



## **Grundstücksmarktbericht 2017**

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

**Inhalt**

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

**Berichtszeitraum**

01.01.2016 bis 31.12.2016

**Herausgeber**

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

**Geschäftsstelle**

Kreisverwaltung  
Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm  
Postfach 420, 58317 Schwelm

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

**Internet**

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

**Druck**

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

**Auflage**

100

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 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten . 2017 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 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten . 2017,  
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 2016</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	21
5.3	Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW	21
5.4	Gewerbe	22
5.4.1	Gewerbe und Industrie	22
5.4.2	Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung	22
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	23
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	27
5.7	Arrondierungen von Wohnbauflächen	28
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	29
6.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	30
6.1.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	31
6.1.3	Doppelhaushälften / Reihendhäuser	33
6.1.4	Reihenmittelhäuser	35
6.2	Dreifamilienhäuser	37
6.3	Mehrfamilienhäuser	38
6.4	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	39
6.5	Gewerbe- und Industrieobjekte	39
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>40</b>
7.1	Wohnungseigentum	40
7.2	Teileigentum	43
7.2.1	Gewerbliche Räume	43
7.2.2	Garagen und Stellplätze	44
<b>8</b>	<b>Richtwerte</b>	<b>45</b>
8.1	Bodenrichtwerte	45
8.2	Immobilienrichtwerte	47

<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>48</b>
9.1	Indexreihen	48
9.1.1	Baureifes Land	49
9.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	50
9.1.3	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser	51
9.1.4	Wohnungseigentum	52
9.2	Umrechnungskoeffizienten	53
9.2.1	Unbebaute Grundstücke	53
9.2.1.1	Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche	53
9.2.1.2	Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - Geschossflächenzahl (GFZ)	54
9.2.2	Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	55
9.2.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	56
9.2.2.2	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	57
9.2.2.3	Wohnungseigentum	58
9.3	Liegenschaftszinssätze	60
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	64
9.4.1	Ertragsfaktoren	64
9.4.2	Gebäudefaktoren	66
9.5	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück	67
9.5.1	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht	67
9.5.2	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück	67
9.6	Marktanpassungsfaktoren	68
9.6.1	Sachwertfaktoren	68
9.6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	69
9.6.1.2	Doppelhaushälften / Reihendhäuser	71
9.6.1.3	Reihenmittelhäuser	73
9.6.2	Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren	75
9.6.2.1	Erbbaurechtsfaktoren	75
9.6.2.2	Erbbaugrundstücksfaktoren	75
9.7	Bewirtschaftungskosten	76
9.7.1	Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung	76
9.7.2	Bewirtschaftungskosten gewerbliche Nutzung	77
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>78</b>
10.1	Sozioökonomische Daten	78
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	78
10.3	Wirtschaftsdaten	79
<b>11</b>	<b>Mieten</b>	<b>80</b>
11.1	Wohnen	80
11.2	Garagen / Stellplätze	80
11.3	Gewerbliche Hallen und Büromieten	80
11.4	Einzelhandel	80
<b>12</b>	<b>Mitglieder des Gutachterausschusses</b>	<b>81</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 2017 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 2017 können nicht unmittelbar mit den einzelnen Grundstücksmarktberichten der aufgelösten Gutachterausschüsse verglichen werden.

Dipl.-Ing. Jürgen Wagenbach  
Vorsitzender

Dipl.-Ing. Klaus Teuñßen  
Leiter der Geschäftsstelle

# 1 Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

## Umsätze

Im Jahr 2016 wurden dem Gutachterausschuss 2.614 Kauffälle<sup>1</sup> (2015: 2.465) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 631,1 Mio. € und einem Flächenumsatz von 425,5 ha abgeschlossen.

## Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau

Es war eine Umsatzsteigerung bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 32 % (2016: 165 Kauffälle) zu.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 245 €/m<sup>2</sup>. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass sich die Kaufpreise für die unbebauten Grundstücke in den meisten Lagen des Ennepe-Ruhr-Kreises im Vergleich zum Vorjahr auf dem gleichen Preisniveau befanden. Der Anstieg des Mittelwertes von 221 €/m<sup>2</sup> (2015) auf 245 €/m<sup>2</sup> (2016) wurde durch die überdurchschnittlich hohe Anzahl an Verkäufen von Baugrundstücken in sehr guten/bevorzugten Wohnlagen beeinflusst.

## Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 764 Ein- und Zweifamilienhäuser (2015: 749) 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 202.000 und 354.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 324.000 € gezahlt.

## Wohnungseigentum

Im Jahr 2016 wechselten 841 (2015: 848) Objekte den Eigentümer.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 2.720 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 94 m<sup>2</sup> gestiegen, ebenso die Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) in Altbauten aller Baujahresklassen.

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 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)	↑	↑
▪ Doppelhaushälften / Reihenhäuser (ohne Neubauten)	↑	↓
▪ Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Neubau)	↗	↑
▪ Reihemittelhäuser (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), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) 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
- Erstellung 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 Boden- und Immobilienrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

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

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

Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug.

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2016

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2016 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **2.855 Kauffällen** (2015: 2.768) einen Geldumsatz von **668,5 Mio. €** (2015: 497,8 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **468,9 ha** (2015: 408,4 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses über die im Berichtsjahr 2016 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich zum 9. Januar 2017** 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. 2016 waren 195 Kaufverträge (2015 = 240) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

2016 wurden außerdem 46 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 2016										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Haftingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	6	22	6	16	22	13	15	20	45	165
Bauland (Geschosswohnungsbau)	1	1	5	6	3		2	5	4	27
Bauland (Gewerbe)		1	3	3	1	3				11
Rohbauland	1	1	2	2		4	1	1	1	13
Bauerwartungsland			2				1			3
land- und forstwirtschaftliche Flächen	8	13	4	11	8	3	8	12	16	83
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	3		3	2	2				5	15
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	4	20	14	24	9	6	17	14	36	144
	<b>23</b>	<b>58</b>	<b>39</b>	<b>64</b>	<b>45</b>	<b>29</b>	<b>44</b>	<b>52</b>	<b>107</b>	<b>461</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	46	88	77	112	61	59	70	54	197	764
Mehrfamilienhäuser	4	37	23	34	7	18	14	12	77	226
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2	7	2	4	3	1	4	2	7	32
Gewerbe- und Industrieobjekte		3	2	3	1	1	3	3	2	18
Erbbaurechte	4	1	4		3				9	21
sonstige Gebäude	2	9	2	11	3	3	3	2	12	47
	<b>58</b>	<b>145</b>	<b>110</b>	<b>164</b>	<b>78</b>	<b>82</b>	<b>94</b>	<b>73</b>	<b>304</b>	<b>1.108</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	7	63	84	206	109	63	34	73	202	841
davon Erstverkäufe nach Neubau		2	9	16	35	10	5	7	16	100
davon Weiterverkäufe	7	59	75	182	73	48	29	65	183	721
davon Erstverkäufe nach Umwandlung		2		8	1	5		1	3	20
Teileigentum	1	4	6	42	33	22	7	8	40	163
Wohnungs- und Teilerbaurechte	4		1	4	6			1	25	41
	<b>12</b>	<b>67</b>	<b>91</b>	<b>252</b>	<b>148</b>	<b>85</b>	<b>41</b>	<b>82</b>	<b>267</b>	<b>1.045</b>
<b>Zwischensumme</b>										
	<b>93</b>	<b>270</b>	<b>240</b>	<b>480</b>	<b>271</b>	<b>196</b>	<b>179</b>	<b>207</b>	<b>678</b>	<b>2.614</b>
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	9	15	18	28	21	15	16	12	61	195
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren										
	1	10	2	6	6	2	2	4	13	46
	<b>103</b>	<b>295</b>	<b>260</b>	<b>514</b>	<b>298</b>	<b>213</b>	<b>197</b>	<b>223</b>	<b>752</b>	<b>2.855</b>

Geldumsatz [Mio. €] <sup>1</sup> 2016										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Haftingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	0,5	2,4	0,7	2,7	7,1	1,5	2,9	2,4	6,1	26,4
Bauland (Geschosswohnungsbau)	0,1	0,1	1,8	2,9	0,7		0,5	1,9	2,4	10,5
Bauland (Gewerbe)		0,4	0,9	0,3	0,1	1,2				3,0
Rohbauland	0,1	0,1	0,4	2,1		1,8	5,9	0,2	0,1	10,6
Bauerwartungsland			2,9				1,3			4,1
land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,1	0,9	0,2	0,3	0,4	0,1	0,2	0,2	0,5	3,0
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	0,2		0,2	0,2	0,2				0,9	1,8
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	0,2	0,5	0,5	1,1	0,1	0,3	0,1	1,0	0,4	4,1
	1,3	4,4	7,7	9,7	8,7	4,8	10,9	5,7	10,3	<u>63,6</u>
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	9,9	20,1	19,9	33,4	19,7	15,8	20,1	13,7	55,4	207,9
Mehrfamilienhäuser	1,0	8,8	6,8	12,2	2,0	5,7	6,1	8,1	35,2	85,8
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0,2	3,4	1,6	5,7	2,1	2,8	1,8	1,0	11,6	30,1
Gewerbe- und Industrieobjekte		0,8	1,3	6,4	1,1	1,1	8,3	0,7	1,2	20,9
Erbbaurechte	0,8	0,2	0,7		0,8				1,2	3,7
sonstige Gebäude	0,1	10,4	11,1	44,2	<0,1	31,3	0,3	0,1	2,5	99,9
	12,0	43,6	41,7	101,8	25,7	56,7	36,6	23,6	107,0	<u>448,5</u>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	0,7	7,5	10,9	25,3	19,2	8,6	6,5	9,2	18,7	106,6
davon Erstverkäufe nach Neubau		0,4	3,7	5,0	11,1	2,4	1,5	2,0	3,6	29,7
davon Weiterverkäufe	0,7	6,9	7,2	19,8	8,0	5,7	5,0	7,1	14,9	75,3
davon Erstverkäufe nach Umwandlung		0,1		0,6	0,1	0,5		0,1	0,2	1,6
Teileigentum	<0,1	<0,1	0,1	1,1	0,8	1,0	1,0	2,6	1,0	7,6
Wohnungs- und Teilerbaurechte	0,4		0,2	0,3	0,3			0,1	3,5	4,9
	1,1	7,5	11,2	26,7	20,3	9,7	7,5	11,9	23,2	<u>119,1</u>
<b>Zwischensumme</b>										
	14,3	55,5	60,3	138,3	54,7	71,2	55,0	41,2	140,6	<u>631,1</u>
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	2,2	2,5	3,2	3,6	2,8	2,6	4,4	1,9	9,4	32,5
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren										
	0,2	1,5	0,2	0,2	0,4	0,5	0,3	0,6	0,9	4,9
	16,8	59,5	63,6	142,1	57,8	74,3	59,8	43,7	150,8	<u>668,5</u>

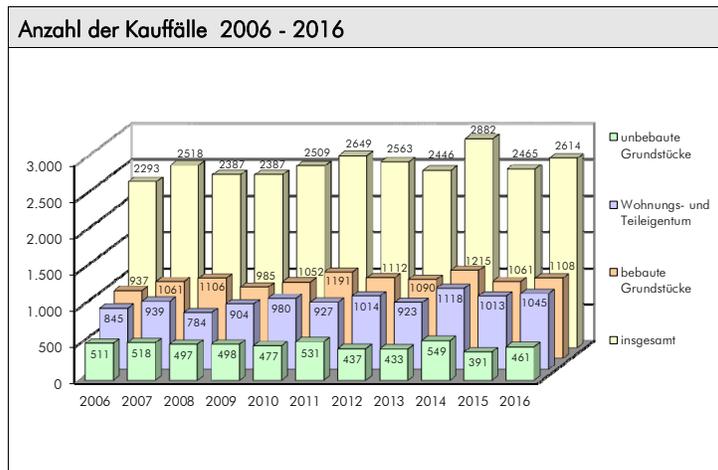
<sup>1</sup> Die Umsatzzahlen und die Summen wurden einzeln gerundet. Die Summen der gerundeten Umsatzzahlen können von den angegebenen, gerundeten Summen geringfügig abweichen.

Flächenumsatz [ha] <sup>1</sup> 2016										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Haftingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	0,3	1,6	0,5	1,0	3,2	0,8	1,1	1,0	2,9	12,5
Bauland (Geschosswohnungsbau)	0,1	<0,1	1,0	1,2	0,5		0,2	0,5	1,7	5,2
Bauland (Gewerbe)		2,2	1,6	0,7	0,1	2,1				6,8
Rohbauland	0,1	0,1	0,5	1,0		2,8	4,3	0,2	0,5	9,4
Bauerwartungsland			7,0				1,2			8,2
land- und forstwirtschaftliche Flächen	8,8	59,9	11,3	9,3	18,9	0,8	16,9	17,1	13,6	156,8
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	0,1		0,2	0,4	0,2				1,2	2,1
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	0,3	1,3	5,1	1,9	0,2	1,1	2,3	8,9	3,9	25,1
	9,7	65,2	27,3	15,6	23,1	7,5	25,9	27,8	23,8	<u>226,0</u>
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,8	8,7	5,1	18,5	5,1	4,3	6,0	6,8	22,9	81,4
Mehrfamilienhäuser	0,2	4,0	2,8	4,0	1,8	1,4	5,2	1,7	8,8	29,9
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	3,4	2,6	0,7	2,6	1,7	0,6	1,0	0,4	4,3	17,1
Gewerbe- und Industrieobjekte		2,1	2,3	3,1	0,7	1,2	4,1	0,6	1,1	15,1
Erbbaurechte	0,1	0,1	0,2		0,1				0,5	1,0
sonstige Gebäude	6,8	1,0	0,9	30,0	<0,1	1,2	0,1	0,1	0,8	40,8
	14,4	18,4	12,0	58,2	9,4	8,7	16,3	9,6	38,3	<u>185,3</u>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	0,1	1,7	1,2	3,7	1,5	0,8	0,8	1,0	2,3	13,1
davon Erstverkäufe nach Neubau		<0,1	0,2	0,3	0,4	0,1	0,1	0,1	0,2	1,3
davon Weiterverkäufe	0,1	1,6	1,0	3,3	1,1	0,7	0,7	0,9	2,0	11,5
davon Erstverkäufe nach Umwandlung		<0,1		0,1	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	0,3
Teileigentum	<0,1	<0,1	<0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,7
Wohnungs- und Teilerbaurechte	0,1		<0,1	<0,1	0,1			<0,1	0,3	0,5
	0,2	1,7	1,2	3,9	1,6	0,9	0,8	1,3	2,6	<u>14,2</u>
<b>Zwischensumme</b>										
	<b>24,3</b>	<b>85,3</b>	<b>40,5</b>	<b>77,7</b>	<b>34,1</b>	<b>17,2</b>	<b>43,1</b>	<b>38,7</b>	<b>64,7</b>	<b>425,5</b>
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)	1,8	4,4	0,9	7,6	5,5	1,3	2,0	1,1	12,0	36,6
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren	0,1	2,6	0,4	<0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	3,2	6,8
	<b>26,2</b>	<b>92,3</b>	<b>41,8</b>	<b>85,3</b>	<b>39,8</b>	<b>18,6</b>	<b>45,2</b>	<b>40,0</b>	<b>79,8</b>	<b>468,9</b>

