



Grundstücksmarktbericht **2011**

Ennepe-Ruhr-Kreis

Inhalt

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

Berichtszeitraum

01.01.2010 bis 31.12.2010

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

Internet

www.gutachterausschuss.en-kreis.de

www.boris.nrw.de

Gebühr

52 Euro

Druck

EN-Druck

Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm

Fon +49 (0) 2336 – 93 2103

E-Mail druckerei@en-kreis.de

Auflage

125

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

Inhaltsverzeichnis

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 2010	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	16
5.2	Geschosswohnungsbau	17
5.3	Gewerbe	18
5.3.1	Gewerbe und Industrie	18
5.3.2	Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung	18
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
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	23
6.1.4	Reihenmittelhäuser	24
6.2	Mehrfamilienhäuser	25
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	25
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	25
7	Wohnungs- und Teileigentum	26
7.1	Wohnungseigentum	26
7.2	Teileigentum	28
8	Bodenrichtwerte	29

9	Erforderliche Daten	31
9.1	Indexreihen	31
9.1.1	Bodenpreisindexreihen – baureifes Land	32
9.1.2	Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	33
9.2	Umrechnungskoeffizienten	34
9.3	Liegenschaftszinssätze	35
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	36
9.4.1	Ertragsfaktoren	37
9.4.2	Gebäundefaktoren	38
9.4.2.1	Freistehende Einfamilienhäuser	38
9.4.2.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	39
9.4.2.3	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	40
9.4.2.4	Reihenmittelhäuser	41
9.4.2.5	Dreifamilienhäuser	42
9.4.2.6	Mehrfamilienhäuser	43
9.4.2.7	Wohnungseigentum	44
9.4.2.8	Garagen und Stellplätze	46
9.5	Marktanpassungsfaktoren	47
9.5.1	Sachwertfaktoren	47
9.5.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	47
9.5.1.2	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	48
9.5.1.3	Reihenmittelhäuser	48
9.5.2	Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren	48
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	49
10.1	Sozioökonomische Daten	49
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	49
10.3	Wirtschaftsdaten	50
11	Mieten	51
12	Sonstige Angaben	52
12.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	52
12.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	52

1 Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2010 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2.051 Kauffälle (2009: 1.920) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 338,3 Mio. € und einem Flächenumsatz von 358,2 ha abgeschlossen.

Gegenüber dem Jahr 2009 stieg die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz.

Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Es war eine Umsatzsteigerung bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 9 % (2010: 127 Kauffälle) zu.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 225 €/m².

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 547 Ein- und Zweifamilienhäuser (2009: 490) veräußert.

Die Preise variieren in dieser Kategorie je nach Baustruktur. So kostete z.B. ein freistehendes Einfamilienhaus in mittleren bis guten Wohnlagen je nach Baujahr zwischen 186.000 und 335.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 285.000 € gezahlt.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2010 wechselten 589 (2009: 543) Objekte den Eigentümer.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 2.350 €/m²-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m² erneut gestiegen, die Kaufpreise in Altbauten (€/m²-Wohnfläche) sind leicht fallend.

Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

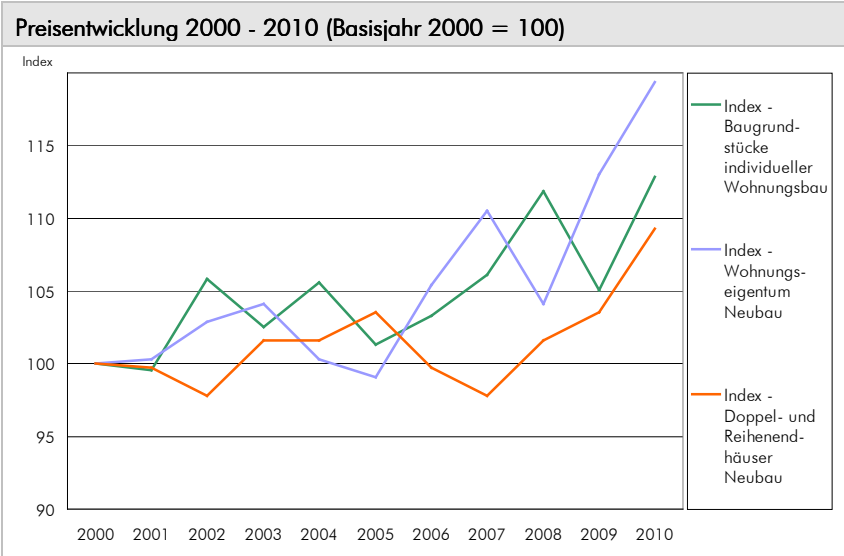
steigend ↑ leicht steigend ↗ stagnierend → leicht fallend ↘ fallend ↓

	Preise	Anzahl
Baugrundstücke		
▪ individueller Wohnungsbau	↑	↑
▪ Gewerbe	→	↓
Ein- und Zweifamilienhäuser (unterkellert)		
▪ freistehende Einfamilienhäuser (ohne Neubauten)	→	↑
▪ freistehende Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)	↓	↑
▪ Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Neubau)	↑	↑
▪ Reihenmittelhäuser (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 dient zum einen den Bewertungssachverständigen, um für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über regionale Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall.

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts vom 24.12.2008 (BGBl. Teil I 2008 S. 3018), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) 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 (insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Durchführung von Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Führung der Mietdatenbank auf Antrag der zuständigen Stelle und Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen - BORISplus.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit durch den Oberen Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt. Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 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 §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung. Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 9 – 14 ImmoWertV)
- 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 2010

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2010 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **2.051 Kauffällen** (2009: 1.920) einen Geldumsatz von **338,3 Mio. €** (2009: 285,8 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **358,2 ha** (2009: 365,5 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 2010 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich zum 14. Januar 2011 eingereicht** wurden.

