



Grundstücksmarktbericht 2019

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

Inhalt

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

Berichtszeitraum

01.01.2018 bis 31.12.2018

Herausgeber

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

Geschäftsstelle

Kreisverwaltung
Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm
Postfach 420, 58317 Schwelm

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

Internet

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

Druck

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

Auflage

90

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 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 . 2019 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 . 2019, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	9
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2018	10
4.1	Anzahl der Kauffälle	14
4.2	Flächenumsatz	15
4.3	Geldumsatz	15
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	17
4.5	Zwangsversteigerungen	17
5	Unbebaute Grundstücke	18
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
6	Bebaute Grundstücke	29
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 / Reihenendhäuser	33
6.1.4	Reihenmittelhäuser	36
6.2	Dreifamilienhäuser	38
6.3	Mehrfamilienhäuser	39
6.4	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	40
6.5	Gewerbe- und Industrieobjekte	40
7	Wohnungs- und Teileigentum	41
7.1	Wohnungseigentum	41
7.2	Teileigentum	44
7.2.1	Gewerbliche Räume	44
7.2.2	Garagen und Stellplätze	45
8	Richtwerte	46
8.1	Bodenrichtwerte	46
8.2	Immobilienrichtwerte	48

9	Erforderliche Daten	49
9.1	Indexreihen	49
9.1.1	Baureifes Land	50
9.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	51
9.1.3	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser	52
9.1.4	Wohnungseigentum	53
9.2	Umrechnungskoeffizienten	54
9.2.1	Unbebaute Grundstücke	54
9.2.1.1	Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche	54
9.2.1.2	Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - Geschossflächenzahl (GFZ)	55
9.2.2	Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	56
9.2.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	57
9.2.2.2	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	58
9.2.2.3	Wohnungseigentum	59
9.3	Liegenschaftszinssätze	61
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	65
9.4.1	Ertragsfaktoren	65
9.4.2	Gebüdefaktoren	67
9.5	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück	68
9.5.1	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht	68
9.5.2	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück	68
9.6	Marktanpassungsfaktoren	69
9.6.1	Sachwertfaktoren	69
9.6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	70
9.6.1.2	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	72
9.6.1.3	Reihenmittelhäuser	74
9.6.2	Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren	76
9.6.2.1	Erbbaurechtsfaktoren	76
9.6.2.2	Erbbaugrundstücksfaktoren	76
9.7	Bewirtschaftungskosten	77
9.7.1	Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung	77
9.7.2	Bewirtschaftungskosten gewerbliche Nutzung	78
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	79
10.1	Sozioökonomische Daten	79
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	79
10.3	Wirtschaftsdaten	80
11	Mieten	81
11.1	Wohnen	81
11.2	Garagen / Stellplätze	81
11.3	Gewerbliche Hallen und Büromieten	81
11.4	Einzelhandel	81
12	Mitglieder des Gutachterausschusses	82

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 Zuschlagsbeschlüsse für Grundstücke in Witten erhalten.

In dem Grundstücksmarktbericht 2019 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 2019 können nicht unmittelbar mit den einzelnen Grundstücksmarktberichten der aufgelösten Gutachterausschüsse verglichen werden.

Dipl.-Ing. Jürgen Wagenbach
Vorsitzender

Dipl.-Ing. Klaus Teunißen
Leiter der Geschäftsstelle

1 Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2018 wurden dem Gutachterausschuss 2.344 Kauffälle¹ (2017: 2.407) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 515,5 Mio. € und einem Flächenumsatz von 352,1 ha abgeschlossen.

Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau

Es war ein Umsatzrückgang bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 20 % (2018: 105 Kauffälle) ab.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 252 €/m². Hierbei ist 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. Die Mittelwerte wurden in 2016 bis 2018 durch eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Verkäufen von Baugrundstücken in sehr guten / bevorzugten Wohnlagen beeinflusst.

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 685 Ein- und Zweifamilienhäuser (2017: 727) 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 223.000 und 410.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 331.000 € gezahlt.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2018 wechselten 908 (2017: 873) Objekte den Eigentümer.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 2.840 €/m²-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 92 m² leicht gestiegen, die Kaufpreise (€/m²-Wohnfläche) in Altbauten aller Baujahresklassen sind im Durchschnitt ebenfalls leicht gestiegen.

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

¹ ohne persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse sowie ohne Zuschlagsbeschlüsse 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 ihnen 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 2018

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2018 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **2.675 Kauffällen** (2017: 2.778) einen Geldumsatz von **598,4 Mio. €** (2017: 619,0 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **460,1 ha** (2017: 402,2 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses über die im Berichtsjahr 2018 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich zum 9. Januar 2019** eingereicht wurden.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Verkäufe innerhalb der Familie, Zugewinnauseinandersetzungen, starke wirtschaftliche Bindung zwischen den Vertragspartnern) beeinflusst waren, wurden ebenfalls registriert. 2018 waren 294 Kaufverträge (2017 = 343) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

2018 wurden außerdem 37 Eigentümerwechsel durch Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren mitgeteilt.

Die Kaufverträge mit persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen sowie die Zuschlagsbeschlüsse sind in den nachfolgenden Umsatzangaben¹ 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
- Nutz- und Dauerkleingärten
- sonstige Flächen, z.B. private Wegefläche, Parkplatz, öffentliche Flächen, Arrondierungen
- Erbbaugrundstücke

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

¹ Verkäufe über Arrondierungsflächen sind enthalten

Anzahl der Kauffälle 2018										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
Unbebaute Grundstücke										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	8	10	10	7	6	4	26	19	15	105
Bauland (Geschosswohnungsbau)	2	1	5	5	2	1		2	2	20
Bauland (Gewerbe)		1	1		1		2	1	4	10
Rohbauland		1		1	1		2	1	3	9
Bauerwartungsland		4					1			5
land- und forstwirtschaftliche Flächen	15	7	1	6	5	1	6	4	13	58
Nutz- und Dauerkleingärten	2	3	3	5	3	5	4		2	27
Erbbaugrundstücke		1	1	7	1			1	3	14
sonstige Flächen (u.a. öffentliche Flächen, Arrondierungen)	4	29	13	16	14	6	7	13	18	120
	31	57	34	47	33	17	48	41	60	<u>368</u>
Bebaute Grundstücke										
Ein- und Zweifamilienhäuser	30	89	78	104	51	48	67	59	159	685
Mehrfamilienhäuser	2	34	35	32	10	17	10	15	73	228
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		2		4		2	1		4	13
Gewerbe- und Industrieobjekte	1	3	4	4		1	2		3	18
Erbbaurechte		1	2	3	2				6	14
sonstige Gebäude		8	1	5	1	2	4	1	4	26
	33	137	120	152	64	70	84	75	249	<u>984</u>
Wohnungs- und Teileigentum										
Wohnungseigentum	19	67	102	161	132	87	47	70	223	908
davon Erstverkäufe nach Neubau	2	2	7	17	5	16	5	3	19	76
davon Weiterverkäufe	17	60	87	135	127	59	42	64	193	784
davon Erstverkäufe nach Umwandlung		5	8	9		12		3	11	48
Teileigentum		7	6	9	9	4	3	5	6	49
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1	3	2	3	7		3	1	15	35
	20	77	110	173	148	91	53	76	244	<u>992</u>
Zwischensumme										
	84	271	264	372	245	178	185	192	553	<u>2.344</u>
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	12	38	41	47	26	18	20	26	66	294
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren										
	2	6	8	9	1	1			10	37
	98	315	313	428	272	197	205	218	629	<u>2.675</u>

Geldumsatz [Mio. €] ¹ 2018										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Weitter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
Unbebaute Grundstücke										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	0,9	1,0	1,3	1,2	1,3	0,6	4,2	2,4	2,3	15,2
Bauland (Geschosswohnungsbau)	0,3	0,1	4,8	3,5	0,7	0,5		0,3	0,1	10,2
Bauland (Gewerbe)		0,1	<0,1		0,2		0,4	0,1	2,0	2,7
Rohbauland		0,6		1,0	0,5		0,9	0,2	0,5	3,7
Bauerwartungsland		0,9					0,5			1,4
land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,5	0,3	<0,1	0,3	<0,1	0,3	0,4	0,1	0,5	2,4
Nutz- und Dauerkleingärten	<0,1	<0,1	<0,1	0,1	<0,1	<0,1	0,1		0,1	0,5
Erbbaugrundstücke		0,1	0,1	0,3	<0,1			0,5	0,9	1,9
sonstige Flächen (u.a. öffentliche Flächen, Arrondierungen)	0,1	0,2	0,1	1,4	0,9	0,7	0,1	0,1	0,5	4,0
	1,8	3,2	6,4	7,7	3,7	2,1	6,6	3,6	6,9	41,9
Bebaute Grundstücke										
Ein- und Zweifamilienhäuser	8,6	22,2	23,2	33,2	17,4	15,4	20,6	16,8	48,7	206,0
Mehrfamilienhäuser	0,4	14,4	11,1	14,6	3,9	7,0	3,6	7,4	31,7	94,1
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		0,6		1,9		0,9	0,3		2,3	6,1
Gewerbe- und Industrieobjekte	0,2	0,8	1,0	4,9		0,3	1,6		3,1	11,9
Erbbaurechte		0,3	0,2	1,1	0,5				1,5	3,6
sonstige Gebäude		7,8	0,1	7,0	0,2	0,9	2,1	3,0	0,2	21,3
	9,1	46,2	35,5	62,7	22,1	24,6	28,2	27,1	87,4	342,9
Wohnungs- und Teileigentum										
Wohnungseigentum	3,2	8,4	13,2	21,4	17,9	15,7	8,0	9,3	27,9	124,9
davon Erstverkäufe nach Neubau	0,5	0,3	2,4	4,9	1,6	4,9	1,5	0,9	5,9	23,0
davon Weiterverkäufe	2,6	6,9	9,3	15,7	16,3	7,9	6,6	8,2	20,2	93,7
davon Erstverkäufe nach Umwandlung		1,1	1,4	0,8		2,9		0,2	1,7	8,3
Teileigentum		0,4	<0,1	0,4	0,6	0,2	<0,1	0,1	0,3	2,1
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	0,2	0,1	0,1	0,5	0,6		0,3	0,1	1,9	3,8
	3,3	9,0	13,3	22,3	19,0	15,9	8,3	9,5	30,1	130,8
Zwischensumme										
	14,2	58,3	55,1	92,7	44,8	42,6	43,1	40,2	124,4	515,5
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)	1,4	7,2	10,4	11,3	17,2	2,5	5,2	4,1	18,8	78,0
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren	0,1	0,8	0,3	1,1	0,1	0,3			2,2	4,8
	15,8	66,3	65,8	105,1	62,0	45,4	48,3	44,3	145,4	598,4

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

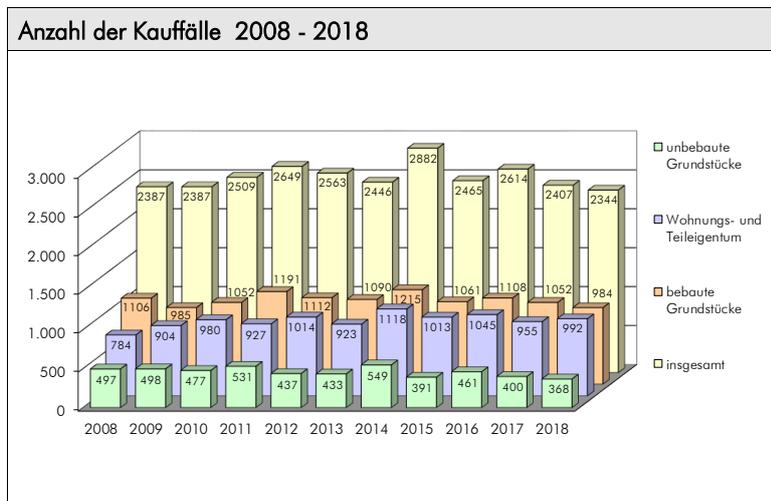
Flächenumsatz [ha] ^{1, 2} 2018										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Weiter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
Unbebaute Grundstücke										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	0,5	0,7	0,9	0,4	0,5	0,3	1,4	3,1	1,1	8,9
Bauland (Geschosswohnungsbau)	0,2	<0,1	1,9	1,1	0,3	0,2		0,1	<0,1	3,9
Bauland (Gewerbe)		0,1	0,1		0,2		1,0	0,6	1,9	3,9
Rohbauland		0,4		0,4	0,4		0,4	0,1	1,4	3,2
Bauerwartungsland		2,1					3,3			5,4
land- und forstwirtschaftliche Flächen	49,0	16,8	0,5	10,3	1,5	5,4	14,2	2,0	28,2	128,1
Nutz- und Dauerkleingärten	0,2	0,4	0,4	0,4	0,7	0,1	0,4		0,2	2,8
Erbbaugrundstücke		<0,1	<0,1	0,2	0,2			0,2	0,6	1,3
sonstige Flächen (u.a. öffentliche Flächen, Arrondierungen)	1,1	3,3	0,6	1,1	0,4	1,8	0,1	0,2	1,5	10,2
	51,0	24,0	4,5	13,8	4,1	7,8	20,9	6,4	35,0	167,6
Bebaute Grundstücke										
Ein- und Zweifamilienhäuser	17,6	10,3	5,9	12,8	5,3	3,6	10,3	9,1	12,7	87,6
Mehrfamilienhäuser	1,3	4,9	3,8	5,1	0,8	1,5	3,8	1,6	9,1	32,0
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		0,1		0,5		0,3	0,1		0,4	1,5
Gewerbe- und Industrieobjekte	0,1	0,6	0,6	9,6		0,3	0,9		1,7	13,7
Erbbaurechte		<0,1	<0,1	0,2	0,1				0,4	0,8
sonstige Gebäude		7,5	0,1	11,3	0,1	8,7	21,0	0,1	0,2	48,9
	18,9	23,4	10,4	39,5	6,3	14,5	36,1	10,8	24,4	184,5
Wohnungs- und Teileigentum										
Wohnungseigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Teileigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme										
	70,0	47,4	14,9	53,3	10,4	22,3	57,0	17,2	59,4	352,1
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	4,1	19,7	4,6	15,4	9,7	0,7	37,5	5,9	8,3	105,8
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren	0,6	0,3	0,1	0,2	-	0,1			0,9	2,2
	74,6	67,5	19,7	69,0	20,1	23,2	94,5	23,1	68,5	460,1

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

² Für Wohnungs- und Teileigentum wird kein Flächenumsatz angegeben. Die Zwischensumme und der Flächenumsatz bei den persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen und den Zuschlagsbeschlüssen in Zwangsversteigerungsverfahren enthalten keine Flächenanteile für Wohnungs- und Teileigentum.

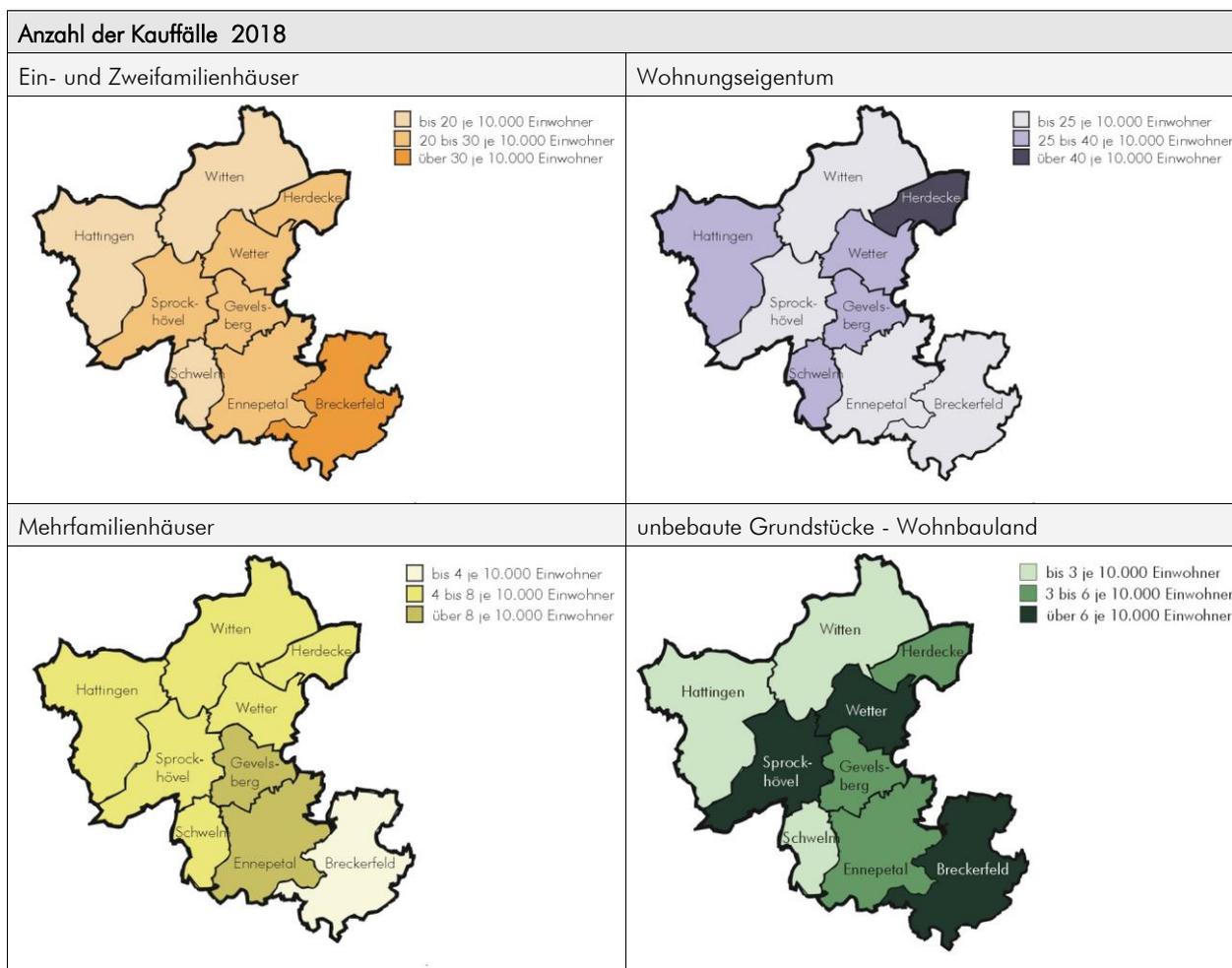
4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahr 2018 insgesamt **2.344 Kauffälle** (2017: 2.407), die zur Auswertung geeignet waren, zugeleitet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um **3 %**.



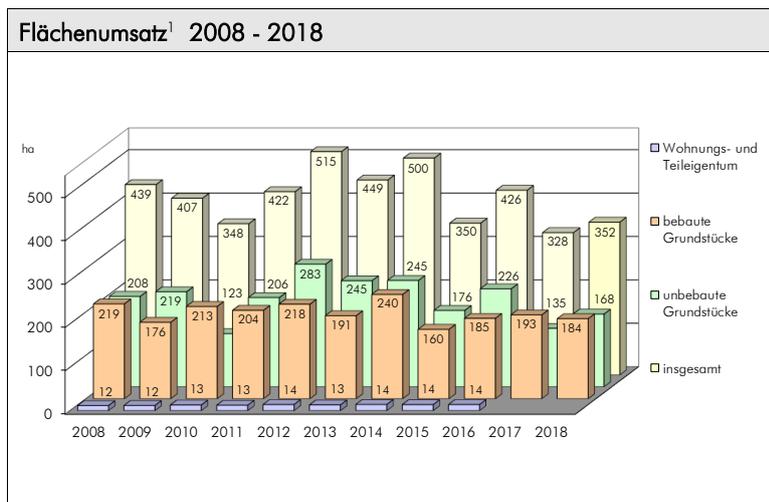
Für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum liegt die Anzahl der Verkäufe erstmals seit 15 Jahren wieder über der Anzahl der bebauten Grundstücke. Beide Teilmärkte haben einen Anteil von 42 %.

