



Grundstücksmarktbericht 2009

Ennepe-Ruhr-Kreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

Grundstücksmarktbericht 2009

Berichtszeitraum 01.01.2008 bis 31.12.2008

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

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis

Geschäftsstelle

Kreisverwaltung
Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm
Postfach 420, 58317 Schwelm

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

Gebühr

25 Euro

Auflage

160

Internet

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes	5
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgabe der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgabe der Geschäftsstellen	9
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2008	10
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	13
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Individueller Wohnungsbau	15
5.2	Geschosswohnungsbau	17
5.3	Gewerbe	17
5.3.1	Gewerbe und Industrie	17
5.3.2	Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung	18
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	20
6.	Bebaute Grundstücke	21
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	22
6.1.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	22
6.1.3	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	22
6.1.4	Reihenmittelhäuser	23
6.2	Mehrfamilienhäuser	24
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	24
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	25
7.	Wohnungs- und Teileigentum	26
7.1	Wohnungseigentum	26
7.2	Teileigentum	28
8.	Bodenrichtwerte	29
8.1	Gesetzlicher Auftrag	29

8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	29
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	30
8.4	Präsentation der Bodenrichtwerte	31
9.	Erforderliche Daten	32
9.1	Indexreihen	32
9.1.1	Bodenpreisindexreihen – baureifes Land	33
9.1.2	Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	34
9.2	Umrechnungskoeffizienten	35
9.3	Liegenschaftszinssätze	35
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	37
9.4.1	Ertragsfaktoren	38
9.4.2	Gebädefaktoren	39
9.5	Marktanpassungsfaktoren	45
9.5.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	45
9.5.2	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	46
9.5.3	Reihenmittelhäuser	46
9.5.4	Bebaute Erbbaurechte (Finanzmathematische Methode)	46
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	47
10.1	Sozioökonomische Daten	47
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	47
10.3	Wirtschaftsdaten	48
11.	Mieten	49
12.	Sonstige Angaben	50
12.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	50
12.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	50

1. Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2008 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 1.893 Kauffälle (2007: 2.144) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 327,8 Mio. € und einem Flächenumsatz von 420,6 ha abgeschlossen.

Gegenüber dem Jahr 2007 nahmen die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz insgesamt ab und liegen jetzt auf dem Niveau von 2006. Der Flächenumsatz ist gestiegen.

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 27 % (2008: 113 Kauffälle) ab. Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 223 €/m².

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 515 Ein- und Zweifamilienhäuser (2007: 503) veräußert.

Die Preise waren in dieser Kategorie sehr unterschiedlich. So kostete z.B. ein freistehendes Einfamilienhaus ohne Garage bzw. Stellplatz in mittleren bis guten Wohnlagen je nach Baujahr zwischen 180.000 und 360.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihendhaus (ohne Garage bzw. Stellplatz) wurde durchschnittlich je nach Wohnfläche 265.000 € bis 290.000 € gezahlt.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2008 wechselten 452 (2007: 600) Objekte den Eigentümer.

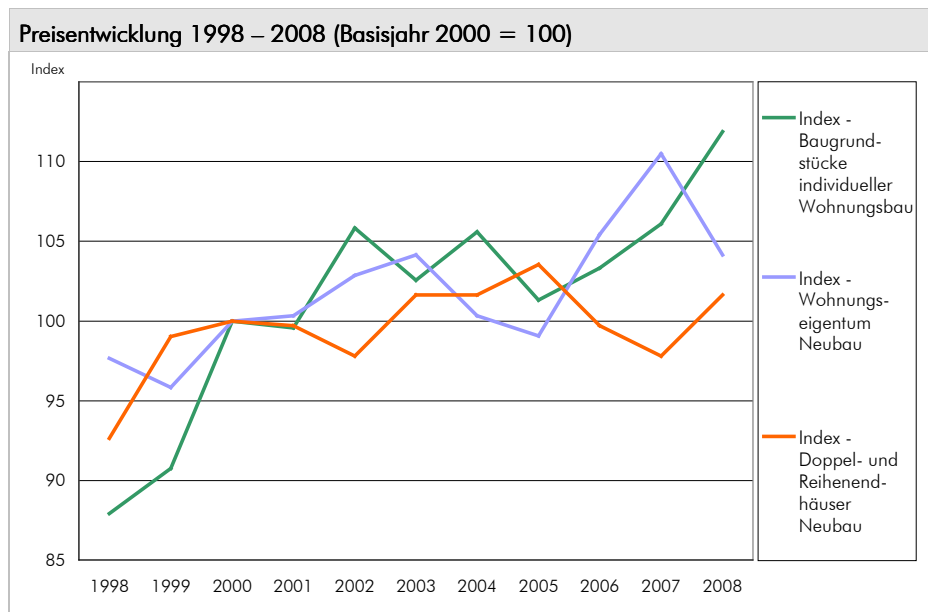
Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 2.050 €/m²-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 87 m² deutlich gesunken, die Kaufpreise in Altbauten [€/m²-Wohnfläche] sind stagnierend bis fallend.

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

Die gefragten wohnwirtschaftlichen Teilmärkte

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

wurden in ihrer langfristigen Preisentwicklung untersucht und verglichen.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

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

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

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

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I 2004 S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 in der zurzeit geltenden Fassung (SGV. NRW. 231) zugrunde.

3.1 Aufgabe der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt 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 Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit durch den Oberen Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 Aufgabe der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung nach Weisung des Gutachterausschusses. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Sie bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung. Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

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

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

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2008 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **1.893 Kauffällen** (2007: 2.144) einen Geldumsatz von **327,8 Mio. €** (2007: 406,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **420,6 ha** (2007: 379,4 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 2008 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich zum 12. Januar 2009 eingereicht** wurden.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Übertragung, Schenkung, Erbauseinandersetzung) beeinflusst sind, wurden ebenfalls registriert.

2008 waren 169 Kaufverträge (2007 = 240) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet. Diese Anzahl ist in den nachfolgenden Umsatzangaben nicht mehr enthalten.

Bei den allgemeinen Aussagen wird nach folgenden Teilmärkten unterschieden:

unbebaute Grundstücke

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

bebaute Grundstücke

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

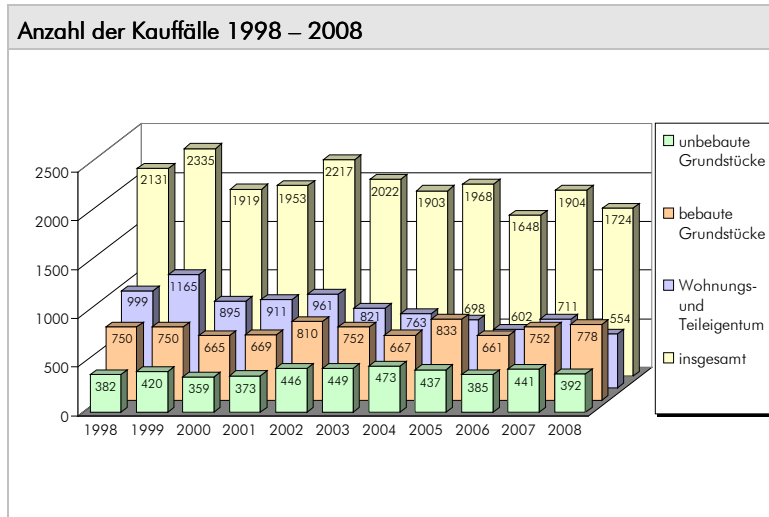
Wohnungs- und Teileigentum

- Eigentumswohnungen
- Teileigentum einschließlich Garagen, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze

Zusammenfassung – Kaufverträge 2008			
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
<u>Unbebaute Grundstücke</u>			
Bauland (individueller Wohnungsbau)	113	12,3	6,4
Bauland (Geschosswohnungsbau)	13	4,4	1,9
Bauland (Gewerbe)	21	5,9	12,5
Rohbauland	10	3,1	3,2
Bauerwartungsland	8	0,9	2,1
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	72	1,9	153,7
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	13	0,1	0,8
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	142	2,4	9,3
	392	31,0	189,9
<u>Bebaute Grundstücke</u>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	515	118,2	68,7
Mehrfamilienhäuser	168	41,3	13,8
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	12	14,9	6,1
Gewerbe- und Industrieobjekte	33	13,5	14,6
Erbbaurechte	18	9,9	2,0
sonstige Gebäude	32	21,8	66,6
	778	219,6	171,8
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>			
Wohnungseigentum	452	52,3	7,3
Teileigentum	87	2,0	0,3
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	15	1,3	0,3
	554	55,6	7,9
<u>Zwischensumme</u>	1.724	306,2	369,6
<u>ungewöhnliche / persönliche Ver- hältnisse</u>			
nicht qualifiziert ausgewertet	169	21,6	51,0
	1.893	327,8	420,6

4.1 Anzahl der Kauffälle

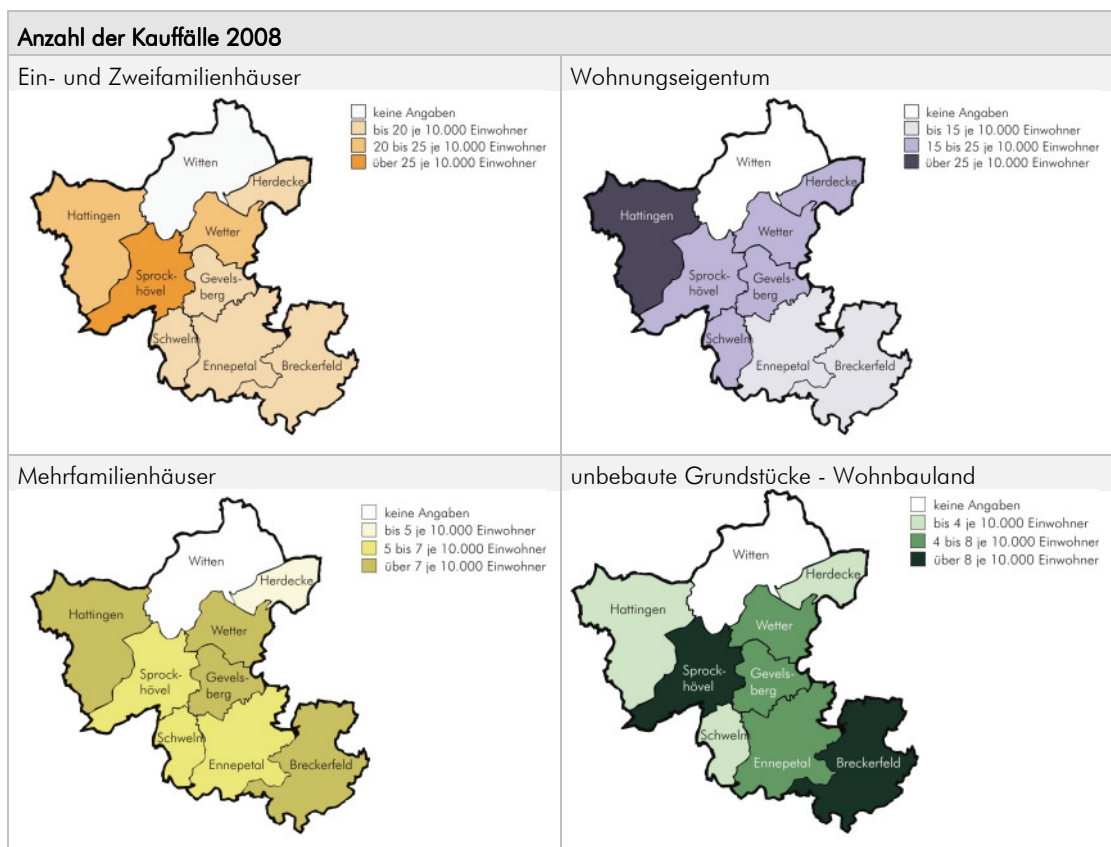
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 2008 insgesamt (ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse) **1.724 Kauffälle** (2007: 1.904) zugeleitet worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um rund **9 %**.



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

Im Jahr 2008 ist die Zahl der Kauffälle im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum auf 32 % aller Kauffälle gefallen. Der Teilmarkt bebaute Grundstücke ist gestiegen und stellte mit 45 % das vierte Jahr in Folge den größten Teilmarkt dar.

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

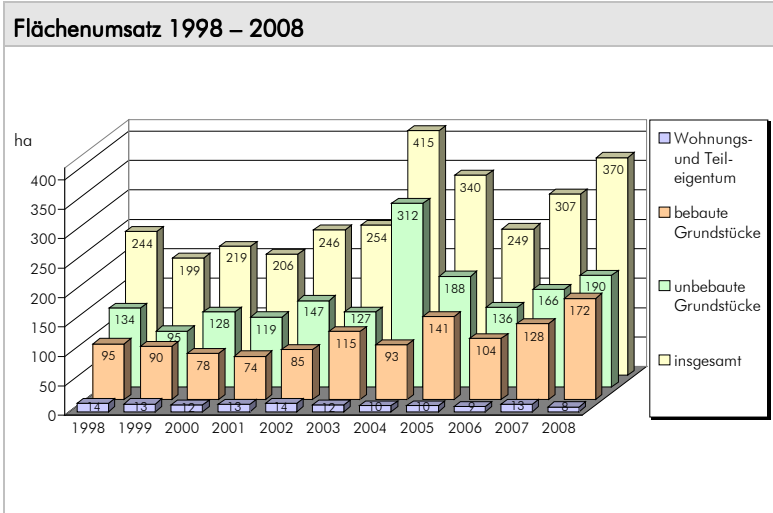


4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **369,6 ha** (2007: 307,4 ha) umgesetzt (ohne die mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behafteten Kauffälle).