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

2010 waren 211 Kaufverträge (2009 = 169) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet. **Diese sind in den nachfolgenden Umsatzangaben nicht mehr enthalten.**

Die allgemeinen Aussagen werden nach folgenden Teilmärkten unterschieden:

unbebaute Grundstücke

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

bebaute Grundstücke

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

Wohnungs- und Teileigentum

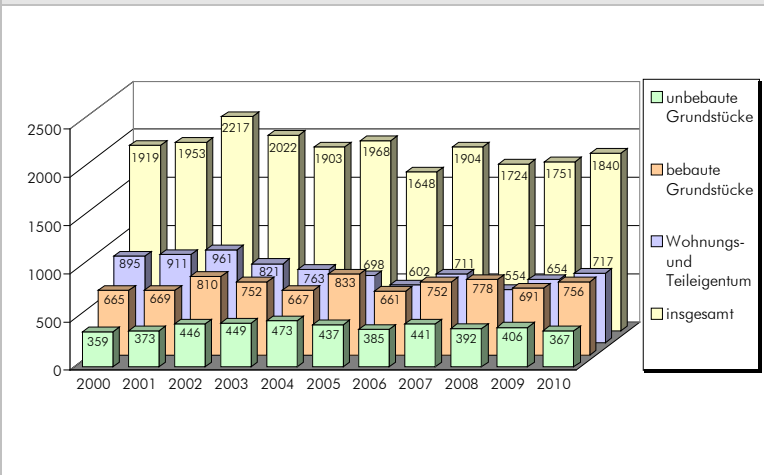
- Eigentumswohnungen
- Teileigentum einschließlich Garagen, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze

Zusammenfassung – Kaufverträge 2010			
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Unbebaute Grundstücke			
Bauland (individueller Wohnungsbau)	127	15,8	7,8
Bauland (Geschosswohnungsbau)	13	2,6	1,5
Bauland (Gewerbe)	8	1,0	2,4
Rohbauland	7	4,5	3,8
Bauerwartungsland	3	0,6	1,9
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	66	1,6	76,9
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	14	0,6	0,8
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	129	1,2	4,8
	367	27,9	99,9
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	547	128,2	66,1
Mehrfamilienhäuser	138	47,7	48,4
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	7	8,5	1,4
Gewerbe- und Industrieobjekte	21	13,9	9,9
Erbbaurechte	17	2,9	2,1
sonstige Gebäude	26	11,3	40,9
	756	212,5	168,8
Wohnungs- und Teileigentum			
Wohnungseigentum	589	72,5	9,2
Teileigentum	106	2,3	0,4
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	22	1,9	0,4
	717	76,7	10,0
Zwischensumme	1.840	317,1	278,7
ungewöhnliche Verhältnisse			
nicht qualifiziert ausgewertet	211	21,2	79,5
	2.051	338,3	358,2

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 2010 insgesamt **1.840 Kauffälle** (2009: 1.751) zugeleitet worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **5 %**.

Anzahl der Kauffälle 2000 – 2010

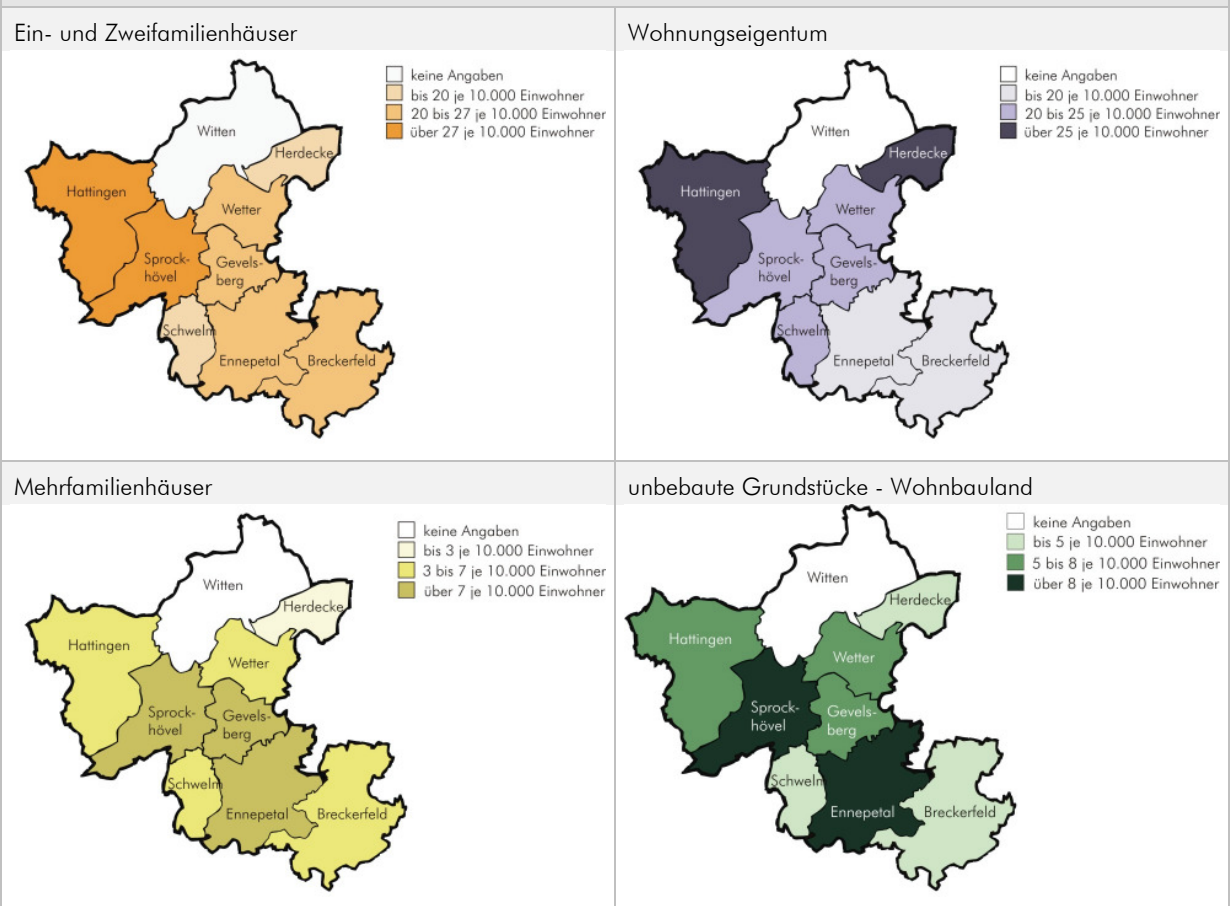


Die Anzahl der Grundstücksverkäufe in den einzelnen Teilmärkten hat sich in den letzten Jahren ständig verändert.

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke ist gestiegen und stellte mit 41 % das sechste 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.

