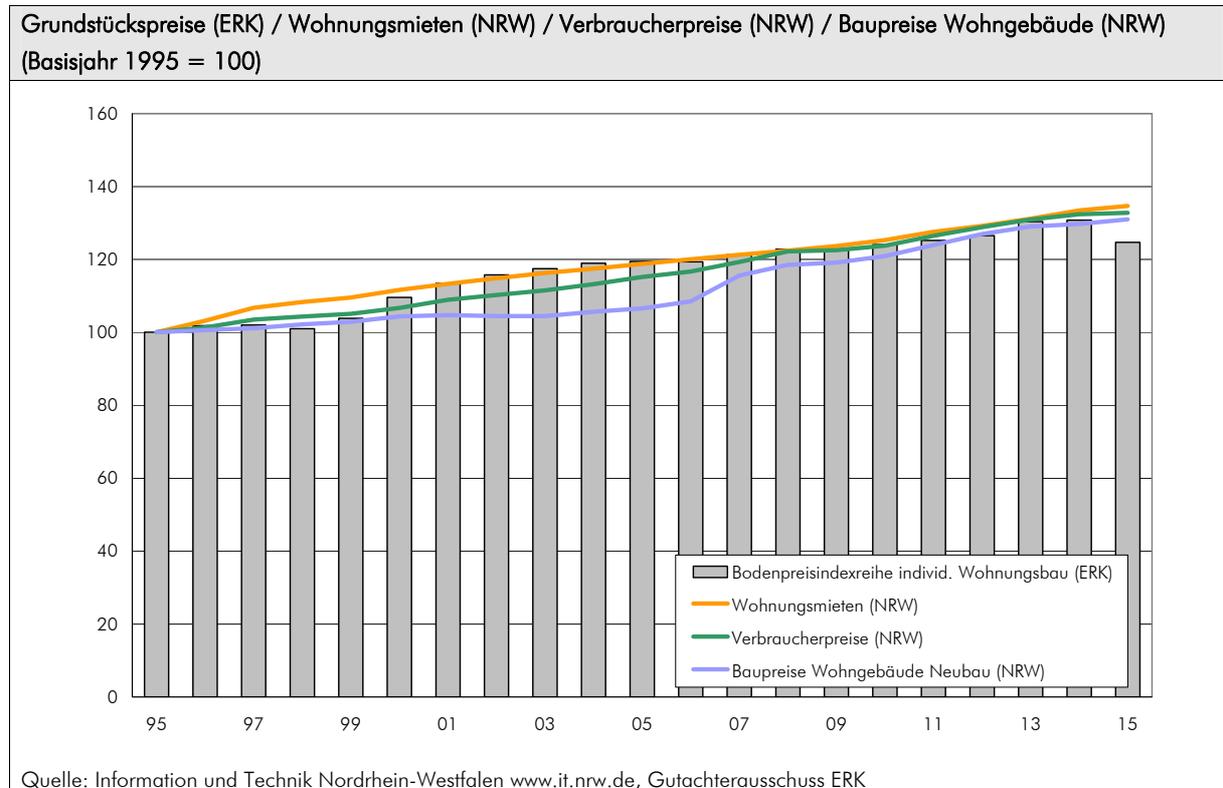
<sup>2</sup> Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

<sup>3</sup> Kataster- und Vermessungsamt Schwelm, 15.02.2016

<sup>4</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Anzahl der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude für Januar bis Oktober 2015 (Veränderung zum Zeitraum Januar bis Oktober 2014)