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **20 %**. Der erhöhte Flächenumsatz ist unter anderem auf den Verkauf größerer Flächen der Land- und Forstwirtschaft und auf größere Flächen bei den sonstigen Gebäuden zurückzuführen.

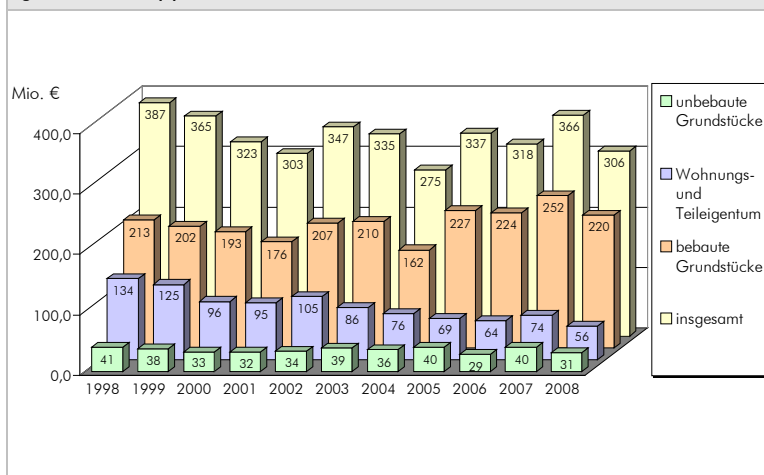
Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes liegt mit 51 % bei den unbebauten Grundstücken.



4.3 Geldumsatz

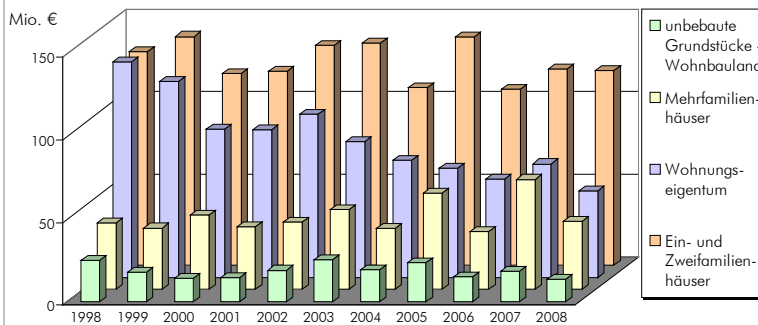
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **306,2 Mio. €** (2007: 365,6 Mio. €) (ohne die mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behafteten Kauffälle). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um **16 %**.

Geldumsatz 1998 – 2008



Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 72 % des gesamten Geldumsatzes.

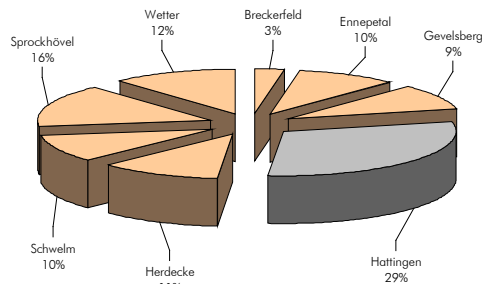
Geldumsatz 1998 – 2008



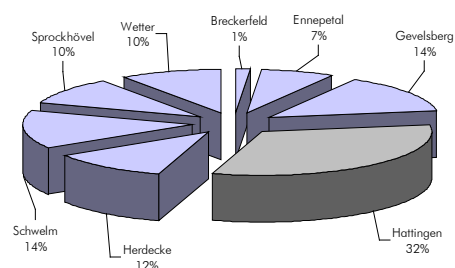
In den einzelnen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum, Mehrfamilienhäuser und unbebaute Grundstücke - Wohnbauland ist der Geldumsatz gefallen, zwischen 24 % bei Wohnungseigentum und 38 % bei den Mehrfamilienhäusern. Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern stagnierte.

Geldumsatz 2008

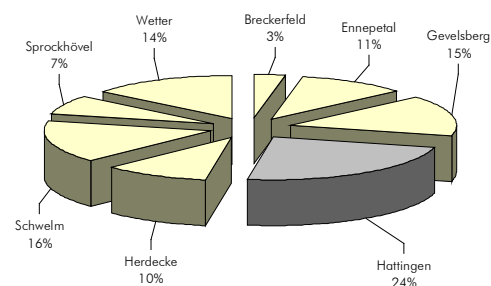
Ein- und Zweifamilienhäuser



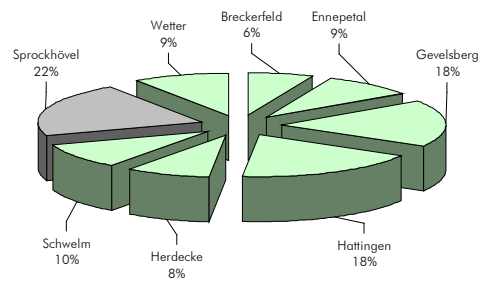
Wohnungseigentum



Mehrfamilienhäuser



unbebaute Grundstücke - Wohnbauland



4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser) ist festzustellen, dass der Immobilienmarkt nicht von außerhalb beeinflusst wurde.

77 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung in Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel oder Wetter kauften, wohnten schon im Ennepe-Ruhr-Kreis. Außerdem wurde festgestellt, dass weitere 16 % der Erwerber aus den direkt angrenzenden Städten kamen.

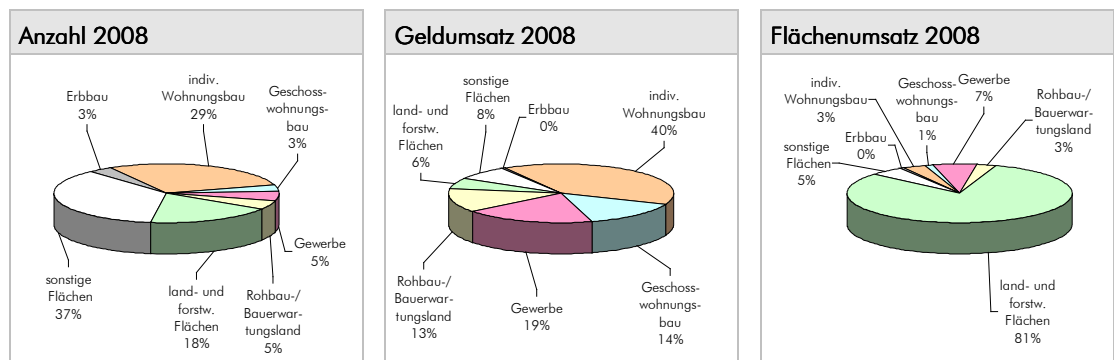
5. Unbebaute Grundstücke

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

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

Der Teilmarkt - unbebaute Grundstücke - hat im Jahr 2008 mit **392 Kauffällen** (2007: 441) einen Geldumsatz von **31,0 Mio. €** (2007: 40,1 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **189,9 ha** (2007: 166,3 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Zahl der Verkäufe um 11 % und der Geldumsatz um 23 % ab. Der Flächenumsatz nahm um 14 % zu.



Bei der Anzahl der Kauffälle bildeten die sonstigen Flächen, wie z.B. öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen u.a.) und Arrondierungen mit 37 % sowie die Flächen des individuellen Wohnungsbaus mit 29 % die Schwerpunkte.

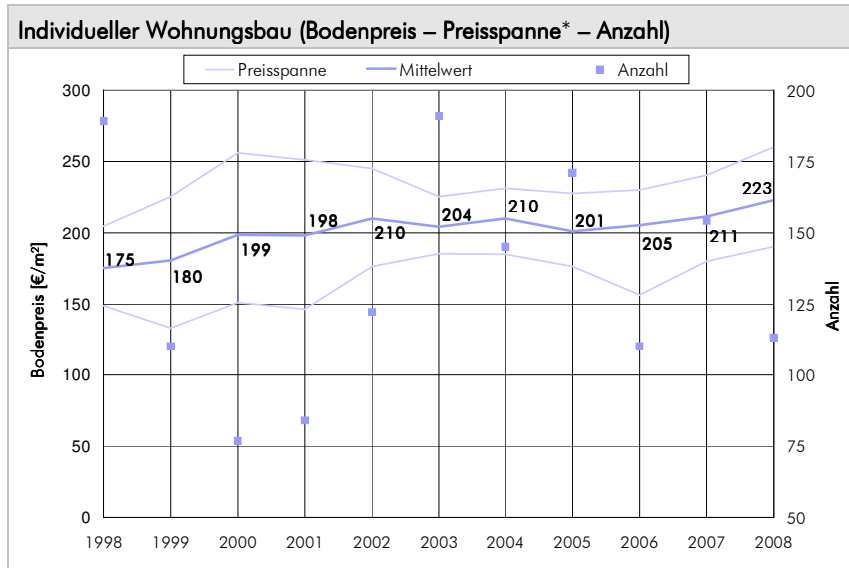
Mit 40 % hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil beim Geldumsatz.

Bei dem Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 81 % 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.

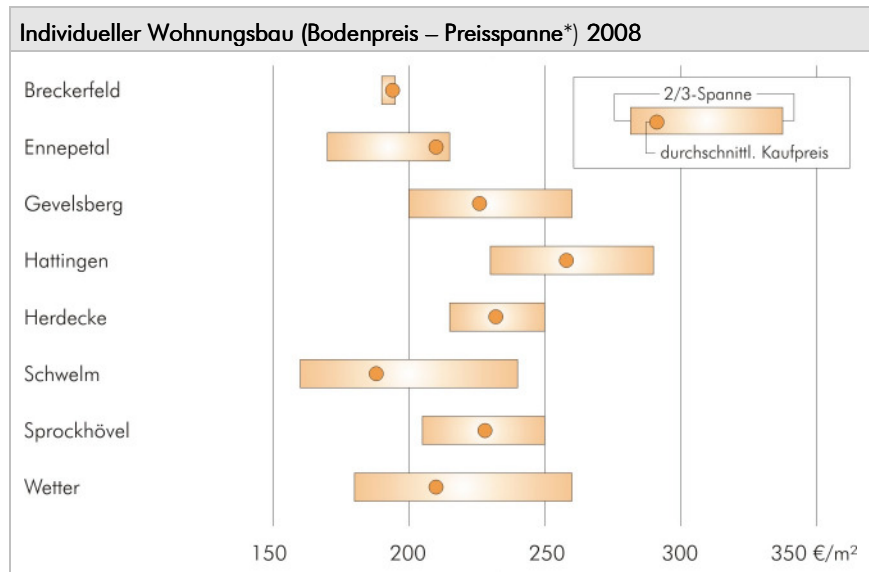
Zur Auswertung konnten **113 Kaufverträge** (2007: 154) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **223 €/m²** (2007: 211 €/m²) für ein 470 m² (Median¹: 430 m²) großes Grundstück. Die Preisspanne* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **190 bis 260 €/m²**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 33)) ist der Bodenpreis gegenüber 2007 um rund 5 % **gestiegen**.

Der Geldumsatz betrug 12,3 Mio. € (2007: 17,0 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 28 % niedriger. Der Flächenumsatz betrug 6,4 ha (2007: 9,4 ha) und ist um 32 % gefallen.

Über das Preisniveau in den einzelnen Städten können Sie sich auch unter Ziffer 8.3 (Seite 30) informieren.

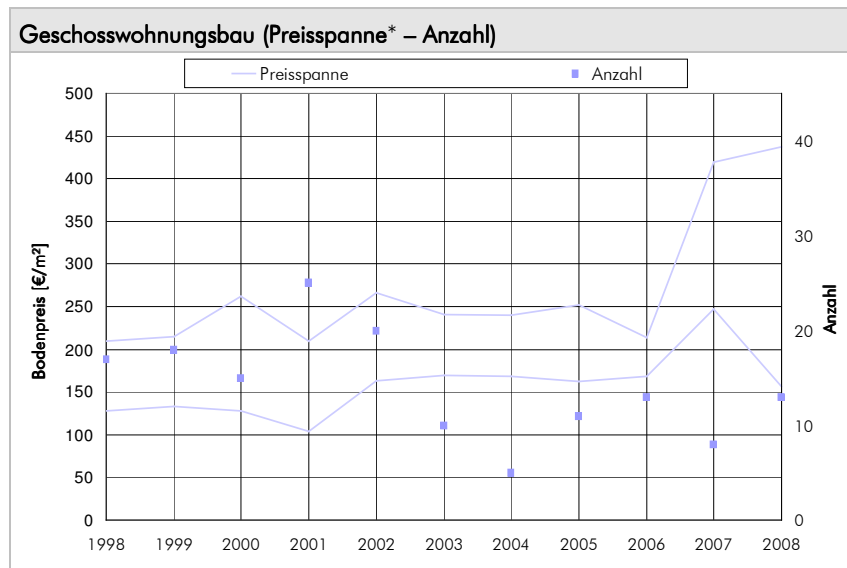


¹ Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte halbiert
* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.2 Geschosswohnungsbau

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

Zur Auswertung konnten **13 Kaufverträge** (2007: 8) herangezogen werden. Es waren nur 2 Kauffälle vorhanden, die einer reinen Wohnnutzung zugeführt werden sollten. Ein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis kann aufgrund der starken Streuung der Kauffälle nicht angegeben werden, die Preisspanne* für Flächen des Geschosswohnungsbau lag bei **155 bis 440 €/m²**.



Ein zuverlässiger durchschnittlicher Gesamtkaufpreis bzw. eine durchschnittliche Grundstücksgröße kann ebenfalls aufgrund der starken Streuung der Daten nicht angegeben werden (Preisspanne* 110.000 - 800.000 € bzw. Grundstücksgrößen* 500 - 3.800 m²).