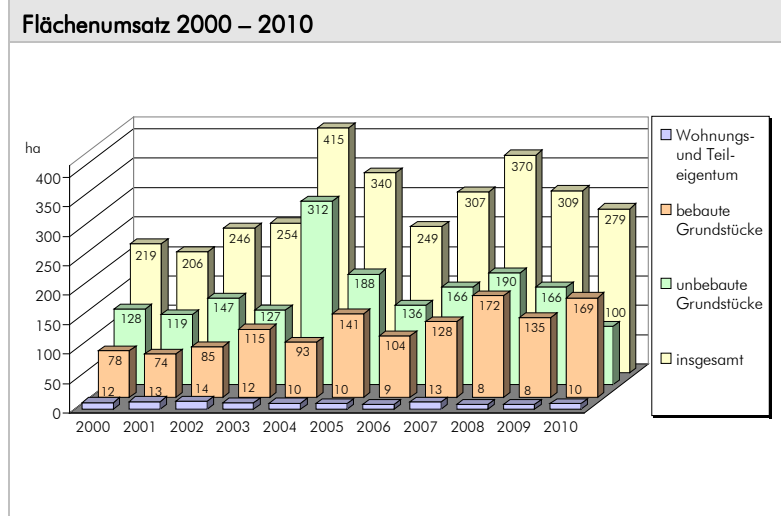
Anzahl der Kauffälle 2010



4.2 Flächenumsatz

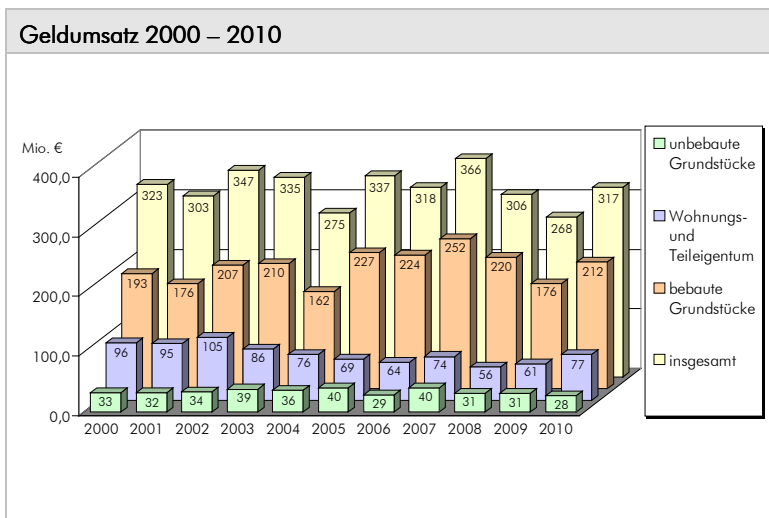
Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **278,7 ha** (2009: 309,4 ha) umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um **10 %**.

Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes liegt mit 61 % erstmalig bei den bebauten Grundstücken.



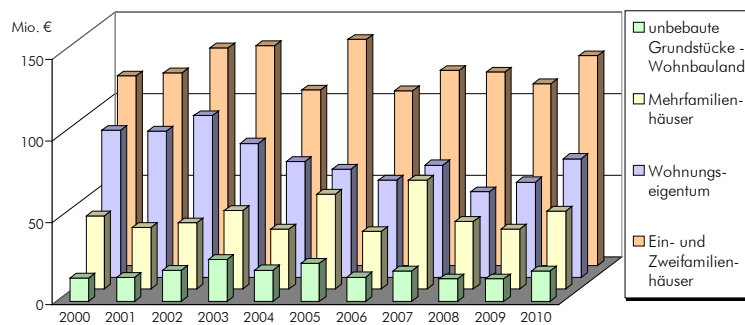
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **317,1 Mio. €** (2009: 268,2 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **18 %**.



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

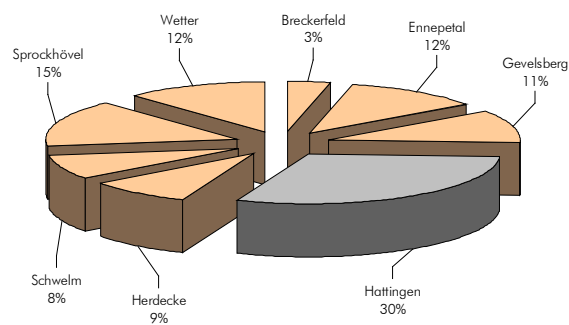
Geldumsatz 2000 – 2010



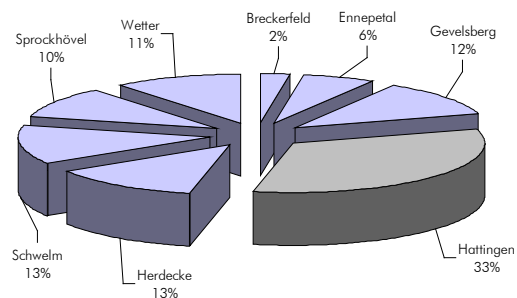
In allen vier wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Geldumsatz 2010

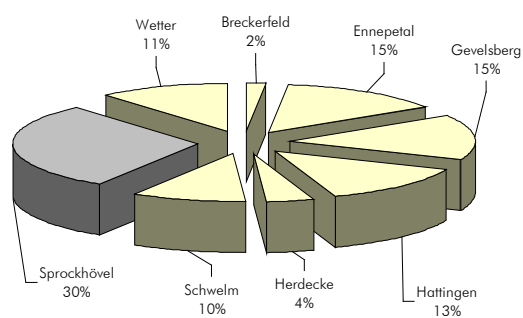
Ein- und Zweifamilienhäuser



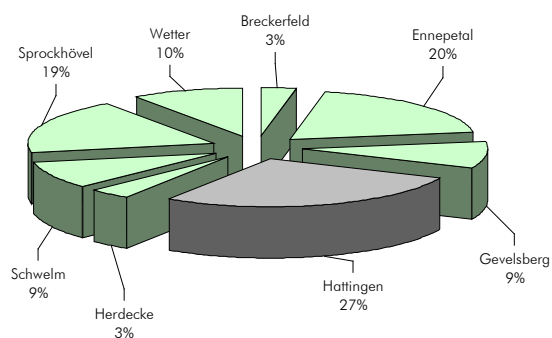
Wohnungseigentum



Mehrfamilienhäuser



unbaute Grundstücke - Wohnbauland



4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser) ist festzustellen, dass 74 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung in Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel oder Wetter kauften, schon im Ennepe-Ruhr-Kreis wohnten. Weitere 16 % der Erwerber kamen aus den direkt angrenzenden Städten.