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

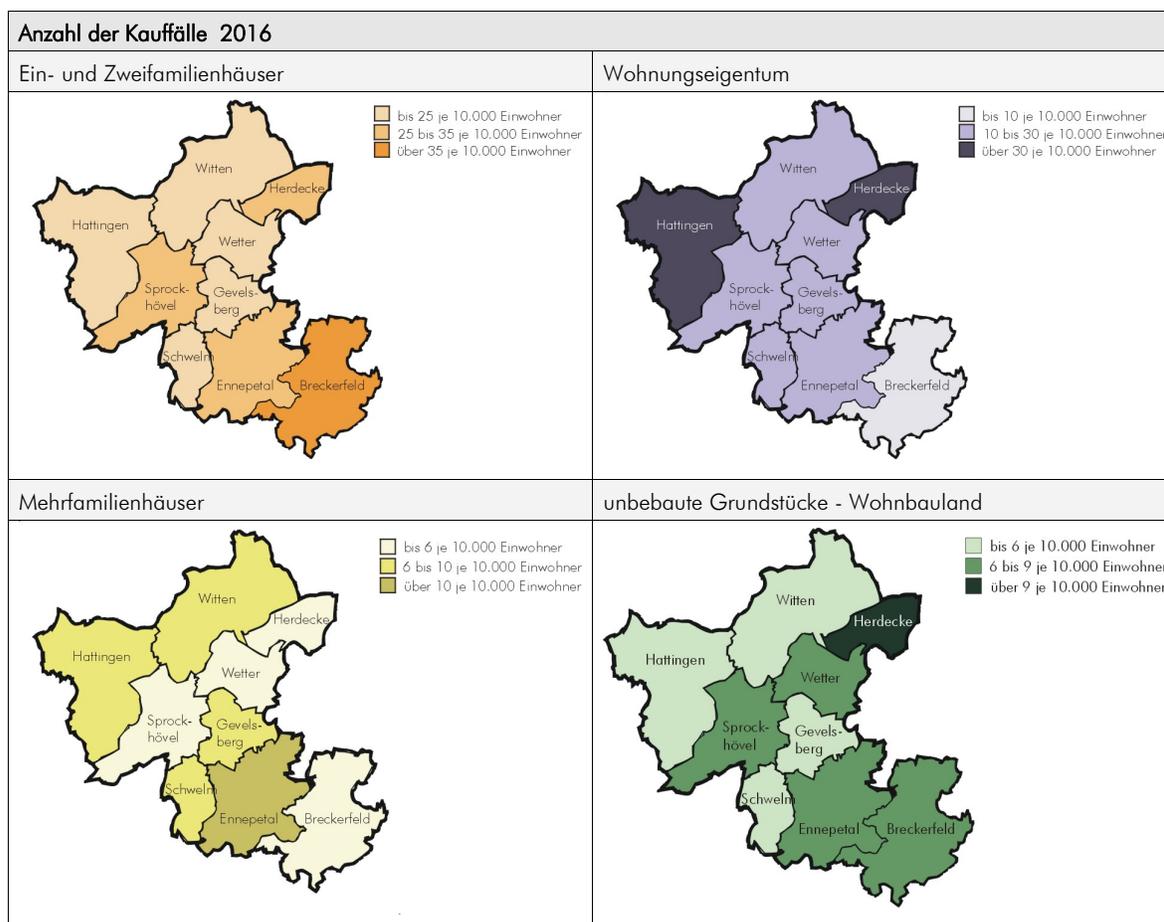
## 4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2016 insgesamt **2.614 Kauffälle** (2015: 2.465), die zur Auswertung geeignet waren, zugeleitet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **6 %**.



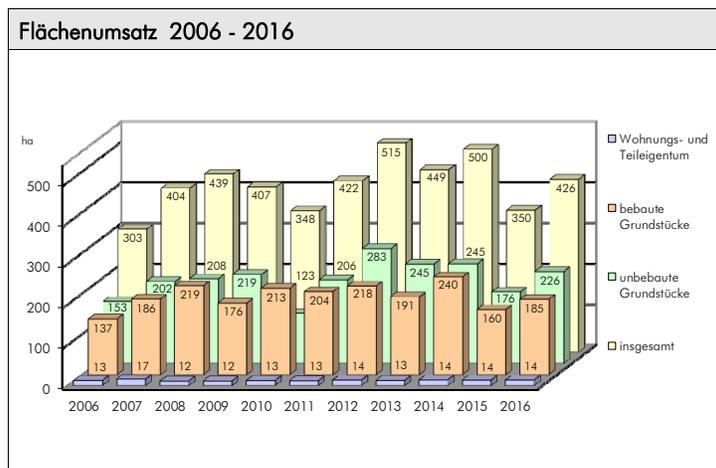
Die Anzahl der Verkäufe ist in allen drei Teilmärkten gestiegen. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke stellte mit 42 % den größten Teilmarkt dar.

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



## 4.2 Flächenumsatz

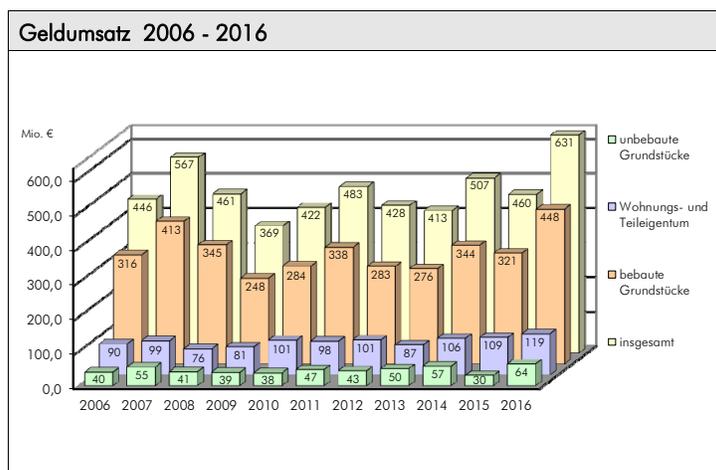
Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **425,5 ha** (2015: 349,9 ha) umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **22 %**.



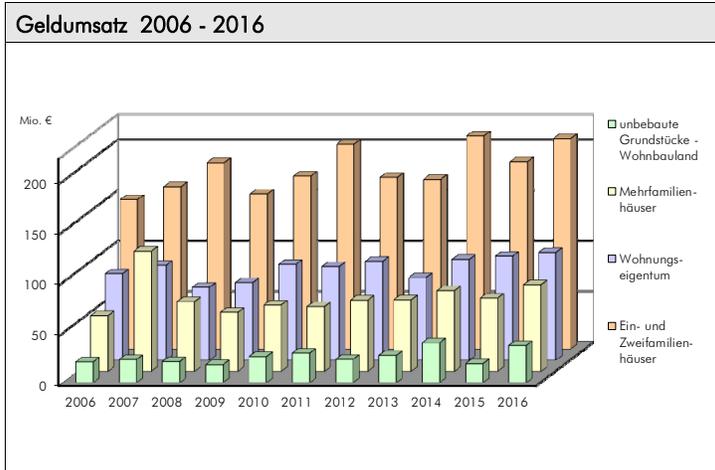
Beim Flächenumsatz haben die unbebauten Grundstücke (53 %) und bebauten Grundstücke (44 %) den größten Anteil.

## 4.3 Geldumsatz

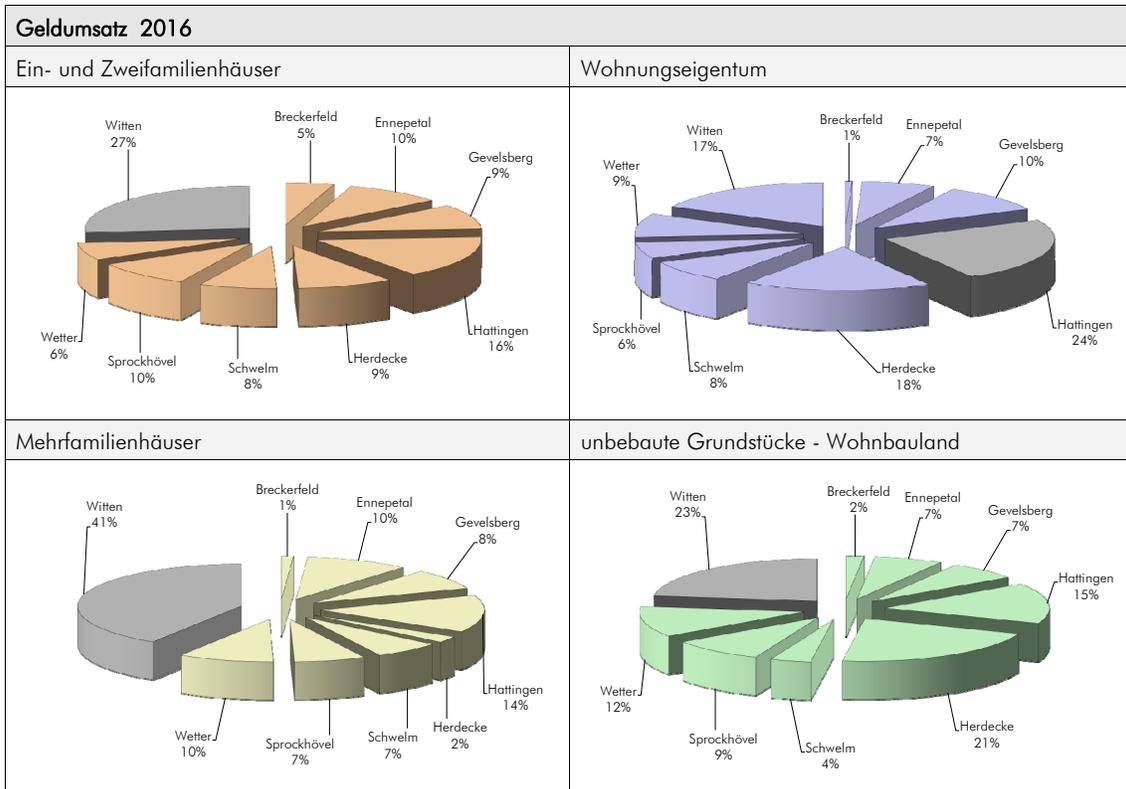
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **631,1 Mio. €** (2015: 460,0 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **37 %**.



Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 71 % am gesamten Geldumsatz.



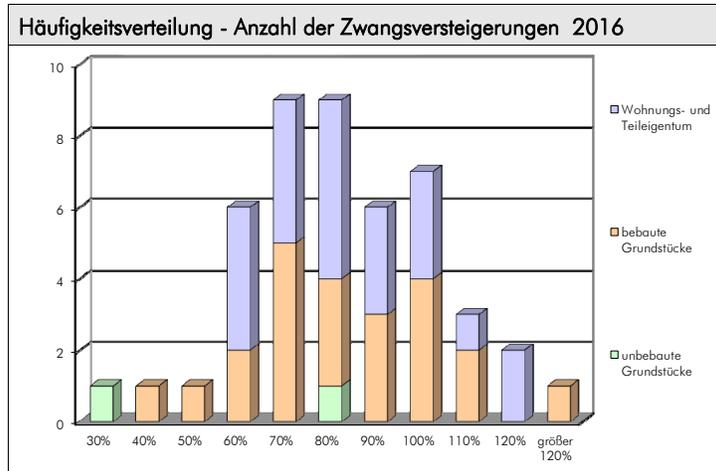
In allen vier wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum und unbebaute Grundstücke – Wohnbauland) ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.



#### 4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und unbebaute 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 18 % 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.

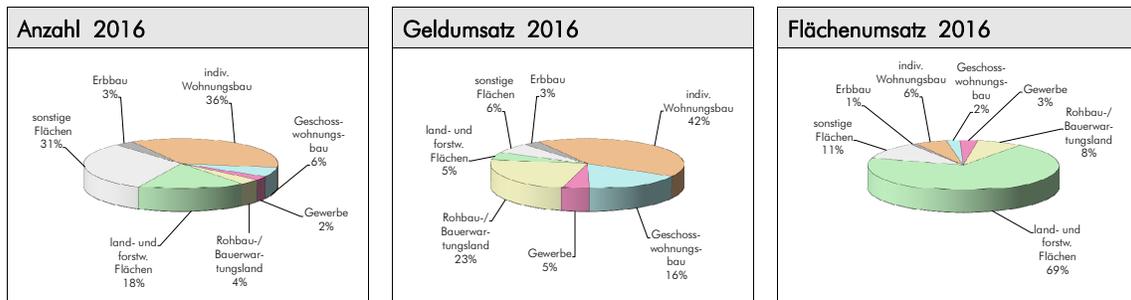
## 5 Unbebaute Grundstücke

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 2016 mit **461 Kauffällen** (2015: 391) einen Geldumsatz von **63,6 Mio. €** (2015: 30,0 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **226,0 ha** (2015: 176,1 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Zahl der Verkäufe um 18 %, der Geldumsatz um 112 % und der Flächenumsatz um 28 % zu.

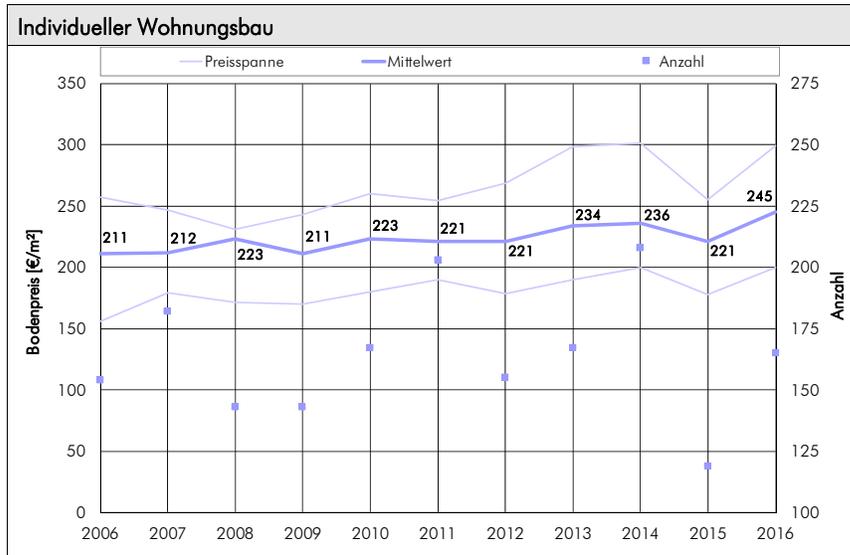


Mit 36 % bei der Anzahl der Kauffälle und mit 42 % beim Geldumsatz hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil. Beim Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 69 % Marktanteil.

## 5.1 Individueller Wohnungsbau

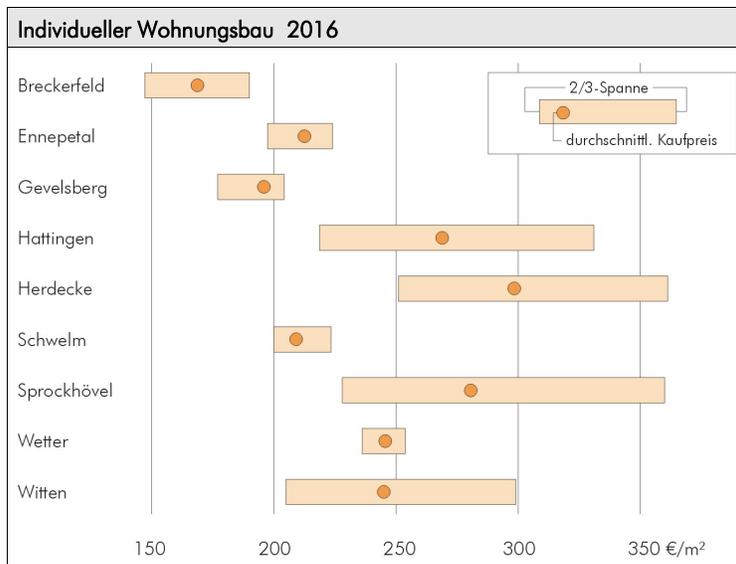
Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können. Es handelt sich vorwiegend um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser,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

Zur Auswertung konnten **165 Kaufverträge** (2015: 119) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von **245 €/m<sup>2</sup>** (2015: 221 €/m<sup>2</sup>) für ein 606 m<sup>2</sup> (Median<sup>1</sup>: 572 m<sup>2</sup>) großes Grundstück. Die Preisspanne\* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **200 bis 300 €/m<sup>2</sup>**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 49)) ist der durchschnittliche Bodenpreis gegenüber 2015 **gestiegen**. Der Anstieg ist auf eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Verkäufen von Baugrundstücken in sehr guten/bevorzugten Wohnlagen zurückzuführen. Die Kaufpreise für die unbebauten Grundstücke in den meisten anderen Lagen befanden sich im Vergleich zum Vorjahr auf dem gleichen Preisniveau.

Der Geldumsatz betrug 26,4 Mio. € (2015: 14,5 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 81 % gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 12,5 ha (2015: 8,5 ha) und ist ebenfalls gestiegen, um 47 %.