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.



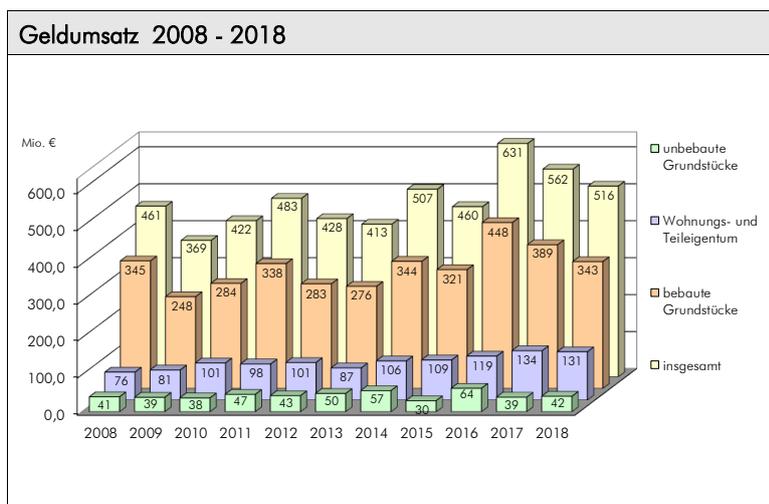
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **352,1 ha** (2017: 327,9 ha) umgesetzt.



4.3 Geldumsatz

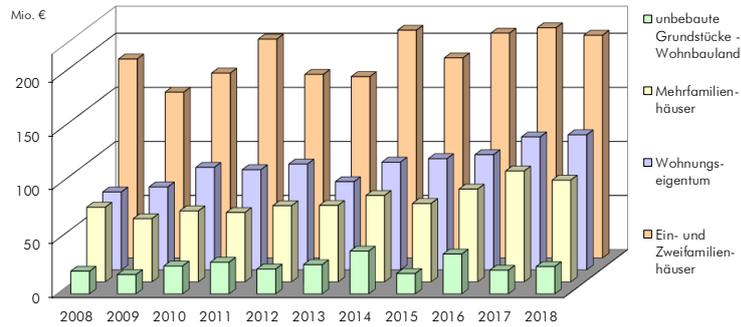
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **515,5 Mio. €** (2017: 561,5 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang um 8 %**.



Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von **67 %** am gesamten Geldumsatz.

¹ Flächenumsatz bis 2016 einschließlich des anteiligen Flächenumsatzes bei Wohnungs- und Teileigentum

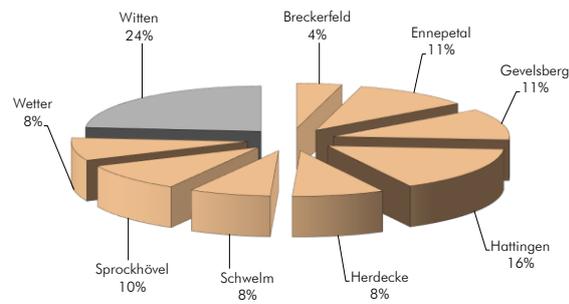
Geldumsatz 2008 - 2018



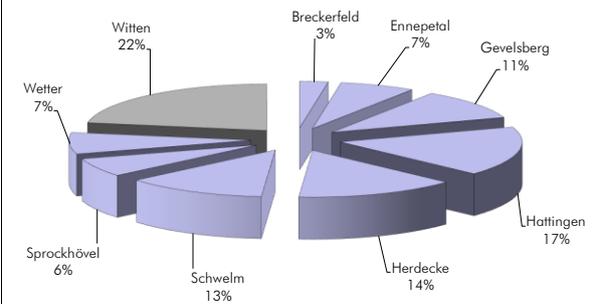
In den wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser ist der Geldumsatz gefallen, bei Wohnungseigentum leicht gestiegen und bei unbebaute Grundstücke - Wohnbauland im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Geldumsatz 2018

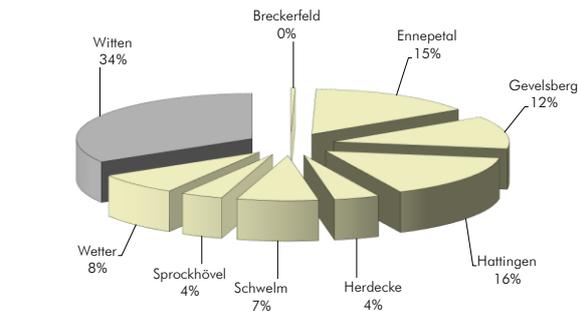
Ein- und Zweifamilienhäuser



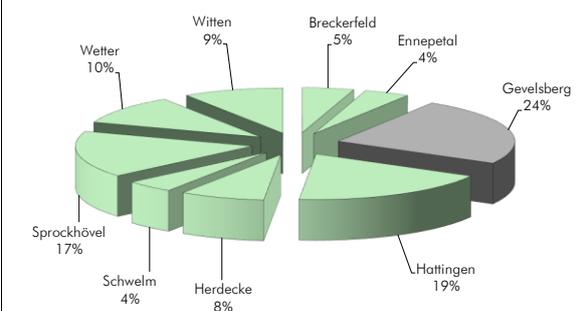
Wohnungseigentum



Mehrfamilienhäuser



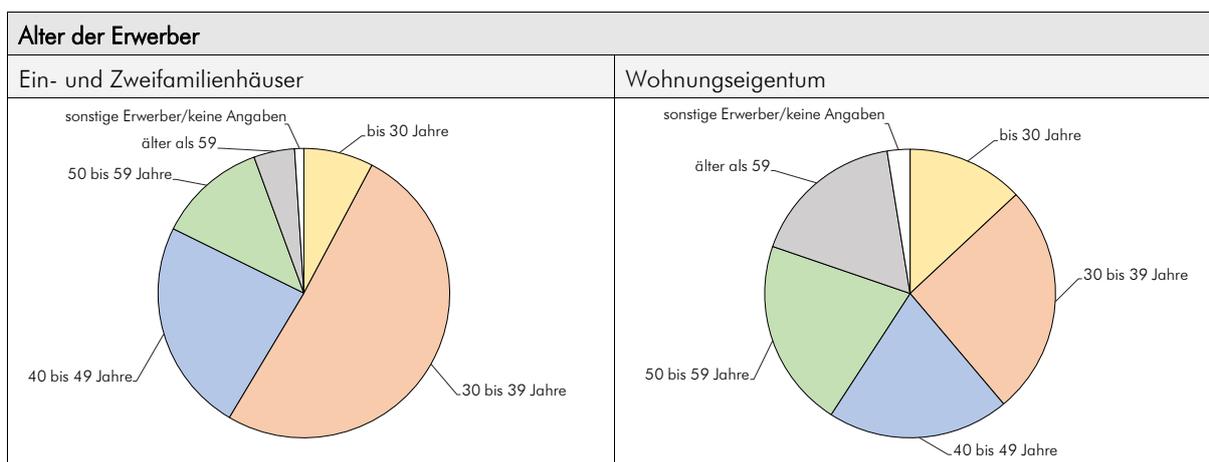
unbebaute Grundstücke - Wohnbauland



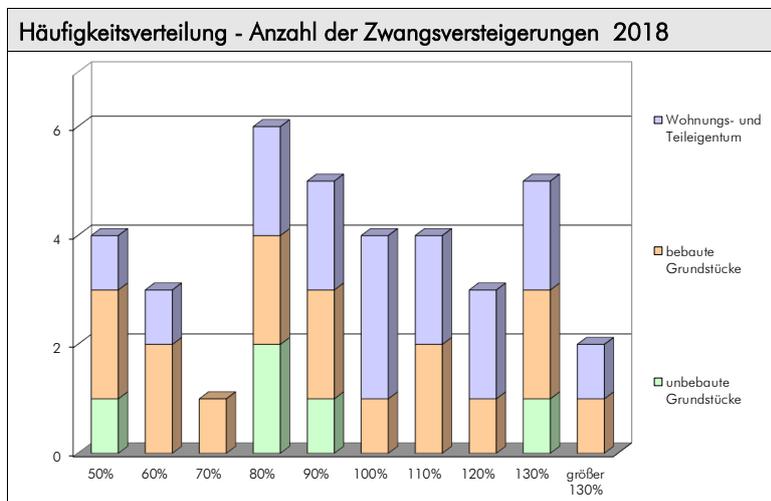
4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser ist festzustellen, dass 70 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung im Kreisgebiet kauften, schon im Ennepe-Ruhr-Kreis wohnten. Weitere 20 % der Erwerber kamen aus den direkt angrenzenden Städten.

Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Ennepe-Ruhr-Kreis fast ausschließlich von Privatpersonen erworben. Festzustellen war, dass bei den Ein- und Zweifamilienhäusern 51 % der Erwerber zwischen 30 und 39 Jahre alt waren. Bei Wohnungseigentum wiederum stammen die Erwerber aus allen Altersgruppen.



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.

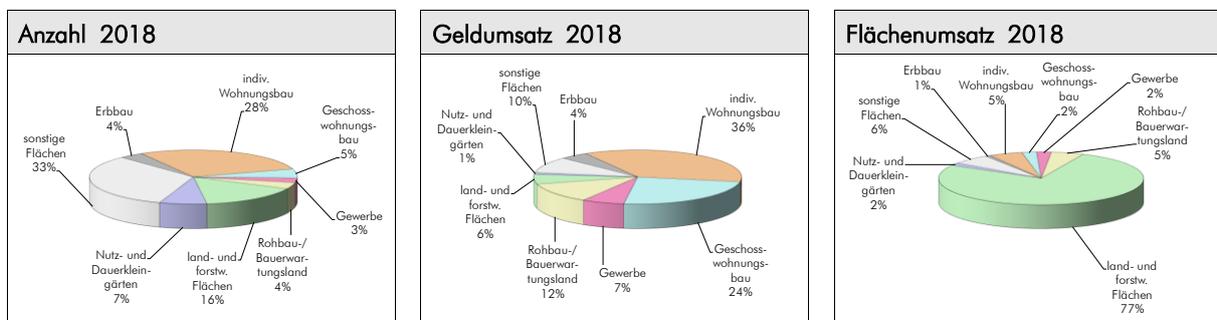
5 Unbebaute Grundstücke

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

- individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe
- Bauerwartungs- und Rohbauland
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Nutz- und Dauerkleingärten
- sonstige Flächen, z.B. private Wegefläche, Parkplatz, öffentliche Flächen, Arrondierungen
- Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt - unbebaute Grundstücke - hat im Jahr 2018 mit **368 Kauffällen** (2017: 400) einen Geldumsatz von **41,9 Mio. €** (2017: 39,4 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **167,6 ha** (2017: 134,8 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Zahl der Verkäufe um 8 % ab, aber der Geldumsatz um 6 % und der Flächenumsatz um 24 % zu.

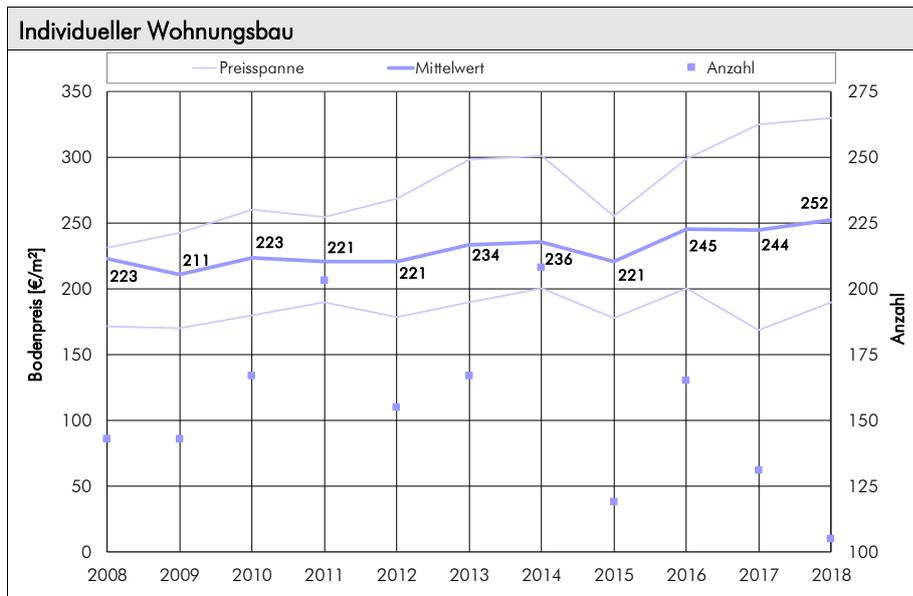


Mit 36 % beim Geldumsatz hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil. Beim Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 77 % Marktanteil.

5.1 Individueller Wohnungsbau

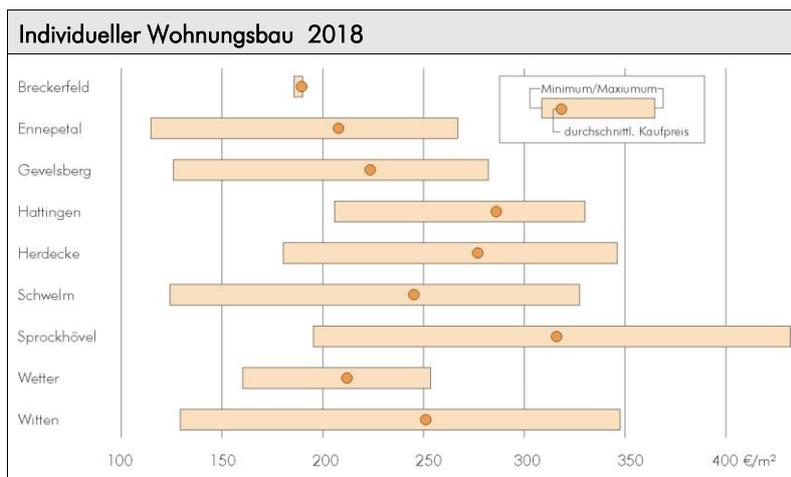
Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können. Es handelt sich vorwiegend um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser,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

Zur Auswertung konnten **105 Kaufverträge** (2017: 131) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von **252 €/m²** (2017: 244 €/m²) für ein 591 m² (Median¹: 552 m²) großes Grundstück. Die Preisspanne* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **190 bis 330 €/m²**.



Der hohe durchschnittliche Bodenpreis 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 15,2 Mio. € (2017: 17,2 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 12 % gefallen. Der (korigierte)² Flächenumsatz betrug 7,0 ha (2017: 7,8 ha) und ist ebenfalls gefallen (11 %).



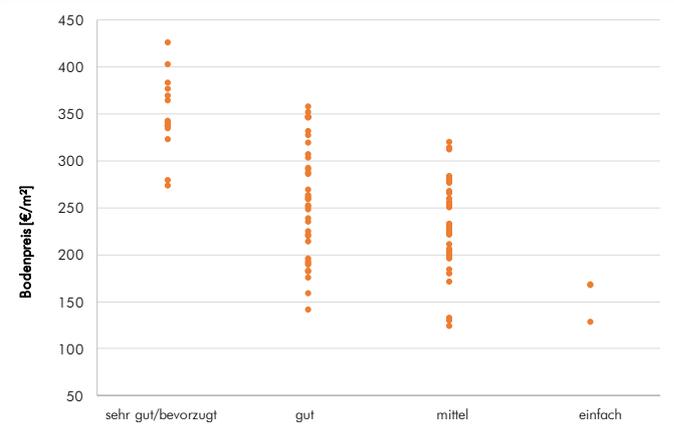
Über das Preisniveau in den einzelnen Städten können Sie sich auch unter Ziffer 8.1 (Seite 46f.) informieren.

¹ Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte halbiert

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

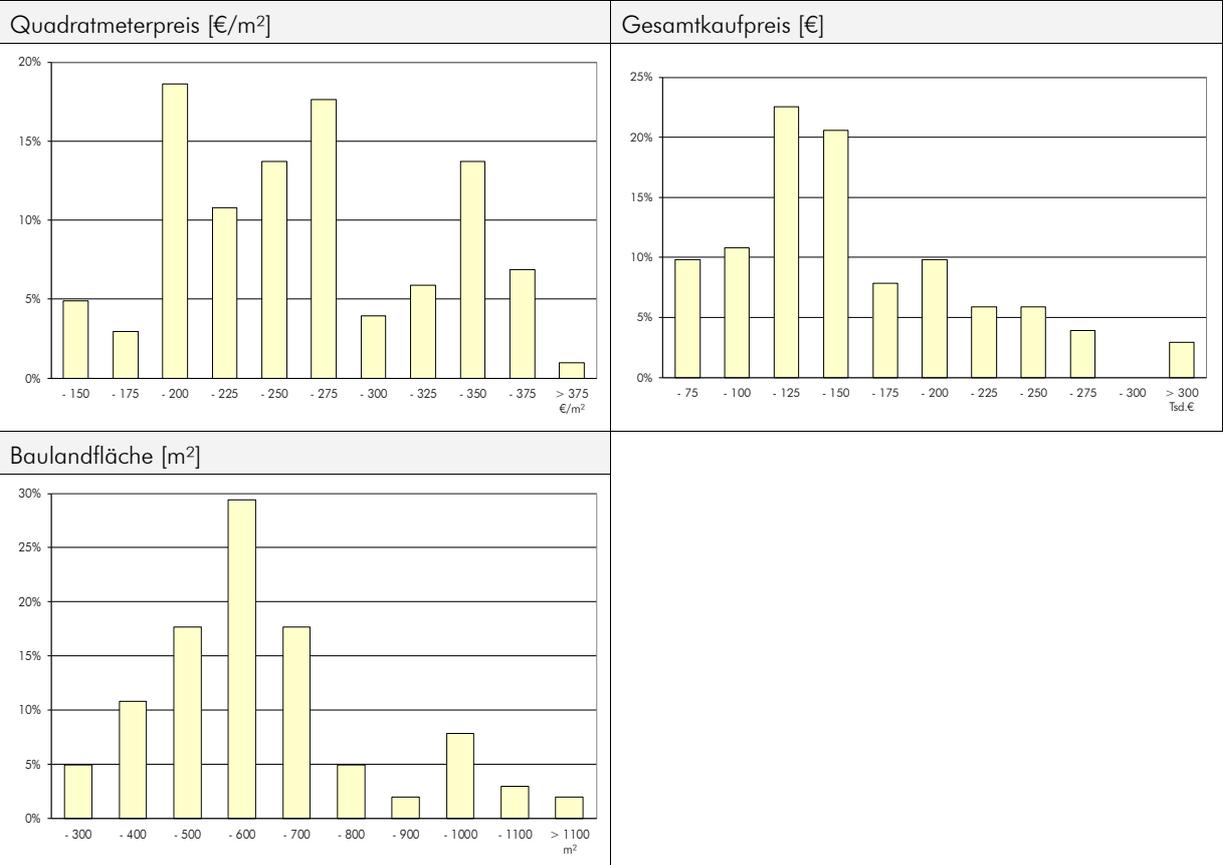
² Ein verkauftes Baugrundstück enthält 1,9 ha Nebenflächen.

Individueller Wohnungsbau 2018



In Abhängigkeit zur Wohnlage wurden die Bodenpreise [€/m²], normiert auf 500 m² Baulandfläche, dargestellt.