Der Geldumsatz ist mit 4,4 Mio. € (2007: 2,5 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 1,9 ha (2007: 1,1 ha) gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen.

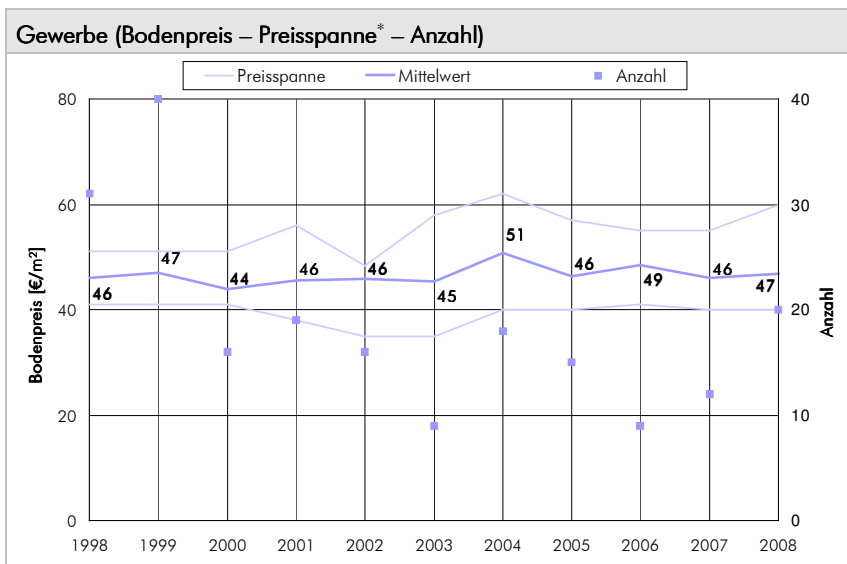
5.3 Gewerbe

5.3.1 Gewerbe und Industrie

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

Zur Auswertung konnten **20 Kaufverträge** (2007: 12) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **47 €/m²** (2007: 46 €/m²). Die Preisspanne* für Gewerbegrundstücke lag bei **41 bis 60 €/m²** (2007: 40 bis 55 €/m²).

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



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 33)) ist der Bodenpreis gegenüber 2007 stagnierend.

Der Geldumsatz betrug 5,3 Mio. € (2007: 3,8 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne* von 70.000 bis 450.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 11,9 ha (2007: 9,2 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls stark gestiegen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 1.200 bis 10.000 m².

Der Schwerpunkt der Verkäufe lag im Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte in Hattingen.

5.3.2 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 250 €/m²** veräußert wurden.

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

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um zurzeit entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

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.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zur Auswertung konnten 15 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **1,75 €/m²** (Preisspanne* von 1,35 – 2,15 €/m²).

Unterschiede in den Bodenpreisen können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen resultieren. Informationen über Betriebs- und Flächenprämien sowie Milchreferenzmengen (Milchquoten), die gegebenenfalls den Kaufpreis beeinflussen, liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

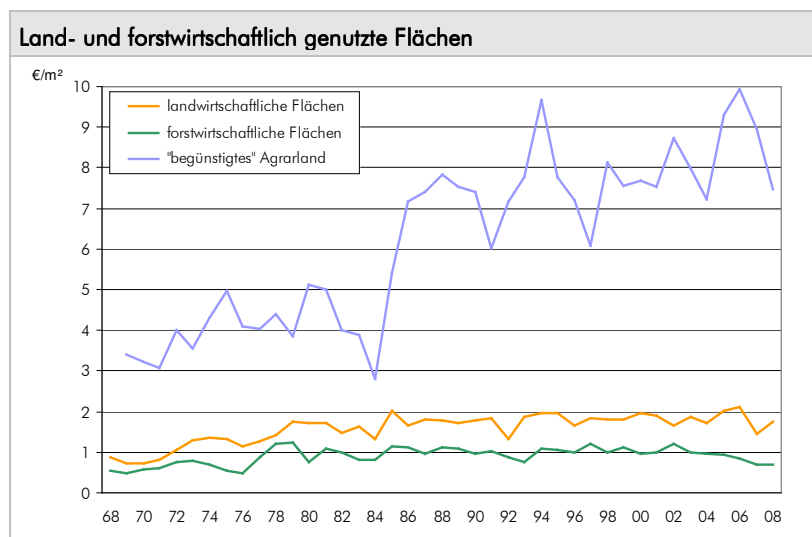
Zur Auswertung konnten 18 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **0,70 €/m²** (Preisspanne* von 0,50 – 1,00 €/m²).

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

„Begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei derartigen Grundstücken 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 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 14 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen von **7,50 €/m²** (Preisspanne* von 5,00 – 10,60 €/m²).



* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2008 18 Kauffälle vor. Eine differenzierte Aussage ist nicht möglich. Um dennoch eine Angabe über das Niveau der Preise von Bauerwartungsland und Rohbauland geben zu können, wurden die Kauffälle der letzten Jahre zusammengefasst und ausgewertet.

Bauerwartungsland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gründen.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wird für Bauerwartungsland i.d.R. **15 bis 40 %** des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies 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 90 %** des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland gezahlt. Eine Abhängigkeit zwischen dem Preis und der qualitativen Entwicklung des Rohbaulandes war nicht festzustellen.

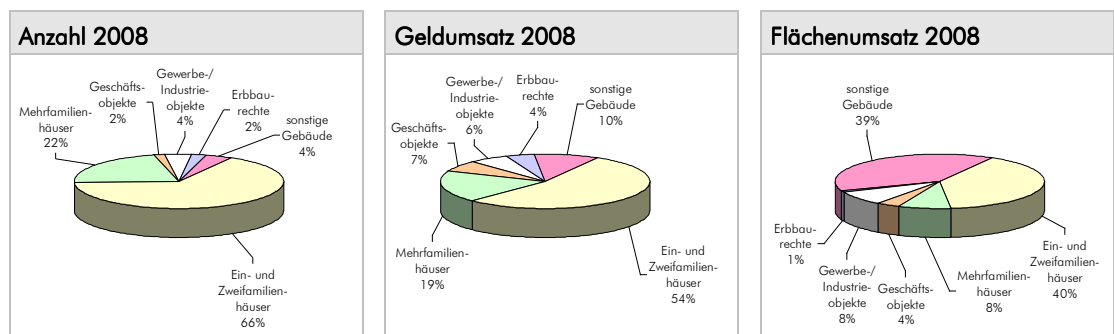
¹ § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung
§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

6. Bebaute Grundstücke

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

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

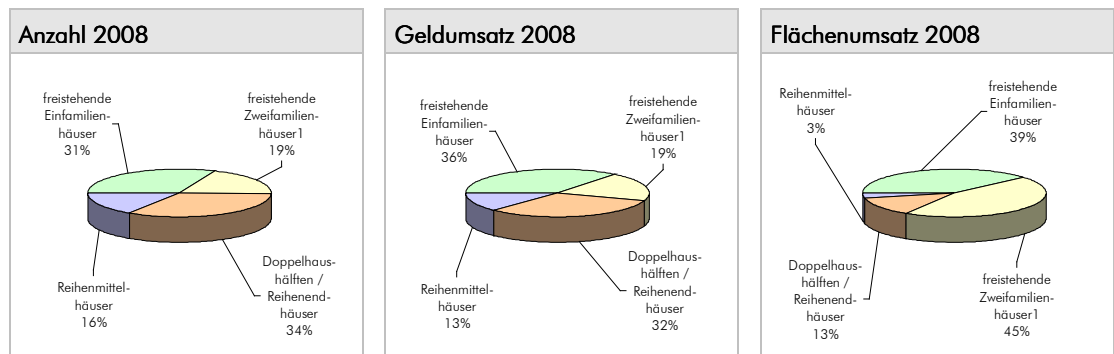
Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - hat im Jahr 2008 mit **778 Kauffällen** (2007: 752) einen Geldumsatz von **219,6 Mio. €** (2007: 251,8 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **171,8 ha** (2007: 128,5 ha) erreicht. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 3 % gestiegen, der Geldumsatz nahm um 13 % ab und der Flächenumsatz um 34 % zu. Bei den sonstigen Gebäuden waren 3 Kauffälle größer als 10 ha und machten in diesem Segment 70 % des Flächenumsatzes aus.



Die Ein- und Zweifamilienhäuser hatten mit 66 % der Anzahl der Kauffälle, einem Geldumsatz von 54 % und einem Flächenumsatz von 40 % jeweils den höchsten Marktanteil. Der Flächenumsatz bei den sonstigen Gebäuden war ähnlich hoch wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



¹ und freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Zur Auswertung konnten **515** (2007: 503) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 2 % gestiegen.
Der Anteil von Neubauten betrug 14 % und ist somit fast genauso hoch wie 2007.

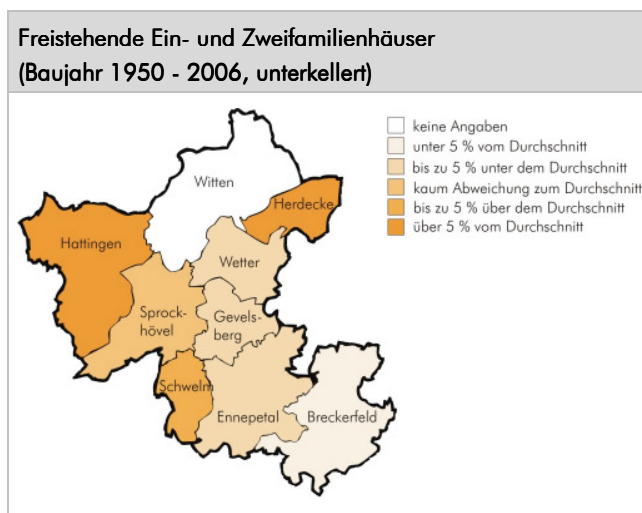
Der Geldumsatz war mit **118,2 Mio. €** (2007: 119,1 Mio. €) gegenüber 2007 stagnierend, während der Flächenumsatz mit **68,7 ha** (2007: 53,7 ha) um 28 % gestiegen ist.

Bei 2 % der Kauffälle waren die Grundstücke größer als 1 ha, wobei diese Fälle 45 % des Flächenumsatzes ausmachten.

6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	180.000 - 360.000 €
mittlere Wohnfläche:	145 m² (110 – 185 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	805 m² (585 – 1.110 m ²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.1 (Seite 39) aufgeführt.



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

6.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	200.000 - 360.000 €
mittlere Wohnfläche:	185 m² (140 – 220 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	805 m² (430 – 1.145 m ²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind unter Ziffer 9.4.2.2 (Seite 40) aufgeführt.

6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

durchschnittlicher Objektprice ohne Garage bzw. Stellplatz (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	210.000 €
Preisspanne*:	145.000 - 260.000 €
mittlere Wohnfläche:	125 m² (100 – 140 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	315 m² (225 – 465 m ²)

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Neubauten

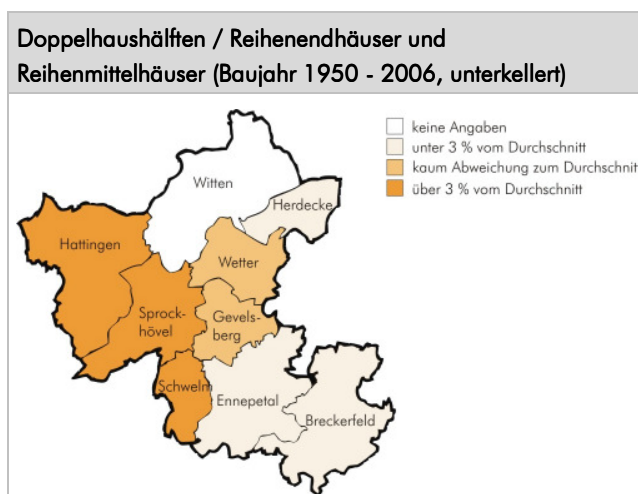
durchschnittlicher Objektprice (unterkellert) ohne Garage bzw. Stellplatz:	265.000 €
Preisspanne*:	240.000 - 290.000 €
Wohnfläche:	120 - 140 m ²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	270 m ²

Für Häuser, die ohne Unterkellerung errichtet wurden, ergab sich eine Preisdifferenz von 40.000 bis 50.000 €, die aber nicht nur auf den Verzicht des Kellers, sondern auch auf einen einfacheren Ausstattungsstandard zurückzuführen ist.

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

Die Preise für neuerrichtete, unterkellerte Doppelhaushälften / Reihenendhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr bei Gebäuden unter 150 m² Wohnfläche **gestiegen** während sie bei Gebäuden über 150 m² Wohnfläche **gefallen** sind.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.3 (Seite 41) aufgeführt.

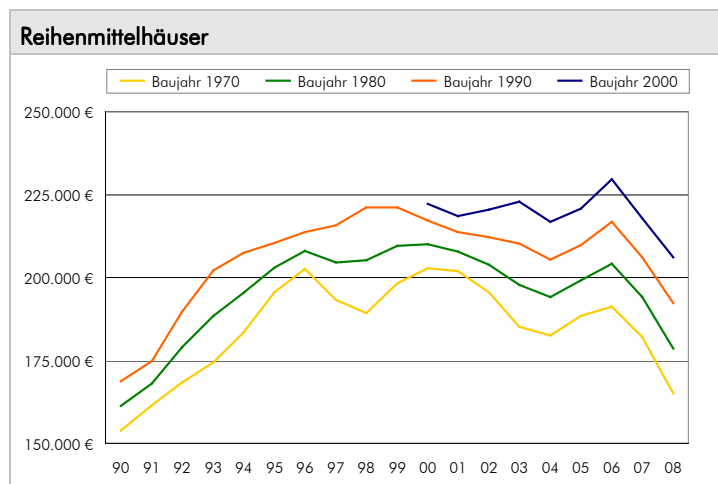


Für die Gebäudeart Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser sind für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden die prozentualen Abweichungen zum Durchschnittspreis (Ennepe-Ruhr-Kreis) dargestellt.