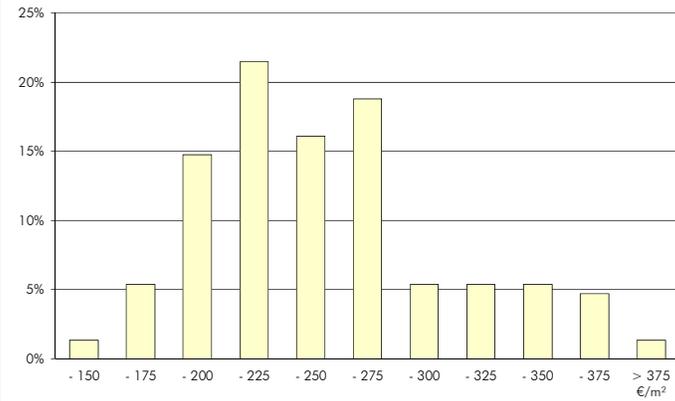


Über das Preisniveau in den einzelnen Städten können Sie sich auch unter Ziffer 8.1 (Seite 45f.) informieren.

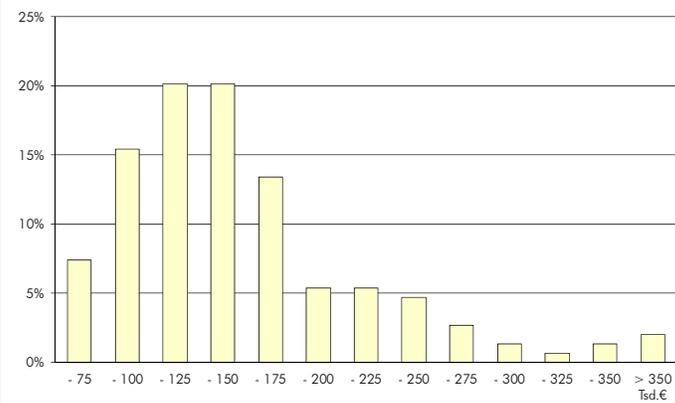
<sup>1</sup> Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte halbiert  
\* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## Häufigkeitsverteilung Individueller Wohnungsbau 2016

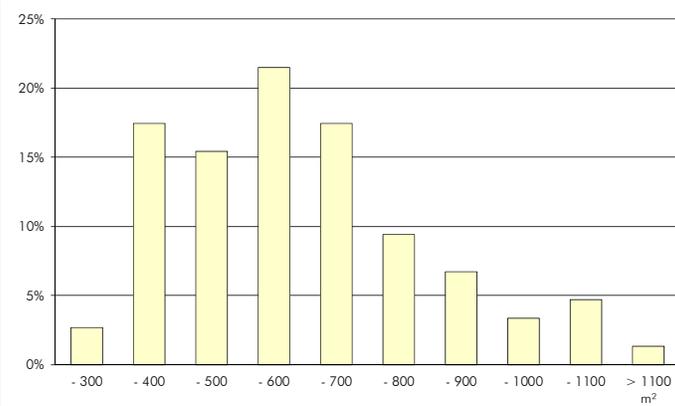
### Quadratmeterpreis [€/m²]



### Gesamtkaufpreis [€]



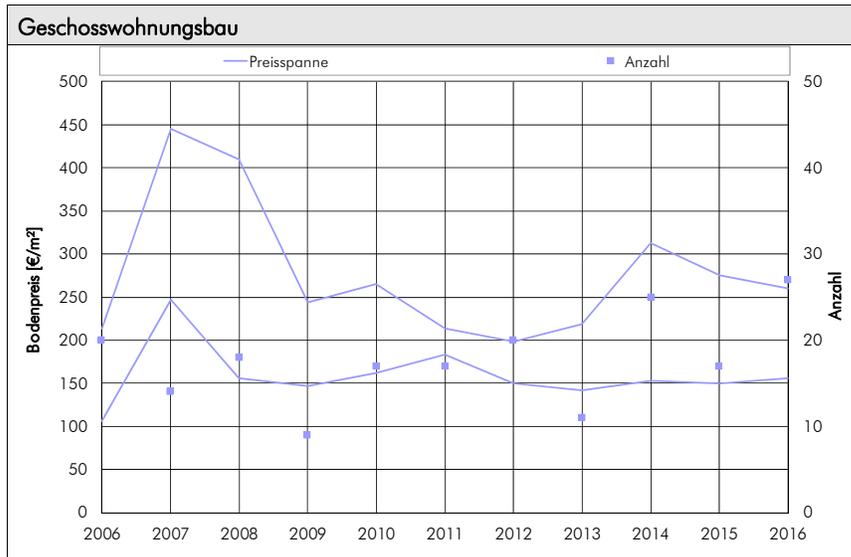
### Baulandfläche [m²]



## 5.2 Geschosswohnungsbau

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

Zur Auswertung konnten **27 Kaufverträge** (2015: 17) herangezogen werden. Ein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis kann aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden, die Preisspanne\* für Flächen des Geschosswohnungsbaues lag bei **156 bis 260 €/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\* 147.000 - 400.000 € bzw. Grundstücksgrößen\* 700 - 2.400 m<sup>2</sup>).

Der Geldumsatz ist mit 10,5 Mio. € (2015: 4,3 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 5,2 ha (2015: 2,5 ha) gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen.

## 5.3 Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW

Die Erschließungsbeiträge nach BauGB betragen im Ennepe-Ruhr-Kreis für den Wohnungsbau im Wesentlichen **10 bis 50 €/m<sup>2</sup>**. Die Erschließungsbeiträge sind u.a. von der Anzahl und der Gesamtfläche der zur Umlage herangezogenen Grundstücke, der Art und Bauklasse der Straße (Anliegerstraße, Hauptverkehrsstraße, Breite, Gehwege usw.) sowie der Topographie abhängig.

Die Kanalanchlussbeiträge 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.

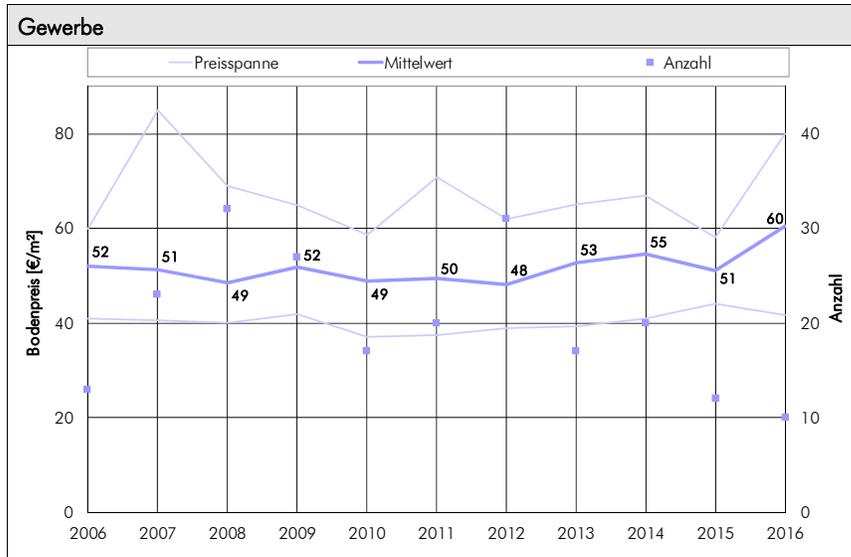
\* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## 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 **10 Kaufverträge** (2015: 12) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von **60 €/m<sup>2</sup>** (2015: 51 €/m<sup>2</sup>). Die Preisspanne\* für Gewerbegrundstücke lag bei **42 bis 80 €/m<sup>2</sup>**.



Der Geldumsatz betrug 2,9 Mio. € (2015: 2,3 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne\* von 90.000 bis 755.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 6,7 ha (2015: 5,3 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 2.000 bis 9.000 m<sup>2</sup>.

### 5.4.2 Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung

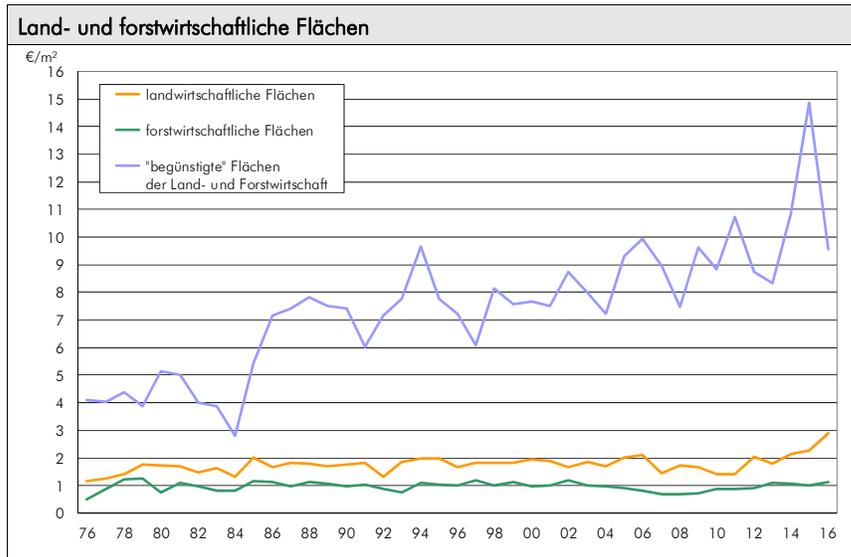
Für Grundstücke, die einer Büro- oder Handelsnutzung unterliegen - insbesondere Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Markthallen und Shopping-Center - wurde über einen längeren Zeitraum festgestellt, dass die voll erschlossenen, baureifen Grundstücke für **100 bis 300 €/m<sup>2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

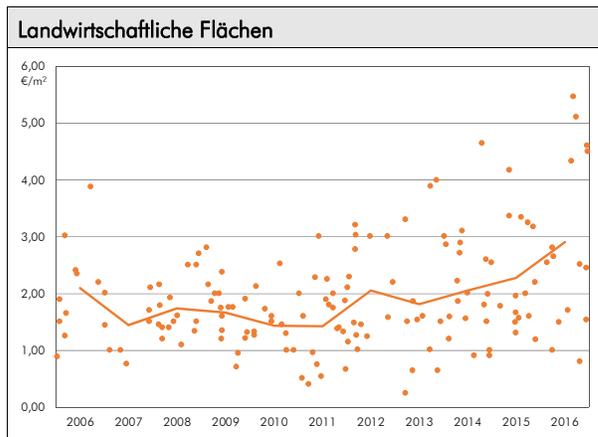
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.



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 20 Kauffälle aus dem Jahr **2016** mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **2,90 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 1,50 bis 4,60 €/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 Erosionsge-

\* 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)

fährdung durch Wasser unterliegen, lassen sich im Mittel höhere Preise erzielen, als für Flächen mit einer mittleren oder hohen Erosionsgefährdung.

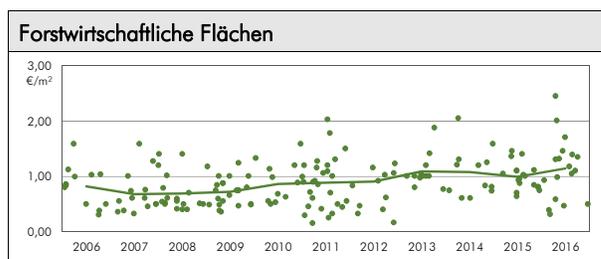
Für die landwirtschaftlichen Flächen konnte festgestellt werden, dass Flächen bis 1 ha im Mittel 0,50 €/m<sup>2</sup> teurer sind als Flächen über 1 ha. Eine Abhängigkeit zur Nutzung, insbesondere ein höherer Bodenpreis für Ackerflächen über 5 ha, konnte nicht nachgewiesen werden.

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 45f. veröffentlicht oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei einsehbar.

### Forstwirtschaftliche Flächen



Zur Auswertung konnten 26 Kauffälle aus dem Jahr **2016** mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **1,15 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 0,50 bis 1,45 €/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 Wasser-

<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.

haushalt 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.

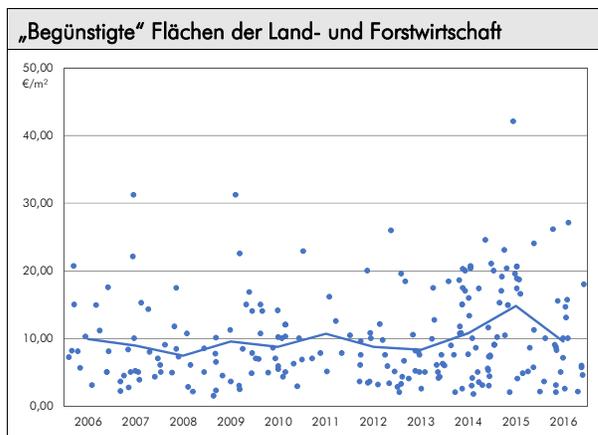
Da für forstwirtschaftliche Flächen in der Nähe von bebauten Gebieten nach §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup> eine unbestimmte Bauerwartung bzw. Begünstigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind diese Verkäufe von der Auswertung ausgeschlossen. Ebenso Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen der Erwerber in 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 45f. 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 28 Kauffälle aus dem Jahr **2016** herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft von **9,55 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 3,00 bis 15,50 €/m<sup>2</sup>), wobei es sich hauptsächlich um „begünstigte“ Flächen der Landwirtschaft handelt; siehe auch land- und forstwirtschaftliche Flächen.

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

Eine zusätzliche, langfristige Auswertung beschäftigt sich mit **Kleingärten**. Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichtgewerbemäßigen 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.

<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

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. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses dürfte der Wert derartiger Flächen, je nach Grad der Beeinträchtigung, zwischen 0 €/m<sup>2</sup> und dem Mittelwert von land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen liegen.

## 5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2016 nur 16 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.

---

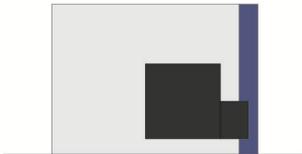
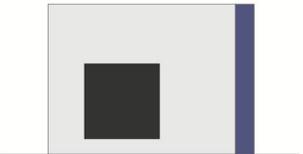
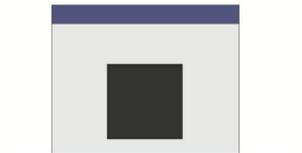
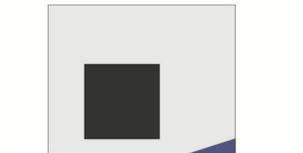
<sup>1</sup> § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes  
§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung  
§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

## 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>Straßenandrückveräußerung 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

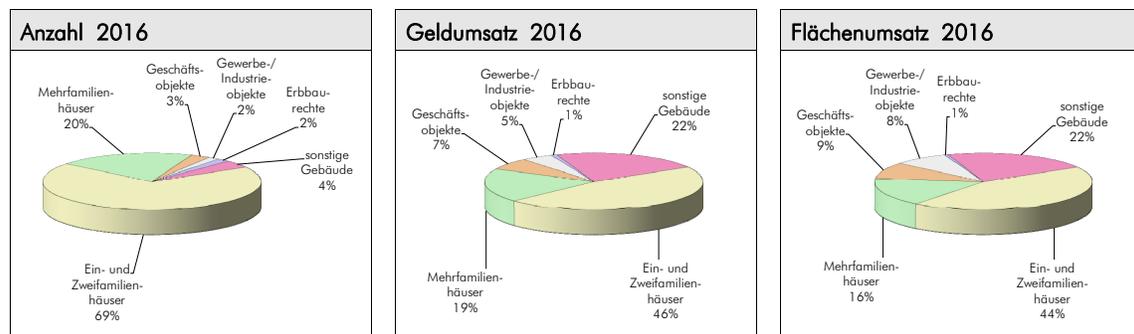
Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - hat im Jahr 2016 mit **1.108 Kauffällen** (2015: 1.061) einen Geldumsatz von **448,5 Mio. €** (2015: 321,4 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **185,3 ha** (2015: 159,9 ha) erreicht.

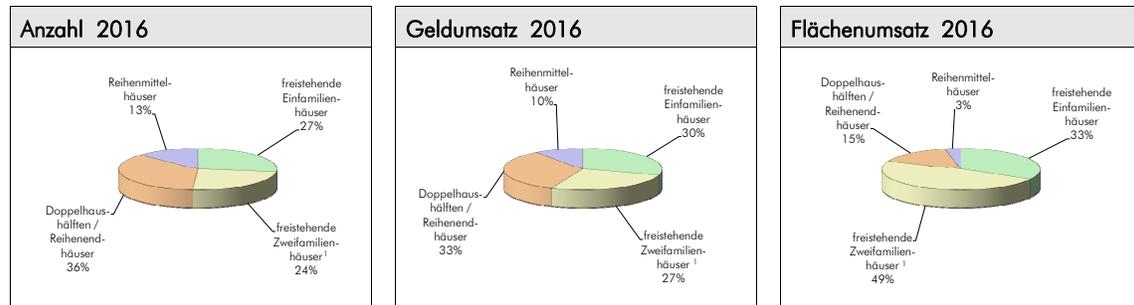
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 4 %, der Geldumsatz um 40 % und der Flächenumsatz um 16 % gestiegen.