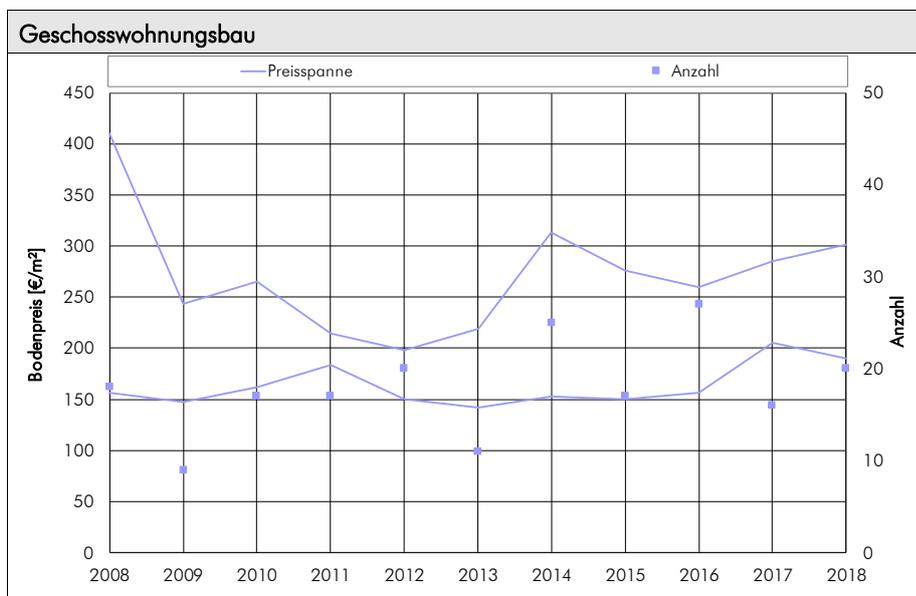
Häufigkeitsverteilung Individueller Wohnungsbau 2018



5.2 Geschosswohnungsbau

Bei den Flächen des Geschosswohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die mit Mietwohngebäuden, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzten Gebäuden bebaut werden können. Die Grundstücke befinden sich in sehr unterschiedlichen Lagen.

Zur Auswertung konnten **20 Kaufverträge** (2017: 16) herangezogen werden. Ein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis kann aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden, die Preisspanne* für Flächen des Geschosswohnungsbaues lag bei **190 bis 300 €/m²**.



Ein zuverlässiger durchschnittlicher Gesamtaufpreis bzw. eine durchschnittliche Grundstücksgröße kann ebenfalls aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden (Preisspanne* 130.000 – 1.000.000 € bzw. Grundstücksgrößen* 550 - 2.400 m²).

Der Geldumsatz ist mit 10,2 Mio. € (2017: 4,6 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 3,9 ha (2017: 2,4 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 **20 bis 55 €/m²**. Die Erschließungsbeiträge sind u.a. von der Anzahl und der Gesamtfläche der zur Umlage herangezogenen Grundstücke, der Art und Bauklasse der Straße (Anliegerstraße, Hauptverkehrsstraße, Breite, Gehwege usw.) sowie der Topographie abhängig.

Die Kanalanschlussbeiträge für einen Komplettanschluss [Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage, ohne Hausanschluss] betragen je nach Stadt zwischen **4,00 - 7,50 €/m²**-Verteilungsfläche oder sind in der Kalkulation der Abwassergebühren (Städte Ennepetal, Schwelm und Hattingen) enthalten.

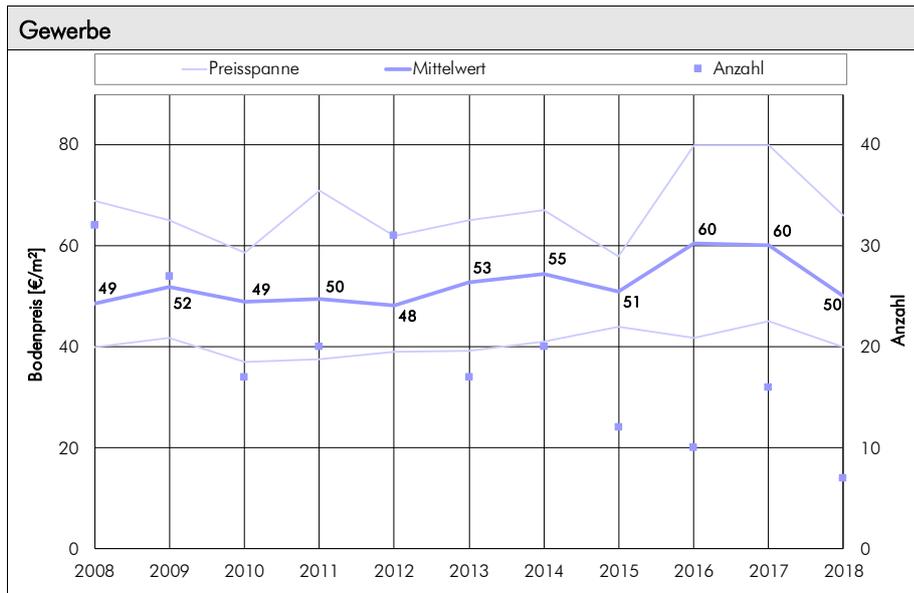
* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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 **7 Kaufverträge** (2017: 16) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von **50 €/m²** (2016: 60 €/m²). Die Preisspanne* für Gewerbegrundstücke lag bei **40 bis 66 €/m²**.



Der Geldumsatz betrug 1,1 Mio. € (2017: 3,5 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr gefallen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne* von 52.000 bis 205.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 2,6 ha (2017: 6,9 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gefallen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 1.000 bis 6.000 m².

5.4.2 Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung

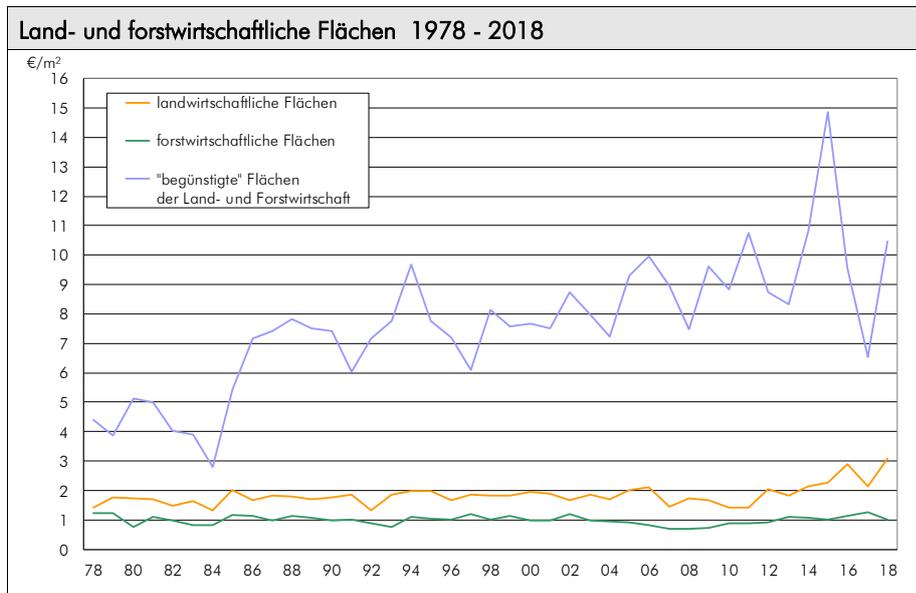
Für Grundstücke, die einer Büro- oder Handelsnutzung unterliegen - insbesondere Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Markthallen und Shopping-Center - wurde über einen längeren Zeitraum festgestellt, dass die voll erschlossenen, baureifen Grundstücke für **100 bis 300 €/m²** veräußert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

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

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

5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

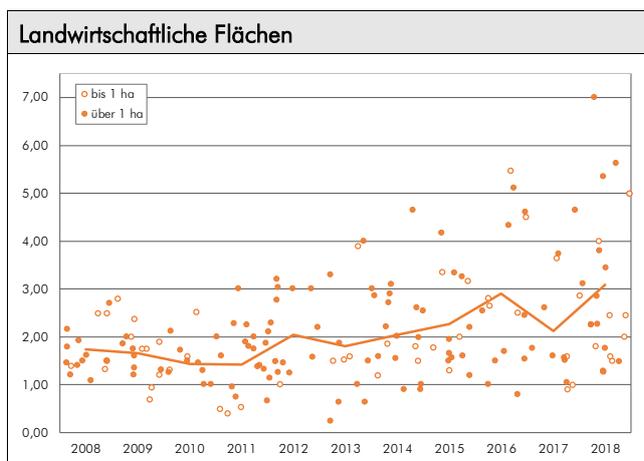
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.



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 28 Kauffälle aus dem Jahr **2018** mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **3,10 €/m²** (Preisspanne* von 1,75 bis 5,00 €/m²).

Unterschiede in den Bodenpreisen können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen sowie aufgrund anderweitiger, von der klassischen Nutzung (Nahrung- bzw. Futtererzeugung, Weideland) abweichende landwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Anbau von Energiemais für Biogasanlagen) resultieren.

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 m² herangezogen werden. Die Mittelwertbildung aller 112 Kauffälle ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **2,00 €/m²** (Preisspanne* von 1,25 bis 2,90 €/m²).

Es war festzustellen, dass Ackerflächen tendenziell 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 Erosionsgefährdung¹ den Bodenpreis beeinflusst. Für Flächen, die keiner Erosionsge-

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

¹ Internetseite des Geologischen Dienstes NRW, www.erosion.nrw.de

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

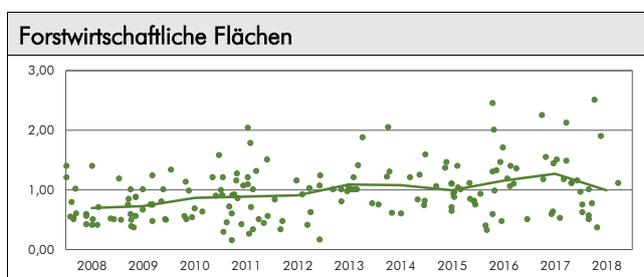
Für die landwirtschaftlichen Flächen konnte festgestellt werden, dass Flächen bis 1 ha tendenziell teurer sind als Flächen über 1 ha. Eine Abhängigkeit zur Nutzung, insbesondere ein höherer Bodenpreis für Ackerflächen über 5 ha, konnte nicht nachgewiesen werden.

Da für landwirtschaftliche Flächen, die direkt an bebauten Gebiete nach §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)¹ angrenzen, eine unbestimmte Bauerwartungen bzw. Begünstigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind diese Verkäufe von der Auswertung ausgeschlossen.

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 46f. veröffentlicht oder unter www.boris.nrw.de kostenfrei einsehbar.

Forstwirtschaftliche Flächen



Zur Auswertung konnten 14 Kauffälle aus dem Jahr **2018** mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **1,00 €/m²** (Preisspanne* von 0,55 bis 1,10 €/m²).

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 m² herangezogen werden. Die Mittelwertbildung aller 140 Kauffälle ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **0,82 €/m²** (Preisspanne* von 0,40 bis 1,20 €/m²).

Es war zu beobachten, dass hauptsächlich in Breckerfeld und Ennepetal Nadel- und Mischwaldbestände verkauft werden. In den anderen Städten werden fast ausschließlich Laub- oder Mischwaldflächen² 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 €/m²** (Mittelwert: 0,32 €/m²). Der Bodenwert ist neben der Hangneigung insbesondere von der Hangrichtung/Exposition, der Höhenlage, den Bodenmerkmalen (Bodenart und Nährstoffversorgung) und dem Wasserhaushalt abhängig. Einen Werteeinfluss haben zudem die Erschließung (Erreichbarkeit einer Waldfläche, Maschineneinsatz) und die Flächenausformung.

¹ § 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

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

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.

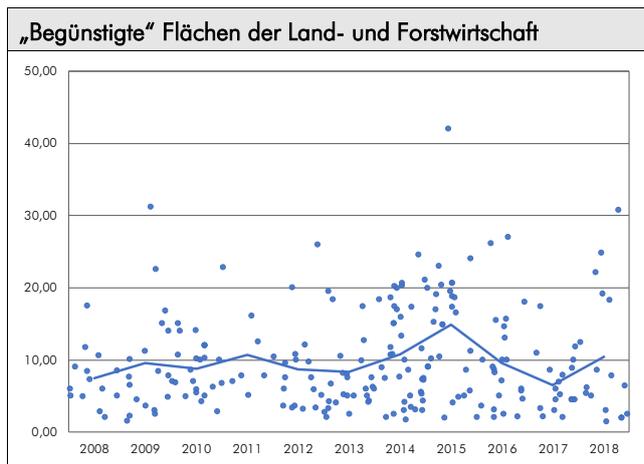
Da für forstwirtschaftliche Flächen in der Nähe von bebauten Gebieten nach §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)¹ eine unbestimmte Bauerwartung bzw. Begünstigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind diese Verkäufe von der Auswertung ausgeschlossen. Ebenso Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen der Erwerber in unmittelbarer Nähe wohnt.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen in den einzelnen Städten des Ennepe-Ruhr-Kreises sind als gebiets-typische Werte auf Seite 46f. veröffentlicht oder unter 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 17 Kauffälle aus dem Jahr **2018** herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft von **10,45 €/m²** (Preisspanne* von 2,50 bis 19,15 €/m²), wobei es sich hauptsächlich um Nutz- und Kleingärten² und tlw. auch um „begünstigte“ Flächen der Landwirtschaft handelt.

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.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis werden Flächen mit kleingärtnerischer Nutzung im Mittel für **15 €/m²** (Preisspanne* von 8 bis 30 €/m²) 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

¹ § 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

² Meist befindet sich auf der Gartenfläche auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen.

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 €/m² und dem Mittelwert von land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen liegen.

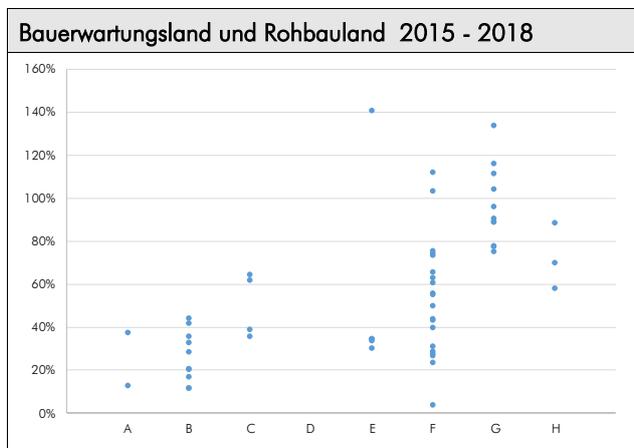
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2018 nur 14 Kauffälle vor, daher ist keine differenzierte Aussage 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 (vier) Jahre zusammengefasst und ausgewertet.

Es wurde der prozentuale Anteil zum vergleichbaren Bodenwert für beitragspflichtiges Bauland dargestellt.

Die Stufen werden wie folgt beschrieben:

- A Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten
- B Fläche ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt
- C die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beschlossen
- D der Bebauungsplan ist aufgestellt, aber noch nicht rechtskräftig



- E es ist verbindliches Planungsrecht vorhanden, aber die Erschließung ist (noch) nicht gesichert
- F es ist verbindliches Planungsrecht vorhanden, die Erschließung ist gesichert, aber die verkaufte Gesamtgrundstücksfläche enthält noch alle Erschließungsflächen, wie z.B. öffentliche Straße
- G es ist verbindliches Planungsrecht vorhanden, die Erschließung ist gesichert, aber die verkaufte Gesamtgrundstücksfläche enthält noch alle Erschließungsflächen mit dem Charakter Zuwegungsfläche
- H es ist verbindliches Planungsrecht vorhanden, die Erschließung ist gesichert und die verkaufte Gesamtgrundstücksfläche beinhaltet keine Erschließungsflächen [ggf. noch Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Grundstücksbildung]

Bauerwartungsland

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

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

Rohbauland

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

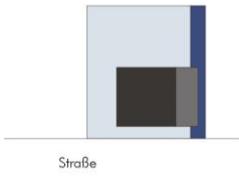
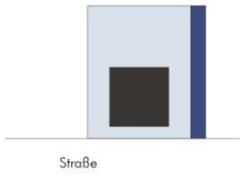
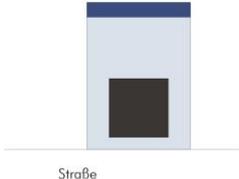
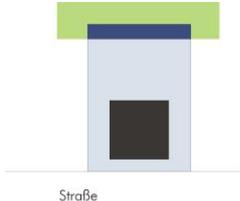
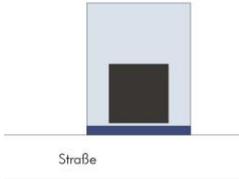
Im Ennepe-Ruhr-Kreis wird für Rohbauland i.d.R. **40 bis 100 %** des vergleichbaren Bodenwertes für beitragspflichtiges Bauland gezahlt. Eine Abhängigkeit zwischen dem Preis und der qualitativen Entwicklung des Rohbaulandes war nicht festzustellen.

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

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 begründen.

Bei der Auswertung der Kauffälle über Arrondierungsflächen für den Ennepe-Ruhr-Kreis 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.

Preisrahmen: Arrondierung von Wohnbauflächen	
<p>Baulandteilfläche</p>  <p>baurechtlich notwendige Fläche (z.B. Überbaubereinigung, Abstandsflächeneinhaltung, Vergrößerung der anrechenbaren Baufläche) bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung</p> <p>40 bis 120 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>	<p>Seitliches Hinterland</p>  <p>Seitlich gelegene Fläche, die z.B. als Garagen- und Stellplatzfläche genutzt werden kann, aber keine weitere baurechtliche Funktion erfüllt.</p> <p>40 bis 110 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>
<p>Arrondierung Hinterland</p>  <p>Hinterlandfläche im Innenbereich, die überwiegend als Garten genutzt wird und weder eine eigenständige Bauerwartung aufweist, noch die bauliche Nutzung der arrondierten Fläche erhöht. Das bisherige Grundstück verfügte über einen ausreichend großen Garten [ortsübliche Tiefe].</p> <p>20 bis 60 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>	<p>Arrondierung Hinterland</p>  <p>Hinterlandfläche aus land- oder forstwirtschaftlicher Fläche, die überwiegend als Garten genutzt wird und weder eine eigenständige Bauerwartung aufweist, noch die bauliche Nutzung der arrondierten Fläche erhöht. Das bisherige Grundstück verfügte über einen ausreichend großen Garten [ortsübliche Tiefe].</p> <p>5 bis 30 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>
<p>Straßenlandrückveräußerung an den Anlieger</p>  <p>größere Teilfläche als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten</p> <p>15 bis 50 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>	

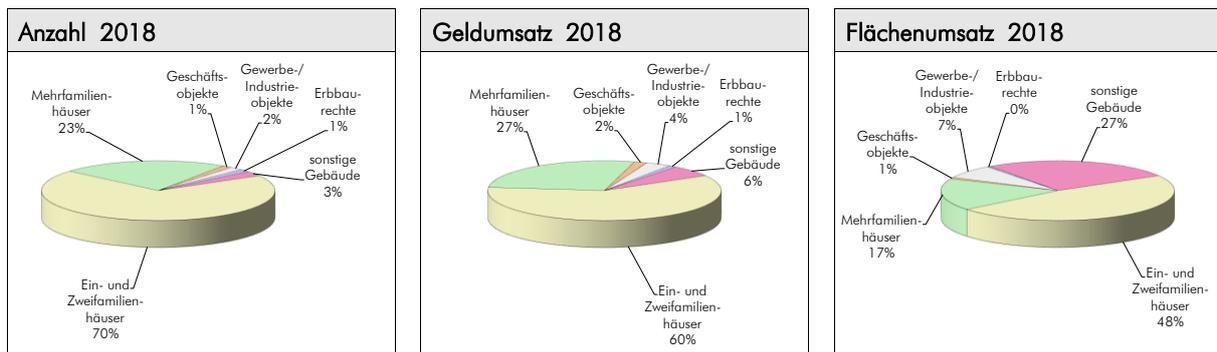
6 Bebaute Grundstücke

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

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

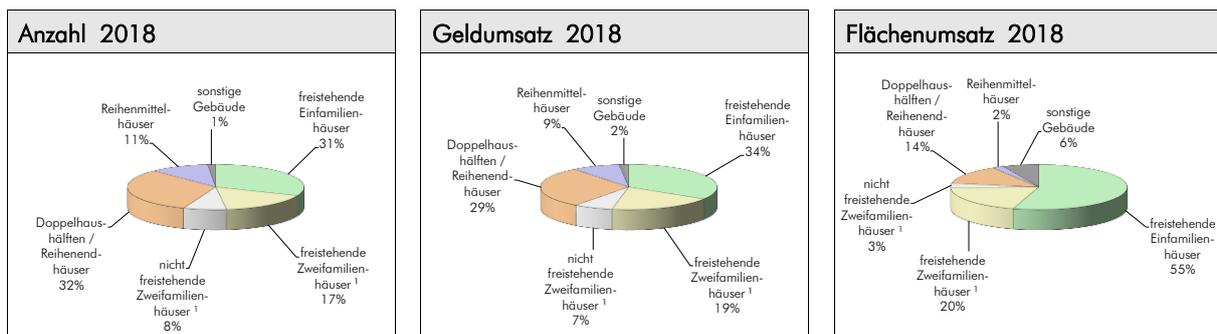
Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - hat im Jahr 2018 mit **984 Kauffällen** (2017: 1.052) einen Geldumsatz von **342,9 Mio. €** (2017: 388,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **184,5 ha** (2017: 193,1 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 6 %, der Geldumsatz um 12 % und der Flächenumsatz um 4 % gefallen.