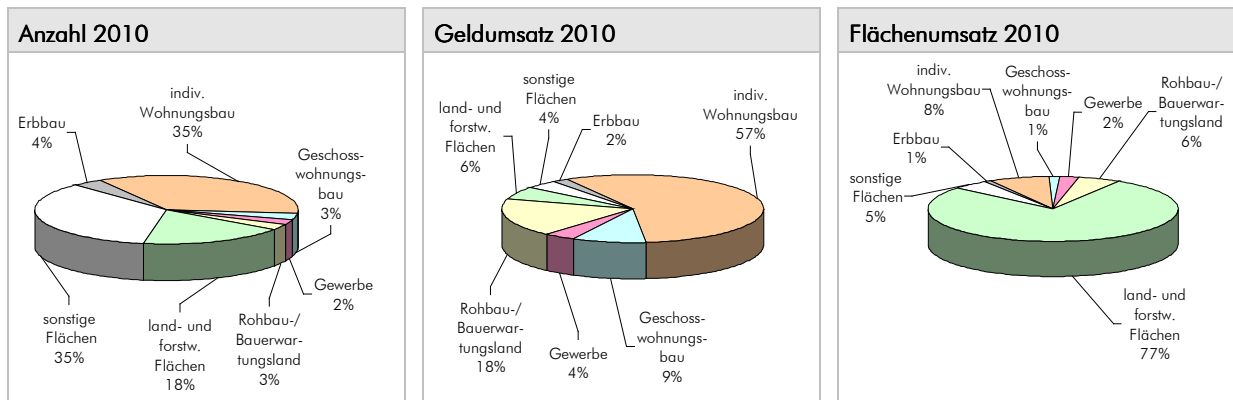
5 Unbebaute Grundstücke

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 2010 mit **367 Kauffällen** (2009: 406) einen Geldumsatz von **27,9 Mio. €** (2009: 31,3 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **99,9 ha** (2009: 165,9 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe um 10 %, der Geldumsatz um 11 % und der Flächenumsatz um 40 % ab.



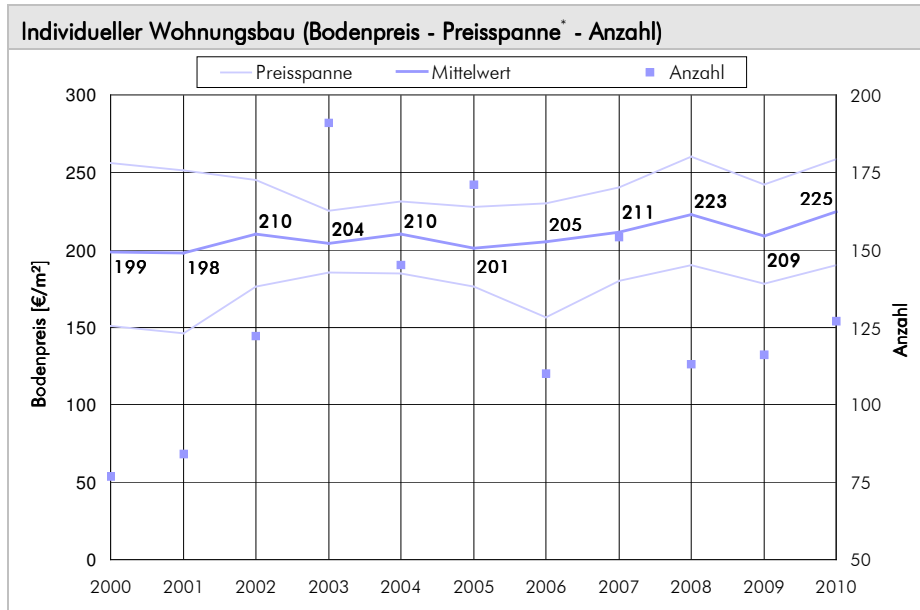
Bei der Anzahl der Kauffälle bildeten mit je 35 % die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau und die sonstige Flächen, wie z.B. öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen u.a.) und Arrondierungen die Schwerpunkte.

Mit 57 % bilden die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil beim Geldumsatz und beim Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 76 % 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.

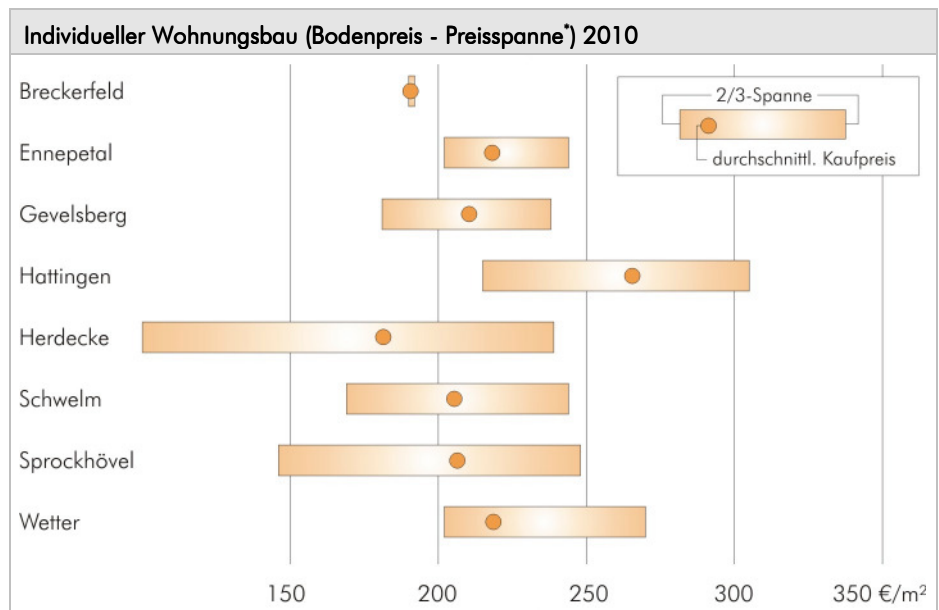
Zur Auswertung konnten **127 Kaufverträge** (2009: 116) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **225 €/m²** (2009: 209 €/m²) für ein 555 m² (Median¹: 505 m²) großes Grundstück. Die Preisspanne* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **190 bis 260 €/m²**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 32)) ist der Bodenpreis gegenüber 2009 um **4 % gestiegen**.