Bei fünf Verkäufen von sonstigen Gebäuden (z.B. Seniorenresidenz, Klinik) lagen die Kaufpreise zwischen 5 und 45 Millionen Euro.



### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



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

Zur Auswertung konnten **764** (2015: 749) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 2 % gestiegen.

Der Anteil von Neubauten betrug 8 % (2015: 5 %). Der Anteil der Neubauten am Gesamtumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug vor 10 Jahren noch 17 %.

Der Geldumsatz ist mit **207,9 Mio. €** (2015: 185,0 Mio. €) um 12 % und der Flächenumsatz mit **81,4 ha** (2015: 79,7 ha) um 2 % gestiegen.

Bei 1 % 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 2017						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	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 (1885)	1.310 1.030 - 1.630	310	191.000 152.000 - 234.000	149 120 - 180	795 490 - 1.060	20 <sup>2</sup>
1920 - 1949 (1936)	1.770 1.460 - 2.160	420	241.000 198.000 - 273.000	140 120 - 170	790 580 - 995	18 <sup>3</sup>
1950 - 1974 (1962)	1.860 1.430 - 2.480	490	264.000 202.000 - 320.000	145 115 - 175	815 600 - 1.015	78 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1982)	1.830 1.650 - 2.020	210	283.000 233.000 - 326.000	157 135 - 185	660 440 - 855	17 <sup>3</sup>
1995 - 2009 (2003)	2.150 1.950 - 2.460	310	331.000 313.000 - 354.000	157 130 - 180	565 440 - 620	14 <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 2014 - 2016

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2015 - 2016

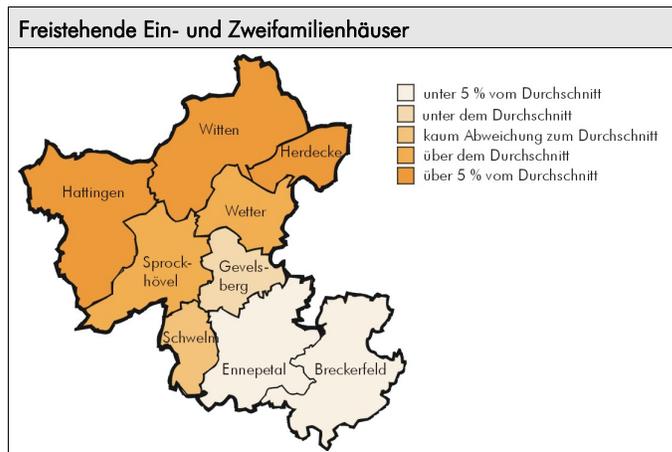
## 6.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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 2017						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Standard- abweichung	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>	
bis 1919 (1890)	1.250 1.010 - 1.490	350	226.000 189.000 - 268.000	187 150 - 225	850 530 - 1.225	19 <sup>2</sup>
1920 - 1949 (1934)	1.340 1.090 - 1.570	290	251.000 199.000 - 284.000	189 160 - 200	750 490 - 895	15 <sup>2</sup>
1950 - 1974 (1965)	1.460 1.110 - 1.820	370	271.000 195.000 - 341.000	187 160 - 220	845 635 - 1.080	46 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1982)	1.690 1.350 - 1.890	310	331.000 254.000 - 417.000	196 165 - 230	745 495 - 1.085	26 <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.



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 56)) und Indexreihen (Ziffer 9.1.3 (Seite 51)) 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 2014 - 2016

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2015 - 2016

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>															
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gemeinden 2017 <sup>2</sup>															
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche						Gesamtkaufpreis								
	[€/m <sup>2</sup> ]						[€]								
	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Anzahl								
	Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke		
bis 1919				1.280	185.000					1.240	206.000				
				158	715	4				170	830	5			
1920 - 1949				1.270	195.000		1.770	254.000		2.040	246.000				
				160	685	4	149	880	5	122	515	5			
1950 - 1974	1.260	191.000		1.390	225.000		1.500	236.000		2.000	305.000		1.770	310.000	
	153	800	9	168	805	25	163	830	23	160	800	23	178	950	19
1975 - 1994	1.570	262.000		1.330	260.000		1.770	310.000		2.190	367.000				
	172	500	7	200	800	6	176	680	4	171	715	7			
1995 - 2009	2.090	278.000													
	133	635	4												
	Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
bis 1919				1.160	176.000		1.180	206.000		1.590	234.000				
				159	690	4	176	795	4	152	795	7			
1920 - 1949				1.610	225.000		1.660	254.000		1.540	261.000				
				141	825	7	166	730	6	171	815	8			
1950 - 1974	1.770	263.000		1.760	278.000		1.650	252.000		1.710	253.000				
	150	865	16	161	830	34	154	815	17	154	875	23			
1975 - 1994	2.000	301.000		1.840	327.000		1.620	292.000		1.680	314.000				
	152	615	4	180	735	10	186	635	12	189	795	15			
1995 - 2009										2.280	378.000				
										168	505	6			

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 2014 - 2016

### 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 2017						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Standard- abweichung	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>	
bis 1949 (1924)	<u>1.470</u> 1.250 - 1.600	170	<u>170.000</u> 150.000 - 185.000	<u>116</u> 95 - 130	<u>375</u> 280 - 470	18 <sup>2</sup>
1950 - 1974 (1966)	<u>1.630</u> 1.230 - 2.010	410	<u>186.000</u> 157.000 - 217.000	<u>117</u> 105 - 130	<u>365</u> 295 - 440	26 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1985)	<u>1.850</u> 1.650 - 2.200	290	<u>229.000</u> 176.000 - 257.000	<u>125</u> 100 - 140	<u>285</u> 210 - 355	35 <sup>3</sup>
1995 - 2009 (2002)	<u>2.150</u> 1.820 - 2.550	390	<u>291.000</u> 255.000 - 328.000	<u>138</u> 120 - 155	<u>295</u> 255 - 350	26 <sup>3</sup>
Neubauten <sup>4</sup>	<u>2.310</u> 2.220 - 2.400	130	<u>324.000</u> 311.000 - 336.000	<u>141</u> 140 - 145	<u>265</u> 230 - 295	25 <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 2014 - 2016

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2015 - 2016

<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 2017 <sup>2</sup>															
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche						Gesamtkaufpreis								
	[€/m <sup>2</sup> ]			[€]			[€]			[€]					
	Wohnfläche		Grundstücksfläche	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl			
	[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]	[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										1.490 173.000					
										116 375 14					
1950 - 1974				1.360 151.000						1.860 241.000			1.530 190.000		
				111 375 9						129 375 5			124 340 5		
1975 - 1994	1.420 163.000			1.680 202.000			1.830 260.000			2.020 258.000			1.600 214.000		
	113 275 5			122 250 8			142 310 4			128 335 4			134 275 4		
1995 - 2009				1.940 256.000						2.460 304.000			2.060 273.000		
				132 375 4						126 305 8			134 325 4		
Neubauten										2.340 304.000			2.300 321.000		
										132 255 13			140 250 26		
	Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
bis 1949															
1950 - 1974	1.720 186.000			1.720 211.000			1.950 195.000			1.700 167.000					
	111 355 4			123 370 4			100 340 5			100 395 4					
1975 - 1994	1.870 236.000			1.830 208.000			1.990 235.000			2.000 246.000					
	127 235 5			115 295 7			119 345 4			125 310 14					
1995 - 2009				2.220 294.000			1.800 265.000			2.250 296.000					
				133 280 4			147 270 6			132 280 8					
Neubauten										2.330 328.000					
										141 290 19					

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 2014 - 2016

## 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 2017 <sup>2</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	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 (1931)	990 - 1.860		98.000 - 168.000	90 - 120	225 - 310	7
1950 - 1974 (1967)	1.600 1.380 - 1.890	300	185.000 155.000 - 213.000	117 100 - 130	225 190 - 275	43
1975 - 1994 (1981)	1.530 1.320 - 1.650	190	199.000 171.000 - 228.000	131 115 - 150	215 175 - 250	31
1995 - 2009 (2001)	1.750 1.620 - 1.920	190	227.000 191.000 - 256.000	130 110 - 145	195 145 - 260	20
Neubauten	2.180 2.150 - 2.220	70	291.000 284.000 - 305.000	134 130 - 140	190 180 - 210	13

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 2014 - 2016

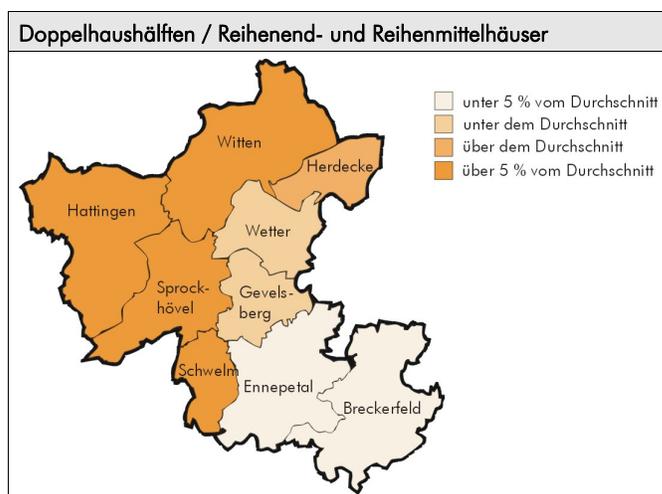
\* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>										
Reihenmittelhäuser nach Gemeinden 2017 <sup>2</sup>										
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche					Gesamtkaufpreis				
	[€/m <sup>2</sup> ]					[€]				
	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Anzahl				
	Breckerfeld		Ennepetal			Gevelsberg		Hattingen		Herdecke
bis 1949								1.260	134.000	
							107	275	5	
1950 - 1974			1.440	175.000				1.850	209.000	
			121	255	5			114	215	13
1975 - 1994			1.620	198.000						
			124	230	5					
1995 - 2009						1.610	218.000			
						136	205	4		
Neubauten								2.190	296.000	
								135	200	11
	Schwelm		Sprockhövel			Wetter		Witten		
bis 1949										
1950 - 1974			1.630	178.000				1.660	193.000	
			110	235	5			119	230	8
1975 - 1994	1.550	193.000	1.840	210.000				1.540	225.000	
	125	220	5	114	180	4		146	210	6
1995 - 2009								1.760	247.000	
								141	190	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 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 2014 - 2016



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 57)) und Indexreihen (Ziffer 9.1.3 (Seite 51)) 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 2017 <sup>2</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Standard- abweichung	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)	920 620 - 1.200	300	228.000 175.000 - 297.000	255 210 - 290	675 465 - 850	23
1950 - 1974 (1962)	1.120 890 - 1.400	250	265.000 219.000 - 312.000	241 220 - 260	835 510 - 1.085	22
1975 - 1994 (1979)	1.030 830 - 1.270	240	293.000 240.000 - 342.000	291 245 - 305	730 540 - 870	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> Auswertzeitraum 2014 - 2016

\* 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 **226** (2015: 220) und ist gegenüber dem Vorjahr um 3 % gestiegen. Der Geldumsatz betrug **85,8 Mio. €** (2015: 72,5 Mio. €) und ist gegenüber 2015 um 18 % gestiegen, der Flächenumsatz ist mit **29,9 ha** (2015: 28,3 ha) ebenfalls gestiegen (6 %).

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 2017 <sup>2</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	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 (1916)	630 450 - 860	210	233.000 177.000 - 305.000	387 300 - 500	825 485 - 1.175	32
1950 - 1974 (1961)	790 630 - 960	200	309.000 240.000 - 387.000	409 290 - 525	815 550 - 1.055	46

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 2014 - 2016

\* 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 **32** (2015: 39), vierzehn der 32 Objekte wurden in Ennepetal und Witten veräußert. Der Geldumsatz betrug **30,1 Mio. €** (2015: 43,5 Mio. €) und der Flächenumsatz **17,1 ha** (2015: 32,5 ha).

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 **18** (2015: 10). Der Geldumsatz betrug **20,9 Mio. €** (2015: 6,9 Mio. €) und der Flächenumsatz **15,1 ha** (2015: 5,4 ha).

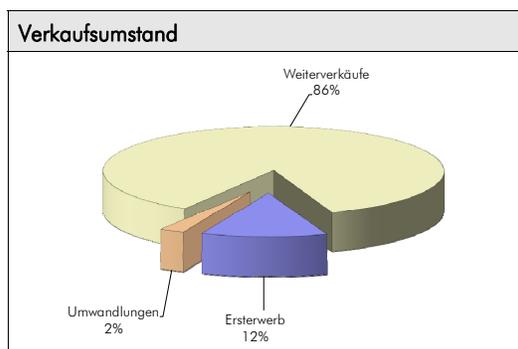
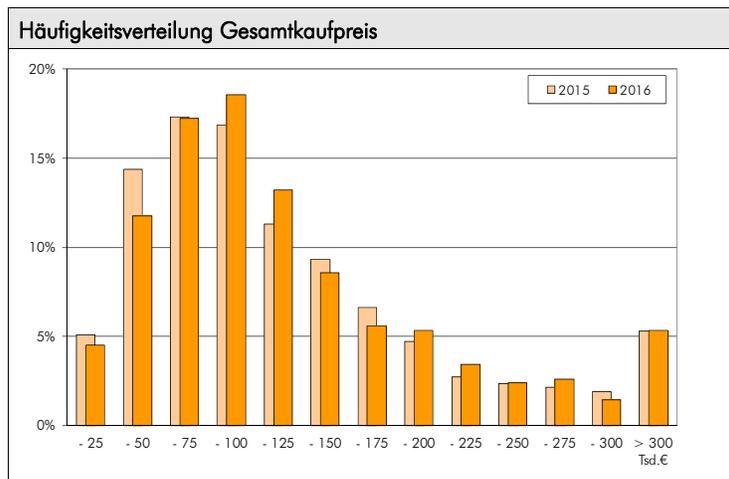
Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblich genutzten Gebäude können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

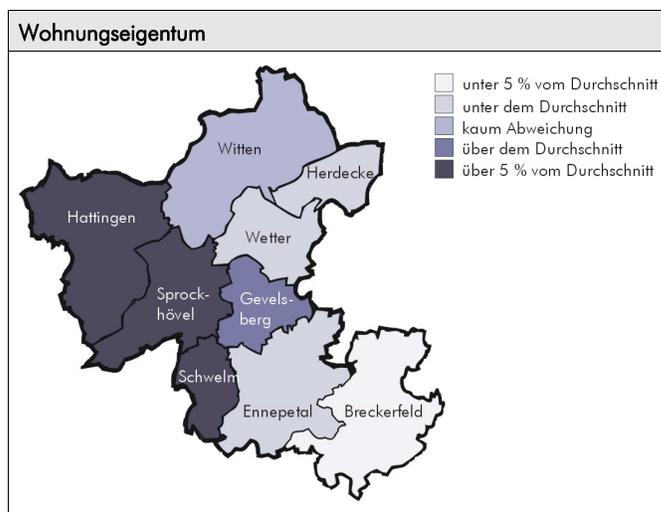
Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **1.045** (2015: 1.013) und ist um 3 % gestiegen. Der Geldumsatz ist mit **119,1 Mio. €** (2015: 108,6 Mio. €) um 10 % gestiegen, der Flächenumsatz lag bei **14,2 ha** (2015: 14,0 ha).

### 7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2016 wechselten **841** Objekte (2015: 848) den Eigentümer, das sind **1 % weniger** als im Vorjahr.



Der Anteil der 2016 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 2 % gefallen. Der Anteil der Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr noch einmal gestiegen (2014: 9 % und 2015: 11 %).