6.1.4 Reihenmittelhäuser

durchschnittlicher Objektprice ohne Garage bzw. Stellplatz (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	195.000 €
Preisspanne*:	140.000 - 235.000 €
mittlere Wohnfläche:	120 m ² (100 – 140 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	225 m ² (165 – 300 m ²)

Für Reihenmittelhäuser (unterkellert, normiert auf eine Wohnfläche von 120 m² und eine Grundstücksgröße von 250 m²) wurde nebenstehender Werteverlauf festgestellt.



* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Neubauten

durchschnittlicher Objektpreis incl. Garage (unterkellert):	220.000 €
Preisspanne*:	210.000 - 235.000 €
Wohnfläche:	115 - 130 m ²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	175 m ²

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

Die Preise für neuerrichtete, unterkellerte Reihenmittelhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr **gefallen**.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Reihenmittelhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.4 (Seite 42) aufgeführt.

6.2 Mehrfamilienhäuser

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

Die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser betrug insgesamt **168** (2007: 151) und ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % gestiegen. Der Geldumsatz mit **41,3 Mio. €** (2007: 66,5 Mio. €) ist gegenüber 2007 um mehr als ein Drittel gesunken und der Flächenumsatz ist mit **13,8 ha** (2007: 14,8 ha) um 7 % gefallen.

Beim gesunkenen Geldumsatz ist zu beachten, dass ca. 5 % der Objekte in einem Preissegment unter 100.000 Euro lagen, wobei sie aber nur ca. 5 % des Geldumsatzes ausmachten. Diese Objekte wurden überwiegend von den Mietern erworben.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil¹ < 20 % konnten 129 Kaufverträge herangezogen werden. Der durchschnittliche Objektpreis betrug **220.000 €** (Preisspanne* 140.000 - 290.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr **fallend**.

Eine Untersuchung über 5 Jahre ergab, dass bei Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1900 und 1970 errichtet wurden, ein durchschnittlicher Kaufpreis von **700 €/m²-Wohnfläche** (Preisspanne* 500 - 850 €/m²-Wohnfläche) vorlag.

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

Die Anzahl der Kaufverträge für die o. g. Objekte betrug insgesamt **12** (2007: 20) und ist gegenüber dem Vorjahr um 40 % gefallen. Der Geldumsatz mit **14,9 Mio. €** (2007: 22,4 Mio. €) fiel um ca. ein Drittel und der Flächenumsatz mit **6,1 ha** (2007: 14,3 ha) war 57 % niedriger. Die Hälfte der Kauffälle lag über 1 Mio. € und machte fast den gesamten (92 %) Geldumsatz aus.

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

¹ für den gewerblichen Anteil ist die Miete maßgebend
* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Die Anzahl der Kaufverträge für die o. g. Objekte betrug insgesamt **33** (2007: 21) und ist gegenüber dem Vorjahr um 57 % gestiegen. Der Geldumsatz mit **13,5 Mio. €** (2007: 21,1 Mio. €) ist um 36 % gefallen und der Flächenumsatz war mit **14,6 ha** (2007: 26,8 ha) gegenüber 2007 um 46 % niedriger. Das Absinken des Geld- und Flächenumsatzes ist auf den Verkauf einzelner größerer Objekte im Vorjahr zurückzuführen.

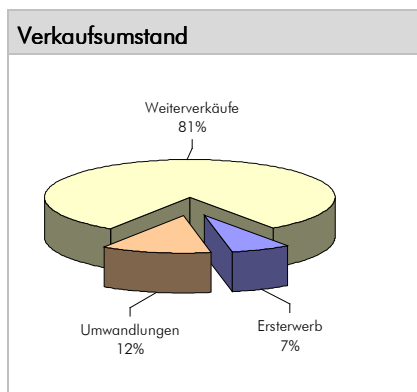
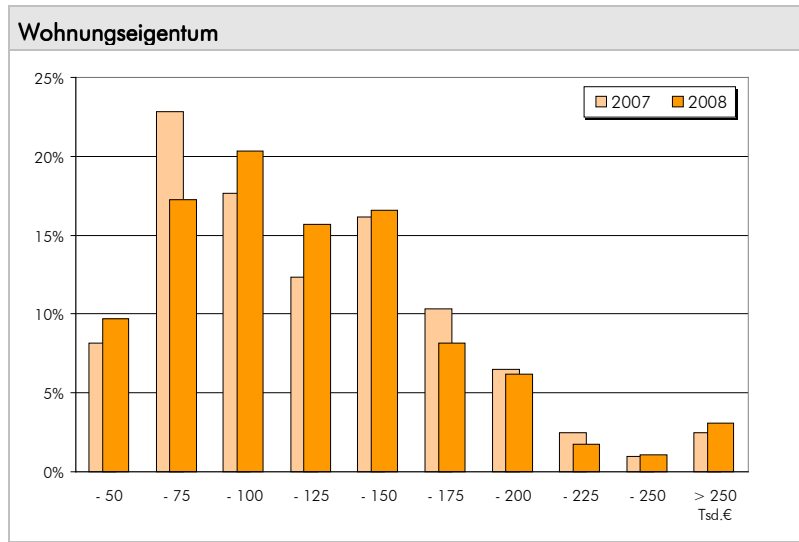
Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblich genutzten Gebäude können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **554** (2007: 711) und ist um 22 % gefallen. Der Geldumsatz ist mit **55,6 Mio. €** (2007: 73,7 Mio. €) um 25 % und der Flächenumsatz mit **7,9 ha** (2007: 12,6 ha) um 37 % zurückgegangen.

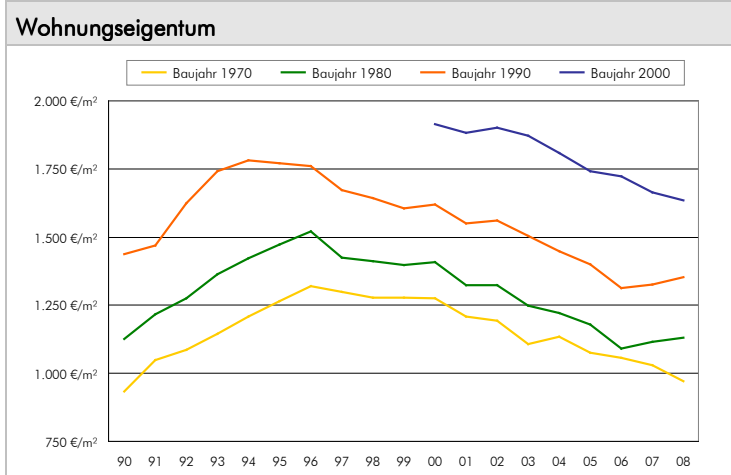
7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2008 wechselten **452** Objekte (2007: 600) den Eigentümer, das sind **25 % weniger** als im Vorjahr.



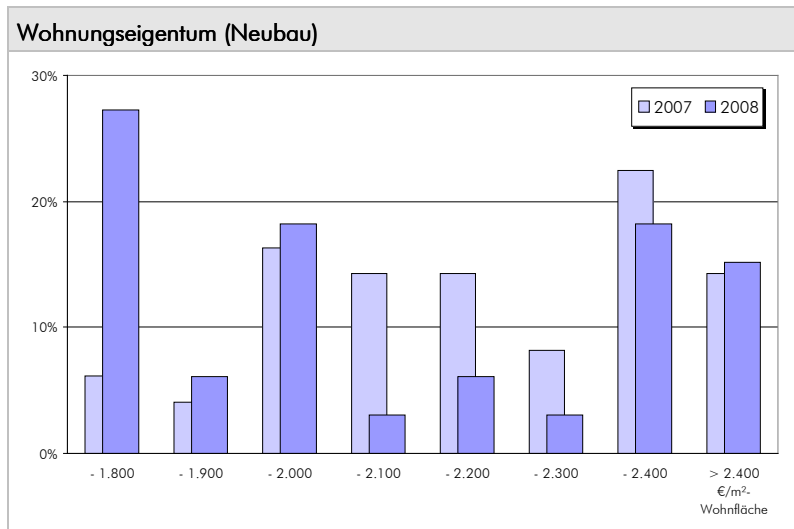
Der Anteil der 2008 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 12 % (2007: 21 %) deutlich geringer geworden. Der Anteil der Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen.

Trotz altersbedingter Abschreibung hatten die Eigentumswohnungen aller Baujahre zwischen 1990 und 1996 eine Wertsteigerung zu verzeichnen. In den darauffolgenden Jahren sind die Preise gefallen und jetzt teilweise im Anstieg. Es konnte nachgewiesen werden, dass die Ausstattung und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, neben dem Baujahr, ebenfalls Einfluss auf den Kaufpreis haben.



Neubauten

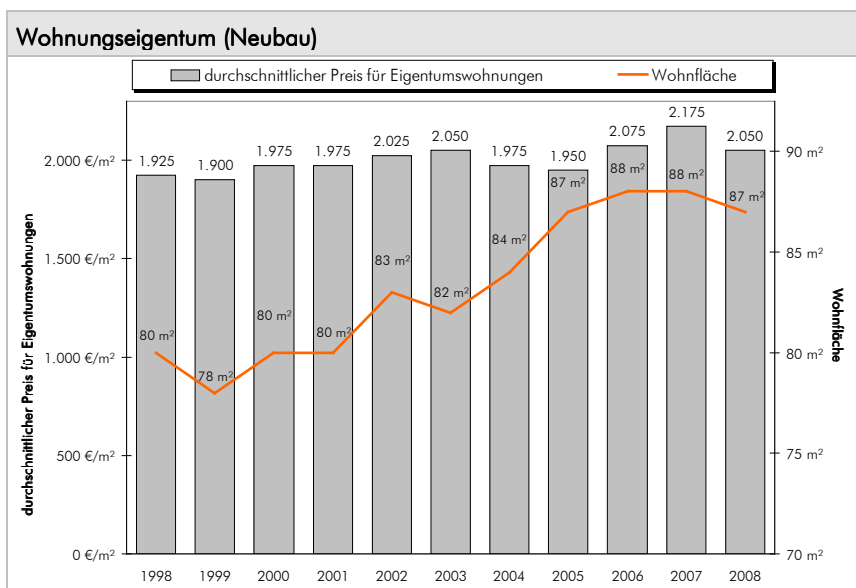
Aus allen Kauffällen für Neubauten wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche¹ von 50 bis 120 m² in mittleren bis guten Wohnlagen zur Auswertung herangezogen. Die Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden mit mindestens 4 Wohneinheiten.



Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen² betrug **2.050 €/m²-Wohnfläche** (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr **gefallen**. Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne* zwischen 1.750 und 2.400 €/m²-Wohnfläche.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug **179.000 €** (2007: 191.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer.

Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 70 bis 104 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche betrug 87 m².



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren und die Indexreihe für Wohnungseigentum ist unter der Ziffer 9.4.2.5 (Seite 43) aufgeführt.

Für Eigentumswohnungen in Neubauten wurden in Hattingen die höchsten Preise erzielt. Die Preise für Herdecke und Gevelsberg lagen im Berichtsjahr deutlich unter dem Durchschnitt.

Das unterschiedliche Preisniveau in den einzelnen Städten ist vornehmlich auf Lage- und Ausstattungsmerkmale, sowie der geringen Anzahl an Neubauobjekten, zurückzuführen.

¹ bis einschließlich 2004 wurden nur Wohnungen mit einer Wohnflächen von 60 bis 100 m² ausgewertet

² Der ermittelte Wert ist statistisch nicht abgesichert.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

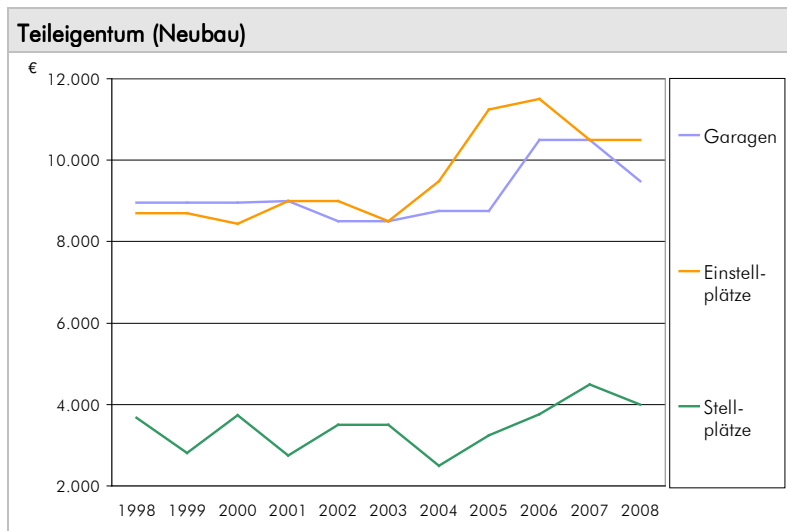
7.2 Teileigentum

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

Zu dem Teilmarkt - **gewerbliche Räume** - lagen 9 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 1,3 Mio. € (ca. **2 % Geldumsatzvolumen des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum**) vor. Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblichen Räume (Lage, Baujahrsklassen, bauliche und wirtschaftliche Nutzung) können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Neubauten von **Garagen** wurden im Durchschnitt für **9.500 €** (Preisspanne* 9.000 - 10.000 €) und **Garagen in Gebäuden / Tiefgarageneinstellplätze** für **10.500 €** (Preisspanne* 7.500 - 12.250 €)

veräußert. Neu eingerichtete **Stellplätze** wurden im Durchschnitt für **4.000 €** (Preisspanne* 3.000 - 5.000 €) verkauft.