Der Geldumsatz betrug 15,8 Mio. € (2009: 12,9 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 23 % gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 7,8 ha (2009: 7,3 ha) und ist ebenfalls gestiegen, um 7 %.

Über das Preisniveau in den einzelnen Städten können Sie sich auch unter Ziffer 8 (Seite 29f.) informieren.

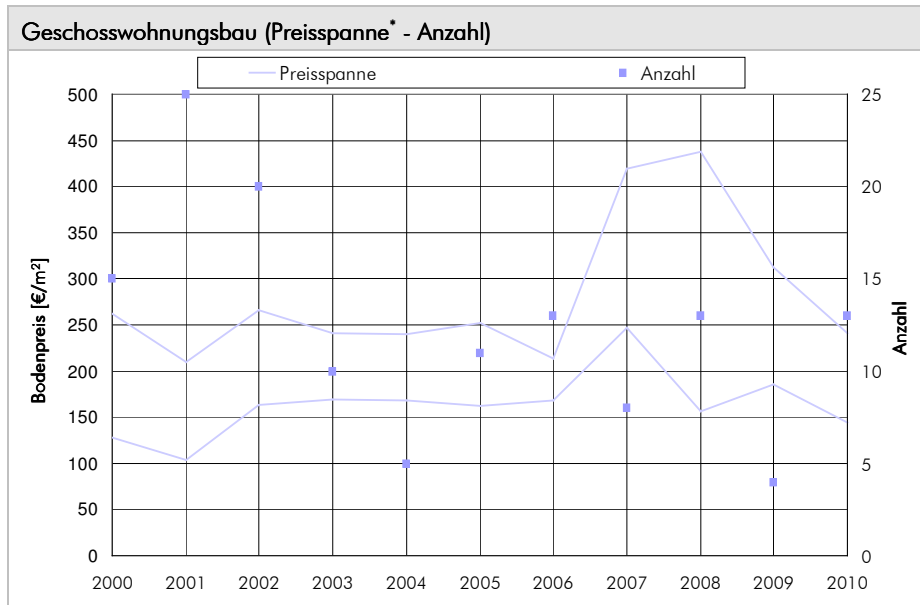


¹ Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte halbiert
* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.2 Geschosswohnungsbau

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

Zur Auswertung konnten **13 Kaufverträge** (2009: 4) herangezogen werden. Ein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis kann aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden, die Preisspanne* für Flächen des Geschosswohnungsbau lag bei **145 bis 240 €/m²**.



Ein zuverlässiger durchschnittlicher Gesamtkaufpreis bzw. eine durchschnittliche Grundstücksgröße kann ebenfalls aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden (Preisspanne* 130.000 - 245.000 € bzw. Grundstücksgrößen* 640 - 1.130 m²).

Der Geldumsatz ist mit 2,6 Mio. € (2009: 0,9 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 1,5 ha (2009: 0,4 ha) gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen.

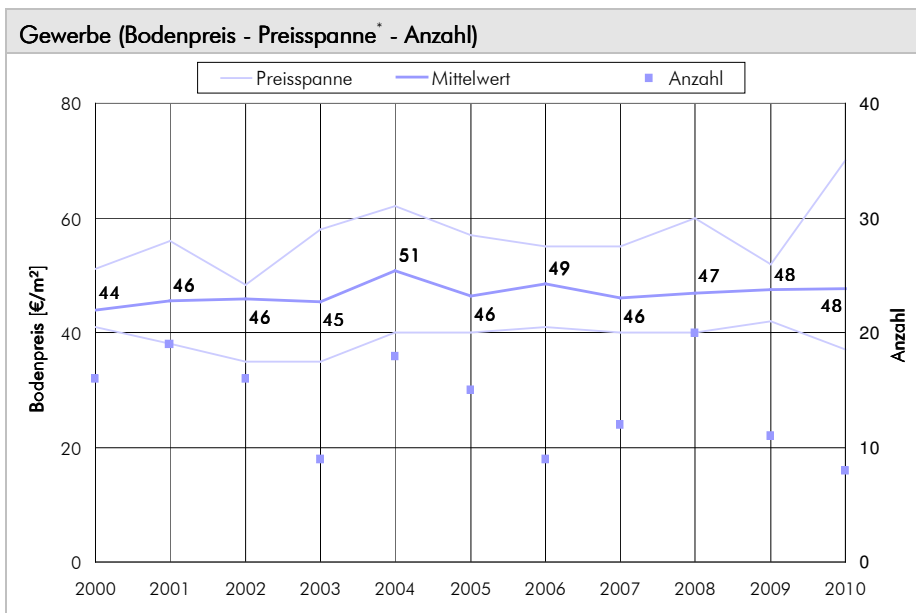
* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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 **8 Kaufverträge** (2009: 11) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **48 €/m²** (2009: 48 €/m²). Die Preisspanne* für Gewerbegrundstücke lag bei **37 bis 70 €/m²**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 32)) ist der Bodenpreis gegenüber 2009 **stagnierend**.

Der Geldumsatz betrug 1,0 Mio. € (2009: 3,6 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr stark gefallen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne* von 20.000 bis 300.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 2,4 ha (2009: 8,4 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls stark gefallen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 500 bis 7.500 m².

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 **75 bis 225 €/m²** veräußert wurden.

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

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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. Bei der Auswertung wird nicht zwischen einem inner- und außerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr unterschieden.