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>
- Wohnungsgröße Apartment 20 - 40 m<sup>2</sup>
- Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- freie Finanzierung

<b>Immobilienpreisübersicht<sup>1</sup></b>					
<b>Wohnungseigentum 2017<sup>2</sup></b>					
Altersklasse	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Standard- abweichung	Preisspanne*	Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
bis 1919	910	340	590 - 1.250	73	24
1920 - 1949	1.060	260	930 - 1.280	84	11
1950 - 1974	1.000	210	790 - 1.200	74	293
1975 - 1984	1.210	280	940 - 1.520	81	103
1985 - 1994	1.410	310	1.060 - 1.720	82	69
1995 - 1999	1.570	280	1.310 - 1.830	79	92
2000 - 2004	1.730	240	1.520 - 1.970	83	25
2005 - 2009	1.900	260	1.650 - 2.040	87	13
Neubau	2.720	430	2.290 - 3.190	94	137
Apartment 1950 - 1974	770	200	630 - 970	31	13
Apartment 1985 - 1994	740	155	580 - 890	27	30

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 2015 - 2016

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

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>															
Wohnungskauf nach Gemeinden (Weiterverkauf und Ersterwerb) 2017 <sup>2</sup>															
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche			Wohnfläche			Anzahl								
	[€/m <sup>2</sup> ]			[m <sup>2</sup> ]											
	Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke		
bis 1919										880	73	6			
1920 - 1949										790	71	9			
1950 - 1974	1.000	92	3	760	74	50	980	70	42	1.060	75	121	1.000	79	63
1975 - 1984	980	94	5	1.070	90	4	1.190	87	20	1.240	83	52	1.040	80	39
1985 - 1994				1.290	81	17	1.470	91	9	1.460	83	41	1.190	74	17
1995 - 1999				1.360	82	15	1.670	78	17	1.600	79	35	1.520	81	9
2000 - 2004				1.500	74	3	1.660	78	4	1.770	87	8	1.770	96	4
2005 - 2009				1.880	58	3									
2010 - 2015							2.460	83	9				2.470	106	5
Neubau				2.170	97	3	2.660	112	4	2.540	96	32	3.210	99	44
	Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
bis 1919	1.220	78	5				840	76	9	800	70	8			
1920 - 1949										990	88	5			
1950 - 1974	1.040	73	23	1.050	74	11	1.000	78	44	990	71	101			
1975 - 1984	1.200	80	12	1.250	75	9	1.210	86	22	1.160	75	34			
1985 - 1994	1.490	85	15	1.420	85	3	1.350	85	12	1.320	84	18			
1995 - 1999	1.520	82	9	1.650	85	12	1.310	78	9	1.480	81	21			
2000 - 2004	2.010	84	5	1.750	90	3				1.470	86	11			
2005 - 2009	2.050	104	4	1.840	97	3				1.580	97	8			
2010 - 2015															
Neubau	2.820	86	34	2.270	97	28	2.230	86	14	2.330	91	25			

<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 2014 - 2016

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 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 **16** Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 5,7 Mio. € (ca. **5 % 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 2017 <sup>2</sup>				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Standard- abweichung	Preisspanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
<b>Garagen</b>				
1960 - 1989	6.800	2.140	5.000 - 10.000	78
1990 - 2015	8.650	2.300	6.000 - 10.000	37
Neubauten	11.050	1.000	10.000 - 12.000	21
<b>Garagen im Gebäude<sup>3</sup></b>				
1975 - 1995			5.000 - 10.000	17
Neubauten			12.000 - 19.500	27
<b>Tiefgarageneinstellplätze</b>				
1970 - 1999	7.400	2.100	5.000 - 10.000	82
2000 - 2015	9.200	3.100	6.000 - 12.500	26
Neubauten			12.500 - 23.000	144
<b>Stellplätze</b>				
im Weiterverkauf	3.500	900	3.000 - 4.500	34
im Ersterwerb	4.800	1.700	3.500 - 7.000	41

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

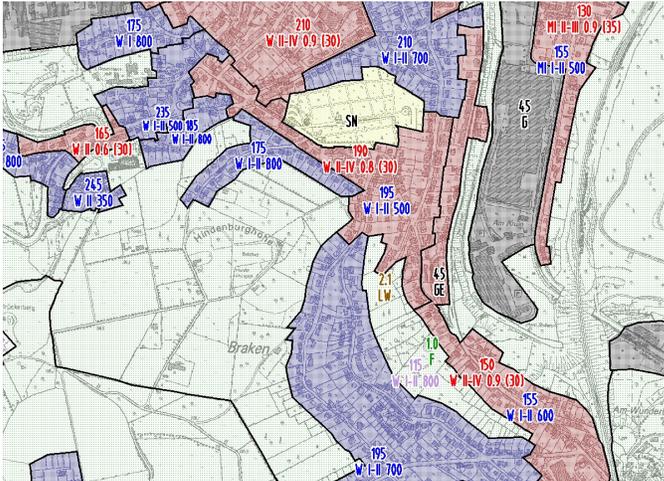
<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2014 - 2016

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

<sup>3</sup> abgeschlossene Garagen im Keller- oder Erdgeschoss einer Eigentumswohnungsanlage

## 8 Richtwerte

### 8.1 Bodenrichtwerte



Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden entsprechend des definierten Grundstückszustandes und ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Der Bodenrichtwert wird in einer Bodenrichtwertzone ausgewiesen, diese umfasst die Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen. Jedem Bodenrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Lagemerkmal wird durch die Position des Bodenrichtwertes in der Karte visualisiert. Einzelne Grundstücke in einer

Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale oder der Lage des Richtwertgrundstücks abweichen. Diese Abweichungen können Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert bewirken, die ggf. aus den Umrechnungskoeffizienten-Tabellen abgeleitet werden können.

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

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

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



Ergänzend zum Online-Angebot von BORISplus.NRW können die Bodenrichtwerte auch mobil mit Smartphone und Tablet abgerufen werden. Die App ist für iPhone und iPad im Apple Store, für Android OS in Google Play und für Windows 10 Mobile im Microsoft Store verfügbar.

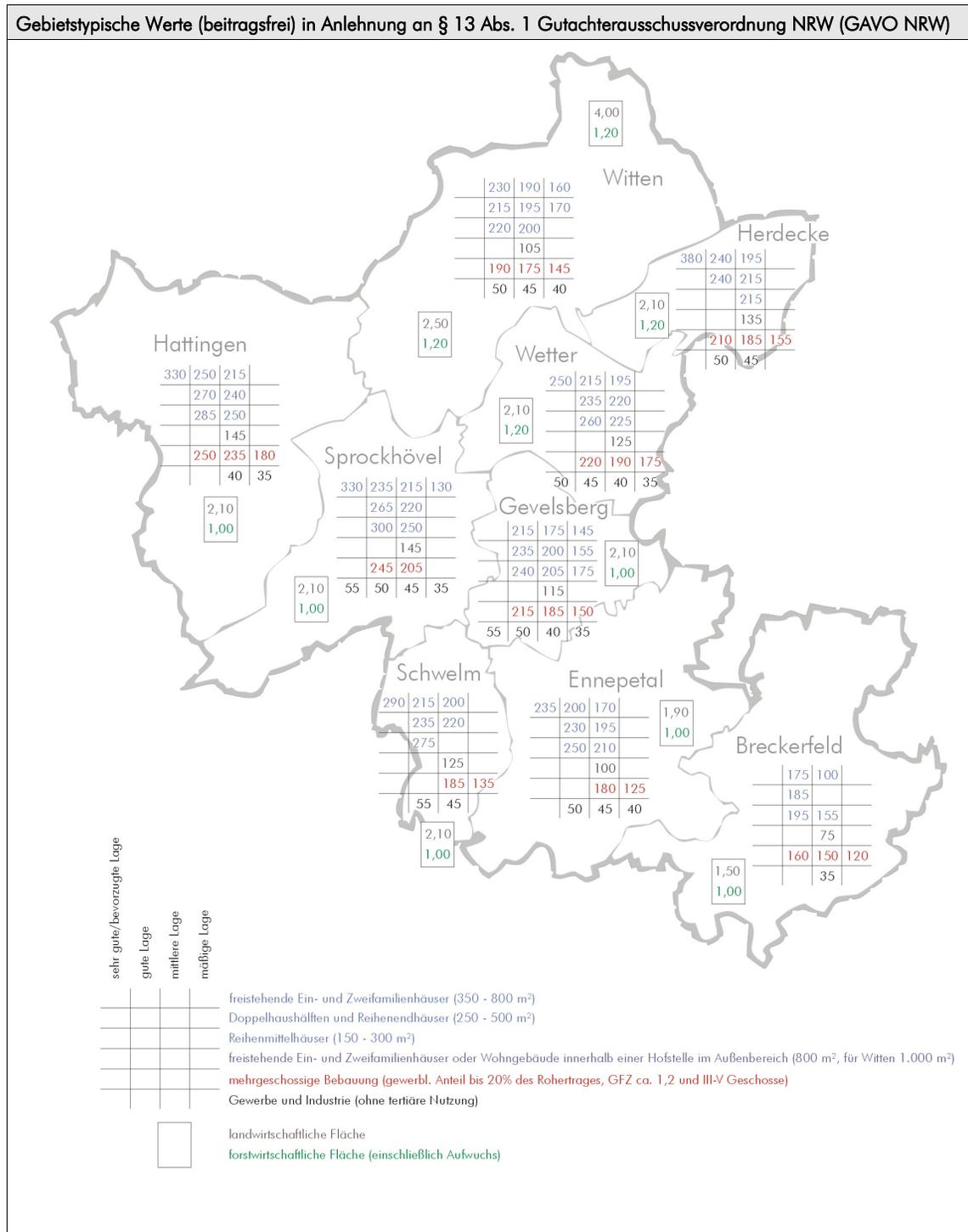


Die Bodenrichtwerte können auch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden.

Für die Erstellung eines Ausschnitts (pdf-Datei) aus der Bodenrichtwert-Übersichtskarte durch die Geschäftsstelle wird eine Zeitgebühr von 30 € berechnet<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW), in Verbindung mit der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) in der jeweils geltenden Fassung.

Nach § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird um gebietstypische Werte für Wohnbauflächen in sehr guten/bevorzugten Wohnlagen, Wohnbauflächen im Außenbereich sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen ergänzt.



## 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 55f.).

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 Vergleichsverfahren.

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 30 € berechnet<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW), in Verbindung mit der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) in der jeweils geltenden Fassung.

## 9 Erforderliche Daten

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch in Verbindung mit Abschnitt 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und nach § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Am 22. Februar 2017 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 Indexpunkten definiert, die sich jeweils aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes ergeben. Als Basiszeitraum (Basiszeitpunkt) wurde das Jahr 2010 = 100 gewählt.

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

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

$BW_i$  = durchschnittlicher Bodenpreis/m<sup>2</sup> im Jahre i

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

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

Für die weiterverkauften Eigentumswohnungen und die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Doppelhaushälften / Reihenhäuser wird kein gleitender Mittelwert berechnet, da alle Preise mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten (siehe Ziffer 9.2.2 (Seite 55ff.)) 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

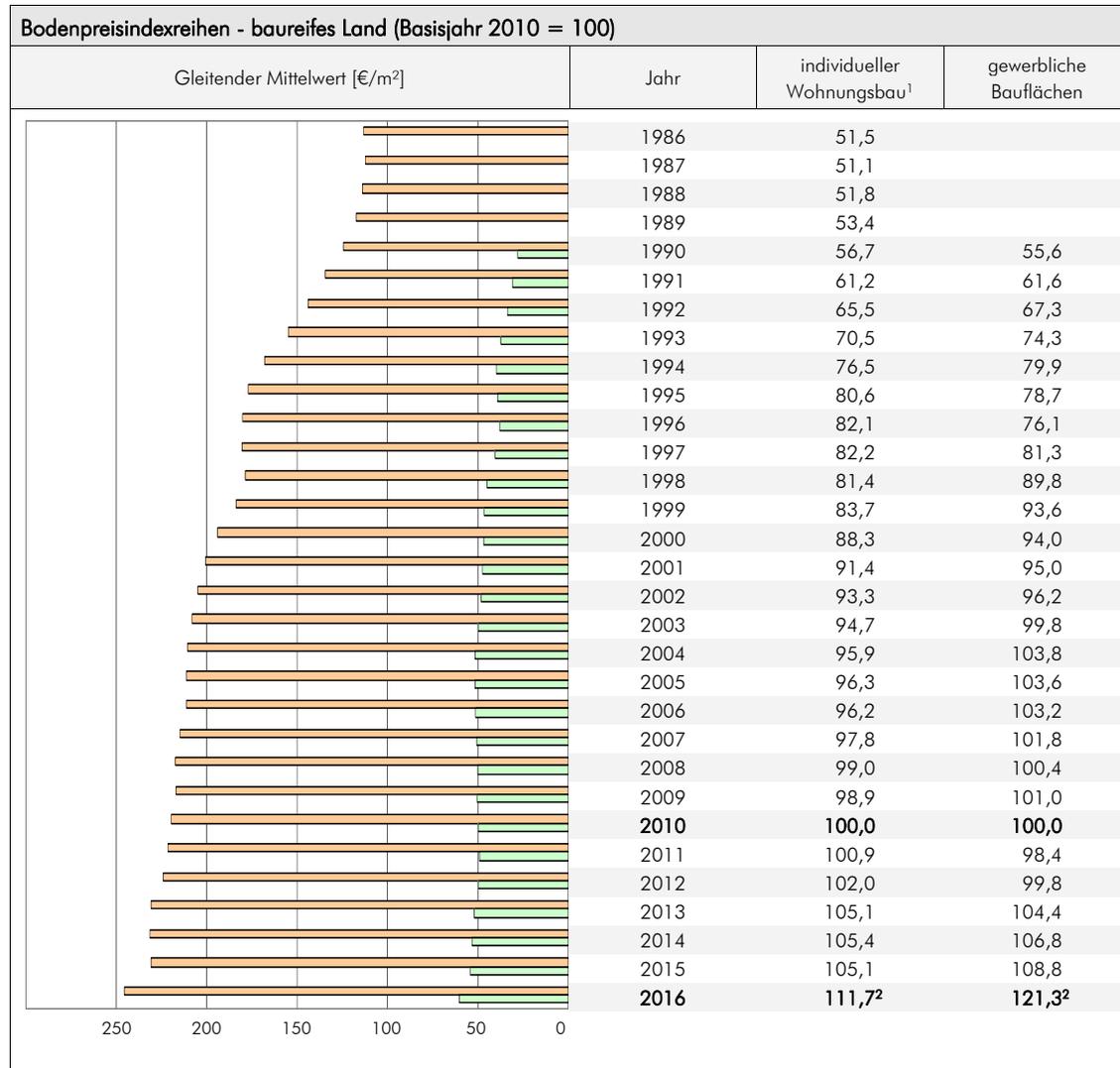
Für neugebaute Eigentumswohnungen erfolgt keine Umrechnung auf ein Normobjekt. Der Index wird als gleitendes Mittel aus den jährlich zusammengefassten Kaufpreisen berechnet (siehe unbebaute Grundstücke).

## 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 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 starken Indexschwankungen bei den gewerblichen Bauflächen sind u.a. auf das geringe Datenmaterial bzw. auf die unterschiedlichen Lagen der verkauften Grundstücke sowie auf die von den einzelnen Städten unterschiedlich subventionierten Preise zurückzuführen.

Die Bodenpreisindizes für baureifes Land (individueller Wohnungsbau) vor dem Jahr 1986 sind über die Internetadresse [www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen) einsehbar.