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



¹ und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Zur Auswertung konnten **685** (2017: 727) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 6 % gefallen.

Der Anteil von Neubauten in 2018 betrug 7 %, vor 10 Jahren lag der Anteil noch bei 16 %.

Der Geldumsatz ist mit **206,0 Mio. €** (2017: 212,9 Mio. €) um 3 % und der Flächenumsatz mit **87,6 ha** (2017: 97,5 ha) um 10 % gefallen.

Bei 2 % der Kauffälle waren die Grundstücke größer als 1 ha, wobei diese Fälle ca. 40 % des Flächenumsatzes ausmachten.

6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für freistehende Einfamilienhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

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

Immobilienpreisübersicht ¹						
Freistehende Einfamilienhäuser 2019						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1919 (1874)	1.310 1.090 - 1.570	280	193.000 161.000 - 220.000	150 115 - 175	850 580 - 1.065	15 ²
1920 - 1949 (1934)	1.900 1.290 - 2.390	550	247.000 196.000 - 300.000	134 115 - 155	765 515 - 1.025	33 ²
1950 - 1974 (1962)	2.100 1.640 - 2.630	540	295.000 223.000 - 370.000	143 120 - 165	875 610 - 1.165	54 ³
1975 - 1994 (1982)	2.000 1.670 - 2.310	370	307.000 257.000 - 338.000	157 130 - 190	660 460 - 875	29 ²
1995 - 2009 (2001)	2.650 2.040 - 3.050	530	365.000 316.000 - 410.000	142 120 - 160	760 545 - 1.045	11 ²

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.

¹ 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

² Auswertzeitraum 2016 - 2018

³ Auswertzeitraum 2017 - 2018

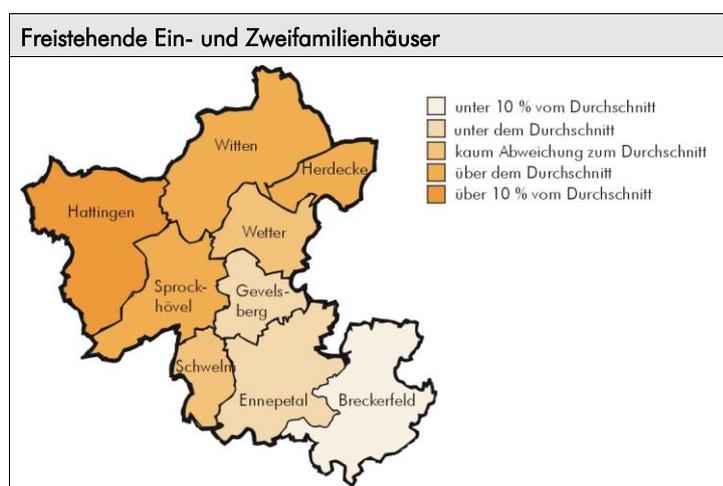
6.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 120 - 240 m²
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m²
- 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 ¹						
Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 2019						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1919 (1898)	1.310 920 - 1.620	410	240.000 190.000 - 300.000	191 150 - 225	870 565 - 1.030	15 ²
1920 - 1949 (1933)	1.500 1.100 - 1.850	400	266.000 210.000 - 314.000	179 150 - 205	775 530 - 960	23 ²
1950 - 1974 (1963)	1.680 1.260 - 1.990	360	290.000 235.000 - 356.000	175 145 - 210	755 540 - 965	44 ³
1975 - 1994 (1980)	1.800 1.650 - 2.000	220	329.000 296.000 - 352.000	185 165 - 210	680 600 - 760	12 ³

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 57)) und Indexreihen (Ziffer 9.1.3 (Seite 52)) ermittelt.

¹ 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

² Auswertzeitraum 2016 - 2018

³ Auswertzeitraum 2017 - 2018

Immobilienpreisübersicht ¹ freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gemeinden 2019 ²															
Altersklasse	Preis/m ² -Wohnfläche						Gesamtkaufpreis								
	[€/m ²]			[€]			[€]			[€]					
	Wohnfläche		Grundstücksfläche	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl					
	[m ²]		[m ²]	[m ²]		[m ²]		[m ²]		[m ²]					
	Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke		
bis 1919										1.150 180.000					
										158 960 5					
1920 - 1949				1.090 199.000			1.890 261.000			2.020 264.000			1.640 260.000		
				182 665 6			144 800 9			135 945 4			165 740 4		
1950 - 1974	1.260 210.000			1.600 244.000			1.530 255.000			2.170 319.000			1.740 310.000		
	172 775 8			156 745 21			169 815 21			152 790 18			181 765 14		
1975 - 1994	2.150 300.000			1.860 313.000			1.910 363.000			1.900 294.000					
	147 520 5			173 650 5			191 770 5			156 720 4					
	Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
bis 1919				1.240 235.000						1.370 199.000					
				194 700 4						150 750 7					
1920 - 1949				1.780 249.000			1.740 253.000			1.870 253.000					
				140 685 5			153 650 4			142 830 17					
1950 - 1974	1.810 259.000			2.000 325.000			2.060 280.000			1.890 293.000					
	146 965 11			166 810 18			137 795 16			161 810 23					
1975 - 1994	1.930 301.000			1.910 339.000			1.940 333.000			2.100 339.000					
	159 675 5			180 705 7			169 675 5			166 640 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.

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

² Auswertungszeitraum 2016 - 2018

6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

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

Immobilienpreisübersicht ¹						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2019						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1949 (1924)	<u>1.650</u> 1.320 - 2.010	340	<u>178.000</u> 128.000 - 221.000	<u>108</u> 90 - 125	<u>350</u> 270 - 420	17 ²
1950 - 1974 (1965)	<u>1.890</u> 1.540 - 2.160	330	<u>221.000</u> 190.000 - 255.000	<u>118</u> 105 - 135	<u>385</u> 330 - 465	32 ³
1975 - 1994 (1984)	<u>2.090</u> 1.690 - 2.440	370	<u>261.000</u> 215.000 - 300.000	<u>126</u> 105 - 140	<u>325</u> 240 - 415	35 ³
1995 - 2009 (2001)	<u>2.270</u> 1.980 - 2.510	340	<u>299.000</u> 267.000 - 341.000	<u>133</u> 120 - 145	<u>305</u> 235 - 360	31 ³
Neubauten ⁴	<u>2.690</u> 2.430 - 2.940	270	<u>331.000</u> 311.000 - 354.000	<u>124</u> 105 - 135	<u>275</u> 220 - 330	36 ³

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.

¹ 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

² Auswertzeitraum 2016 - 2018

³ Auswertzeitraum 2017 - 2018

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

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 150 m²
- **Grundstücksfläche 500 - 800 m²**
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Immobilienpreisübersicht ¹						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2019						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1949 (1931)	<u>1.720</u> 1.290 - 2.170	450	<u>191.000</u> 155.000 - 224.000	<u>112</u> 100 - 135	<u>630</u> 540 - 740	11 ²
1950 - 1974 (1962)	<u>2.060</u> 1.670 - 2.370	430	<u>252.000</u> 203.000 - 294.000	<u>124</u> 100 - 145	<u>615</u> 515 - 710	16 ³

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

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

Immobilienpreisübersicht ¹						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2019						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
Neubauten ⁴	<u>2.260</u> 2.150 - 2.360	130	<u>382.000</u> 355.000 - 407.000	<u>169</u> 160 - 180	<u>285</u> 240 - 330	31 ³

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.

¹ 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

² Auswertzeitraum 2016 - 2018

³ Auswertzeitraum 2017 - 2018

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

Immobilienpreisübersicht ¹														
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser nach Gemeinden 2019 ²														
Altersklasse	Preis/m ² -Wohnfläche						Gesamtkaufpreis							
	[€/m ²]			[€]			[€]			[€]				
	Wohnfläche [m ²]			Grundstücksfläche [m ²]			Anzahl			Anzahl				
Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke		
bis 1949	1.430 148.000						1.680 179.000							
	105	310	5				106	365	6					
1950 - 1974	1.610 188.000			2.130 233.000			2.260 261.000			1.620 204.000				
	118	365	13	110	390	4	116	355	5	129	315	4		
1975 - 1994	1.970 231.000			2.170 312.000										
	120	305	7	144	335	5								
1995 - 2009				2.170 291.000			2.660 325.000							
				135	315	9	124	295	6					
Neubauten				2.550 344.000			2.690 343.000							
				135	305	8	128	245	11					
Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
bis 1949														
1950 - 1974	1.480 181.000			1.960 216.000			1.970 224.000			2.080 264.000				
	122	380	5	112	425	8	113	390	5	127	370	6		
1975 - 1994	2.070 257.000			2.120 252.000			2.160 261.000			2.130 263.000				
	125	315	7	120	280	4	122	310	9	125	330	13		
1995 - 2009				2.630 343.000			1.910 265.000			2.310 299.000				
				133	320	5	139	315	7	130	240	7		
Neubauten	2.440 317.000						2.650 328.000							
	130	255	11				126	270	23					

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.

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

² Auswertungszeitraum 2016 - 2018

6.1.4 Reihemittelhäuser

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für Reihemittelhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

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

Immobilienpreisübersicht ¹						
Reihemittelhäuser 2019 ²						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1950 - 1974 (1967)	<u>1.750</u> 1.500 - 2.100	330	<u>195.000</u> 156.000 - 217.000	<u>113</u> 95 - 130	<u>220</u> 175 - 290	29
1975 - 1994 (1982)	<u>1.680</u> 1.410 - 1.910	300	<u>209.000</u> 175.000 - 240.000	<u>126</u> 110 - 145	<u>205</u> 155 - 240	21
1995 - 2009 (2001)	<u>2.040</u> 1.790 - 2.260	290	<u>269.000</u> 230.000 - 302.000	<u>132</u> 125 - 145	<u>195</u> 165 - 235	9
Neubauten	<u>2.370</u> 2.170 - 2.440	170	<u>307.000</u> 278.000 - 322.000	<u>130</u> 120 - 135	<u>170</u> 145 - 210	18

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.

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

² Auswertungszeitraum 2016 - 2018

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

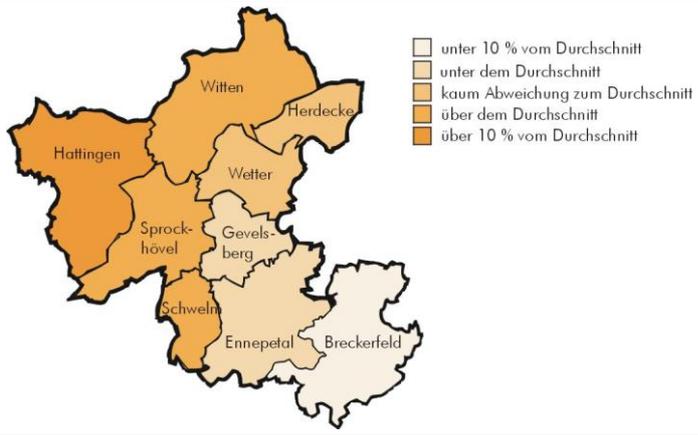
Immobilienpreisübersicht ¹											
Reihenmittelhäuser nach Gemeinden 2019 ²											
Altersklasse	Preis/m ² -Wohnfläche					Gesamtkaufpreis					
	[€/m ²]					[€]					
	Wohnfläche		Grundstücksfläche			Anzahl					
	[m ²]		[m ²]								
	Breckerfeld		Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen		Herdecke
1950 - 1974			1.590 167.000			1.960 214.000					
			105	240	4	111	200	8			
1975 - 1994	1.550 183.000										
	118	175	5								
1995 - 2009											
Neubauten						2.380 319.000					
						134	150	9			
	Schwelm		Sprockhövel			Wetter			Witten		
1950 - 1974						1.740 211.000					
						124	260	6			
1975 - 1994											
1995 - 2009											
Neubauten	2.160 288.000										
	134	200	4								

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.

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

² Auswertungszeitraum 2016 - 2018

Doppelhaushälften / Reihenend- und Reihenmittelhäuser



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

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 9.2.2.2 (Seite 58)) und Indexreihen (Ziffer 9.1.3 (Seite 52)) ermittelt.

6.2 Dreifamilienhäuser

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für Dreifamilienhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

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

Immobilienpreisübersicht¹

Dreifamilienhäuser 2019²

Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung €/m ²	Gesamt- kaufpreis Spanne* €	Wohn- fläche Spanne* m ²	Grundstücks- fläche Spanne* m ²	Anzahl der Kauffälle
1900 - 1949 (1913)	950 690 - 1.250	290	251.000 175.000 - 333.000	264 210 - 300	685 445 - 870	30
1950 - 1974 (1963)	1.200 1.020 - 1.440	240	275.000 239.000 - 323.000	232 195 - 260	860 545 - 1.120	25

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.

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

² Auswertzeitraum 2016 - 2018

* 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 **228** (2017: 234) und ist gegenüber dem Vorjahr um 3 % gefallen. Der Geldumsatz betrug **94,1 Mio. €** (2017: 102,5 Mio. €) und ist gegenüber 2017 um 8 % gefallen, der Flächenumsatz ist mit **32,0 ha** (2017: 27,7 ha) gestiegen (15 %).

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für Mehrfamilienhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

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

Immobilienpreisübersicht ¹						
Mehrfamilienhäuser 2019 ²						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1900 - 1949 (1917)	680 530 - 830	190	260.000 172.000 - 342.000	386 285 - 510	690 375 - 970	29
1950 - 1974 (1960)	800 630 - 980	210	329.000 258.000 - 430.000	418 310 - 535	700 500 - 880	34

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.

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

² Auswertungszeitraum 2016 - 2018

* 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 **13** (2017: 14). Der Geldumsatz betrug **6,1 Mio. €** (2017: 32,5 Mio. €) und der Flächenumsatz **1,5 ha** (2017: 4,8 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** (2017: 37). Der Geldumsatz betrug **11,9 Mio. €** (2017: 19,1 Mio. €) und der Flächenumsatz **13,7 ha** (2017: 24,2 ha).

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Geschossfläche] für Gewerbe- und Industrieobjekte (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- Industrie- und Gewerbehallen, Produktionsgebäude
- Objekte beinhalten tlw. Büroflächen
- Geschossfläche 250 - 2.300 m²
- Grundstücksfläche 500 - 6.000 m²
- normaler baulicher Zustand

Immobilienpreisübersicht ¹						
Gewerbe- und Industrieobjekte 2019 ²						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Geschossfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Geschoss- fläche ³ Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1950 - 1974 (1959)	455 390 - 550	116	475.000 255.000 - 690.000	1.090 830 - 1.780	2.500 1.790 - 3.640	7
1975 - 1999 (1994)	465 410 - 560	365	525.000 325.000 - 890.000	1.220 490 - 1.580	3.495 1.900 - 5.570	5

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Geschossfläche, des Anteils der Büroflächen, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Lage, der tlw. besonderen Interessenlage des Erwerbers sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und regionale Unterschiede zurückzuführen. Es ist erkennbar, dass mit wachsender Geschossfläche der Wert pro m²-Geschossfläche sinkt.

Reine Lagerhallen sowie Werkstattgebäude mit Fahrzeughallen wurden nicht in die Untersuchung eingeschlossen.

¹ Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt.

² Auswertungszeitraum 2017 - 2018

³ Abweichend zu den baurechtlichen Vorschriften sind bei der Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche 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 oder andere wirtschaftlich nutzbare Flächen vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe Richtlinie zur Ermittlung von Bodenwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL), Ziffer 6 Nr. 6).

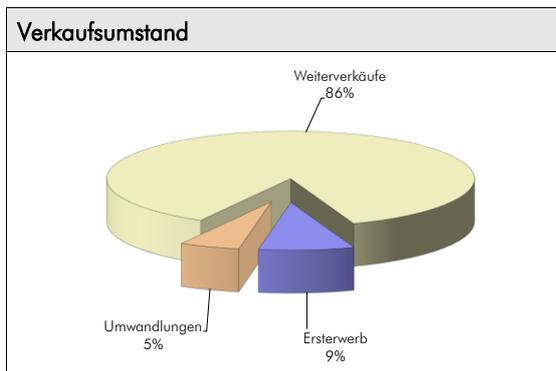
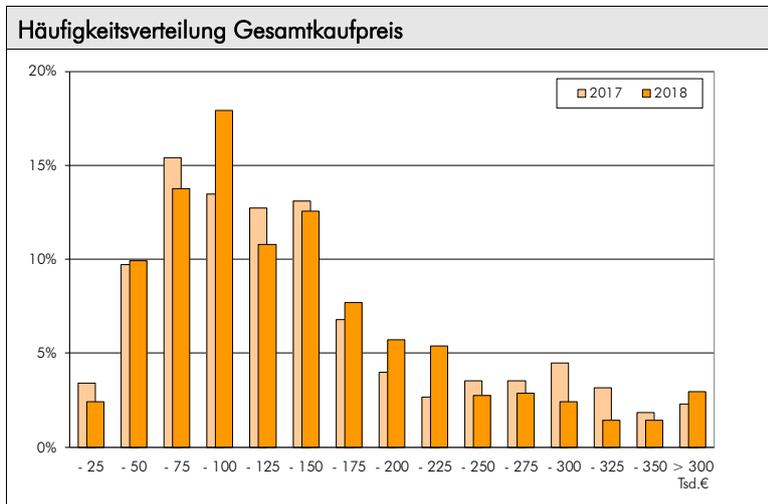
* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

7 Wohnungs- und Teileigentum

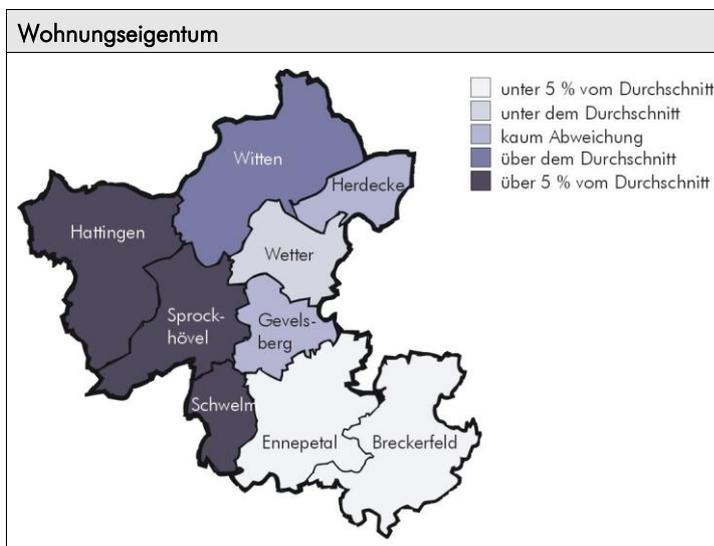
Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **992** (2017: 955) und ist um 4 % gestiegen. Der Geldumsatz wiederum ist mit **130,8 Mio. €** (2017: 133,6 Mio. €) um 2 % gefallen.