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren für Garagen und Stellplätze sind unter Ziffer 9.4.2.6 (Seite 44) aufgeführt.

Für **Garagen bis Baujahr 1979** konnte eine Preisspanne* von **4.500 - 7.500 €** ermittelt werden. Bei **Garagen, die nach 1980 errichtet wurden**, ergab sich eine Preisspanne* von **5.000 - 10.000 €**.

Für gebrauchte Garagen im Gebäude / Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze im Freien können aufgrund der starken Streuung der Kaufpreise keine Aussagen gemacht werden.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen bis Mitte Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Die georeferenzierten Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit einer Geobasiskarte (Stadtplanwerk Ruhrgebiet vom RVR) beschlossen und sind nur in Verbindung mit dieser Geobasiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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.

In Gebieten, in denen keine ausreichende Anzahl oder keine geeigneten Vergleichspreise vorliegen, wird der Bodenrichtwert durch Fortschreibung (Bodenpreisindexreihe für Bauland), durch Vergleich mit anderen Baugebieten, in denen Verkäufe stattgefunden haben, durch den Sachverstand der Mitglieder des Gutachterausschusses und / oder anderer geeigneter Verfahren festgesetzt.

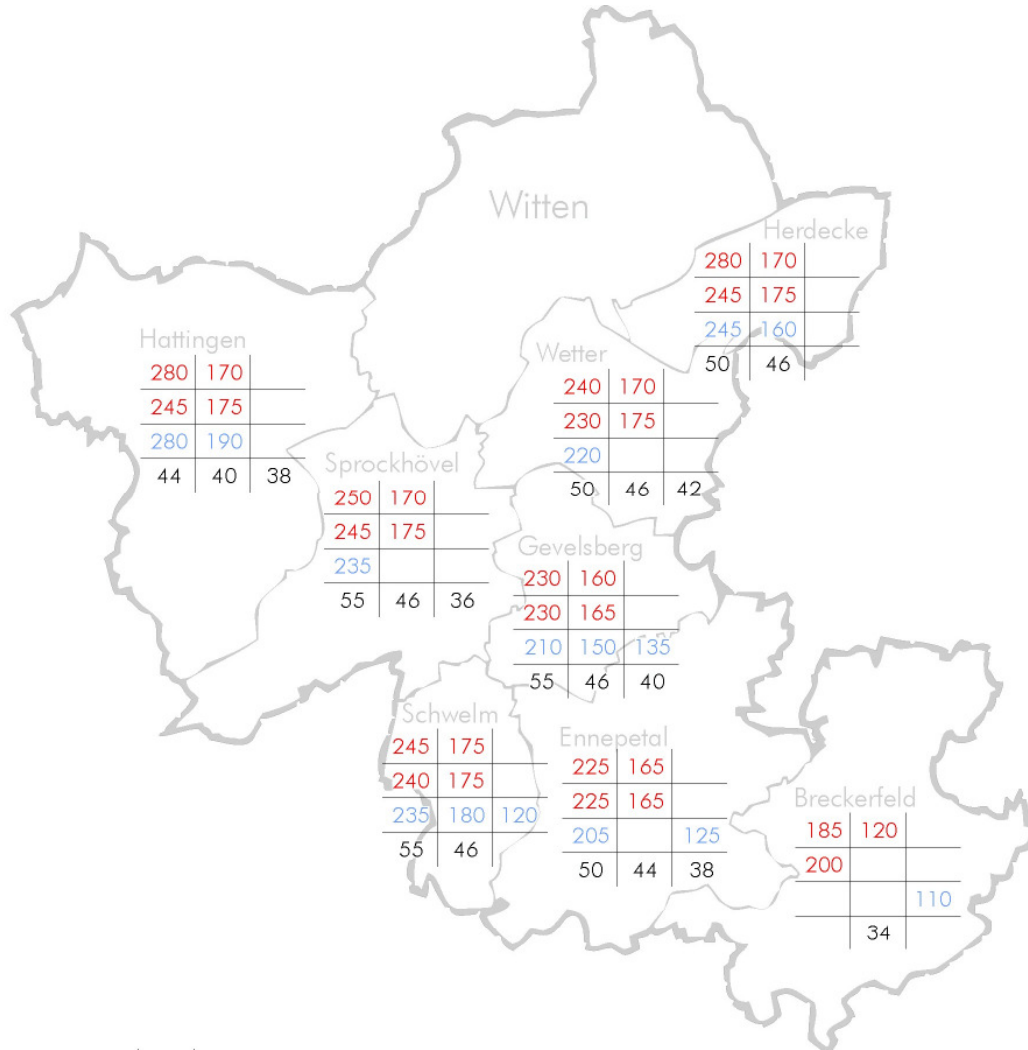
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse, sonstige planungsrechtliche Ausweisungen
- Grundstücksgröße, -tiefe und -breite
- erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche sind unter Ziffer 9.2 (Seite 35) aufgeführt.

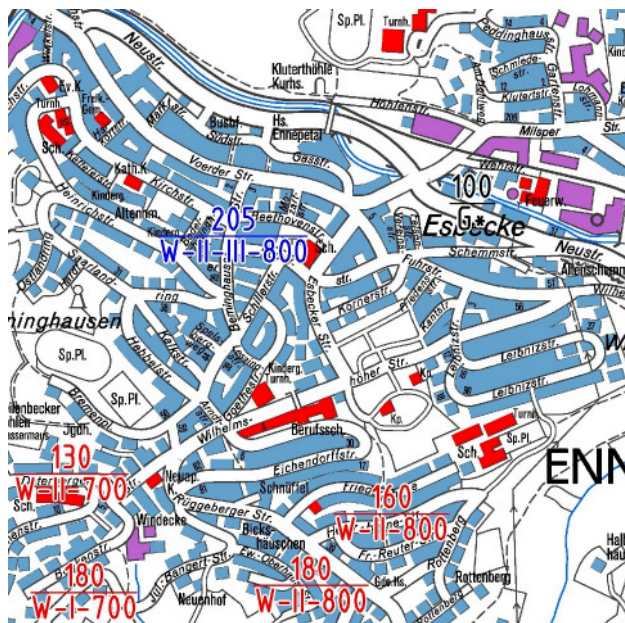
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gebietstypische Werte (beitragsfrei) nach § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW)



							freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
							Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
							Mietwohnungen oder Mischnutzungen
							Gewerbe und Industrie
gute Lage							
mittlere Lage							
mäßige Lage							

8.4 Präsentation der Bodenrichtwerte



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

- Ennepe-Ruhr-Kreis 200 €
(Bodenrichtwertatlas, 7 Blätter, Maßstab 1:12.500 oder Bodenrichtwertkarte, 2 Blätter, Maßstab 1:17.500)
- Breckerfeld 50 €
- Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter 60 €
- DIN A4-Ausschnitt 25 €
- Online-Ausdruck über BORIS.NRW 5 €

Die Geschäftsstelle erteilt außerdem jedermann mündlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben.



Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

¹ Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1999 (GV. NRW. S. 524 - SGV. NRW. 2011) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AwwGebO NRW) vom 3. Juli 2001 (GV. NRW. S. 262 / SGV. NRW. 2011) in der jeweils geltenden Fassung.

9. Erforderliche Daten

Nach § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 8 der Verordnung über Grundsätze über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung 1988) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) und nach § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW 2004 S. 146) sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Am 17. Februar 2009 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen.

9.1 Indexreihen

Die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst, so dass Bodenwerte 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 Bodenpreisindexreihen werden Reihen von Bodenpreisindexzahlen definiert, die sich jeweils aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes ergeben. Als Basiszeitraum (Basiszeitpunkt) wurde das Jahr 2000 = 100 gewählt.

Um 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:

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

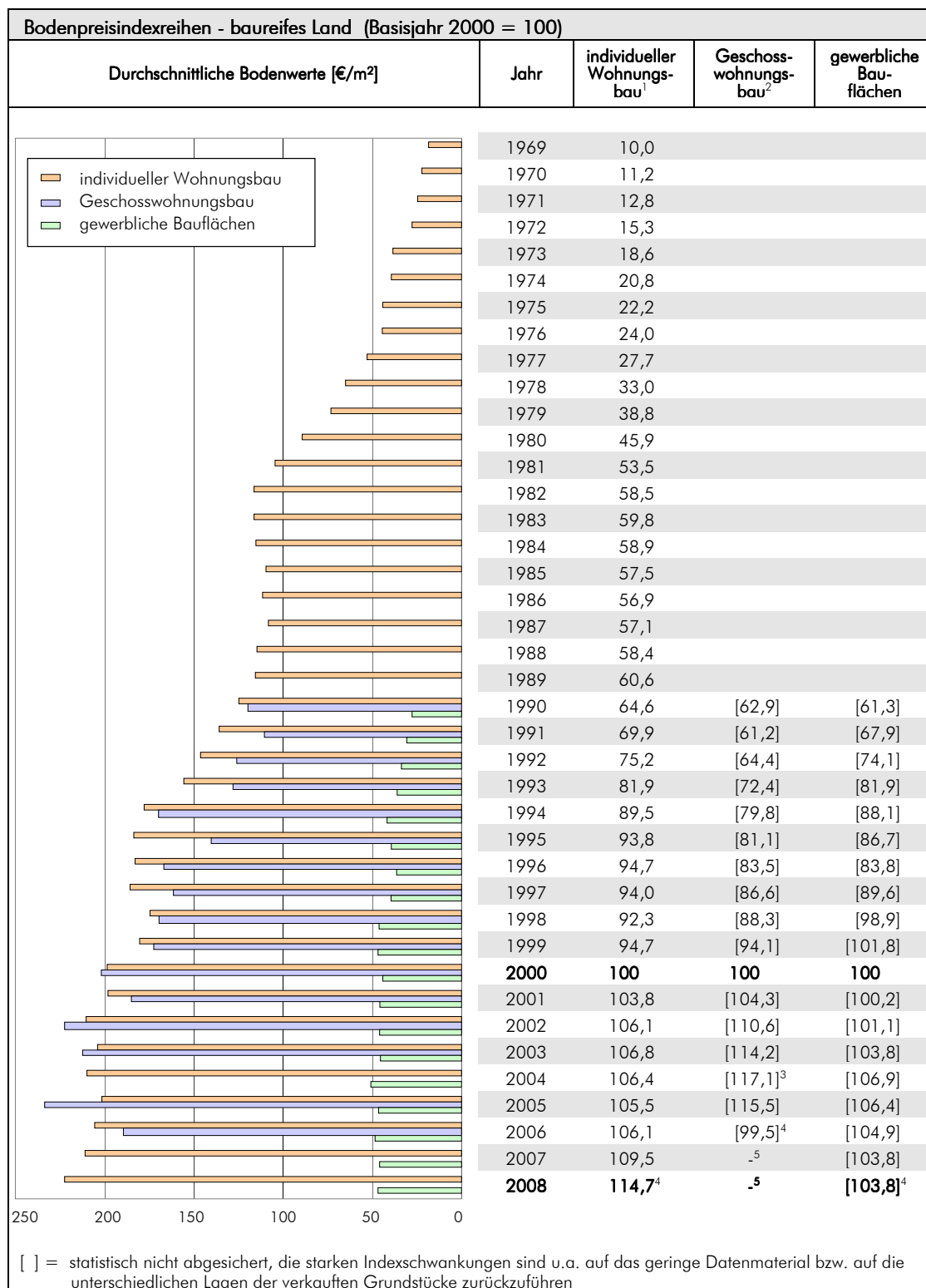
BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

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 endgültigen Indexberechnungen können mit der oben aufgeführten Formel erst im folgenden Jahr erfolgen.