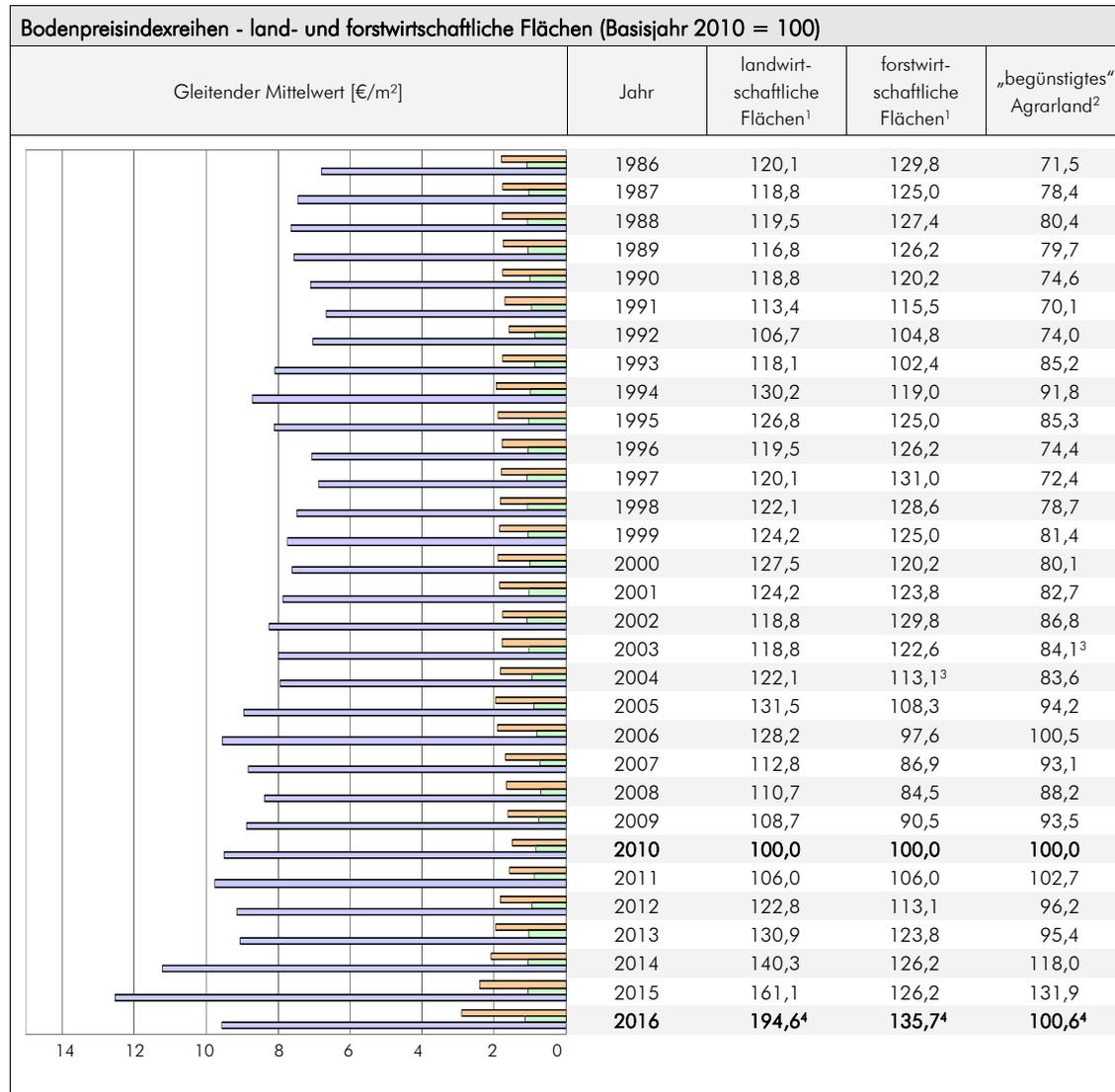
<sup>1</sup> Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

<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 starken Indexschwankungen sind u.a. auf das geringe Datenmaterial bzw. auf die unterschiedlichen Lagen der verkauften Grundstücke zurückzuführen.

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 1986 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.

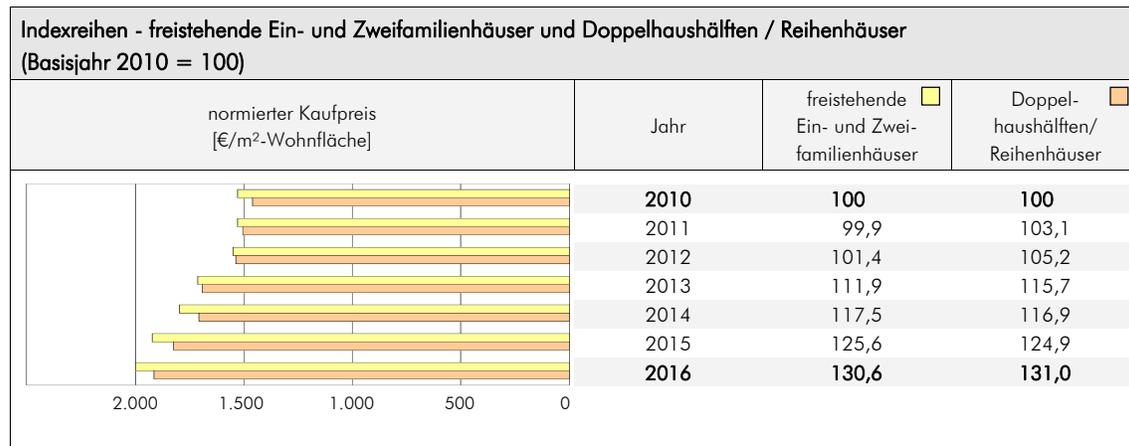
Alle Kaufpreise wurden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgte mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe 9.2.2.1 und 9.2.2.2). Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien wurden somit ausgeglichen.

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

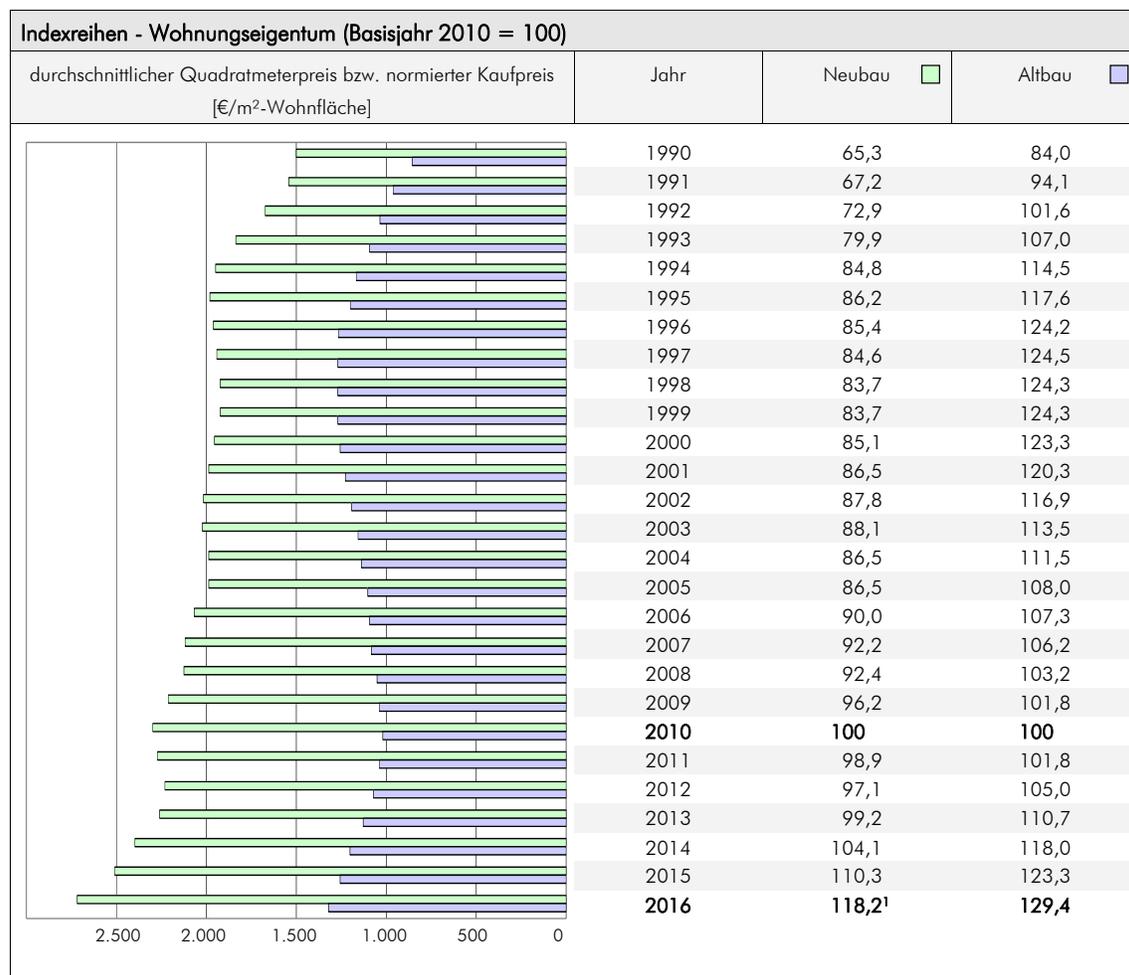
Die Indexreihe für Neubau wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für erstmalig verkaufte Eigentumswohnungen im Neubau ermittelt. Es handelt sich um einen gleitenden Index. Der Index bis 2013 bezieht sich auf die Daten des Gutachterausschusses für 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

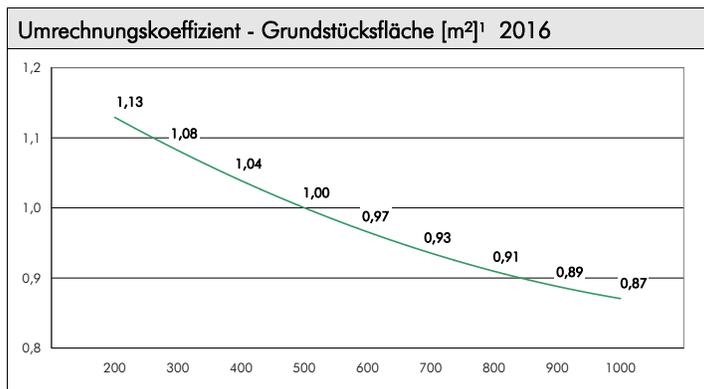
### 9.2.1 Unbebaute Grundstücke

#### 9.2.1.1 Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche

Um die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße in marktconformer 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

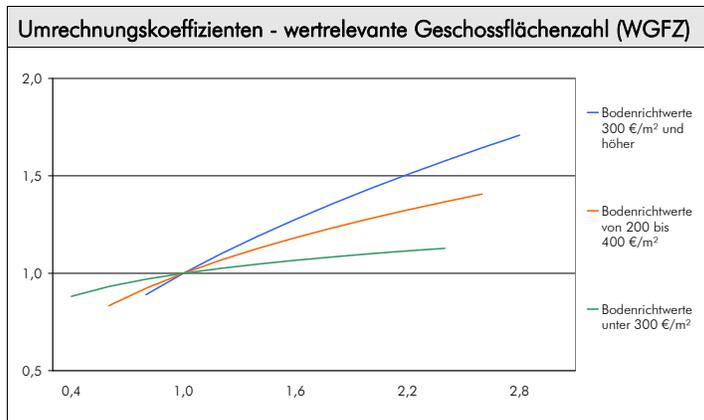
### 9.2.1.2 Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - Geschossflächenzahl (GFZ)

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 (Vergleichswertrichtlinie – 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 WGFZ 0,8  
(Umrechnungskoeffizient 0,94)

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

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

Bodenwert für Grundstück mit WGFZ 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]: 1.790 €/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	Gevelsberg	1,04	Gevelsberg	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	$0,95 \div 1,00 = 0,950$
$1.790 \text{ €/m}^2 \times 0,960 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,040 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,060 \times 0,950 = 1.800 \text{ €/m}^2$					

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 44) 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.

[ ] Der Umrechnungskoeffizient wird nur durch eine geringe Anzahl an Vergleichspreisen innerhalb der Stichprobe gestützt.

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

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

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

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

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

Baulandfläche <sup>5</sup> [m <sup>2</sup> ]			
bis 149	[0,85]	300 bis 349	1,01
150 bis 199	0,91	350 bis 449	1,04
200 bis 249	0,97	450 bis 599	1,07
250 bis 299	1,00	≥ 600	1,15

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

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von **Garagen und Stellplätzen** werden im derzeitigen Modell die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 44) 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.

[ ] Der Umrechnungskoeffizient wird nur durch eine geringe Anzahl an Vergleichspreisen innerhalb der Stichprobe gestützt.

<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		

Raumanzahl 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		

[ ] Der Umrechnungskoeffizient wird nur durch eine geringe Anzahl an Vergleichspreisen innerhalb der Stichprobe gestützt.

<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 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.

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 44) 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 2017								
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK <sup>1</sup>	Ø RND <sup>2</sup>	Ø GND <sup>3</sup>
	Spanne*		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	Jahre	Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	3,9 % 1,1 % 2,9 - 5,0 %	119 2 Jahre	74 16	1.300 430	6,15 0,98	24 4	48 12	80 -
Wohnungseigentum - Appartements (vermietet)	7,2 % 2,2 % 4,8 - 9,1 %	18 2 Jahre	29 7	760 240	6,47 1,14	33 7	54 7	80 -
Teileigentum (vermietet) - Geschäfte/Büro/Praxen	- - 6,3 - 9,9 %	13 10 Jahre	193 106	920 380	7,41 2,23	21 3	52 14	80 -
Einfamilienhäuser (freistehend)	2,5 % 0,8 % 1,9 - 3,2 %	27 2 Jahre	180 58	2.339 505	6,46 0,73	19 4	50 15	80 -
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	2,8 % 0,9 % 2,0 - 3,6 %	97 2 Jahre	138 27	1.645 455	6,26 0,66	21 5	50 14	80 -
Zweifamilienhäuser <sup>4</sup>	3,0 % 0,6 % 2,4 - 3,6 %	20 2 Jahre	221 41	2.056 398	6,40 0,60	20 4	48 12	80 -
Dreifamilienhäuser	[4,3 %] 0,7 % 3,6 - 4,7 %	10 4 Jahre	251 37	1.000 170	5,40 0,71	25 3	35 7	80 -
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % <sup>6</sup>	5,4 % 1,2 % 4,5 - 7,0 %	35 2 Jahre	442 <sup>5</sup> 219	840 240	5,45 0,85	26 4	39 9	80 -
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[7,0 %] 1,2 % 6,1 - 8,1 %	14 3 Jahre	451 162	660 200	5,70 1,31	29 8	37 10	80 -

[ ] = statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

\* in der Spanne sind 2/3 aller Liegenschaftszinssätze erfasst

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

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

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

Liegenchaftszinssätze 2017								
Art des Objektes	Liegenchaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK <sup>1</sup>	Ø RND <sup>2</sup>	Ø GND <sup>3</sup>
	Spanne*		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	Jahre	Jahre
Handel	[6,6 %]	8	893	760	6,18	23	33	64
	1,4 %	10 Jahre	523	400	3,43	7	12	13
	5,4 - 7,5 %							
produzierendes Gewerbe	[8,0 %]	7	1.021	450	3,66	19	35	64
	1,3 %	10 Jahre	624	190	1,32	4	14	5
	7,0 - 8,9 %							

[ ] = statistisch nicht abgesichert

Für die Ermittlung der Liegenchaftszinssätze wurde das Modell zur Ableitung der Liegenchaftszinssätze 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.

#### Wesentliche Modellparameter:

- Rohertrag ..... für Eigentumswohnungen, Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gewerbliche Objekte wurden tatsächliche Mieten - Angaben der Eigentümer zum Kaufzeitpunkt - herangezogen, die angegebenen Mieterträge wurden auf ihre Nachhaltigkeit geprüft;  
für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden die nachhaltig erzielbaren Mieten auf Grund der örtlichen Mietspiegel unter Berücksichtigung der Gesamtwohnfläche (Zuschläge zwischen 5 und 20 %) ermittelt
- Wohn- / Nutzfläche ..... nach Angaben der Verkäufer / Erwerber oder überschlägig berechnet
- Bewirtschaftungskosten ..... nach Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenchaftszinssätzen (AGVGA.NRW, Stand 21.06.2016)
- Gesamtnutzungsdauer ..... nach Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenchaftszinssätzen (AGVGA.NRW, Stand 21.06.2016)
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer ..... nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenchaftszinssätzen (AGVGA.NRW, Stand 21.06.2016)
- Wert bauliche Außenanlagen,  
sonstige Anlage ..... kein gesonderter Ansatz, Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
- besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale (boG) ..... nur Kaufpreise ohne boG bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt
- Bodenwert ..... Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
- Grundstücksfläche ..... entsprechend § 17 ImmoWertV und Nummer 9 Abs. 3 VW-RL
- Berechnungsverfahren ..... Iterationsverfahren nach R. Möckel<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

\* in der Spanne sind 2/3 aller Liegenchaftszinssätze erfasst

<sup>4</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 = Liegenchaftszinssatz

q = 1 + p / 100

Re = Reinertrag des Grundstücks

n = Restnutzungsdauer

Kp = Kaufpreis des Grundstücks

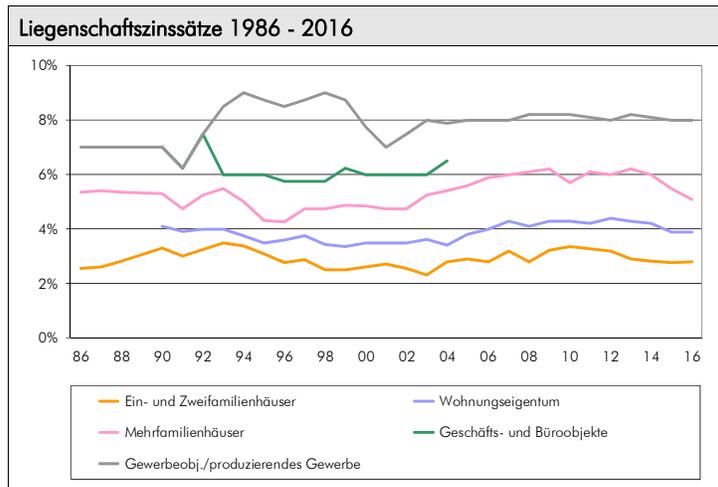
G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

Das Modell wurde in 2016 geändert und beinhaltet neue Ansätze für die Bewirtschaftungskosten, Ziffer 9.7 (Seite 76). Die unterschiedlichen Sätze für die Instandhaltungskosten entsprechend dem Alter sind weggefallen. Dies bedingt ggf. Veränderungen bei den ermittelten Liegenschaftszinssätzen. Als Ausgleich hierfür sind im neuen Modell Zu- bzw. Abschläge an den Liegenschaftszinssätzen entsprechend der Restnutzungsdauer der Objekte anzubringen. Angaben zu den Zu- und Abschlägen sind den folgenden Ausführungen zu entnehmen.