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2018 wechselten **908** Objekte (2017: 873) den Eigentümer, das sind **4 % mehr** als im Vorjahr.



Der Anteil der 2018 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 5 % leicht gestiegen. Der Anteil der Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr gefallen (2017: 15 %).



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

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- normaler bis guter Unterhaltungszustand
- Wohnungsgröße 50 - 120 m²
- Wohnungsgröße Apartment 20 - 40 m²
- Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- freie Finanzierung

Immobilienpreisübersicht¹					
Wohnungseigentum 2019²					
Altersklasse	Preis/ m ² -Wohnfläche	Standard- abweichung	Preisspanne*	Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	m ²	
bis 1919	960	350	590 - 1.380	82	22
1920 - 1949	920	150	780 - 1.000	69	9
1950 - 1974	1.120	290	820 - 1.430	74	266
1975 - 1984	1.310	340	980 - 1.600	81	91
1985 - 1994	1.530	350	1.170 - 1.870	81	82
1995 - 1999	1.650	260	1.420 - 1.900	79	81
2000 - 2009	1.800	400	1.490 - 2.180	87	49
Neubau	2.840	300	2.500 - 3.120	92	165
Apartment 1950 - 1974	780	70	730 - 870	33	16
Apartment 1975 - 1984	850	230	710 - 1.110	34	7
Apartment 1985 - 1994			720 - 1.160	27	21
Apartment 1995 - 1999	870	270	630 - 1.160	28	9

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.

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

² Auswertungszeitraum 2017 - 2018

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

Immobilienpreisübersicht ¹															
Wohnungskauf nach Gemeinden (Weiterverkauf und Ersterwerb) 2019 ²															
Altersklasse	Preis/m ² -Wohnfläche			Wohnfläche			Anzahl								
	[€/m ²]			[m ²]											
	Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke		
bis 1919										1.020	75	4			
1920 - 1949										880	73	6			
1950 - 1974				820	71	40	950	70	35	1.130	72	92	1.110	78	47
1975 - 1984	1.320	96	3	1.170	88	9	1.160	76	9	1.330	81	37	1.110	84	24
1985 - 1994	1.420	96	4	1.310	84	12	1.480	85	9	1.560	87	25	1.200	72	11
1995 - 1999				1.520	85	8	1.720	76	23	1.720	79	25	1.400	79	13
2000 - 2004				1.530	78	3	1.840	69	4	2.020	87	11	1.690	87	11
2005 - 2009															
Neubau							2.900	104	23	2.920	87	43	3.100	93	36
	Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
bis 1919	1.020	76	8				1.130	77	8	880	74	5			
1920 - 1949	1.100	88	6							1.070	72	5			
1950 - 1974	1.070	76	12	1.360	82	13	1.080	77	32	1.140	73	121			
1975 - 1984	1.230	79	9	1.460	80	7	1.400	86	12	1.330	77	32			
1985 - 1994	1.450	75	10	1.870	77	6	1.480	81	13	1.570	83	24			
1995 - 1999	1.640	75	9	1.880	83	12				1.620	80	26			
2000 - 2004	2.300	101	3	1.840	87	5				1.700	83	19			
2005 - 2009										1.910	103	3			
Neubau	2.890	86	46	2.490	96	11	2.450	94	19	2.610	96	54			

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

² Auswertzeitraum 2016 - 2018

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 **13** Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 1,7 Mio. € (ca. **1 % 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 ¹				
Garagen und Stellplätze 2019 ²				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Standard- abweichung	Preisspanne [*]	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen				
1960 - 1989	8.850	3.500	5.000 - 12.000	84
1990 - 2016	8.850	2.040	7.000 - 10.000	20
Neubauten			10.000 - 18.000	20
Garagen im Gebäude³				
1965 - 1995	8.200	1.950	6.000 - 10.000	21
Neubauten	20.250	2.020	18.500 - 22.000	27
Tiefgarageneinstellplätze				
1970 - 1999	7.350	3.320	4.500 - 10.000	56
2000 - 2016	7.950	3.900	4.500 - 12.000	22
Neubauten	17.850	3.060	14.500 - 20.000	147
Stellplätze				
im Weiterverkauf	5.200	2.350	3.000 - 7.500	44
im Ersterwerb	5.950	2.520	3.500 - 7.500	38

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

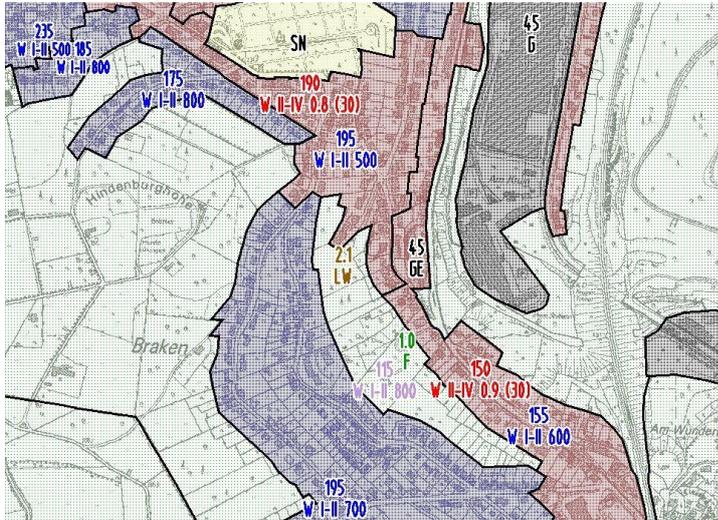
² Auswertungszeitraum 2016 - 2018

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

³ 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 Lagemerkmale wird durch die Position des Bodenrichtwertes in der Karte visualisiert. Einzelne Grundstücke in einer

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

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

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

Die Bodenrichtwerte können unter 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 Auszugs (pdf-Datei) durch die Geschäftsstelle wird eine Zeitgebühr von 30 € berechnet ¹.

¹ 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.

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, Gebäudestandard. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden, siehe Ziffer 9.2.2 (Seite 56ff.).

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 kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden. Für das Anpassen des Immobilienrichtwertes an die Eigenschaften Ihrer zu bewertenden Immobilie empfehlen wir den Immobilien-Preis-Kalkulator.



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 € berechnet¹.

¹ 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 19. Februar 2019 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/m² im Jahre i

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

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

Für die weiterverkauften Eigentumswohnungen und die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Doppelhaushälften / Reihenhäuser wird kein gleitender Mittelwert berechnet, da alle Preise mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten (siehe Ziffer 9.2.2 (Seite 56ff.)) 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

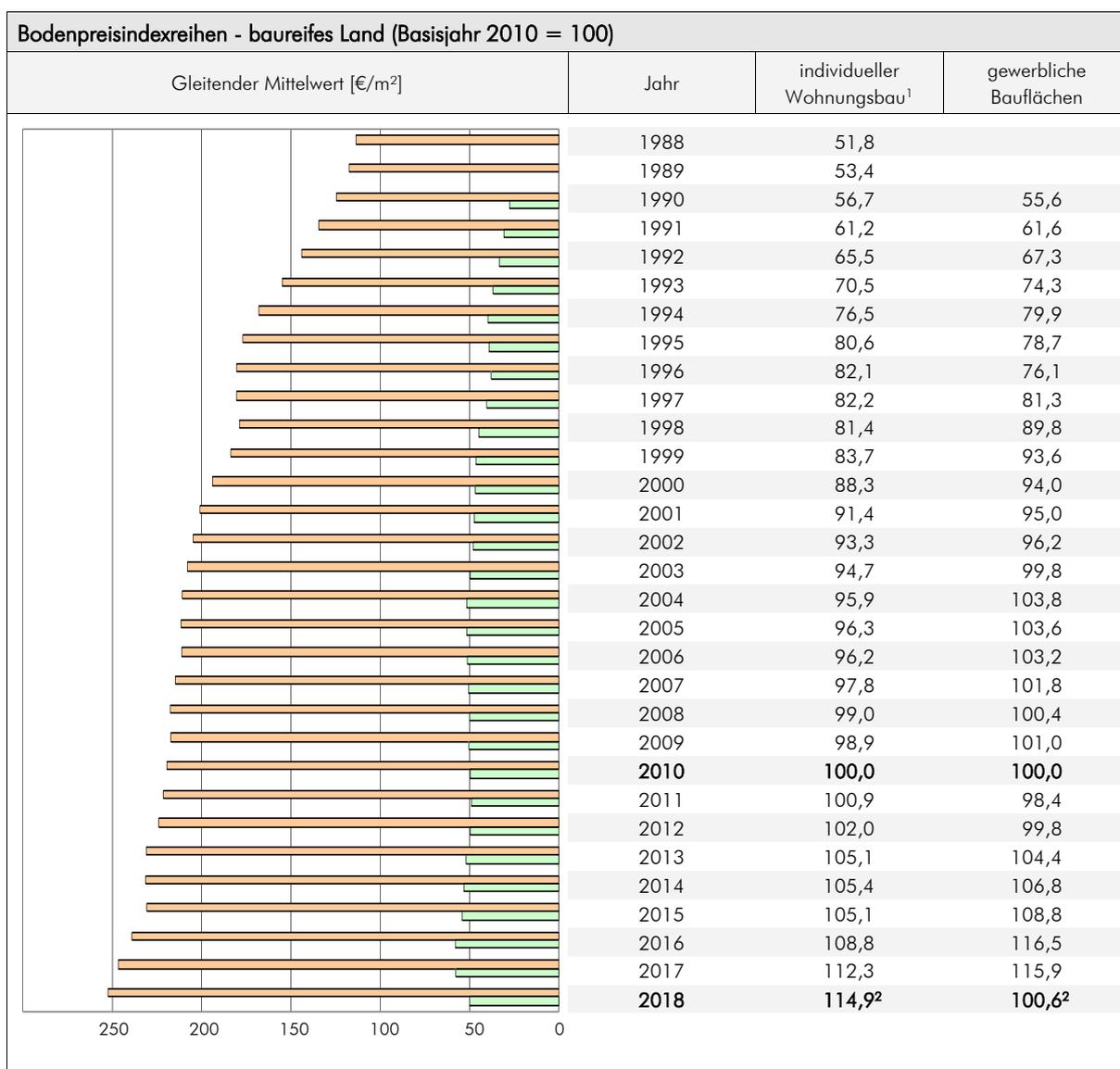
Für neugebaute Eigentumswohnungen erfolgt keine Umrechnung auf ein Normobjekt. Der Index wird als gleitendes Mittel aus den jährlich zusammengefassten Kaufpreisen berechnet (siehe unbebaute Grundstücke).

9.1.1 Baureifes Land

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den gezahlten Kaufpreisen (baureifes Land, beitragsfrei) ermittelt. Der Index stellt einen Durchschnitt für den gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis dar, in den einzelnen Städten bzw. Stadtteilen sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere Indexverläufe ergeben.

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 1988 sind über die Internetadresse www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen einsehbar.



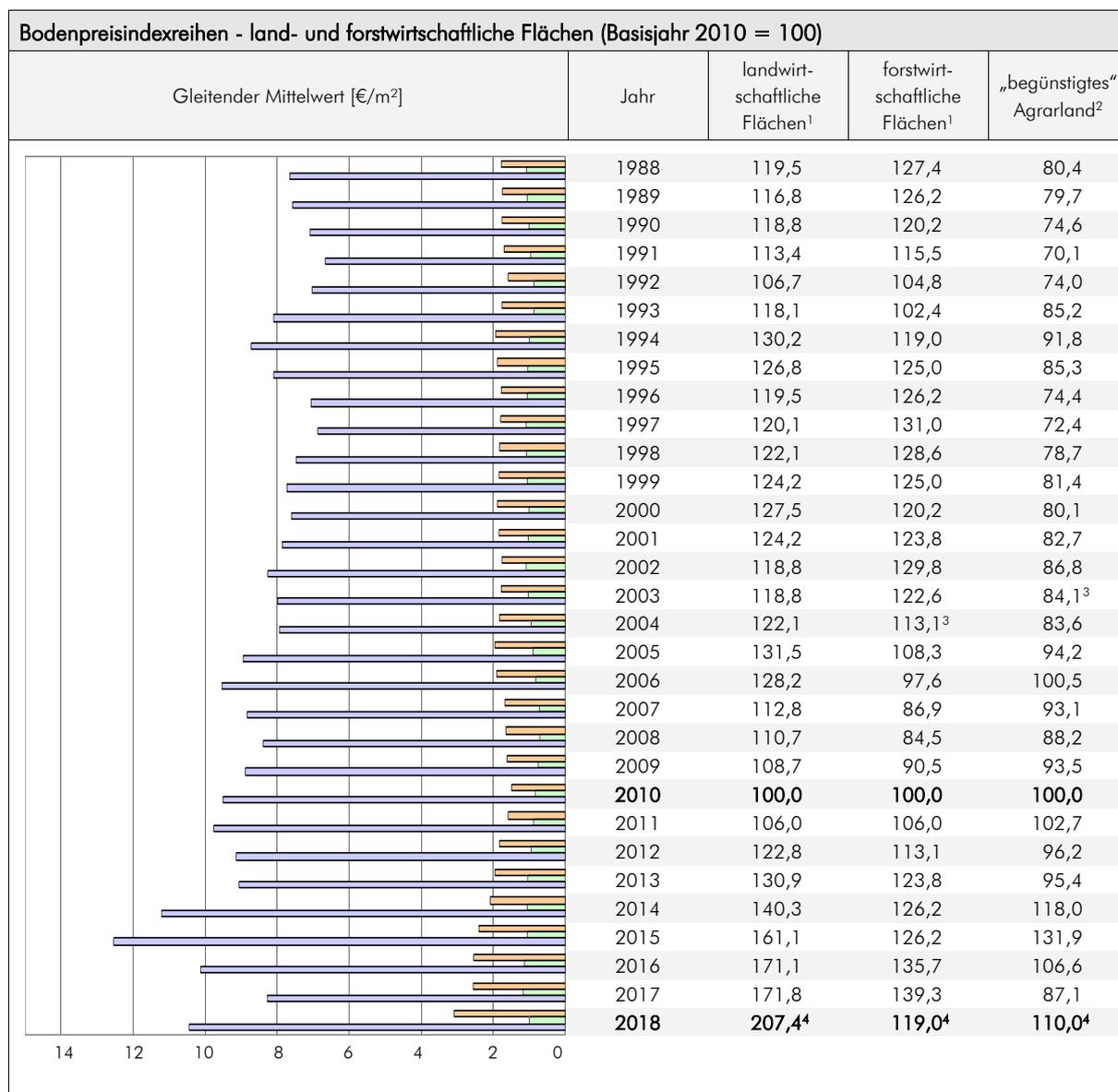
¹ Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

² vorläufiger Index

9.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Sie dienen nur als überschlägige Darstellung des Preisniveaus. Aussagen über Veränderungen des Preisniveaus können somit nur durch eine zusammenhängende Betrachtung großer Zeiträume getroffen werden. 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 1988 sind über die Internetadresse www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen einsehbar.



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

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

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

⁴ vorläufiger Index

9.1.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Die Indexreihen wurde aus den Kaufpreisen für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften / Reihenhäuser ermittelt. Es standen für diese Auswertung erst ab 2014 Daten aus dem Wittener Stadtgebiet zur Verfügung.

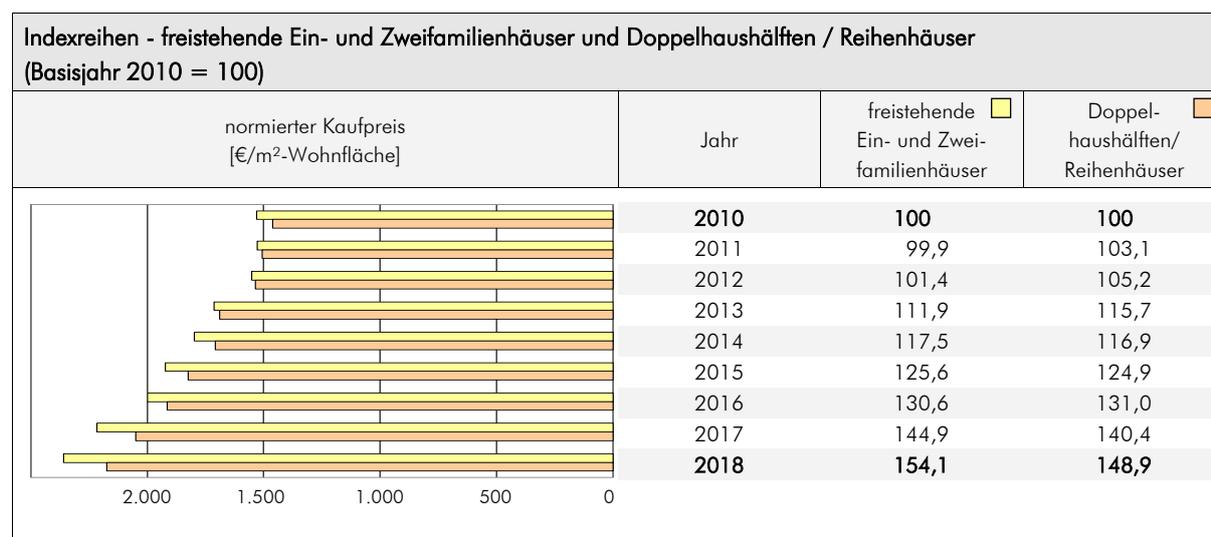
Alle Kaufpreise wurden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgte mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Ziffer 9.2.2.1 und 9.2.2.2). Der Index stellt einen Durchschnitt für den gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis dar, für die einzelnen Städte bzw. Stadtteile sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere Indexverläufe ergeben.