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist teilweise keine statistisch gesicherte Aussage zu den Mittelwerten möglich, somit geben die nachfolgend veröffentlichten Daten nur einen Trend an.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zur Auswertung konnten 10 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **1,45 €/m²** (Preisspanne* von 1,25 – 1,75 €/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.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

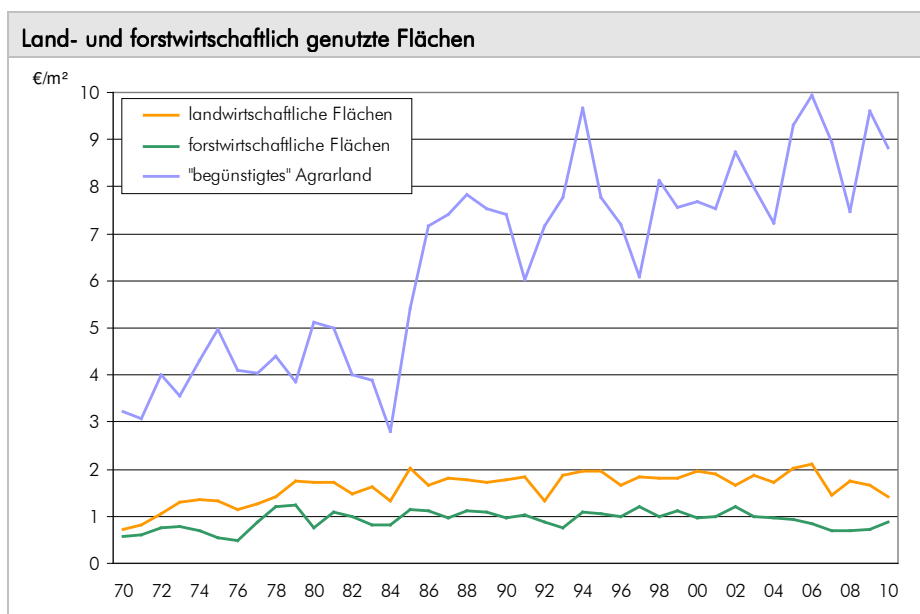
Zur Auswertung konnten 10 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **0,85 €/m²** (Preisspanne* von 0,55 – 1,20 €/m²).

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 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 22 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen von **8,85 €/m²** (Preisspanne* von 5,50 – 12,00 €/m²).



* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2010 nur 10 Kauffälle vor. Eine differenzierte Aussage ist nicht möglich.

Um dennoch eine Angabe über das Niveau der Preise von Bauerwartungsland und Rohbauland für zukünftige Wohnbauflächen geben zu können, wurden die Kauffälle der letzten Jahre zusammengefasst und ausgewertet.

Insgesamt ist festzustellen, dass in hochwertigen Lagen die Frage der Beitragspflicht im Grundstücksverkehr vielfach unberücksichtigt bleibt.

Bauerwartungsland

Nach der 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 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

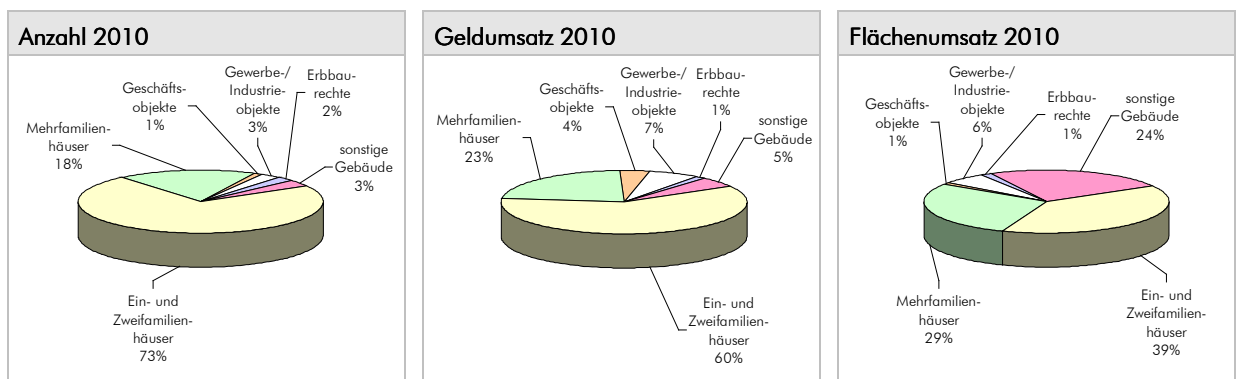
6 Bebaute Grundstücke

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 2010 mit **756 Kauffällen** (2009: 691) einen Geldumsatz von **212,5 Mio. €** (2009: 175,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **168,8 ha** (2009: 135,0 ha) erreicht.

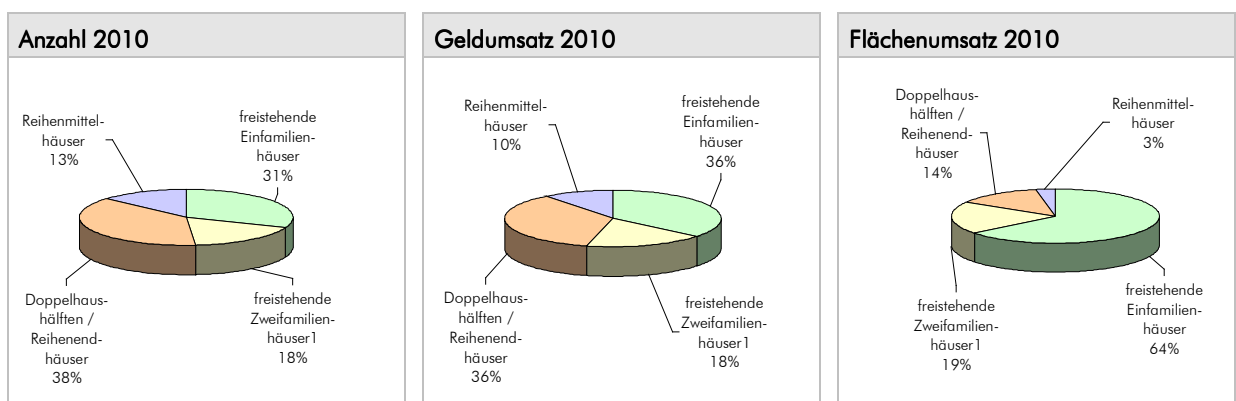
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 9 %, der Geldumsatz um 21 % und der Flächenumsatz um 25 % gestiegen.



Die Ein- und Zweifamilienhäuser hatten mit 73 % der Anzahl der Kauffälle, einem Geldumsatz von 60 % und einem Flächenumsatz von 39 % jeweils den höchsten Marktanteil.

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



¹ und freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Zur Auswertung konnten **547** (2009: 490) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 12 % gestiegen.
Der Anteil von Neubauten betrug 16 % und ist somit etwas höher als 2009.

Der Geldumsatz ist mit **128,2 Mio. €** (2009: 111,2 Mio. €) um 15 % und der Flächenumsatz mit **66,1 ha** (2009: 60,5 ha) um 9 % gestiegen.