<b>Zu- und Abschläge der Liegenschaftszinssätze</b>		
Einflussgröße	Zuschlag	Bemerkungen
	Abschlag	
Lage	mäßige Lage (niedriges Bodenwertniveau) ----- gute Lage (hohes Bodenwertniveau)	Eine landesweite Untersuchung von Drei- und Mehrfamilienhäusern hat 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.
Restnutzungsdauer	unter der durchschnittlichen Restnutzungsdauer laut Kennzahlen ----- über der durchschnittlichen Restnutzungsdauer laut Kennzahlen	Aufgrund des vorhandenen Datenmaterials aus den Jahren 2015 und 2016 ergeben sich tendenziell folgende Zu- bzw. Abschläge bei wesentlicher Abweichung von der durchschnittlichen Restnutzungsdauer laut Kennzahlen: <u>Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil &lt; 20 %</u> Zu- bzw. Abschläge bis ± 0,3 % [Anwendung für Objekte mit 20 bis 60 Jahren Restnutzungsdauer] <u>Wohnungseigentum</u> Zu- bzw. Abschläge bis ± 0,5 % [Anwendung für Objekte mit 20 bis 70 Jahren Restnutzungsdauer]  Für Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 20 Jahre bzw. über 60 / 70 Jahre müssen gesonderte Überlegungen gemacht werden.
Wohneinheiten	viele Wohneinheiten ----- wenige Wohneinheiten	Der Zins bei einem Gebäude mit 10 Wohneinheiten ist gegenüber dem Liegenschaftszins eines Gebäudes mit 6 Wohneinheiten entsprechend einer landesweiten Untersuchung durchschnittlich um ca. 0,45 % höher.
Baunterhaltung	schlechte Baunterhaltung ----- gute Baunterhaltung	

Darüber hinaus bestehen regionale Unterschiede und noch viele weitere Einflüsse (z.B. Ausstattung, Grundriss, Mietniveau, Art des Gewerbes und Höhe des gewerblichen Anteils bei gemischt genutzten Objekten) die ein Abweichen vom durchschnittlichen Liegenschaftszins bewirken können. Dies wird durch die angegebenen Spannen der Liegenschaftszinssätze aufgezeigt. Die Höhe des Einflusses einzelner Größen auf den Zins ist auch abhängig von der jeweiligen Wertekonstellation.

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).



Da sich das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Laufe der Jahre mehrfach geändert hat und sich die dargestellten Zinssätze auf das jeweilige Modell beziehen, kann die Abbildung nur eine grobe Übersicht geben.

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

Die geforderte Abstimmung auf ein Normobjekt wird jedoch von den **Immobilienrichtwerten** erfüllt. Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar (Ziffer 8.2 (Seite 47)).

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

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

### 9.4.1 Ertragsfaktoren

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

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

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

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

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

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

Rohertagsfaktoren 2017								
Art des Objektes	Rohertagsfaktor Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK <sup>1</sup>	Ø RND <sup>2</sup>	Ø GND <sup>3</sup>
	Spanne*		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	Jahre	Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	17,4 4,0 13,9 - 21,0	119 2 Jahre	74 16	1.300 430	6,15 0,98	24 4	48 12	80 -
Wohnungseigentum - Appartements (vermietet)	9,9 2,7 7,3 - 12,8	18 2 Jahre	29 7	760 240	6,47 1,14	33 7	54 7	80 -
Teileigentum (vermietet) - Geschäfte/Büro/Praxen	- - 8,0 - 12,7	13 10 Jahre	193 106	920 380	7,41 2,23	21 3	52 14	80 -
Einfamilienhäuser (freistehend)	26,5 5,7 22,6 - 29,8	27 2 Jahre	180 58	2.339 505	6,46 0,73	19 4	50 15	80 -
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	22,5 3,6 19,5 - 25,2	97 2 Jahre	138 27	1.645 455	6,26 0,66	21 5	50 14	80 -
Zweifamilienhäuser <sup>4</sup>	22,9 3,0 20,6 - 25,7	20 2 Jahre	221 41	2.056 398	6,40 0,60	20 4	48 12	80 -
Dreifamilienhäuser	[15,4] 1,4 14,2 - 16,7	10 4 Jahre	251 37	1.000 170	5,40 0,71	25 3	35 7	80 -
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % <sup>6</sup>	12,8 2,5 10,6 - 15,3	35 2 Jahre	442 <sup>5</sup> 219	840 240	5,45 0,85	26 4	39 9	80 -
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[9,6] 1,5 8,1 - 11,1	14 3 Jahre	451 162	660 200	5,70 1,31	29 8	37 10	80 -

[ ] = statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

\* in der Spanne sind 2/3 aller Rohertagsfaktoren erfasst

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

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

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

Rohertragsfaktoren 2017								
Art des Objektes	Rohertragsfaktor	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
	Standard- abweichung		Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK <sup>1</sup>	Ø RND <sup>2</sup>	Ø GND <sup>3</sup>
	Spanne*		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	Jahre	Jahre
Handel	[10,7]	8	893	760	6,18	23	33	64
	1,9	10 Jahre	523	400	3,43	7	12	13
	9,3 - 12,3							
produzierendes Gewerbe	[9,8]	7	1.021	450	3,66	19	35	64
	1,6	10 Jahre	624	190	1,32	4	14	5
	8,1 - 11,1							

[ ] = statistisch nicht abgesichert

## 9.4.2 Gebädefaktoren

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

Es sind nach § 6 Vergleichsrichtlinie (VV-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 169 Immobilienrichtwerte (Ziffer 8.2 (Seite 47)) 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 51f.)) und/oder den Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 9.2.2 (Seite 55f.)) 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.

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

\* in der Spanne sind 2/3 aller Rohertragsfaktoren erfasst

## 9.5 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück

### 9.5.1 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht

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

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

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

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

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

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

### 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.

## 9.6 Marktanpassungsfaktoren

Es sind nachfolgend Sachwertfaktoren für die Normalherstellungskosten 2010 (Ziffer 9.6.1) und die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (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. Sie gelten für Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup> für eine bauliche Nutzung bestimmt sind; für Grundstücke im Außenbereich sind die Sachwertfaktoren nicht anwendbar.

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 Gebäudemerkmale, wie z.B. der Nutzbarkeit von Dachgeschossen, Drenpelhöhen, ausgebaute Spitzböden usw. nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW verwendet.

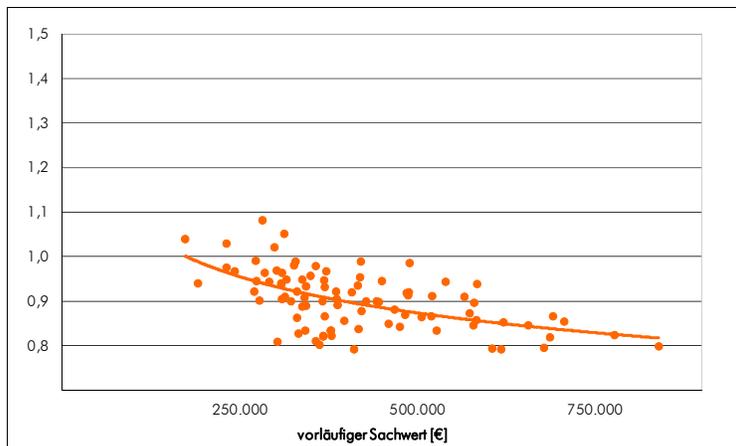
<sup>1</sup> § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

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

### 9.6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2017 <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	0,90	92	415.000	158.000	258.000	215	50	191	760
Standardabweichung	0,07		135.000	55.000	105.000	42	15	52	239
Minimum	0,79		175.000	80.000	50.000	90	19	110	280
Maximum	1,08		840.000	305.000	635.000	340	77	325	1.415
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,83		310.000	105.000	160.000	185	35	139	515
oberer Wert der 2/3-Spanne	0,96		540.000	205.000	345.000	245	67	240	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 ( $R^2 = 0,31$ ) 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 2013 - 2016

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

**Sachwertfaktoren NHK 2010**  
**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2017<sup>1</sup>**

		Bodenwert [€]									
		Minimum 80.000	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	Maximum 305.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 50.000	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,95	0,93
	100.000	1,01	1,00	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,91
	150.000	0,98	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,91	0,90	0,88
	200.000	0,96	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86
	250.000	0,94	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,87	0,86	0,84
	300.000	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	0,82
	350.000	0,91	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	0,83	0,81
	400.000	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,80
	550.000	0,89	0,88	0,88	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79
	Maximum 635.000	0,89	0,88	0,88	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79

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

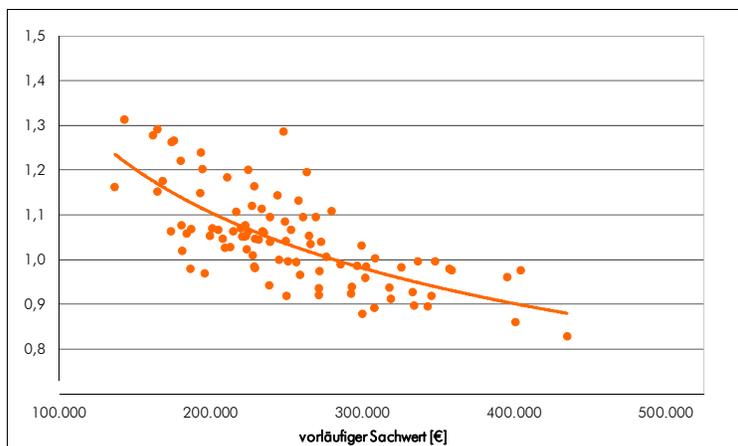
0,91 Für die Kombination der jeweiligen Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) lagen keine tatsächlichen Vergleichspreise vor. Die Angaben, insbesondere der Minimum- und Maximum-Werte, dienen der Interpolation zwischen den Tabellenwerten.

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

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2013 - 2016, Wertniveau 2015/2016

### 9.6.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2017 <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	1,05	96	255.000	83.000	173.000	220	56	140	350
Standardabweichung	0,10		75.000	38.000	55.000	38	13	27	130
Minimum	0,83		135.000	30.000	65.000	125	22	93	160
Maximum	1,31		435.000	165.000	370.000	320	77	237	1.000
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,94		194.000	53.000	120.000	185	43	114	245
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,15		308.000	109.000	222.000	250	69	160	480
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 2013 - 2016

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

**Sachwertfaktoren NHK 2010**  
**Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2017<sup>1</sup>**

		Bodenwert [€]						
		Minimum 30.000	50.000	75.000	100.000	125.000	150.000	Maximum 165.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 65.000	1,35	1,29	1,23	1,19	1,17	1,17	1,17
	100.000	1,28	1,22	1,16	1,12	1,10	1,10	1,10
	125.000	1,24	1,18	1,12	1,08	1,06	1,06	1,06
	150.000	1,20	1,14	1,08	1,04	1,02	1,02	1,02
	175.000	1,17	1,11	1,05	1,01	0,99	0,99	0,99
	200.000	1,14	1,07	1,01	0,98	0,96	0,96	0,96
	225.000	1,11	1,05	0,99	0,95	0,93	0,93	0,93
	250.000	1,08	1,02	0,96	0,92	0,90	0,90	0,90
	Maximum 370.000	1,02	0,96	0,90	0,86	0,84	0,84	0,84

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

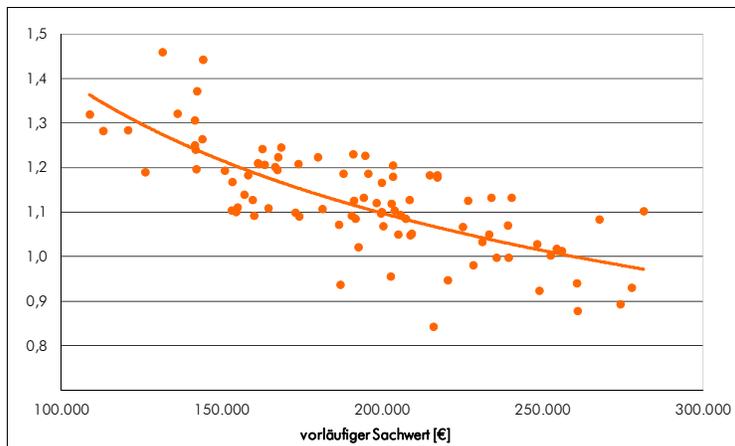
1,02 Für die Kombination der jeweiligen Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) lagen keine tatsächlichen Vergleichspreise vor. Die Angaben, insbesondere der Minimum- und Maximum-Werte, dienen der Interpolation zwischen den Tabellenwerten.

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

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2013 - 2016, Wertniveau 2015/2016

### 9.6.1.3 Reihemittelhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 Reihemittelhäuser 2017 <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	89	193.000	57.000	136.000	215	50	133	250
Standardabweichung	0,12		41.000	16.000	37.000	35	13	26	74
Minimum	0,84		110.000	30.000	55.000	110	23	89	130
Maximum	1,46		280.000	100.000	220.000	310	74	210	495
unterer Wert der 2/3-Spanne	1,02		153.000	41.000	104.000	185	37	110	185
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,22		234.000	71.000	170.000	250	64	156	315
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 ( $R^2 = 0,54$ ) 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 2013 - 2016

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

**Sachwertfaktoren NHK 2010  
Reihenmittelhäuser 2017<sup>1</sup>**

		Bodenwert [€]							Maximum 100.000
		Minimum 30.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 55.000	1,40	1,40	1,35	1,33	1,31	1,30	1,29	1,28
	75.000	1,34	1,34	1,29	1,27	1,25	1,24	1,23	1,22
	100.000	1,27	1,27	1,22	1,20	1,18	1,17	1,16	1,15
	125.000	1,21	1,21	1,16	1,14	1,12	1,11	1,10	1,09
	150.000	1,15	1,15	1,11	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04
	175.000	1,11	1,11	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	0,99
	200.000	1,07	1,07	1,03	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95
	Maximum 220.000	1,05	1,05	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93

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 0,04
- **Hattingen, Herdecke und Witten**  
(interpolierter) Sachwertfaktor plus 0,07

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2013 - 2016, Wertniveau 2015/2016

## 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 zurzeit 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. Diese Modellwerte leiten sich im Wesentlichen aus der Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 ab. Sie geben das ortsübliche Marktgeschehen wieder und sind Orientierungswerte. Die Bewirtschaftungskosten wurden vom Gutachterausschuss beschlossen.

Die nachfolgend angegebenen, jährlichen Beträge beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2016.