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

- Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
- Alter: 30 Jahre
- mittlerer Gebäudestandard (Standardstufe 3)
- baujahrtypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 150 m²
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 700 m²
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis

Folgendes Normobjekt wurde für die Doppelhaushälften / Reihenhäuser zugrunde gelegt:

- Gebäudeart: Doppelhaushälfte
- Alter: 30 Jahre
- mittlerer Gebäudestandard (Standardstufe 3)
- baujahrtypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 125 m²
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 250 m²
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



9.1.4 Wohnungseigentum

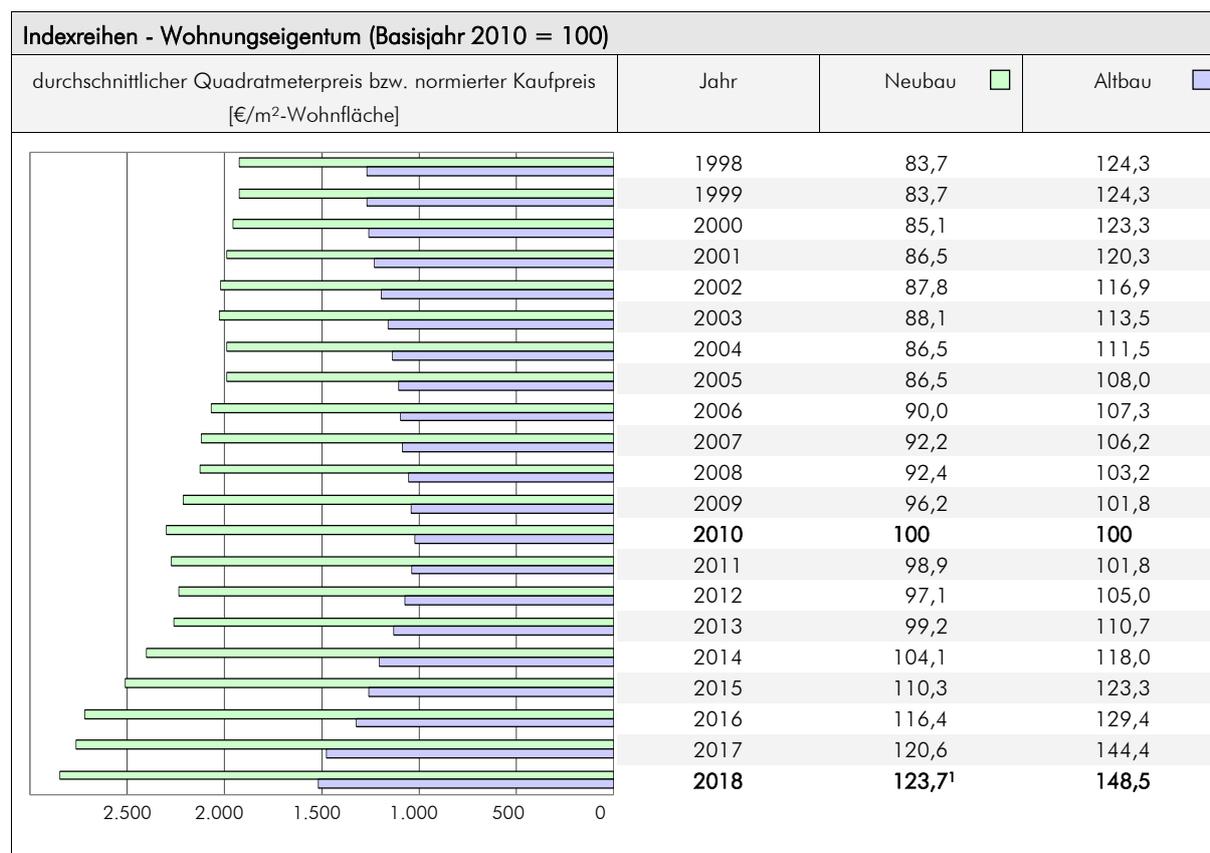
Die Indexreihe für Neubau wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für erstmalig verkaufte Eigentumswohnungen im Neubau ermittelt. Es handelt sich um einen gleitenden Index. Der Index bis 2013 bezieht sich auf die Daten des Gutachterausschusses für 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 Ziffer 9.2.2.3). Der Index stellt einen Durchschnitt für den gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis dar, für die einzelnen Städte bzw. Stadtteile sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere Indexverläufe ergeben.

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
- mittlerer Gebäudestandard (Standardstufe 3)
- baujahrtypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 80 m²
- Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage: 13 bis 30 Wohnungen
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude: 7 bis 12 Wohnungen
- unvermietet
- Balkon vorhanden
- Tageslichtbad vorhanden
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



Über die Internetadresse www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen sind die Indizes für Wohnungseigentum vor dem Jahr 1998 einsehbar.

¹ vorläufiger Index

9.2 Umrechnungskoeffizienten

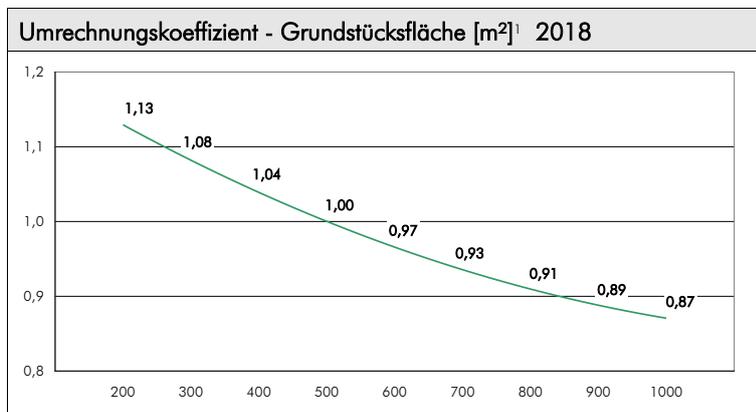
9.2.1 Unbebaute Grundstücke

9.2.1.1 Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche

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

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

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



Beispiel:

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

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

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

Bodenwert für 800 m² großes Grundstück
= 175 €/m²

Die Umrechnungskoeffizienten des Ennepe-Ruhr-Kreises werden von einer Analyse der funktionalen Abhängigkeiten von Bodenwerten² bestätigt. Zur Umrechnung von Grundstücken > 1.000 m² wird auf diese Umrechnungskoeffizienten verwiesen.

¹ Für eine Grundstücksfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln. Bsp. für eine Grundstücksfläche von 470 m²: Koeffizient 470 m² = (470 m² - 400 m²) * (Koeffizient 500 m² - Koeffizient 400 m²) / (500 m² - 400 m²) + Koeffizient 400 m² = (470 - 400) * (1,00 - 1,04) / (500 - 400) + 1,04 = 1,01

² Über den grafisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.
² Axel Mehrens: Deutschlandweite Analyse der funktionalen Abhängigkeiten von Bodenwerten, Abschnitt 7.8 Bundesdurchschnittliche Grundstücksflächen Umrechnungskoeffizienten

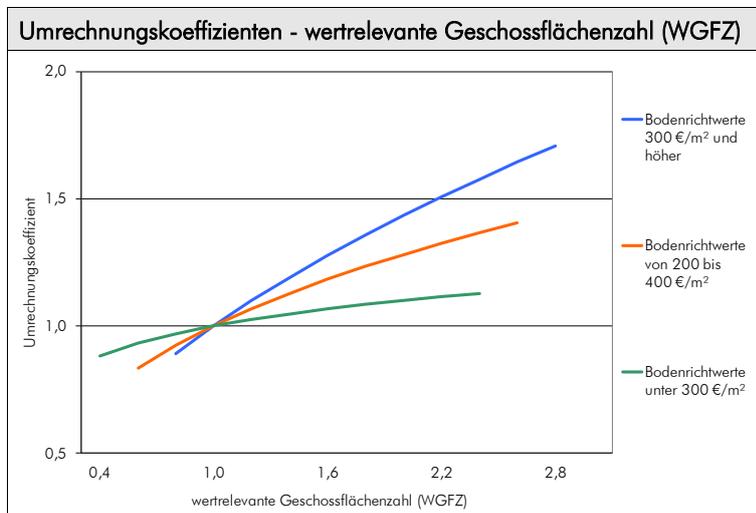
9.2.1.2 Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

Die Umrechnungskoeffizienten können für erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke verwendet werden, wobei sich jeweils auf die wertrelevante Geschossflächenzahl¹ (WGFZ) zu beziehen ist. Es ergeben sich in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau [€/m²] unterschiedliche Umrechnungskoeffizienten.

Bodenrichtwert ² [€/m ²]	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 €/m²
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 €/m²

¹ 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).

² 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 Gebäudestandard. Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreise, die zwischen 2013 und 2018 im Ennepe-Ruhr-Kreis 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 (Ziffer 6.1.1 bis 6.1.4 und Ziffer 7.1) sind die Umrechnungskoeffizienten nicht 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	Immobilienrichtwert: 1.800 €/m ²	Umrechnungs- koeffizient	
Alter	Baujahr 1981 37 Jahre	0,93	Baujahr 1985 33 Jahre	0,97	$0,93 \div 0,97$ = 0,959
Wohnfläche	110 m ²	1,04	93 m ²	1,01	$1,04 \div 1,01$ = 1,030
Gebäudestandard	mittel - S3	1,00	mittel - S3	1,00	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	1,06	baujahrtypisch	1,00	$1,06 \div 1,00$ = 1,060
Gemeinde	Gevelsberg	1,01	Gevelsberg	1,01	1,00
Wohnlage	gut	1,07	gut	1,07	1,00
Balkon	vorhanden	1,00	vorhanden	1,00	1,00
Tageslichtbad	nicht vorhanden	0,97	vorhanden	1,00	$0,97 \div 1,00$ = 0,970
Anzahl der Einheiten in der Anlage	24	1,00	28	1,00	1,00
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	1,04	13-15	0,98	$1,04 \div 0,98$ = 1,061
Mietsituation	vermietet	0,97	unvermietet	1,00	$0,97 \div 1,00$ = 0,970
$1.800 \text{ €/m}^2 \times 0,959 \times 1,030 \times 1,00 \times 1,060 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,970 \times 1,00 \times 1,061 \times 0,970$					= 1.881 €/m²

Für die Umrechnung eines Immobilienrichtwertes [Doppel-/Reihenhäuser und Eigentumswohnungen] auf die Eigenschaften Ihrer zu bewertenden Immobilie empfehlen wir den Immobilien-Preis-Kalkulator (www.boris.nrw.de).

Die im Kalkulator (und im Grundstücksmarktbericht) dargestellten Nachkommastellen können von den im Berechnungsprozess einfließenden und mitgeführten Nachkommastellen abweichen. Auch durch die lineare Interpolation der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten und die anschließende Rundung können sich Differenzen zu dem Kalkulator-Wert ergeben. Diese Wertdifferenzen sind geringfügig.

9.2.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat 984 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die zwischen 2013 und 2018 im Ennepe-Ruhr-Kreis verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Gebäudestandard, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Alter ¹ [Jahre]			
4	[1,29]	30	1,00
6	[1,26]	32	0,98
8	[1,23]	34	0,97
10	[1,21]	36	0,95
12	[1,18]	38	0,94
14	[1,16]	40	0,92
16	[1,14]	45	0,89
18	[1,12]	50	0,87
20	[1,09]	55	0,84
22	[1,07]	60	0,83
24	[1,05]	61 bis 71	0,82
26	[1,04]	72 bis 91	0,81
28	[1,02]	älter als 91	0,77

Gebäudeart			
Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus m.	0,95
Zweifamilienhaus	0,94	Einliegerwohnung	

Keller			
voll unterkellert	1,00	Wohnfläche KG /	0,95
nicht unterkellert	[0,92]	tlw. unterkellert	

Gebäudestandard ³			
stark gehoben - S5	[1,23]	einfach - S2	0,91
gehoben - S4	1,11	sehr einfach - S1	[0,78]
mittel - S3	1,00		

Modernisierungstyp ⁵			
baujahrtypisch	1,00	neuzeitlich	[1,29]
teilmmodernisiert	1,09	(modernisiert)	

Wohnfläche ² [m ²]			
< 100	[1,21]	190	0,86
100	[1,17]	200	0,83
110	[1,13]	210	0,81
120	[1,09]	220	0,78
130	[1,05]	230	0,76
140	1,02	240	0,74
150	0,98	250	[0,72]
160	0,95	275	[0,69]
170	0,92	300	[0,66]
180	0,89	≥ 300	[0,63]

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,78]	Schwelm	1,01
Ennepetal	0,94	Sprockhövel	1,07
Gevelsberg	0,96	Wetter	1,01
Hattingen	1,11	Witten	1,06
Herdecke	1,06		

Wohnlage			
sehr gut /	[1,22]	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	[0,91]
gut	1,09		

Baulandfläche ⁴ [m ²]			
< 400	[0,85]	800	1,05
400	0,88	900	1,07
450	0,91	1.000	1,08
500	0,94	1.250	1,11
600	0,98	1.500	1,11
700	1,02	≥ 1.500	1,12

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von **Garagen und Stellplätzen** werden im derzeitigen Modell die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 45) 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.

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

Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

² Es wurden nur Objekte mit einer Wohnfläche von 80 bis 400 m² in die Auswertung einbezogen. Für eine Wohnfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln (siehe Bsp. Alter).

³ Die Angaben zu dem Gebäudestandard beziehen sich auf die Abstufungen der NHK 2010.

⁴ Es wurden nur Objekte mit einer Baulandfläche von 200 bis 2.000 m² in die Auswertung einbezogen. Für eine Baulandfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln (siehe Bsp. Alter).

⁵ Wohnungen in Gebäuden, die jünger als 26 Jahre sind und ältere Wohnungen, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden, gelten als baujahrtypisch. Ältere Wohnungen, die teilweise oder überwiegend modernisiert sind, wurden als teilmmodernisiert und voll modernisierte Wohnungen als neuzeitlich eingestuft.

9.2.2.2 Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Der Gutachterausschuss hat 879 Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die zwischen 2013 und 2018 im Ennepe-Ruhr-Kreis verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erkläraren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Gebäudestandard, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Alter ¹ [Jahre]			
4	[1,15]	45	0,90
10	1,12	50	0,87
15	1,10	55	0,85
20	1,06	60	0,82
25	1,03	65	0,80
30	1,00	70	0,79
35	0,97	72 bis 91	0,77
40	0,93	älter als 91	[0,76]

Gebäudestandard ²			
stark gehoben - S5	-	einfach - S2	0,92
gehoben - S4	1,06	sehr einfach - S1	[0,85]
mittel - S3	1,00		

Modernisierungstyp ³			
baujahrtypisch	1,00	neuzeitlich	-
teilmodernisiert	1,10	(modernisiert)	

Ergänzende Gebäudeart			
Doppelhaushälfte	1,00	Reihenmittelhaus	0,94
Reihenendhaus	0,96		

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,81]	Schwelm	1,06
Ennepetal	0,92	Sprockhövel	1,06
Gevelsberg	0,97	Wetter	0,99
Hattingen	1,12	Witten	1,07
Herdecke	1,00		

Keller			
voll unterkellert	1,00	Wohnfläche KG /	0,99
nicht unterkellert	0,94	tlw. unterkellert	

Wohnlage			
sehr gut /	-	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	0,92
gut	1,06		

Wohnfläche ⁴ [m ²]			
< 80	-	150	0,88
80	1,19	160	0,84
90	1,15	170	0,79
100	1,11	180	[0,74]
110	1,06	190	[0,69]
120	1,02	200	[0,64]
130	0,98	≥ 200	[0,63]
140	0,93		

Baulandfläche ⁵ [m ²]			
< 150	[0,88]	350	1,04
150	0,90	400	1,06
175	0,92	500	1,08
200	0,95	600	1,09
250	0,98	≥ 600	1,10
300	1,01		

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von **Garagen und Stellplätzen** werden im derzeitigen Modell die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 45) 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.

Die **Anzahl der Vollgeschosse**, der **Dachausbau** und die **Grundstücksart** sind beschreibende Merkmale für den Immobilienrichtwert, es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

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

¹ Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.
Bsp. für ein Alter von 22 Jahre: Koeffizient 22 Jahre = (22 Jahre - 20 Jahre) * (Koeffizient 25 Jahre - Koeffizient 20 Jahre) / (25 Jahre - 20 Jahre) + Koeffizient 20 Jahre = (22 - 20) * (1,03 - 1,06) / (25 - 20) + 1,06 = 1,048

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

² Die Angaben zu dem Gebäudestandard beziehen sich auf die Abstufungen der NHK 2010.

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

⁴ Für eine Wohnfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln (siehe Bsp. Alter).

⁵ Es wurden nur Objekte mit einer Baulandfläche von 100 bis 1.200 m² in die Auswertung einbezogen. Für eine Baulandfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln (siehe Bsp. Alter).

9.2.2.3 Wohnungseigentum

Der Gutachterausschuss hat 1.977 Eigentumswohnungen (ohne Ersterwerb und ohne Umwandlung), die zwischen 2013 und 2018 im Ennepe-Ruhr-Kreis verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen von der Untersuchung sind Apartments, sowohl in Apartment-Anlagen als auch aus Wohnanlagen mit Apartments und größeren Wohnungen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Gebäudestandard, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Alter ¹ [Jahre]			
4	[1,46]	30	1,00
6	[1,42]	32	0,98
8	[1,37]	34	0,95
10	[1,33]	36	0,93
12	1,29	38	0,92
14	1,25	40	0,90
16	1,21	42	0,88
18	1,18	44	0,87
20	1,14	46	0,86
22	1,11	48	0,85
24	1,08	50	0,84
26	1,06	51 bis 70	0,84
28	1,03	älter als 70	0,80

Wohnfläche [m ²]			
bis 54	0,92	85 bis 94	1,01
55 bis 64	0,92	95 bis 104	1,04
65 bis 74	0,97	105 bis 119	1,04
75 bis 84	1,00	≥ 120	1,00

Gebäudestandard ²			
stark gehoben - S5	-	einfach - S2	0,93
gehoben - S4	1,05	sehr einfach - S1	[0,82]
mittel - S3	1,00		

Modernisierungstyp ⁴			
baujahrtypisch	1,00	neuzeitlich	[1,10]
teilmodernisiert	1,06	(modernisiert)	

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,90]	Schwelm	1,07
Ennepetal	0,88	Sprockhövel	1,09
Gevelsberg	1,01	Wetter	0,97
Hattingen	1,06	Witten	1,03
Herdecke	0,99		

Wohnlage			
sehr gut /	[1,15]	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	0,95
gut	1,07		

Balkon / Terrasse			
vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,84

Tageslichtbad			
vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,97

Anzahl der Einheiten in der Anlage			
bis 6	1,00	31 bis 65	0,95
7 bis 12	1,00	mehr als 65	0,93
13 bis 30	1,00		

Anzahl der Einheiten im Gebäude ³			
bis 6	1,04	13 bis 30	0,98
7 bis 12	1,00	mehr als 30	0,90

Mietsituation			
unvermietet	1,00	vermietet	0,97

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

¹ Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.
Bsp. für ein Alter von 19 Jahren: Koeffizient 19 Jahre = (19 Jahre - 18 Jahre) * (Koeffizient 20 Jahre - Koeffizient 18 Jahre) / (20 Jahre - 18 Jahre) + Koeffizient 18 Jahre = (19 - 18) * (1,14 - 1,18) / (20 - 18) + 1,18 = 1,16
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.

² Die Angaben zu dem Gebäudestandard beziehen sich auf die Abstufungen der NHK 2010.