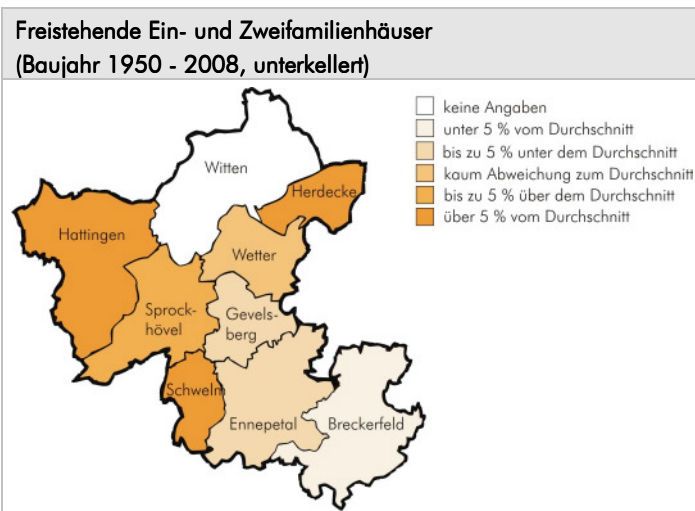
Bei 1 % der Kauffälle waren die Grundstücke größer als 1 ha, wobei diese Fälle wie im Vorjahr 40 % des Flächenumsatzes ausmachten.

6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	186.000 - 335.000 €
mittlere Wohnfläche:	150 m² (115 – 180 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	740 m² (390 – 1.090 m ²)

Seit 2007 ist die Anzahl der verkauften, neuerrichteten freistehenden Einfamilienhäuser gestiegen, im Jahr 2010 hat sich die Anzahl halbiert.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.1 (Seite 38) 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):	174.000 - 338.000 €
mittlere Wohnfläche:	185 m² (150 – 220 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	770 m² (540 – 1.130 m ²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind unter Ziffer 9.4.2.2 (Seite 39) aufgeführt.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	147.000 - 278.000 €
mittlere Wohnfläche:	125 m² (100 – 150 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	320 m² (230 – 450 m ²)

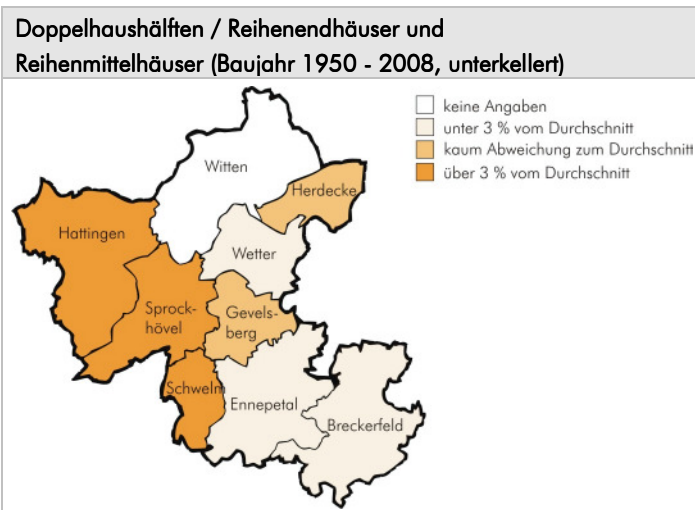
Neubauten

durchschnittlicher Objektprice (unterkellert) ohne Garage bzw. Stellplatz:	285.000 €
Preisspanne*:	242.000 - 316.000 €
Wohnfläche:	125 - 145 m²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	305 m²

Für Häuser, die ohne Unterkellerung errichtet wurden, ergab sich eine Preisdifferenz von 40.000 bis 55.000 €, 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 **gestiegen**. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.3 (Seite 40) aufgeführt.



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

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

6.1.4 Reihemittelhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):

140.000 - 235.000 €

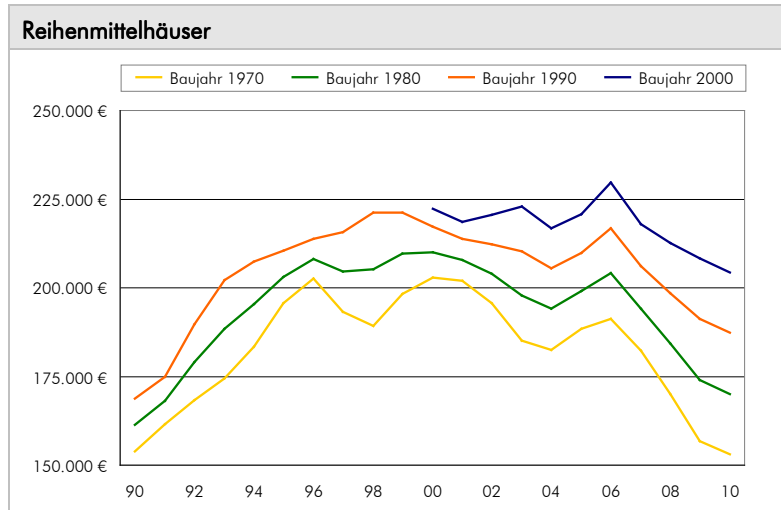
mittlere Wohnfläche:

125 m² (100 – 145 m²)

mittlere Grundstücksfläche:

220 m² (160 – 315 m²)

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



Neubauten

durchschnittlicher Objektpreis inkl. Garage (unterkellert):

227.000 €

Preisspanne*:

207.000 - 255.000 €

Wohnfläche:

130 - 135 m²

durchschnittliche Grundstücksfläche:

170 m²

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

Die Preise für neuerrichtete, unterkellerte Reihemittelhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr **stagnierend**, die Anzahl ist gestiegen.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren für Reihemittelhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.4 (Seite 41) aufgeführt.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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 **138** (2009: 124) und ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % gestiegen. Der Geldumsatz mit **47,7 Mio. €** (2009: 36,7 Mio. €) ist gegenüber 2009 um 30 % gestiegen und der Flächenumsatz hat sich mit **48,4 ha** (2009: 12,5 ha) fast vervierfacht. Bei 7 Kaufverträgen waren die Grundstücke größer als 1 ha, wobei diese ca. 70 % des Flächenumsatzes ausmachten. Diese Objekte lagen überwiegend im Außenbereich oder waren mit mehreren Gebäuden bebaut.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil¹ < 20 % konnten 96 Kaufverträge herangezogen werden. Der durchschnittliche Objektpreis betrug **213.000 €** (Preisspanne² 140.000 - 275.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr **stagnierend**.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 % sind unter Ziffer 9.4.2.5 und 9.4.2.6 (Seite 42f.) aufgeführt.