9.1.1 Bodenpreisindexreihen – baureifes Land

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



¹ Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

² Flächen für Eigentumswohnungen und Mietwohngebäude (ohne gemischt genutzte Gebäude und gemischte Bauflächen)

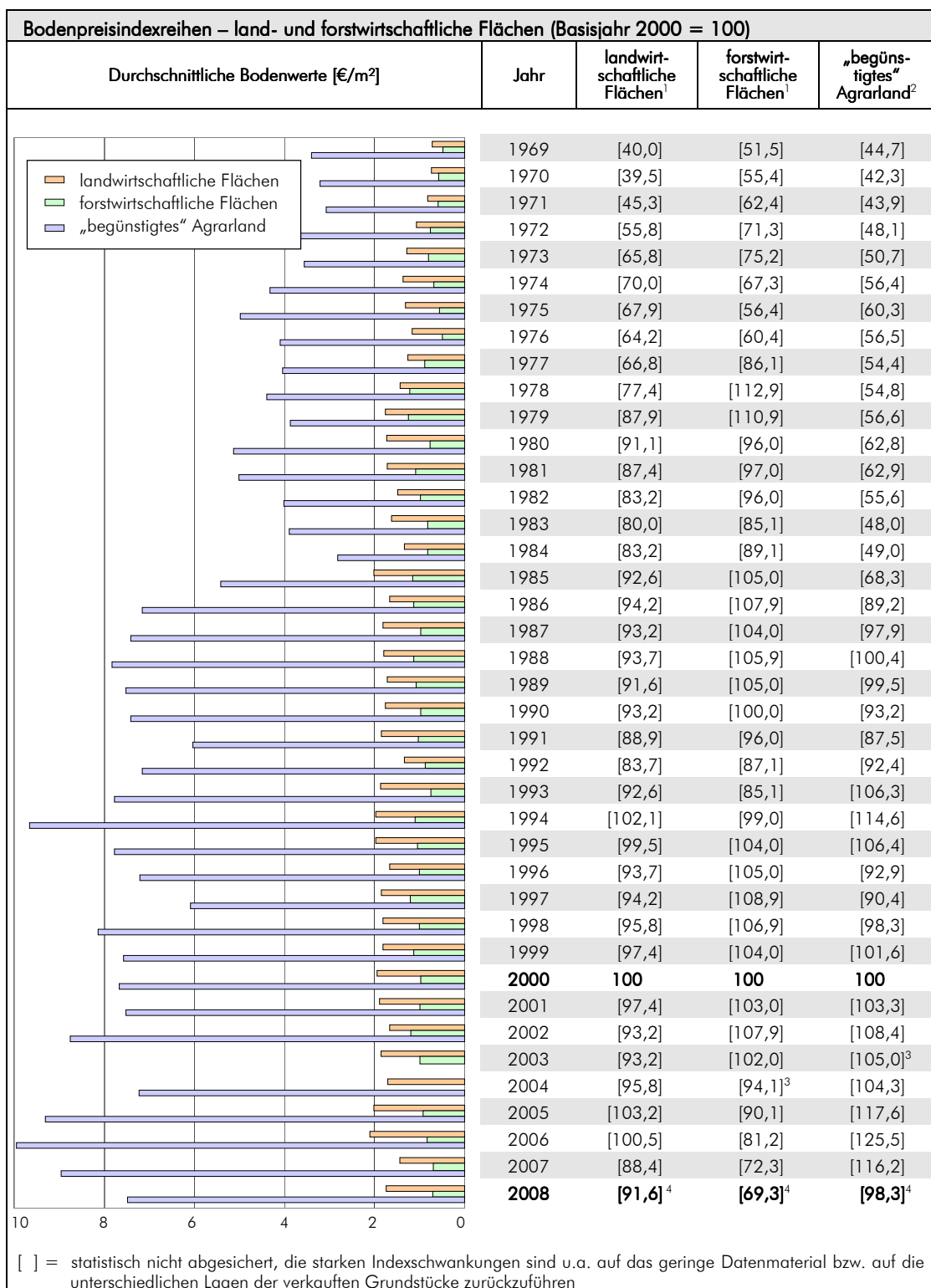
³ der Index wurde anhand der Daten des Vorjahres und des darauffolgenden Jahres ermittelt

⁴ vorläufiger Index

⁵ die Anzahl und die Besonderheiten bei den Kaufpreisen lassen keine Ermittlung eines Indexes zu

9.1.2 Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Sie dienen nur als überschlägige Darstellung des Preisniveaus.



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

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

³ der Index wurde anhand der Daten des Vorjahres und des darauffolgenden Jahres ermittelt

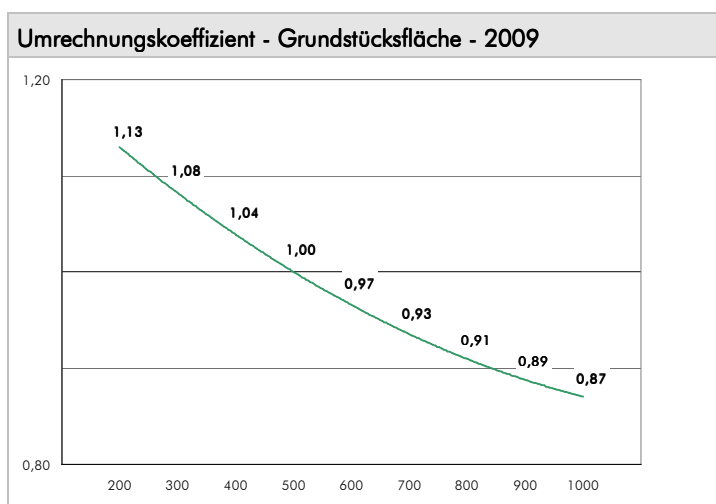
⁴ vorläufiger Index

9.2 Umrechnungskoeffizienten

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 Abweichungen in den Eigenschaften des Grundstücks nicht bereits zum Teil im Zu- oder Abschlag wegen der Grundstücksgröße enthalten sind und es somit zu einer Mehrfachberücksichtigung kommt.

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

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



Beispiel:

Bodenrichtwert 200 €/m²
für 400 m²
(Umrechnungskoeffizient 1,04)
zu bewertendes Grundstück mit
800 m²
(Umrechnungskoeffizient 0,91)

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

Bodenwert für 800 m² großes
Grundstück = 175 €/m²

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

9.3 Liegenschaftszinssätze

Die Wertermittlungsverordnung (WertV) definiert in § 11 Abs. 1 den Liegenschaftszinssatz „als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird“. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst. Der Liegenschaftszinssatz ist deshalb nicht mit dem Kapitalzinssatz identisch.

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

Liegenschaftszinssätze - 2009						
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert/Standardabweichung)			
			Ø Größe ¹ m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	ØRND ² Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	4,1 % ±1,1 %	45 ⁷	75 ±20	1.191 ±293	5,66 ±0,98	60 ±14
Ein- und Zweifamilien- häuser (vermietet)	2,8 % ±0,8 %	9 ⁶	155 ±50	1.578 ±365	5,48 ±0,99	50 ±5
Einfamilienhäuser (freistehend)	2,6 % ±0,7 %	34 ⁷	175 ±56	2.088 ±359	5,86 ±0,51	50 ±18
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppel- häuser)	3,0 % ±0,8 %	78 ⁷	129 ±20	1.855 ±317	6,00 ±0,64	56 ±14
Dreifamilienhäuser	4,0 % ±1,4 %	17 ⁴	230 ±58	1.002 ±323	5,10 ±1,08	38 ±12
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	6,1 % ±1,3 %	28 ⁶	504 ±399	671 ±90	5,06 ±0,56	44 ±8
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil >20 %	[6,8 %] ± 1,1 %	8 ⁵	491 ±209	715 ±185	5,62 ±0,91	37 ±12
Gewerbeobjekte	[8,2 %] ±2,1 %	13 ³	1.209 ±450	869 ±647	6,84 ±4,11	45 ±12

[] = statistisch nicht abgesichert
Bei der arithmetischen Mittelwertbildung wurden die Liegenschaftszinssätze auf ± 0,1 % gerundet.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Modell des Arbeitskreises „Erforderliche Daten für die Wertermittlung“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zu Grunde gelegt, siehe auch www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html.

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

Die angegebenen Mieterträge wurden auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.

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

¹ Wohn- bzw. Nutzfläche

² Restnutzungsdauer

³ Auswertungszeitraum 2000 - 2008

⁴ Auswertungszeitraum 2002 - 2008

⁵ Auswertungszeitraum 2004 - 2008

⁶ Auswertungszeitraum 2005 - 2008

⁷ Auswertungszeitraum 2007 - 2008

bäude durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

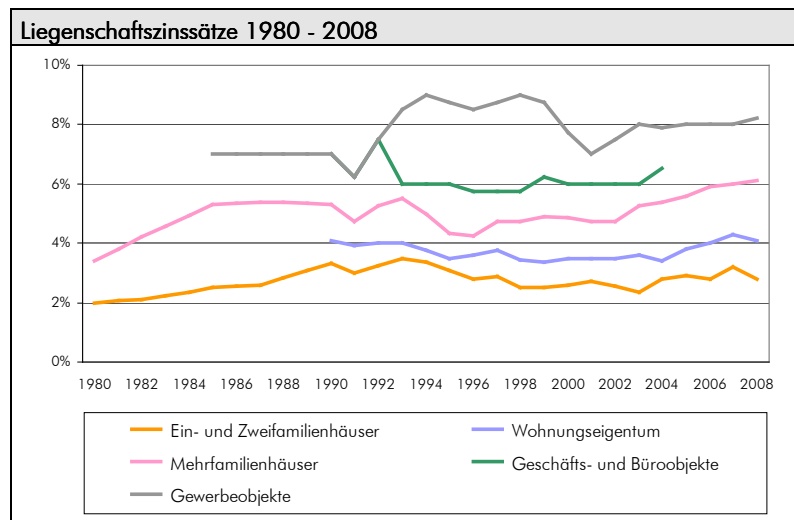
Die Höhe der Standardabweichung der Liegenschaftszinssätze ist im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede; Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen.

Es konnten folgende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden:

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

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

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



9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

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

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

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

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

p = Liegenschaftszinssatz %
Re = Reinertrag des Grundstückes
Kp = Kaufpreis des Grundstückes

q = 1 + p/100
n = Restnutzungsdauer
G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

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.

$$\text{Rohertragsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Jahresrohertrag}$$

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

Rohertragsfaktoren - 2009						
Art des Objektes	Rohertragsfaktoren Standardabweichung	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert/Standardabweichung)			
			Ø Größe ¹ m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø RND ² Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	17,7 ±3,8	45 ⁷	75 ±20	1.191 ±293	5,66 ±0,98	60 ±14
Dreifamilienhäuser	16,3 ±4,0	17 ⁴	230 ±58	1.002 ±323	5,10 1,08	38 ±12
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	11,3 ±1,9	28 ⁶	504 ±399	671 ±90	5,06 ±0,56	44 ±8
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[10,5] ±1,4	8 ⁵	491 ±209	715 ±185	5,62 ±0,91	37 ±12
Gewerbeobjekte	[10,0] ±2,2	13 ³	1.209 ±450	869 ±647	6,84 ±4,11	45 ±12

[] = statistisch nicht abgesichert
Bei der arithmetischen Mittelwertbildung wurden die Rohertragsfaktoren auf ±0,1 gerundet.

¹ Wohn- bzw. Nutzfläche

² Restnutzungsdauer

³ Auswertungszeitraum 2000 - 2008

⁴ Auswertungszeitraum 2002 - 2008

⁵ Auswertungszeitraum 2004 - 2008

⁶ Auswertungszeitraum 2006 - 2008

⁷ Auswertungszeitraum 2007 - 2008

9.4.2 Gebädefaktoren

9.4.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser

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

- Gesamtkaufpreise bis 500.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 210 m²
- Grundstücksfläche 300 - 1.500 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- die Baujahrsklassen < 1919 und 1920 - 1949 enthalten überwiegend Siedlungshäuser

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

Gebädefaktoren						
freistehende Einfamilienhäuser - 2009						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m²- Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95%	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1919 (1900)	[1.050] 800-1.325	±280	[160.000] 120.000-205.000	158 145-185	750 560-930	9 ¹
1920-1949 (1935)	1.625 1.375-1.975	±170	205.000 170.000-255.000	132 100-160	820 590-1.155	23 ¹
1950-1974 (1961)	1.850 1.475-2.200	±85	250.000 180.000-330.000	136 110-165	835 585-1.110	82 ¹
1975-2006 (1989)	1.850 1.350-2.375	±185	300.000 240.000-360.000	164 140-185	705 480-865	27 ¹
Neubauten 2007/2008	[2.025] 1.875-2.150	±95	355.000 320.000-390.000	175 160-190	450 360-520	16 ²

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2006 - 2008

² Auswertungszeitraum 2007 - 2008

9.4.2.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 120 - 240 m²
- Grundstücksfläche 300 - 1.500 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- die Baujahrsklassen < 1919 und 1920 - 1949 enthalten überwiegend klassische Zweifamilienhäuser, die Baujahrsklasse 1975 - 2006 enthält überwiegend Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

Gebädefaktoren freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung - 2009 ¹						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95%	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1919 (1894)	<u>1.075</u> 750-1.275	±195	<u>175.000</u> 135.000-220.000	<u>167</u> 145-195	<u>700</u> 415-1.030	10
1920-1949 (1935)	<u>1.400</u> 1.150-1.550	±210	<u>230.000</u> 175.000-305.000	<u>167</u> 120-210	<u>770</u> 555-1.000	12
1950-1974 (1962)	<u>1.475</u> 1.175-1.775	±80	<u>260.000</u> 200.000-325.000	<u>179</u> 140-205	<u>845</u> 605-1.105	51
1975-2006 (1985)	<u>1.550</u> 1.275-1.750	±95	<u>310.000</u> 265.000-360.000	<u>200</u> 180-220	<u>725</u> 430-1.145	24

¹ Auswertungszeitraum 2006 - 2008

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

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

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

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

Gebädefaktoren						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser - 2009 ¹						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95%	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
Wohnfläche 90 - 150 m²						
bis 1949 (1926)	<u>1.450</u> 1.225-1.650	±170	<u>160.000</u> 125.000-200.000	<u>111</u> 90-135	<u>380</u> 275-485	18
1950-1974 (1962)	<u>1.550</u> 1.325-1.875	±110	<u>175.000</u> 145.000-205.000	<u>115</u> 100-130	<u>385</u> 300-465	25
1975-2006 (1992)	<u>1.800</u> 1.500-2.100	±80	<u>225.000</u> 195.000-260.000	<u>127</u> 115-140	<u>285</u> 225-360	56
Neubauten 2007/2008	<u>2.000</u> 1.725-2.200	±80	<u>265.000</u> 240.000-290.000	<u>133</u> 120-140	<u>270</u> 220-310	45
Neubauten ohne Kellergeschoss wurden zu einem rd. 40.000 bis 50.000 € niedrigeren Preis veräußert als unterkellerte. Diese Preisdifferenz ist aber nicht nur auf den Verzicht des Kellers, sondern i.d.R. auch auf einfachere Ausstattungsstandards zurückzuführen.						
Wohnfläche 150 - 200 m²						
Neubauten 2007/2008	<u>1.800</u> 1.625-1.950	±95	<u>290.000</u> 250.000-330.000	<u>161</u> 155-170	<u>280</u> 240-320	17

¹ Auswertungszeitraum 2007 - 2008

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.4 Reihemittelhäuser

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 150 m²
- Grundstücksfläche 150 - 350 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