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

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

Die **Gebäudeart**, die **Anzahl der Vollgeschosse**, ein (nicht) vorhandener **Aufzug**, die **Geschosslage** und die **Raumanzahl** sind beschreibende Merkmale für den Immobilienrichtwert, es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Wohnungen, die im Zusammenhang mit einer **Umwandlung** verkauft werden, sind ca. 4 % 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 45) 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 2019								
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK ¹	Ø RND ²	Ø GND ³
	Spanne*		m ²	€/m ²	€/m ²	%	Jahre	Jahre
Wohnungseigentum	3,9 %	105	74	1.300	6,23	24	47	80
(Weiterverkauf, vermietet, Ø 8 Wohneinheiten)	1,2 % 2,9 - 5,3 %	2 Jahre	17	370	0,98	4	12	-
Wohnungseigentum	[2,7 %]	17	96	2.880	8,57	17	80	80
(Erstverkauf aus Neubau, Ø 7 Wohneinheiten)	0,5 % 2,3 - 3,1 %	4 Jahre	15	360	1,29	3	-	-
Wohnungseigentum - Apartment (vermietet)	7,6 % 1,6 % 6,2 - 9,3 %	18 2 Jahre	31 7	790 180	6,99 0,76	29 3	50 9	80 -
Teileigentum (vermietet) - Geschäfte/Büros/Praxen	- - 6,2 - 9,9 %	14 10 Jahre	209 97	960 400	7,56 2,42	21 3	50 15	80 -
Einfamilienhäuser (freistehend)	2,1 % 0,7 % 1,5 - 2,9 %	33 2 Jahre	183 77	2.380 600	6,39 0,63	19 2	54 15	80 -
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	2,3 % 0,8 % 1,5 - 3,0 %	99 2 Jahre	135 31	1.740 470	6,30 0,60	20 2	50 14	80 -
Zweifamilienhäuser ⁴	2,5 % 0,6 % 2,2 - 2,8 %	17 2 Jahre	245 46	1.920 590	6,26 0,36	19 2	39 7	80 -
Dreifamilienhäuser	[3,6 %] 0,9 % 2,9 - 4,7 %	10 4 Jahre	252 36	1.170 240	5,61 0,49	24 3	35 8	80 -
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % ⁵ (Ø 6 Wohneinheiten)	4,8 % 0,9 % 3,8 - 5,5 %	20 2 Jahre	499 169	930 260	5,52 0,81	25 4	38 10	80 -
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[6,0 %] 1,4 % 4,6 - 7,1 %	12 4 Jahre	750 393	750 170	5,58 1,14	26 5	39 12	80 -

[] = statistisch nicht abgesichert

¹ Bewirtschaftungskosten

² Restnutzungsdauer

³ Gesamtnutzungsdauer

* in der Spanne sind 2/3 aller Liegenschaftszinssätze erfasst

⁴ freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

Liegenschaftszinssätze 2019								
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK ¹	Ø RND ²	Ø GND ³
	Spanne*		m ²	€/m ²	€/m ²	%	Jahre	Jahre
Handel	[6,6 %]	9	847	830	6,18	21	37	66
	1,3 %	10 Jahre	506	530	3,52	8	10	7
	5,7 - 7,5 %							
produzierendes Gewerbe	[8,2 %]	6	1.032	460	3,80	19	34	63
	1,3 %	10 Jahre	720	210	1,43	4	15	5
	7,3 - 8,9 %							

[] = statistisch nicht abgesichert

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

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 Liegenschaftszinssätzen (AGVGA.NRW, Stand 21.06.2016)
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (AGVGA.NRW, Stand 21.06.2016)
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (AGVGA.NRW, Stand 21.06.2016)
- Wert bauliche Außenanlagen,
sonstige Anlagen 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. Möckel⁴

¹ Bewirtschaftungskosten

² Restnutzungsdauer

³ Gesamtnutzungsdauer

* in der Spanne sind 2/3 aller Liegenschaftszinssätze erfasst

⁴ Iterationsverfahren nach R. Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129)

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

P = Liegenschaftszinssatz

q = 1 + p / 100

Re = Reinertrag des Grundstücks

n = Restnutzungsdauer

Kp = Kaufpreis des Grundstücks

G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

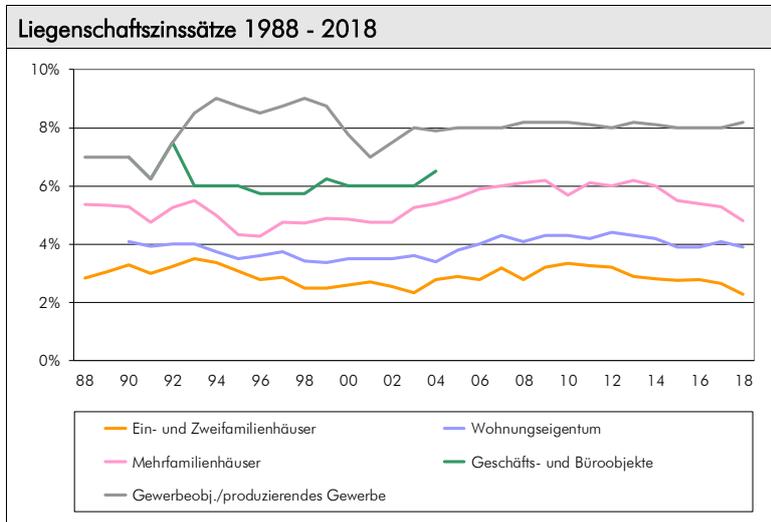
Das Modell wurde in 2016 geändert und beinhaltet neue Ansätze für die Bewirtschaftungskosten, Ziffer 9.7 (Seite 77f.). Die unterschiedlichen Sätze für die Instandhaltungskosten entsprechend dem Alter sind weggefallen. Dies bedingt ggf. Veränderungen bei den ermittelten Liegenschaftszinssätzen. Als Ausgleich 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.

Zu- und Abschläge der Liegenschaftszinssätze		
Einflussgröße	Zuschlag	Bemerkungen
	Abschlag	
Lage	<p>mäßige Lage (niedriges Bodenwertniveau)</p> <hr/> <p>gute Lage (hohes Bodenwertniveau)</p>	<p>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. Das Datenmaterial der letzten Jahre (Ennepe-Ruhr-Kreis) bestätigt diese Abhängigkeiten, wobei der Zuschlag bei einer mäßigen Wohnlage gegenüber einer mittleren Wohnlage bei Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser tlw. noch deutlich höher ist.</p>
Restnutzungsdauer	<p>unter der durchschnittlichen Restnutzungsdauer laut Kennzahlen</p> <hr/> <p>über der durchschnittlichen Restnutzungsdauer laut Kennzahlen</p>	<p>Aufgrund des vorhandenen Datenmaterials aus den letzten Jahren ergeben sich tendenziell folgende Zu- bzw. Abschläge bei wesentlicher Abweichung von der durchschnittlichen Restnutzungsdauer laut Kennzahlen: <u>Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 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]</p> <p>Für Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 20 Jahre bzw. über 60 / 70 Jahre müssen gesonderte Überlegungen gemacht werden.</p>
Wohneinheiten	<p>viele Wohneinheiten</p> <hr/> <p>wenige Wohneinheiten</p>	<p>Der Zins bei einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten ist gegenüber dem Liegenschaftszins eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten entsprechend einer landesweiten Untersuchung durchschnittlich um ca. 0,45 % höher.</p> <p>Aufgrund des Datenmaterials der letzten Jahre (Ennepe-Ruhr-Kreis) konnte bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude bei Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäusern eine ähnliche Abhängigkeit festgestellt werden.</p>
Bauunterhaltung	<p>schlechte Bauunterhaltung</p> <hr/> <p>gute Bauunterhaltung</p>	
Miete [€/m ²]	<p>über der durchschnittlichen Miete</p> <hr/> <p>unter der durchschnittlichen Miete</p>	

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 Liegenschaftszins-

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

Die geforderte Abstimmung auf ein Normobjekt wird jedoch von den **Immobilienrichtwerten** erfüllt. Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichsrichtlinie dar (Ziffer 8.2 (Seite 48)).

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 [m³] oder Flächeneinheit [m²] der baulichen Anlagen bezogen werden.
Als Vergleichsmaßstab wurde von €/m²-Wohnfläche ausgegangen, die auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Anwendung findet.

9.4.1 Ertragsfaktoren

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

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

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

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

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

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

Rohertagsfaktoren 2019								
Art des Objektes	Rohertagsfaktor Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK ¹	Ø RND ²	Ø GND ³
	Spanne*		m ²	€/m ²	€/m ²	%	Jahre	Jahre
Wohnungseigentum	17,3	105	74	1.300	6,23	24	47	80
(Weiterverkauf, vermietet, Ø 8 Wohneinheiten)	3,8 13,1 - 21,3	2 Jahre	17	370	0,98	4	12	-
Wohnungseigentum	[28,3]	17	96	2.880	8,57	17	80	80
(Erstverkauf aus Neubau, Ø 7 Wohneinheiten)	3,5 25,2 - 31,3	4 Jahre	15	360	1,29	3	-	-
Wohnungseigentum - Apartment (vermietet)	9,5 2,2 7,5 - 11,3	18 2 Jahre	31 7	790 180	6,99 0,76	29 3	50 9	80 -
Teileigentum (vermietet) - Geschäfte/Büros/Praxen	- - 8,0 - 12,6	14 10 Jahre	209 97	960 400	7,56 2,42	21 3	50 15	80 -
Einfamilienhäuser (freistehend)	29,2 5,6 23,8 - 33,6	33 2 Jahre	183 77	2.380 600	6,39 0,63	19 2	54 15	80 -
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	25,5 4,1 21,4 - 29,5	99 2 Jahre	135 31	1.740 470	6,30 0,60	20 2	50 14	80 -
Zweifamilienhäuser ⁴	23,8 4,8 21,3 - 25,6	17 2 Jahre	245 46	1.920 590	6,26 0,36	19 2	39 7	80 -
Dreifamilienhäuser	[17,3] 3,1 14,5 - 20,2	10 4 Jahre	252 36	1.170 240	5,61 0,49	24 3	35 8	80 -
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % ⁵ (Ø 6 Wohneinheiten)	13,8 2,3 11,6 - 15,8	20 2 Jahre	499 169	930 260	5,52 0,81	25 4	38 10	80 -
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[11,3] 1,8 10,0 - 12,6	12 4 Jahre	750 393	750 170	5,58 1,14	26 5	39 12	80 -

[] = statistisch nicht abgesichert

¹ Bewirtschaftungskosten

² Restnutzungsdauer

³ Gesamtnutzungsdauer

* in der Spanne sind 2/3 aller Rohertagsfaktoren erfasst

⁴ freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

Rohertragsfaktoren 2019								
Art des Objektes	Rohertragsfaktor Standard- abweichung Spanne*	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK ¹	Ø RND ²	Ø GND ³
			m ²	€/m ²	€/m ²	%	Jahre	Jahre
Handel	[11,4]	9	847	830	6,18	21	37	66
	2,3	10 Jahre	506	530	3,52	8	10	7
	9,4 - 13,8							
produzierendes Gewerbe	[9,5]	6	1.032	460	3,80	19	34	63
	1,6	10 Jahre	720	210	1,43	4	15	5
	7,8 - 10,7							

[] = statistisch nicht abgesichert

9.4.2 Gebäudefaktoren

Gebäudefaktoren dienen der Berechnung von (vorläufigen) Vergleichswerten durch Multiplikation des angepassten Gebäudefaktors [€/m²-Wohnfläche] mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Es sind nach § 6 Vergleichsrichtlinie (VW-RL) für regional und sachlich abgrenzte Teilmärkte Vergleichsfaktoren zu bilden. Um der Anforderung der Regionalität gerecht zu werden, hat der Gutachterausschuss für die Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises insgesamt 147 Immobilienrichtwerte (Ziffer 8.2 (Seite 48)) 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 52f.)) und/oder den Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 9.2.2 (Seite 56ff.)) berücksichtigt werden.

Gegebenenfalls müssen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zusätzlich berücksichtigt werden.

Die Immobilienrichtwerte können unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden.

¹ Bewirtschaftungskosten

² Restnutzungsdauer

³ 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. Sie gelten für Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)¹ für eine bauliche Nutzung bestimmt sind; für Grundstücke im Außenbereich sind die Sachwertfaktoren somit nur bedingt 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 abgebildet.

Wesentliche Modellparameter:

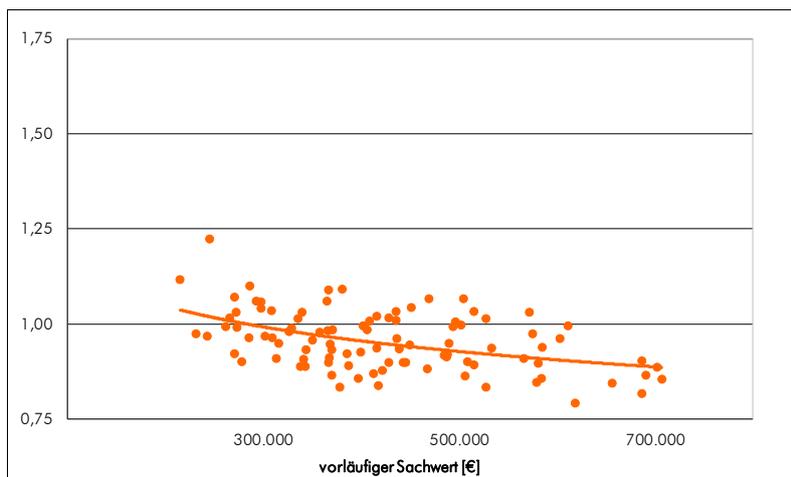
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL); keine Gebäudealtersklassen; Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL); Baunebenkosten und Umsatzsteuer sind in den NHK 2010 enthalten
- Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) – DIN 277-1:2005-02
- Korrekturfaktoren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

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

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

9.6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2019 ¹									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND ²	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m ²	Jahre	m ²	m ²
Mittelwert	0,96	98	425.000	153.000	270.000	220	49	200	720
Standardabweichung	0,08		120.000	51.000	98.000	42	14	65	231
Minimum	0,79		215.000	75.000	95.000	130	23	92	280
Maximum	1,22		705.000	305.000	520.000	360	77	384	1.400
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,89		310.000	110.000	170.000	190	35	134	475
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,03		530.000	190.000	365.000	250	67	257	990
Wohnlagen:	sehr gut/bevorzugt, gut und mittel								
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 ($R^2 = 0,68$) 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.

¹ Auswertungszeitraum 2015 - 2018

² Restnutzungsdauer

Sachwertfaktoren NHK 2010
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2019¹

		Bodenwert [€]									
		Minimum 75.000	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	Maximum 305.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 95.000	1,12	1,10	1,09	1,08	1,06	1,05	1,05	1,04	1,03	1,03
	100.000	1,12	1,10	1,09	1,07	1,06	1,05	1,04	1,04	1,03	1,03
	150.000	1,10	1,08	1,07	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,01	1,01
	200.000	1,08	1,06	1,05	1,03	1,02	1,01	1,00	1,00	0,99	0,99
	250.000	1,06	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97
	300.000	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96	0,95
	350.000	1,03	1,01	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,95	0,94	0,94
	400.000	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93
	475.000	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,92	0,91
	Maximum 520.000	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,91	0,91

0,94 Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.

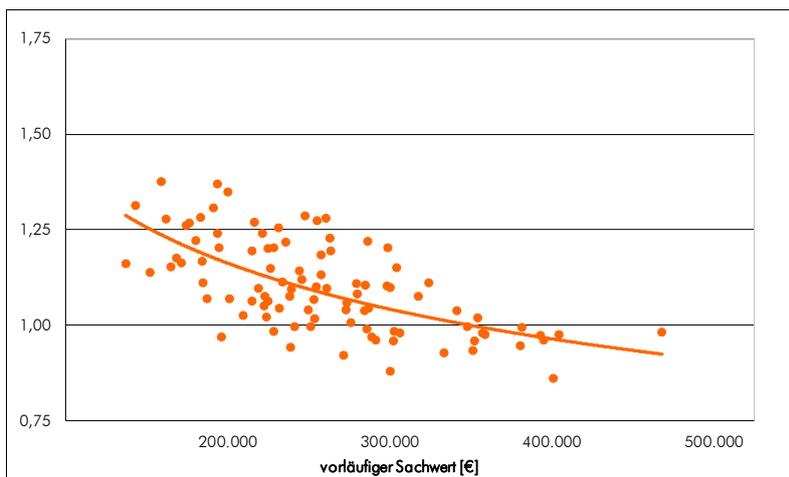
0,92 Für die Kombination der jeweiligen Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) lagen keine tatsächlichen Vergleichspreise vor. Die Angaben, insbesondere der Minimum- und Maximum-Werte, dienen der Interpolation zwischen den Tabellenwerten.

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

¹ Auswertungszeitraum 2015 - 2018, Wertniveau 2017/2018

9.6.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010									
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2019 ¹									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND ²	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m ²	Jahre	m ²	m ²
Mittelwert	1,10	97	260.000	80.000	178.000	220	54	139	350
Standardabweichung	0,12		65.000	30.000	57.000	42	14	27	126
Minimum	0,86		135.000	30.000	65.000	125	22	86	160
Maximum	1,38		470.000	165.000	340.000	320	76	244	860
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,98		194.000	53.000	123.000	185	37	115	245
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,23		318.000	106.000	239.000	250	68	165	465
Wohnlagen:			sehr gut/bevorzugt, gut, mittel und einfach						
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 ($R^2 = 0,57$) 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.

¹ Auswertungszeitraum 2015 - 2018

² Restnutzungsdauer

Sachwertfaktoren NHK 2010
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2019¹

		Bodenwert [€]						
		Minimum 30.000	50.000	75.000	100.000	125.000	150.000	Maximum 165.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 65.000	1,42	1,35	1,28	1,23	1,20	1,19	1,19
	100.000	1,37	1,31	1,24	1,19	1,16	1,14	1,14
	125.000	1,34	1,27	1,21	1,16	1,13	1,11	1,11
	150.000	1,31	1,24	1,18	1,13	1,09	1,08	1,08
	175.000	1,28	1,21	1,15	1,10	1,06	1,05	1,05
	200.000	1,25	1,18	1,12	1,07	1,03	1,02	1,02
	225.000	1,22	1,15	1,09	1,04	1,00	0,99	0,99
	250.000	1,19	1,12	1,06	1,01	0,97	0,96	0,96
	Maximum 340.000	1,09	1,02	0,95	0,90	0,87	0,86	0,85

1,11 Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.

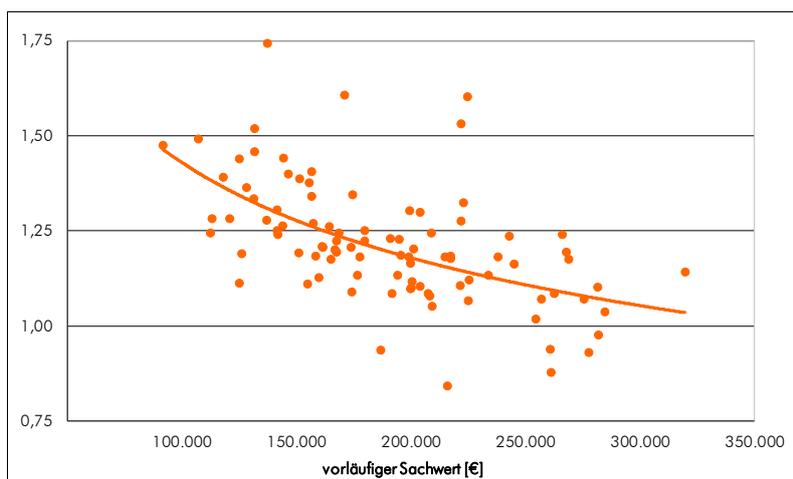
1,08 Für die Kombination der jeweiligen Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) lagen keine tatsächlichen Vergleichspreise vor. Die Angaben, insbesondere der Minimum- und Maximum-Werte, dienen der Interpolation zwischen den Tabellenwerten.

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

¹ Auswertungszeitraum 2015 - 2018, Wertniveau 2017/2018

9.6.1.3 Reihemittelhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 Reihemittelhäuser 2019 ¹									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND ²	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m ²	Jahre	m ²	m ²
Mittelwert	1,22	94	190.000	57.000	133.000	220	46	131	245
Standardabweichung	0,16		49.000	19.000	42.000	37	12	30	89
Minimum	0,84		90.000	25.000	50.000	135	21	70	115
Maximum	1,74		320.000	115.000	225.000	330	74	210	565
unterer Wert der 2/3-Spanne	1,09		141.000	40.000	93.000	190	35	103	185
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,35		238.000	75.000	168.000	245	59	160	315
Wohnlagen:			gut und mittel						
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 ($R^2 = 0,55$) 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.