### 9.7.1 Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung

#### Verwaltungskosten

281 €	jährlich je Wohnung im Normaleigentum bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
336 €	jährlich je Eigentumswohnung
37 €	jährlich je Garage- oder Einstellplatz

#### Instandhaltungskosten

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

11 €/m <sup>2</sup>	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
65 €	jährlich je Garage
40 €	jährlich je Carport
25 €	jährlich je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

#### Mietausfallwagnis

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----	--

## 9.7.2 Bewirtschaftungskosten gewerbliche Nutzung

### Verwaltungskosten

3 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----	--

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3 %	bis 8 %
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

### Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 %	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
50 %	für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
30 %	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

### Mietausfallwagnis

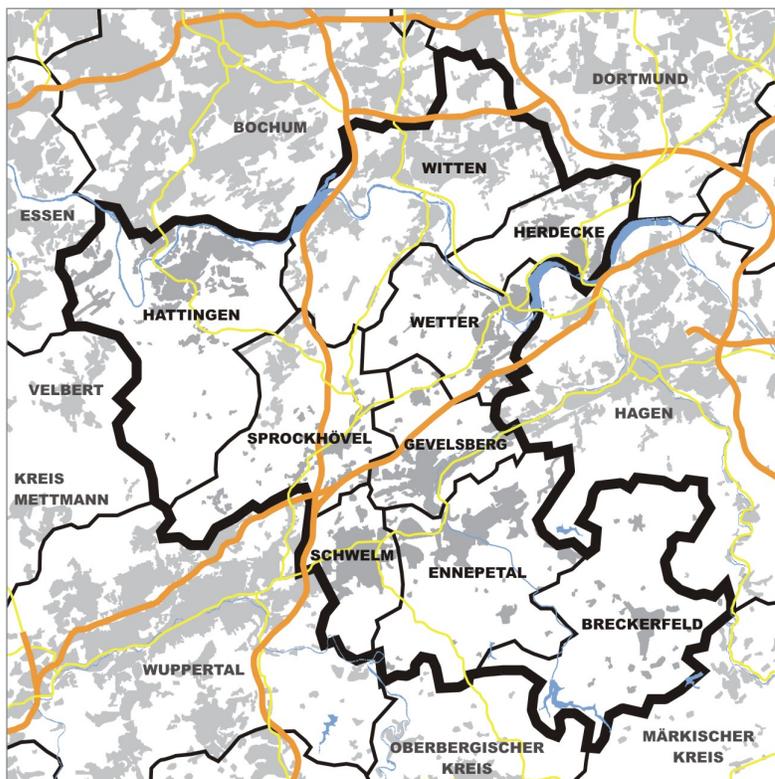
4 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----	--

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

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

# 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> 325.954
- Abwanderungsrückgang im Vergleich zum Vorjahr 0,9 %
- Arbeitslosenquote<sup>2</sup> 6,7 %

Stadt	Einwohner
Breckerfeld	9.004
Ennepetal	29.926
Gevelsberg	31.315
Hattingen	54.834
Herdecke	22.818
Schwelm	28.330
Sprockhövel	25.205
Wetter	27.822
Witten	96.700

## 10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

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

- Gebäude- und Freiflächen Wohnen 10,6 %
- Handel- und Dienstleistungsflächen 0,5 %
- Gewerbe- und Industriefläche 2,5 %
- land- und forstwirtschaftliche Flächen 68,9 %

Baugenehmigungen<sup>4</sup> 238 (- 4 %)

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, 31.12.2015

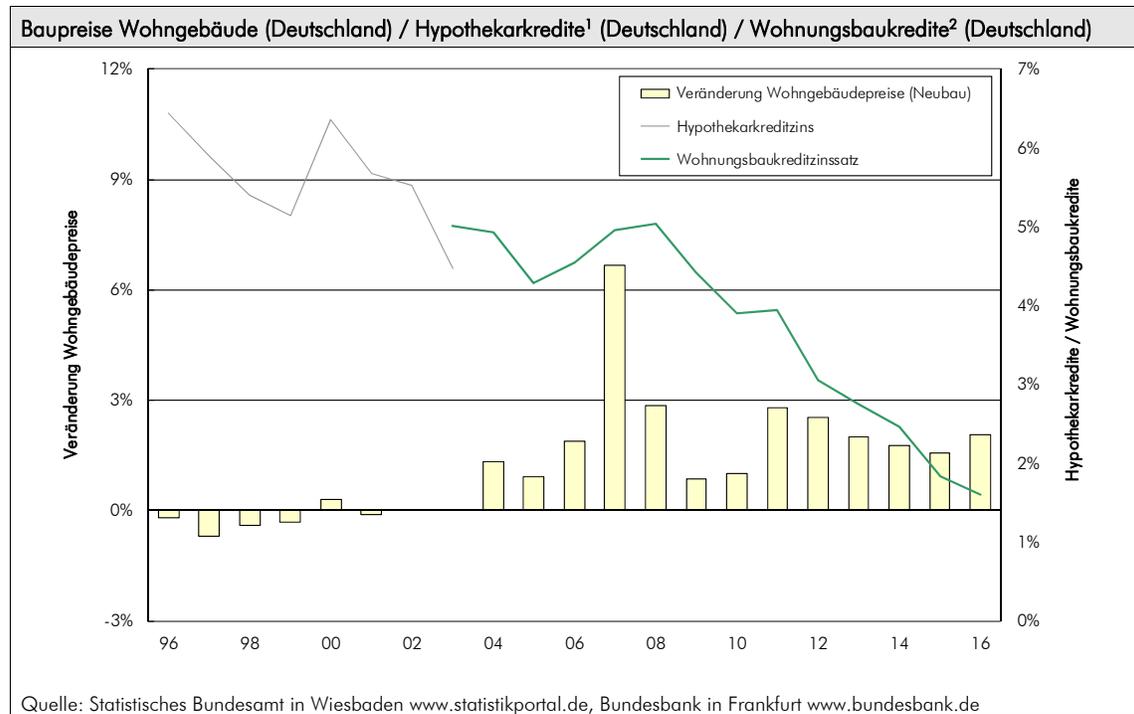
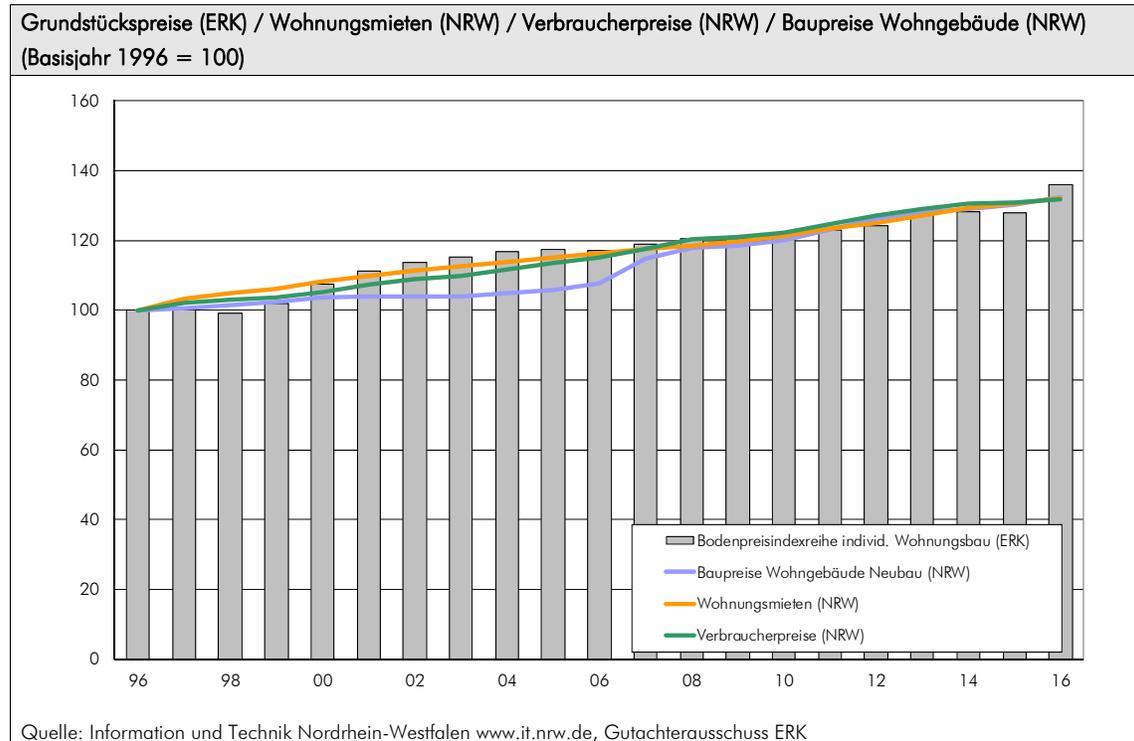
<sup>2</sup> Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

<sup>3</sup> Kataster- und Vermessungsamt Schwelm, 09.01.2017

<sup>4</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Anzahl der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude für Januar bis November 2016 (Veränderung zum Zeitraum Januar bis November 2015)

### 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, Breckerfeld und Schwelm
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>1</sup> festzustellen:

Baujahr	Mietniveau
bis 1949	3,50 bis 6,00 €/m <sup>2</sup>
1950 - 1969	3,50 bis 6,00 €/m <sup>2</sup>
1970 - 1989	4,00 bis 7,00 €/m <sup>2</sup>
1990 - 2009	5,00 bis 9,00 €/m <sup>2</sup>
ab 2010	7,50 bis 9,00 €/m <sup>2</sup>

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

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

## 11.2 Garagen / Stellplätze

Anhand des Datenmaterials der Geschäftsstelle ist festzustellen, dass **Garagen** und **Tiefgarageneinstellplätze** für **30 bis 60 €** und **Stellplätze** für **12 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 9 €/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 12 €/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> 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	• Reihenmittelhäuser .....	35, 36
Apartment .....	41	• Rothertragsfaktoren .....	64
Arbeitslosenquote .....	78	• Sachwertfaktoren .....	69, 71, 73
Arrondierung .....	28	• Umrechnungskoeffizienten .....	56, 57
		• Umsatz .....	11, 12, 13, 14, 16, 29
Bauerwartungsland .....	11, 12, 13, 27	• Zweifamilienhäuser (freistehend) .....	31, 32
Baugenehmigungen .....	78	Einfamilienhäuser (freistehend) .....	30, 32, 51, 56, 60, 64, 69
Bauland - Außenbereich		Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend)	
• Bodenwertübersicht .....	46	.....	31, 32, 51, 56, 60, 64, 69
Bauland - Geschosswohnungsbau		Einstellplätze .....	44
• Bodenwertübersicht .....	46	Einwohner .....	78
• Preise .....	21	Einzelhandelsmieten .....	80
• Umrechnungskoeffizienten .....	54	Erbbaurecht	
• Umsatz .....	11, 12, 13, 21	• Erbbaugrundstücksfaktoren .....	75
Bauland - Gewerbe		• Erbbaurechtsfaktoren .....	75
• Bodenpreisindex .....	49	• Umsatz .....	11, 12, 13
• Bodenwertübersicht .....	46	• Vergleichsfaktor Erbbaurecht .....	67
• Preise .....	22	• Vergleichsfaktoren Erbbaurechtsgrundstück .....	67
• Umsatz .....	11, 12, 13, 22	Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....	48
Bauland - individueller Wohnungsbau		Erschließungsbeitrag .....	21
• Bodenpreisindex .....	49	Ertragsfaktoren .....	64
• Bodenwertübersicht .....	46	Erwerberströme .....	16
• Preise .....	19		
• Umrechnungskoeffizienten .....	53	Flächenumsatz .....	10, 13, 15
• Umsatz .....	11, 12, 13, 19	forstwirtschaftliche Flächen .....	24, 46, 50
Bauland - tertiäres Gewerbe			
• Preise .....	22	Garage im Gebäude .....	44
Baulandteilfläche .....	28	Garagen .....	44
bebaute Grundstücke .....	11, 12, 13, 29	Garagenmieten .....	80
beeinträchtigt Agrarland .....	26	Gebädefaktoren .....	66
begünstigt Agrarland .....	25, 50	Geldumsatz .....	10, 12, 15
Berichtszeitraum .....	10	Geschäftshäuser .....	11, 12, 13, 39
Bewirtschaftungskosten .....	76	Geschäftsstelle .....	2, 9
• gewerbliche Nutzung .....	77	Gewerbemieten .....	80
• Wohnnutzung .....	76	Gewerbeobjekte .....	11, 12, 13, 39, 60, 64
Bodenpreisindex		Gewerbliche Räume .....	43
• Allgemeines .....	48	Grundstücksmarktbericht .....	7
• begünstigt Agrarland .....	50	Gutachterausschuss .....	8, 81
• forstwirtschaftliche Flächen .....	50		
• Gewerbe .....	49	Hallenmieten .....	80
• individueller Wohnungsbau .....	49	Hinterland .....	28
• landwirtschaftliche Flächen .....	50		
Bodenrichtwerte .....	45	Immobilien-Barometer .....	6
Bodenwertübersicht .....	46	Immobilienpreisübersicht	
BORISplus.NRW .....	9, 45, 47	• Doppelhaushälften / Reihenhäuser .....	33, 34
Bürogebäude .....	11, 12, 13, 39	• Dreifamilienhäuser .....	37
Büromieten .....	80	• Einfamilienhäuser (freistehend) .....	30, 32
		• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend) .....	31, 32
Doppelhaushälften .....	33, 34, 51, 57, 60, 64, 71	• Garagen und Stellplätze .....	44
Dreifamilienhäuser .....	37, 60, 64	• Mehrfamilienhäuser .....	38
Ein- und Zweifamilienhäuser		• Reihenmittelhäuser .....	35, 36
• Doppelhaushälften / Reihenhäuser .....	33, 34	• Wohnungseigentum .....	41, 42
• Einfamilienhäuser (freistehend) .....	30, 32	• Zweifamilienhäuser (freistehend) .....	31, 32
• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend) .....	31, 32		
• Immobilienpreisübersicht .....	30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	Immobilienrichtwerte .....	47, 64, 66
• Indexreihe .....	51		
• Liegenschaftszinssätze .....	60		

Indexreihe		
• Allgemeines	48	Sachwertfaktoren
• baureifes Land	49	• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
• Doppel- und Reihenhäuser	51	• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	51	• Reihemittelhäuser
• land- und forstwirtschaftliche Flächen	50	Sozioökonomische Daten
• Wohnungseigentum	52	Standardmodell AGVGA.NRW
Industrieobjekte	11, 12, 13, 39, 60, 64	Stellplätze
Instandhaltungskosten	76, 77	Stellplatzmieten
		Straßenlandrückveräußerung
Kanalanschlussbeitrag	21	Strukturdaten
Kaufpreissammlung	7	
Kleingartenflächen	25	Teileigentum
		Tiefgarageneinstellplätze
land- und forstwirtschaftliche Flächen	11, 12, 13, 23, 46, 50	
landwirtschaftliche Flächen	23, 46, 50	Umrechnungskoeffizienten
Liegenschaftszinssätze	60	• Bauland - Geschosswohnungsbau [GFZ]
		• Bauland - individueller Wohnungsbau
Marktanpassungsfaktoren	68	[Grundstücksfläche]
Marktteilnehmerverhältnisse	16	• Doppel- und Reihenhäuser
Mehrfamilienhäuser		• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
• Immobilienpreisübersicht	38	• Wohnungseigentum
• Liegenschaftszinssatz	60	unbebaute Grundstücke
• Rohertragsfaktoren	64	
• Umsatz	11, 12, 13, 14, 16, 38	Vergleichsfaktoren
Mietausfallwagnis	76, 77	Verkaufsumstand Wohnungseigentum
Mieten		Verwaltungsgebäude
• Einzelhandel	80	Verwaltungskosten
• Garagen/Stellplätze	80	
• Gewerbe/Büro	80	Wirtschaftsdaten
• Wohnen	80	Wohnungs- und Teileigentum
Mitglieder des Gutachterausschusses	81	Wohnungseigentum
		• Apartment
Nutzungsbedingungen	2	• Immobilienpreisübersicht
		• Indexreihe
Oberer Gutachterausschuss	9	• Liegenschaftszinssatz
		• Rohertragsfaktoren
persönliche/ungewöhnliche Verhältnisse	10, 11, 12, 13	• Umrechnungskoeffizienten
		• Umsatz
Rahmendaten	78	• Verkaufsumstand
Reihenendhäuser	33, 34, 51, 57, 60, 64, 71	Wohnungsmieten
Reihemittelhäuser	35, 36, 51, 57, 60, 64, 73	
Rohbauland	11, 12, 13, 27	Zwangsversteigerungen
Rohertragsfaktoren	64	Zweifamilienhäuser (freistehend)

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)