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

Gebädefaktoren						
Reihemittelhäuser - 2009						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95%	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1950-1974 (1966)	1.525 1.250-1.875	±110	175.000 140.000-205.000	115 100-130	250 200-300	33 ¹
1975-2006 (1993)	1.675 1.500-1.850	±55	210.000 180.000-235.000	126 110-140	210 165-245	51 ¹
Neubauten 2007/2008	1.800 1.625-2.025	±100	220.000 210.000-235.000	124 115-130	175 155-200	14 ²

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2006 - 2008

² Auswertungszeitraum 2007 - 2008

9.4.2.5 Wohnungseigentum

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

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

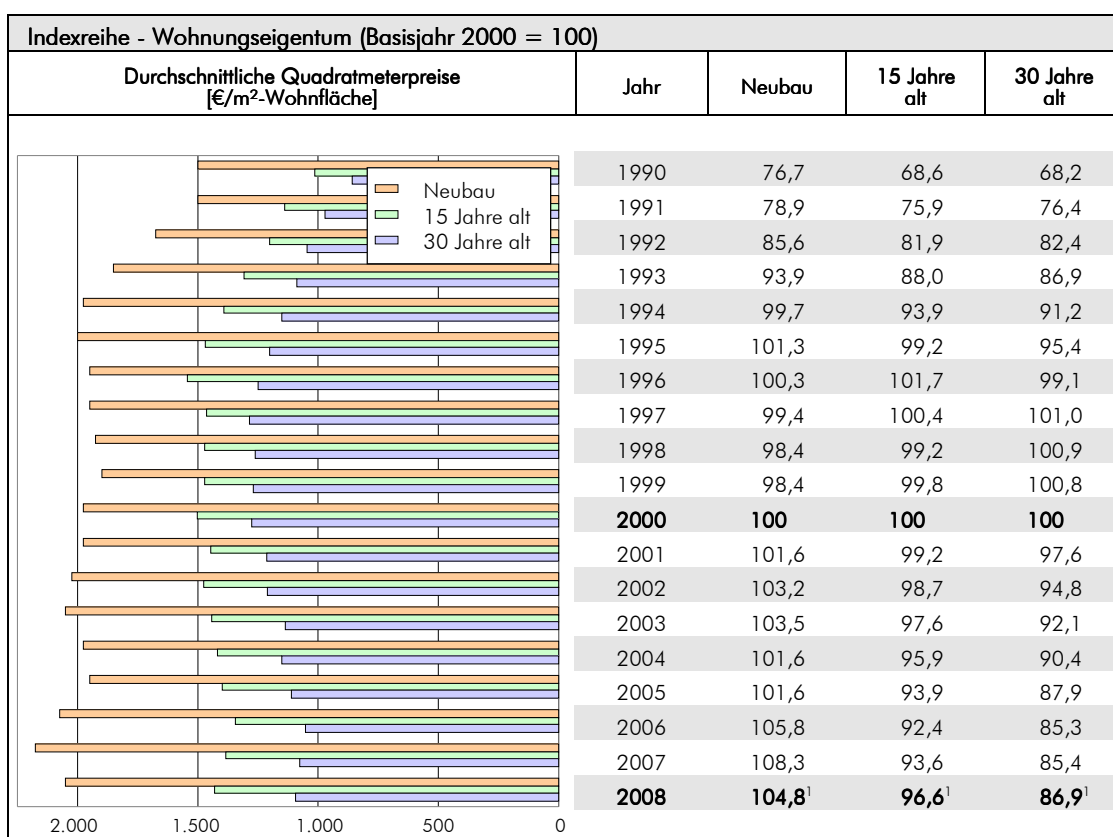
Die aufgeführten Spannen sind u.a. auf Unterschiede in der Wohnlage, der Wohnfläche, der Art und Größe der Eigentumswohnungsanlage, der Ausstattung sowie auf regionale Unterschiede zurückzuführen.

Gebädefaktoren Wohnungseigentum - 2009¹					
Baujahres- klassen	Preis/m²- Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95%	Preisspanne*	Wohn- fläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	m ²	
bis 1919	1.200	±80	1.000-1.425	71	35
1920-1949	1.100	±50	1.000-1.200	76	27
1950-1959	950	±80	725-1.125	64	26
1960-1969	900	±50	775-1.075	74	49
1970-1979	1.000	±40	800-1.175	80	100
1980-1989	1.250	±70	1.000-1.475	88	59
1990-1994	1.450	±50	1.275-1.575	86	35
1995-1999	1.525	±50	1.325-1.725	84	60
2000-2006	1.775	±85	1.525-2.000	90	29
Neubauwohnungen 2007-2008	[2.050]	±120	1.750-2.400	87	33
[] statistisch nicht abgesichert					

¹ Auswertungszeitraum 2007 - 2008

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Die Indexreihe wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen mit den unter 9.4.2.5 genannten Eigenschaften ermittelt:



9.4.2.6 Garagen und Stellplätze

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

Gebädefaktoren Teileigentum - 2009 ²				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis €	Vertrauens- bereich 95% €	Preisspanne* €	Anzahl der Kauffälle
Garagen Neubauten 2007/2008	9.500	±810	9.000-10.000	11
Garagen im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze Neubauten 2007/2008	[10.500]	±950	7.500-12.250	31
Stellplätze	[4.000]	±560	3.000-5.000	17

[] statistisch nicht abgesichert

¹ vorläufiger Index

² Auswertungszeitraum 2007 - 2008

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gemäß WertV nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Marktanpassungsfaktoren dienen der Anpassung an die Marktlage von vorläufigen Sachwerten, die nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt wurden, siehe auch www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html. Grundlegende Ansätze sind:

- Bruttogrundfläche nach DIN 277
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (mittlere Ausstattung) und 90 Jahre (gute Ausstattung)
- Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach Ross (Anlage 8a der Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades des Gebäudes
- Regionalisierungsfaktor: 1,06

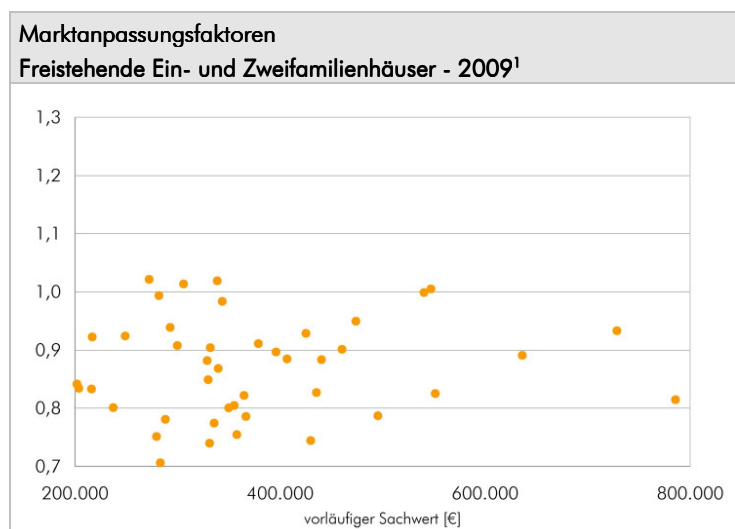
Die Marktanpassungsfaktoren können nur angewandt werden, wenn die grundlegenden Ansätze des Sachwertmodells der AGVGA-NRW im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Die Faktoren beziehen sich auf Objekte mit mittlerer Ausstattung in mittlerer bis guter Wohnlage. In die Auswertung sind Neubauten nicht mit einbezogen.

Die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren können im Einzelfall auf Grund der Bauart, der Lage, der Ausstattung, der Wohnfläche und der Grundstücksgröße von der Spanne abweichen.

Die durchgeführte Untersuchung ergab die folgenden durchschnittlichen Faktoren:

9.5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 200.000 und 800.000 € untersucht.



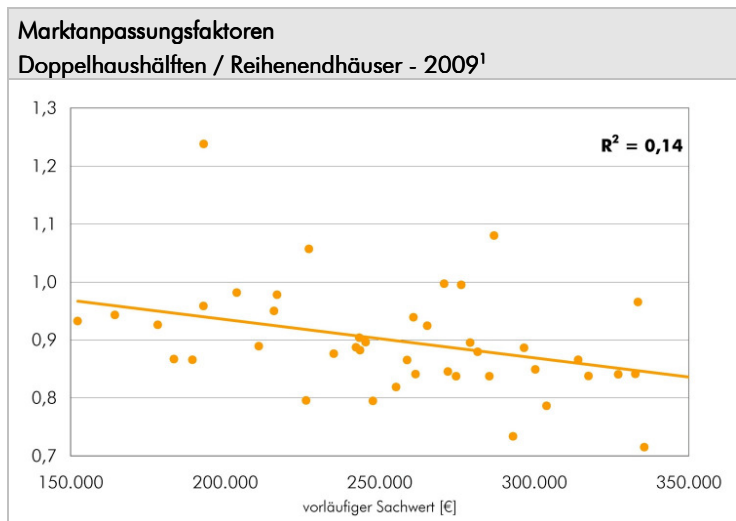
Es konnte keine direkte Abhängigkeit zwischen dem Marktanpassungsfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes nachgewiesen werden.

¹ Auswertungszeitraum 2007 - 2008

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.5.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

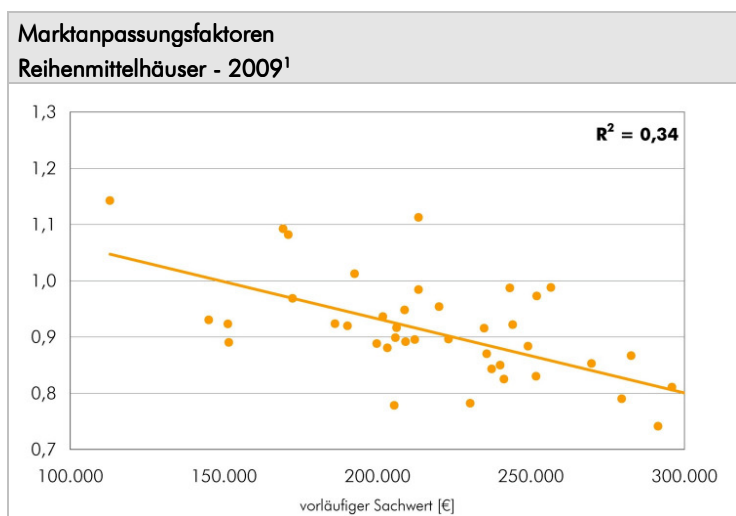
Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 150.000 und 350.000 € untersucht.



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

9.5.3 Reihenmittelhäuser

Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 100.000 und 300.000 € untersucht.



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

9.5.4 Bebaute Erbbaurechte (Finanzmathematische Methode)

Die Untersuchungen verschiedener Gutachterausschüsse zeigen, dass die im Rahmen der finanzmathematischen Methode anzusetzenden Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte in ähnlicher Größenordnung liegen, wie die o. g. Marktanpassungsfaktoren für Objekte in Normaleigentum.

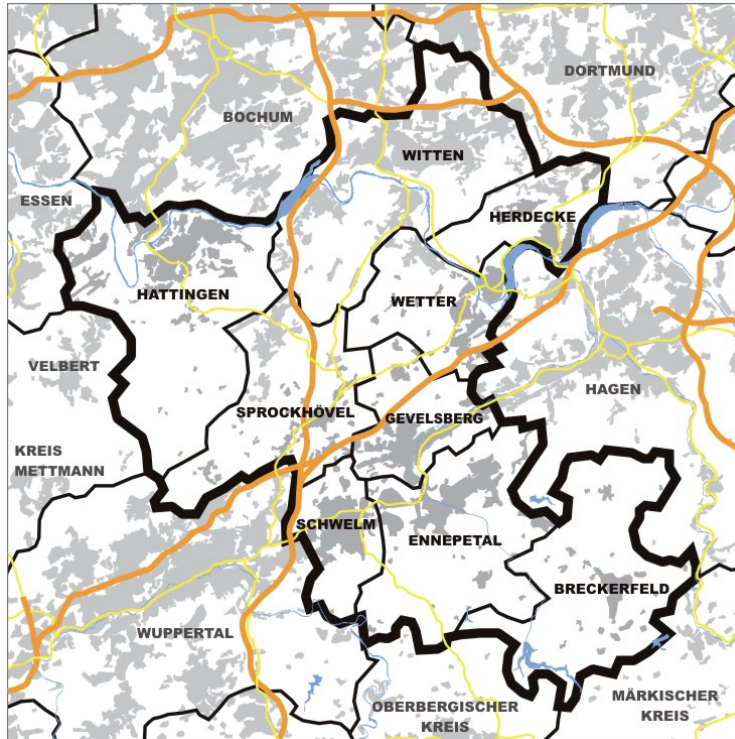
In diesem Zusammenhang wird auf die Grundstücksmarktberichte der angrenzenden Städte Bochum, Dortmund, Hagen, Wuppertal und Witten verwiesen.

¹ Auswertungszeitraum 2007 - 2008

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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 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 Kreis-Namens Pate.