¹ Auswertungszeitraum 2015 - 2018

² Restnutzungsdauer

**Sachwertfaktoren NHK 2010
Reihenmittelhäuser 2019¹**

		Bodenwert [€]							Maximum 115.000
		Minimum 25.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 50.000	1,50	1,48	1,43	1,40	1,37	1,36	1,36	1,36
	75.000	1,46	1,44	1,39	1,36	1,33	1,32	1,32	1,32
	100.000	1,42	1,39	1,35	1,31	1,29	1,28	1,28	1,28
	125.000	1,38	1,35	1,30	1,27	1,25	1,23	1,23	1,23
	150.000	1,33	1,30	1,26	1,22	1,20	1,19	1,19	1,19
	175.000	1,28	1,26	1,21	1,18	1,15	1,14	1,14	1,14
	200.000	1,23	1,21	1,16	1,13	1,10	1,09	1,09	1,09
	Maximum 225.000	1,18	1,15	1,11	1,07	1,05	1,04	1,04	1,04

1,26 Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.

1,21 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 des (interpolierten) Sachwertfaktors
- **Breckerfeld**
(interpolierter) Sachwertfaktor minus 0,08
- **Hattingen, Herdecke und Witten**
(interpolierter) Sachwertfaktor plus 0,08

¹ Auswertungszeitraum 2015 - 2018, Wertniveau 2017/2018

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 01.01.2018 und wurden für die aktuellen Liegenschaftszinssatzberechnungen herangezogen.

9.7.1 Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung

Verwaltungskosten

288 €	jährlich je Wohnung im Normaleigentum bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
344 €	jährlich je Eigentumswohnung
38 €	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.

11,3 €/m ²	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
67 €	jährlich je Garage
41 €	jährlich je Carport
26 €	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

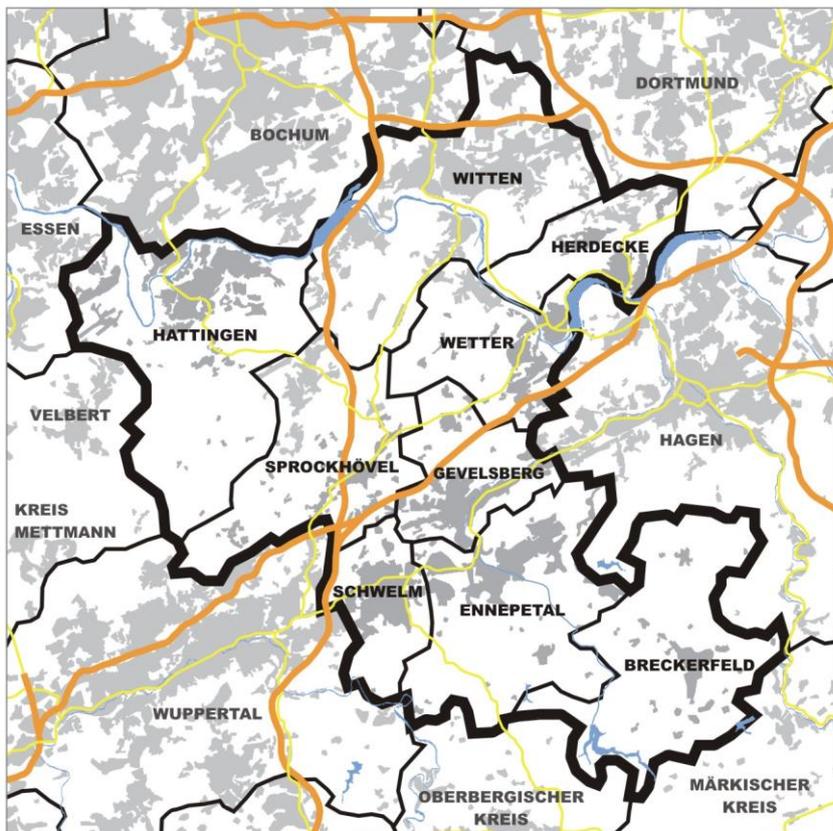
4 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----	--

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.

- Einwohner¹ 324.231
- Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr 0,3 %
- Arbeitslosenquote² 5,8 %

Stadt	Einwohner
Breckerfeld	8.894
Ennepetal	29.998
Gevelsberg	30.731
Hattingen	54.601
Herdecke	22.779
Schwelm	28.442
Sprockhövel	24.760
Wetter	27.492
Witten	96.534

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Katasterfläche³ 409,6 km² davon

- Gebäude- und Freiflächen Wohnen 10,7 %
- Handel- und Dienstleistungsflächen 0,5 %
- Gewerbe- und Industriefläche 2,6 %
- land- und forstwirtschaftliche Flächen 68,7 %

Baugenehmigungen⁴ 276 (+ 14 %)

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

¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2018

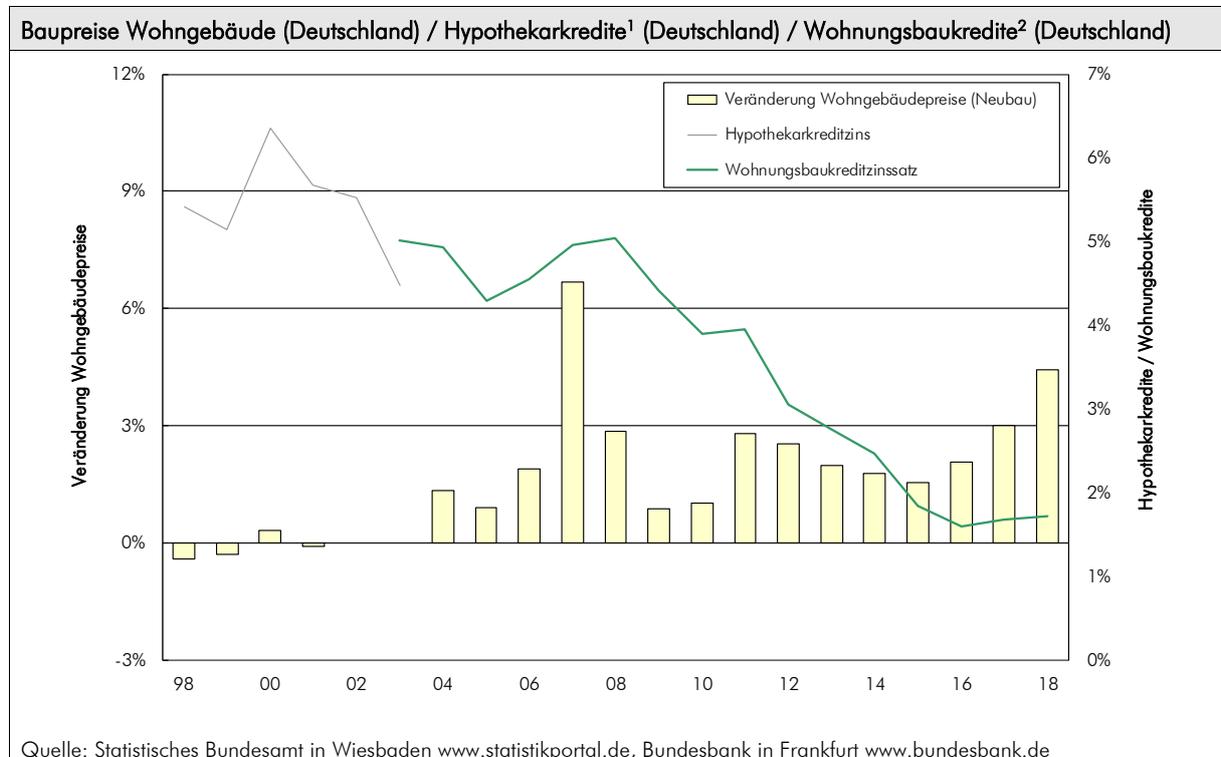
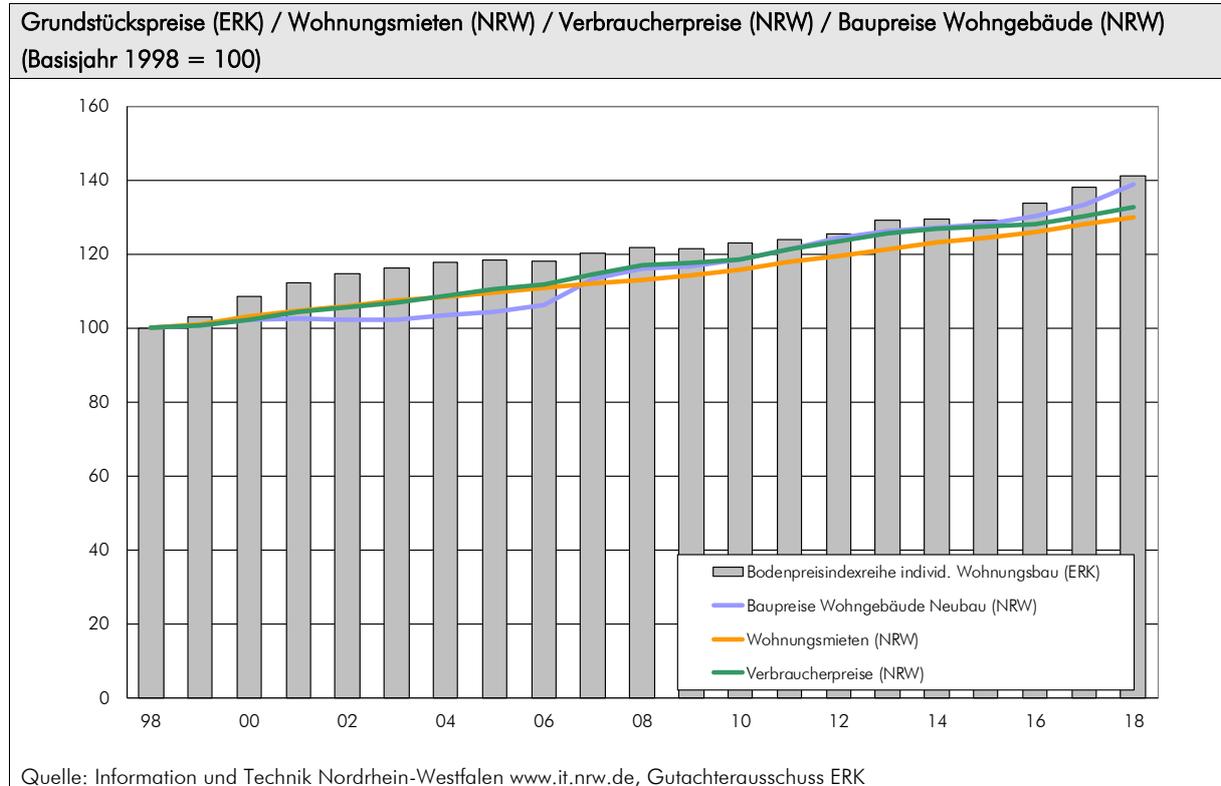
² Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

³ Kataster- und Vermessungsamt Schwelm, 12.02.2019

⁴ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Anzahl der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude für Januar bis November 2018 (Veränderung zum Zeitraum Januar bis November 2017)

10.3 Wirtschaftsdaten

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



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

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

11 Mieten

11.1 Wohnen

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

1. für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, 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)
5. für die Stadt Witten (kostenloser Download unter www.witten.de)

Anhand der Mietpreisspiegel Nr. 1 bis 5 ist für den Ennepe-Ruhr-Kreis folgendes Mietniveau¹ festzustellen:

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

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

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

11.2 Garagen / Stellplätze

Anhand des Datenmaterials der Geschäftsstelle ist festzustellen, dass **Garagen** für **35 bis 55 €**, **Tiefgarageneinstellplätze** für **40 bis 70 €** und **Stellplätze** für **20 bis 35 €** 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 3 und 5 €/m²** zu zahlen ist; **Büroflächen, Kanzleien und Arztpraxen** können überwiegend für **5 bis 10 €/m²** angemietet werden.

11.4 Einzelhandel

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Mieten (Angaben der Käufer), verschiedener Angebotsmieten sowie Veröffentlichungen verschiedener Immobilienunternehmen ist festzustellen, dass die Mieten für Einzelhandelsflächen im Ennepe-Ruhr-Kreis im Wesentlichen in einer Preisspanne von **6 bis 13 €/m²** liegen. In Spitzenlage können hiernach die Mieten auch deutlich darüberliegen. Die Höhe der Miete ist von der jeweiligen Region, der Größe und in erster Linie von der Lage abhängig.

¹ Wohnung mit Heizung, Bad und WC; mittlere Wohnlage; Größe 60 - 90 m²

12 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Jürgen Wagenbach

stellvertretende Vorsitzende

Klaus Teunißen

Kay Wylich

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Karl-Joachim Frahm

Helmut Gisselmann

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: Martin Kurek

Regina Moranz (Stellvertreterin)

Finanzamt Witten: Sabine Krings-Völkel

Oliver Netten (Stellvertreter)

Stichwortverzeichnis

Alter der Erwerber	17	Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle	10, 11, 14	• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	33, 34, 35
Apartment	42, 61, 66	• Einfamilienhäuser (freistehend)	30, 32
Arbeitslosenquote	79	• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend)	31, 32
Arrondierung	28	• Immobilienpreisübersicht	30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37
		• Indexreihe	52
Bauerwartungsland	11, 12, 13, 27	• Liegenschaftszinssätze	61
Baugenehmigungen	79	• Reihenmittelhäuser	36, 37
Bauland - Außenbereich		• Rohertagsfaktoren	66
• Bodenwertübersicht	47	• Sachwertfaktoren	70, 72, 74
Bauland - Geschosswohnungsbau		• Umrechnungskoeffizienten	57, 58
• Bodenwertübersicht	47	• Umsatz	11, 12, 13, 14, 16, 29
• Preise	21	• Zweifamilienhäuser (freistehend)	31, 32
• Umrechnungskoeffizienten	55	Einfamilienhäuser (freistehend)	30, 32, 52, 57, 61, 66, 70
• Umsatz	11, 12, 13, 21	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend)	31, 32, 52, 57, 61, 66, 70
Bauland - Gewerbe		Einstellplätze	45
• Bodenpreisindex	50	Einwohner	79
• Bodenwertübersicht	47	Einzelhandelsmieten	81
• Preise	22	Erbbaurecht	
• Umsatz	11, 12, 13, 22	• Erbbaugrundstücksfaktoren	76
Bauland - individueller Wohnungsbau		• Erbbaurechtsfaktoren	76
• Bodenpreisindex	50	• Umsatz	11, 12, 13
• Bodenwertübersicht	47	• Vergleichsfaktor Erbbaurecht	68
• Preise	19	• Vergleichsfaktoren Erbbaurechtsgrundstück	68
• Umrechnungskoeffizienten	54	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	49
• Umsatz	11, 12, 13, 19	Erschließungsbeitrag	21
Bauland - tertiäres Gewerbe		Ertragsfaktoren	65
• Preise	22	Erwerberströme	17
Baulandteilfläche	28		
bebaute Grundstücke	11, 12, 13, 29	Flächenumsatz	10, 13, 15
beeinträchtigt Agrarland	26	forstwirtschaftliche Flächen	24, 47, 51
begünstigt Agrarland	25, 51		
Berichtszeitraum	2, 10	Garage im Gebäude	45
Bewirtschaftungskosten	77	Garagen	45
• gewerbliche Nutzung	78	Garagenmieten	81
• Wohnnutzung	77	Gebäudefaktoren	67
Bodenpreisindex		Geldumsatz	10, 12, 15
• Allgemeines	49	Geschäftshäuser	11, 12, 13, 40
• begünstigt Agrarland	51	Geschäftsstelle	2, 9
• forstwirtschaftliche Flächen	51	Gewerbemieten	81
• Gewerbe	50	Gewerbeobjekte	11, 12, 13, 40, 62, 67
• individueller Wohnungsbau	50	Gewerbliche Räume	44
• landwirtschaftliche Flächen	51	Grundstücksmarktbericht	7
Bodenrichtwerte	46	Gutachterausschuss	8, 82
Bodenwertübersicht	47		
BORISplus.NRW	9, 46, 48	Hallenmieten	81
Bürogebäude	11, 12, 13, 40	Hinterland	28
Büromieten	81		
		Immobilien-Barometer	6
Dauerkleingarten	11, 12, 13, 25	Immobilien-Preis-Kalkulator	48
Doppelhaushälften	33, 34, 35, 52, 58, 61, 66, 72		
Dreifamilienhäuser	38, 61, 66		

Immobilienpreisübersicht		Rahmendaten	79
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	33, 34, 35	Reihenendhäuser	33, 34, 35, 52, 58, 61, 66, 72
• Dreifamilienhäuser	38	Reihenmittelhäuser	36, 37, 52, 58, 61, 66, 74
• Einfamilienhäuser (freistehend)	30, 32	Rohbauland	11, 12, 13, 27
• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend)	31, 32	Rohertragsfaktoren	65
• Garagen und Stellplätze	45	Sachwertfaktoren	69
• Gewerbe- und Industrieobjekte	40	• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	72
• Mehrfamilienhäuser	39	• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	70
• Reihenmittelhäuser	36, 37	• Reihenmittelhäuser	74
• Wohnungseigentum	42, 43	Sozioökonomische Daten	79
• Zweifamilienhäuser (freistehend)	31, 32	Standardmodell AGVGA.NRW	62, 69
Immobilienrichtwerte	48, 65, 67	Stellplätze	45
Indexreihe		Stellplatzmieten	81
• Allgemeines	49	Straßenlandrückveräußerung	28
• baureifes Land	50	Strukturdaten	79
• Doppel- und Reihenhäuser	52	Teileigentum	11, 12, 13, 44, 61, 66
• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	52	Tiefgarageneinstellplätze	45
• land- und forstwirtschaftliche Flächen	51	Umrechnungskoeffizienten	
• Wohnungseigentum	53	• Bauland - Geschosswohnungsbau [GFZ]	55
Industrieobjekte	11, 12, 13, 40, 62, 67	• Bauland - individueller Wohnungsbau [Grundstücksfläche]	54
Instandhaltungskosten	77, 78	• Doppel- und Reihenhäuser	58
Kanalanschlussbeitrag	21	• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	57
Kaufpreissammlung	7	• Wohnungseigentum	59
Kleingarten	11, 12, 13, 25	unbebaute Grundstücke	11, 12, 13, 18
land- und forstwirtschaftliche Flächen	11, 12, 13, 23, 47, 51	Vergleichsfaktoren	65
landwirtschaftliche Flächen	23, 47, 51	Verkaufsumstand Wohnungseigentum	11, 12, 13, 41
Liegenschaftszinssätze	61	Verwaltungsgebäude	11, 12, 13, 40
Marktanpassungsfaktoren	69	Verwaltungskosten	77, 78
Marktteilnehmerverhältnisse	17	Werdendes Bauland	27
Mehrfamilienhäuser		Wirtschaftsdaten	80
• Immobilienpreisübersicht	39	Wohnungs- und Teileigentum	11, 12, 13, 41
• Liegenschaftszinssatz	61	Wohnungseigentum	
• Rohertragsfaktoren	66	• Apartment	42
• Umsatz	11, 12, 13, 14, 16, 39	• Immobilienpreisübersicht	42, 43
Mietausfallwagnis	77, 78	• Indexreihe	53
Mieten		• Liegenschaftszinssatz	61
• Einzelhandel	81	• Rohertragsfaktoren	66
• Garagen/Stellplätze	81	• Umrechnungskoeffizienten	59
• Gewerbe/Büro	81	• Umsatz	11, 12, 13, 14, 16, 41
• Wohnen	81	• Verkaufsumstand	11, 12, 13, 41
Mitglieder des Gutachterausschusses	82	Wohnungsmieten	81
Modellparameter	69	Zwangsversteigerungen	10, 11, 12, 13, 17
Nutzgarten	11, 12, 13, 25	Zweifamilienhäuser (freistehend) ...	31, 32, 52, 57, 61, 66, 70
Nutzungsbedingungen	2		
Oberer Gutachterausschuss	9		
persönliche/ungewöhnliche Verhältnisse	10, 11, 12, 13		

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