### 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 **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	• Umrechnungskoeffizienten .....	54, 55
Arbeitslosenquote.....	75	• Umsatz .....	11, 12, 13, 14, 16, 27
Arrondierung .....	26	• Zweifamilienhäuser (freistehend).....	29, 30
Bauerwartungsland .....	11, 12, 13, 25	Einfamilienhäuser (freistehend).....	28, 30, 49, 54, 58, 60, 65
Baugenehmigungen .....	75	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend) .....	29, 30, 49, 54, 58, 60, 65
Bauland - Außenbereich		Einstellplätze.....	42
• Bodenwertübersicht.....	44	Einwohner .....	75
Bauland - Geschosswohnungsbau		Einzelhandelsmieten.....	77
• Bodenwertübersicht.....	44	Erbbaurecht	
• Preise .....	20	• Erbbaugrundstücksfaktoren .....	71
• Umsatz .....	11, 12, 13, 20	• Erbbaurechtsfaktoren.....	71
Bauland - Gewerbe		• Umsatz .....	11, 12, 13
• Bodenpreisindex .....	47	• Vergleichsfaktor Erbbaurecht.....	63
• Bodenwertübersicht.....	44	• Vergleichsfaktoren Erbbaurechtsgrundstück.....	63
• Preise .....	21	Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....	46
• Umsatz .....	11, 12, 13, 21	Erschließungsbeitrag .....	20
Bauland - individueller Wohnungsbau		Ertragsfaktoren .....	60
• Bodenpreisindex .....	47	Erwerberströme.....	16
• Bodenwertübersicht.....	44	Flächenumsatz.....	10, 13, 15
• Preise .....	19	forstwirtschaftliche Flächen .....	23, 44, 48
• Umsatz .....	11, 12, 13, 19	Garagen .....	42
Bauland - tertiäres Gewerbe		Garagenmieten .....	77
• Preise .....	21	Gebädefaktoren .....	62
Baulandteilfläche .....	26	Geldumsatz.....	10, 12, 15
bebaute Grundstücke .....	11, 12, 13, 27	Geschäftshäuser .....	11, 12, 13, 37
beeinträchtigt Agrarland .....	24	Geschäftsstelle .....	2, 9
begünstigt Agrarland.....	24, 48	Gewerbemieten .....	77
Berichtszeitraum.....	10	Gewerbeobjekte .....	11, 12, 13, 37, 58, 60
Bewirtschaftungskosten .....	72	Gewerbliche Räume.....	41
• Garagen und Stellplätze.....	74	Grundstücksmarktbericht.....	7
• Geschäfte und Gewerbe .....	73	Gutachterausschuss .....	8, 78
• Wohnen.....	72	Hallenmieten.....	77
Bodenpreisindex		Hinterland.....	26
• Allgemeines .....	46	Immobilien-Barometer .....	6
• begünstigt Agrarland .....	48	Immobilienpreisübersicht	
• forstwirtschaftliche Flächen .....	48	• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser.....	31
• Gewerbe.....	47	• Dreifamilienhäuser .....	35
• individueller Wohnungsbau .....	47	• Einfamilienhäuser (freistehend) .....	28
• landwirtschaftliche Flächen.....	48	• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend).....	29
Bodenrichtwerte .....	43	• Garagen und Stellplätze .....	42
Bodenwertübersicht .....	44	• Mehrfamilienhäuser.....	36
BORISplus.NRW .....	9, 43, 45	• Reihemittelhäuser .....	33
Bürogebäude.....	11, 12, 13, 37	• Wohnungseigentum .....	39
Büromieten .....	77	• Zweifamilienhäuser (freistehend).....	29
Doppelhaushälften.....	31, 32, 49, 55, 58, 60, 67	Immobilienrichtwerte.....	45, 60, 62
Dreifamilienhäuser .....	35, 58, 60	Indexreihe	
Ein- und Zweifamilienhäuser		• Allgemeines .....	46
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser .....	31, 32	• baureifes Land .....	47
• Einfamilienhäuser (freistehend) .....	28, 30	• Doppel- und Reihenhäuser .....	49
• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend) .....	29, 30	• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) .....	49
• Immobilienpreisübersicht.....	28, 29, 30, 31, 32, 33, 34	• land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	48
• Indexreihe .....	49	• Wohnungseigentum .....	50
• Liegenschaftszinssätze .....	58		
• Reihemittelhäuser.....	33, 34		
• Rothertragsfaktoren .....	60		

Industrieobjekte .....	11, 12, 13, 37, 58, 60	Sachwertfaktoren .....	64
Instandhaltungskosten .....	72, 73, 74	• Doppelhaushälften / Reihenhäuser.....	67
Kanalanschlussbeitrag .....	20	• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) .....	65
Kaufpreissammlung.....	7	• Reihemittelhäuser .....	69
Kleingartenflächen .....	24	Sozioökonomische Daten .....	75
land- und forstwirtschaftliche		Standardmodell AGVGA.NRW .....	58, 64
Flächen .....	11, 12, 13, 22, 44, 48	Stellplätze.....	42
landwirtschaftliche Flächen .....	22, 44, 48	Stellplatzmieten.....	77
Liegenschaftszinssätze.....	58	Straßenlandrückveräußerung .....	26
Marktanpassungsfaktoren .....	64	Strukturdaten.....	75
Marktteilnehmerverhältnisse .....	16	Teileigentum .....	11, 12, 13, 41
Mehrfamilienhäuser		Tiefgarageneinstellplätze .....	42
• Immobilienpreisübersicht.....	36	Umrechnungskoeffizienten	
• Liegenschaftszinssatz .....	58	• Bauland - Geschosswohnungsbau [GFZ] .....	52
• Rohertragsfaktoren .....	60	• Bauland - individueller Wohnungsbau	
• Umsatz .....	11, 12, 13, 14, 16, 36	[Grundstücksfläche].....	51
Mietausfallwagnis.....	72, 73, 74	• Doppel- und Reihenhäuser .....	55
Mieten		• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) .....	54
• Einzelhandel.....	77	• Wohnungseigentum .....	56
• Garagen/Stellplätze.....	77	unbebaute Grundstücke.....	11, 12, 13, 18
• Gewerbe/Büro .....	77	Vergleichsfaktoren .....	60
• Wohnen.....	77	Verkaufsumstand Wohnungseigentum .....	38
Mitglieder des Gutachterausschusses.....	78	Verwaltungsgebäude.....	11, 12, 13, 37
Nutzungsbedingungen.....	2	Verwaltungskosten .....	72, 73, 74
Oberer Gutachterausschuss.....	9	Wirtschaftsdaten .....	76
persönliche/ungewöhnliche Verhältnisse .....	10, 11, 12, 13	Wohnungs- und Teileigentum .....	11, 12, 13, 38
Rahmendaten .....	75	Wohnungseigentum	
Reihenhäuser .....	31, 32, 49, 55, 58, 60, 67	• Immobilienpreisübersicht .....	39, 40
Reihemittelhäuser .....	33, 34, 49, 55, 58, 60, 69	• Indexreihe.....	50
Rohbauland.....	11, 12, 13, 25	• Liegenschaftszinssatz.....	58
Rohertragsfaktoren .....	60	• Rohertragsfaktoren .....	60
		• Umrechnungskoeffizienten .....	56
		• Umsatz .....	11, 12, 13, 14, 16, 38
		• Verkaufsumstand.....	38
		Wohnungsmieten.....	77
		Zwangsversteigerungen .....	10, 11, 12, 13, 17
		Zweifamilienhäuser (freistehend) ...	29, 30, 49, 54, 58, 60, 65

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)