▪ Einwohner ¹	337.295
▪ Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr	0,6 %
▪ Arbeitslosenquote ²	7,1 %

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Katasterfläche³ 408,3 km² davon

▪ Gebäude- und Freiflächen Wohnen	10,2 %
▪ Handel- und Dienstleistungsflächen	0,4 %
▪ Gewerbe- und Industriefläche	2,7 %
▪ land- und forstwirtschaftliche Flächen	69,5 %

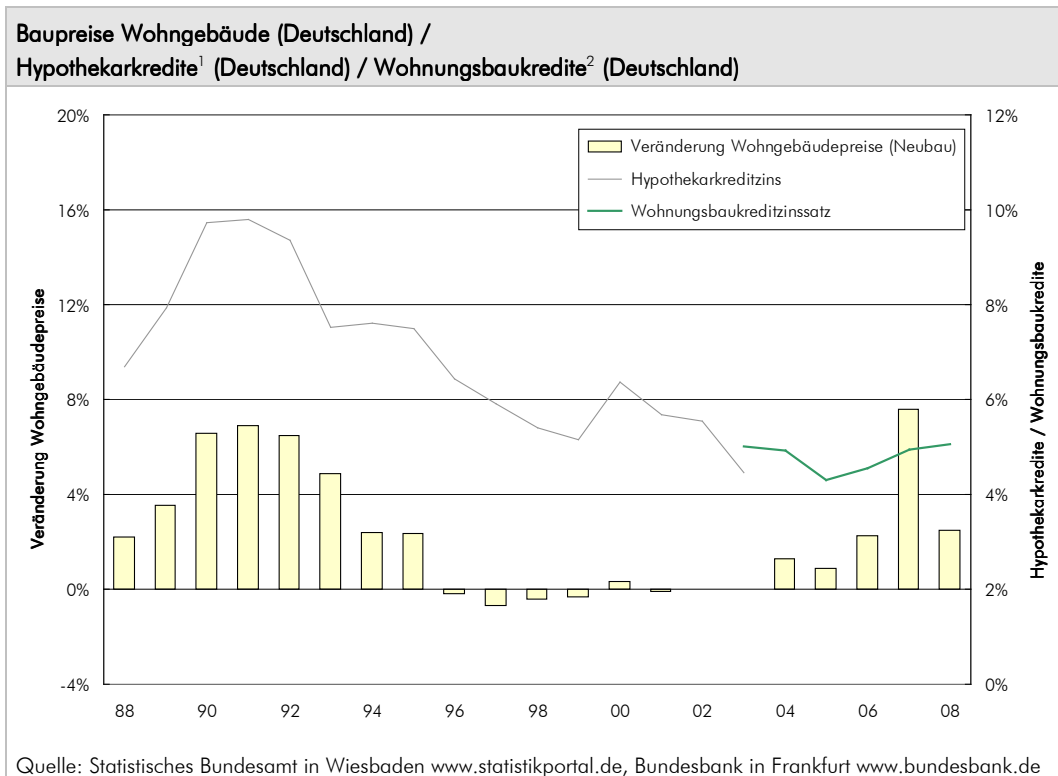
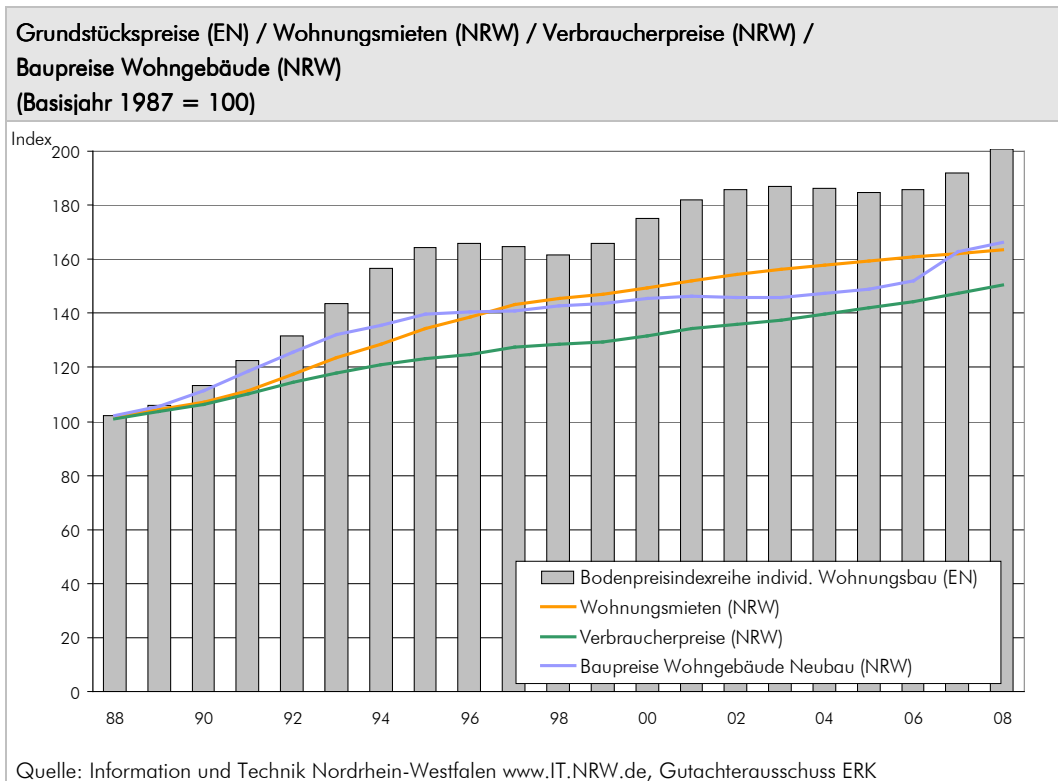
¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2008

² Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

³ Kataster- und Vermessungsamt Schwelm

10.3 Wirtschaftsdaten

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



¹ Hypothekarkredit auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre, Effektivzins, Durchschnittzinssatz, die Daten von 2003 beziehen sich nur auf die Monate Januar bis Juni
² Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Effektivzinssätze Banken Deutschland, Neugeschäfte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre

11. Mieten

Wohnen

Informationen über aktuelle Wohnungsmieten erhalten Sie bei den örtlich ansässigen Verbänden und Vereinen. Eine Telefonnummernübersicht stellen wir Ihnen auf unserer Internetseite zur Verfügung: www.gutachterausschuss.en-kreis.de/wohnungsmieten.

Anhand der verschiedenen Mietspiegel ist festzustellen, dass für eine neugebaute Wohnung in einer mittleren Wohnlage zwischen **6,20 und 7,40 €/m²** gezahlt werden muss.

Garagen / Stellplätze

Anhand des Datenmaterials der Geschäftsstelle ist festzustellen, dass **Garagen** für **30 bis 50 €** und **Stellplätze** für **10 bis 25 €** im Monat angemietet werden können.

Gewerbe

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Mieten (Angabe der Käufer) und verschiedener Angebotsmieten ist festzustellen, dass für **Hallen zwischen 2 und 5 €/m²** zu zahlen ist; **Büroflächen, Kanzleien und Arztpraxen** können für **4 bis 10 €/m²** angemietet werden.

12. Sonstige Angaben

12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Jürgen Wagenbach

stellvertretender Vorsitzender

Klaus Teunißen

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Wolfgang Jez

Paul Walter Weber

Heinz E. Zethmeyer

ehrenamtliche Gutachterin / Gutachter

Dr. Egbert Dransfeld

Werner Engling

Hans-Peter Gegus

Klaus-Peter Gentgen

Franz-Josef Pauly

Andreas Pelke

Eckart Pohlmann

Angelika Schulze-Finkenbrink

ehrenamtliche Gutachterin / Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden (für die Ermittlung der Bodenrichtwerte)

Finanzamt Hattingen: Norbert Küchler
Heinrich Glozat (Stellvertreter)

Finanzamt Schwelm: Wolfgang Schmidtchen
Cordula Kühn (Stellvertreterin)

Finanzamt Witten: Elke Erger
Andrea Bullerdick (Stellvertreterin)

12.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Stadt Bochum

Hans-Böckler-Straße 19 in 44777 Bochum

Fon (0234) 910- 3830

Fax (0234) 910- 79 3830

www.gutachterausschuss-bochum.de

gutachterausschuss@bochum.de

Stadt Dortmund

Märkische Straße 24-26 in 44141 Dortmund

Fon (0231) 50- 238 59

Fax (0231) 50- 266 58

www.gutachterausschuss.nrw.de/DO/ga_do_rw.htm

EWILSENA@STADTDO.DE

Stadt Essen

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

Stadt Hagen

Berliner Platz 22 in 58089 Hagen
Fon (02331) 207 - 2660
Fax (02331) 207 - 2462
www.hagen.de/irj/portal/Web62-0206
gutachterausschuss@stadt-hagen.de

Märkischer Kreis

Heedfelder Straße 45 in 58509 Lüdenscheid
Fon (02351) 966 - 6675
Fax (02351) 966 - 6279
ris.maerkischer-kreis.de/Gutachterausschuss
gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Oberbergischer Kreis

Moltkestraße 42 in 51643 Gummersbach
Fon (02261) 88 - 6230
Fax (02261) 88 - 9727 362
www.obk.de/cms200/einrichtungen/gutachterausschuss
gutachterausschuss@obk.de

Stadt Velbert

Am Lindenkamp 31 in 42549 Velbert
Fon (02051) 26 - 2685
Fax (02051) 26 - 2693
www.velbert.de/buergerinfo/gutachter/welcogut.htm
gutachterausschuss@velbert.de

Stadt Witten

Mannesmannstraße 2 in 58455 Witten
Fon (02302) 581 - 4253
Fax (02302) 581 – 4299
gutachterausschuss@stadt-witten.de

Stadt Wuppertal

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

Stichwortverzeichnis

Anzahl der Kauffälle.....	10, 12		
Arbeitslosenquote	47		
Bauerwartungsland.....	20		
Bauland - Geschosswohnungsbau			
· Bodenpreisindexreihe.....	33		
· Bodenrichtwertübersicht	30		
· Preise.....	17		
· Umsatz.....	11, 17		
Bauland - Gewerbe			
· Bodenpreisindexreihe.....	33		
· Bodenrichtwertübersicht	30		
· Preise.....	17		
· Umsatz.....	11, 17		
Bauland - individueller Wohnungsbau			
· Bodenpreisindexreihe.....	33		
· Bodenrichtwertübersicht	30		
· Preise.....	16		
· Umsatz.....	11, 15		
bebaute Grundstücke	21		
begünstigte land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19, 34		
benachbarte Gutachter- ausschüsse	50		
Berichtszeitraum	10		
Bodenpreisindexreihen			
· Allgemeines	32		
· begünstigtes Agrarland	34		
· forstwirtschaftliche Flächen	34		
· Geschosswohnungsbau	33		
· Gewerbe	33		
· individueller Wohnungsbau	33		
· landwirtschaftliche Flächen	34		
Bodenrichtwerte	29		
Bodenrichtwertübersicht	30		
BORIS.NRW	31		
Bürogebäude.....	24		
Doppelhaushälften	23, 41		
Ein- und Zweifamilienhäuser			
· Doppelhaushälften	23, 41		
· Einfamilienhäuser	22, 39		
· Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.....	22, 40		
· Reihenendhäuser.....	23, 41		
· Reihenmittelhäuser	23, 42		
· Umsatz.....	11, 12, 14, 21		
· Zweifamilienhäuser.....	22, 40		
Einfamilienhäuser (frei- stehend)	22, 39		
Einfamilienhäuser mit Einlieger- wohnung (freistehend)	22, 40		
Einstellplätze	28, 44		
Einwohner.....	47		
Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	32		
Ertragsfaktoren	38		
Erwerberströme	14		
Flächenumsatz	10, 13		
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19, 34		
Garagen.....	28, 44		
Garagenmieten	49		
Gebädefaktoren			
· Doppelhaushälften.....	41		
· Einfamilienhäuser	39		
· Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	40		
· Garagen und Stellplätze.....	44		
· Reihenendhäuser.....	41		
· Reihenmittelhäuser.....	42		
· Wohnungseigentum	43		
· Zweifamilienhäuser	40		
Geldumsatz.....	10, 13		
Geschäftshäuser	24		
Geschäftsstelle	2, 9		
Gewerbemieten	49		
Gewerbeobjekte	25		
Grundstücksmarktbericht	7		
Gutachterausschuss	8, 50		
Immobilien-Barometer.....	5		
Indexreihen			
· Bodenpreis	32		
· Wohnungseigentum	44		
Industrieobjekte	25		
Kaufpreissammlung	7		
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18, 34		
landwirtschaftlich genutzte Flächen	18, 34		
Liegenschaftszinssätze.....	35		
Marktanpassungsfaktoren			
· Doppelhaushälften / Reihenendhäuser.....	46		
· Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend).....	45		
· Reihenmittelhäuser	46		
Marktteilnehmerverhältnisse.....	14		
Mehrfamilienhäuser			
· Preise	24		
· Umsatz	12, 14, 24		
Mieten			
· Garagen.....	49		
· Gewerbe.....	49		
· Wohnungsmieten.....	49		
Mitglieder des Gutachterausschusses.....	50		
Oberer Gutachterausschuss	9		
Preisentwicklung.....	6		
Rahmendaten	47		
Reihenendhäuser	23, 41		
Reihenmittelhäuser	23, 42		
Rohbauland.....	20		
Sozioökonomische Daten.....	47		
Stellplätze.....	28, 44		
Strukturdaten	47		
Teileigentum.....	28, 44		
Tiefgarageneinstellplätze.....	28, 44		
unbebaute Grundstücke.....	15		
ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse	10		
Vergleichsfaktoren.....	37		
Verwaltungsgebäude	24		
Wirtschaftsdaten.....	48		
Wohnungen	49		
Wohnungs- und Teileigentum... ..	26		
Wohnungseigentum			
· Gebädefaktoren.....	43		
· Indexreihe	44		
· Neubau	27		
· Preise	26		
· Umsatz	11, 12, 14, 26		
· Verkaufsumstand.....	26		
Zweifamilienhäuser (freistehend)	22, 40		

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis

Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm
Fon + 49 (0) 2336 - 93 2401
gutachterausschuss@en-kreis.de

www.gutachterausschuss.en-kreis.de