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 **7** (2009: 8). Der Geldumsatz betrug **8,5 Mio. €** (2009: 7,9 Mio. €) und der Flächenumsatz **1,4 ha** (2009: 2,7 ha). 2010 war die Mehrzahl der verkauften Objekte günstiger als 1 Mio. €.

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

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 **21** (2009: 25) und ist gegenüber dem Vorjahr um 16 % gefallen. Der Geldumsatz ist mit **13,9 Mio. €** (2009: 8,5 Mio. €) um 64 % und der Flächenumsatz mit **9,9 ha** (2009: 7,0 ha) um 41 % gestiegen. Auch hier war die Mehrzahl der Kaufverträge günstiger als 1 Mio. €.

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

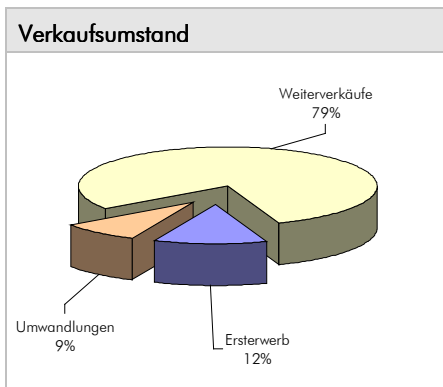
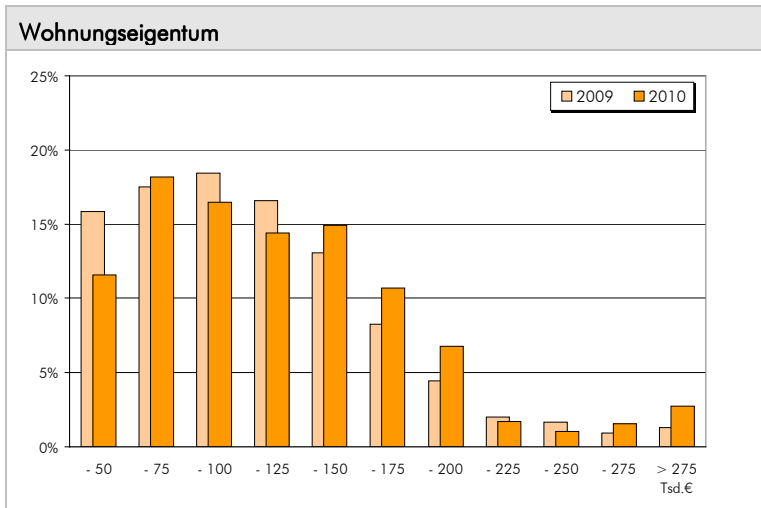
¹ für den gewerblichen Anteil ist die Miete maßgebend

7 Wohnungs- und Teileigentum

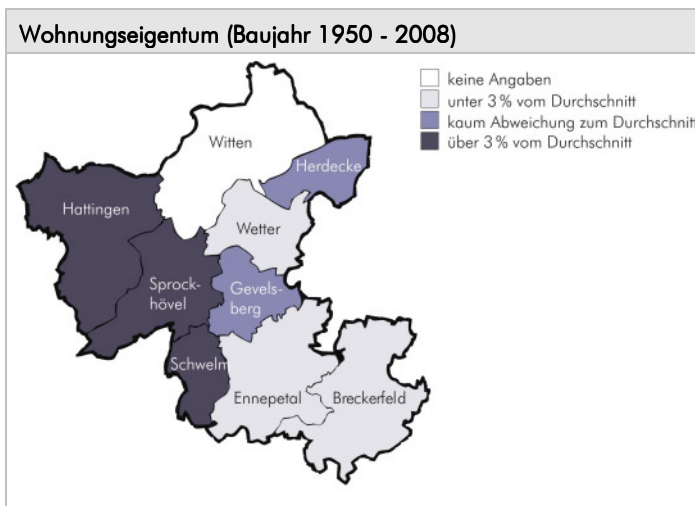
Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **717** (2009: 654) und ist um 10 % gestiegen. Der Geldumsatz ist mit **76,7 Mio. €** (2009: 61,4 Mio. €) um 25 % und der Flächenumsatz mit **10,0 ha** (2009: 8,5 ha) um 18 % gestiegen.

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2010 wechselten **589** Objekte (2009: 543) den Eigentümer, das sind **8 % mehr** als im Vorjahr.



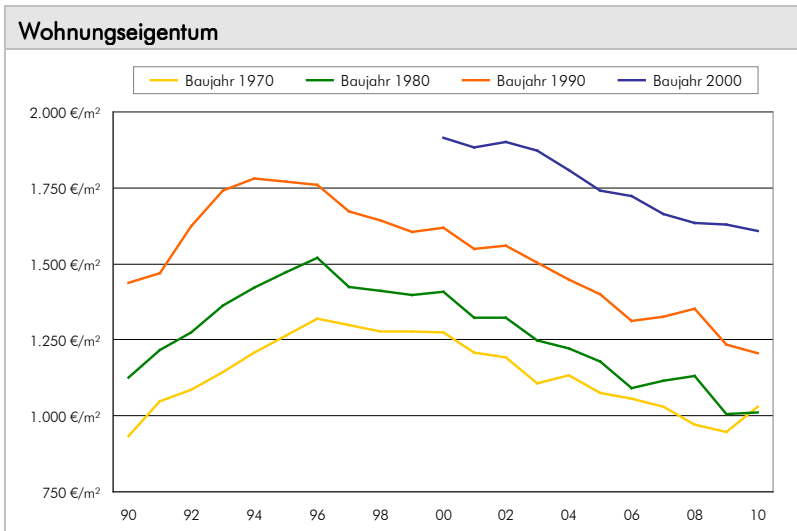
Der Anteil der 2010 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 9 % (2009: 4 %) wieder gestiegen. Der Anteil der Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gefallen (2009: 10 %).



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

Trotz altersbedingter Abschreibung hatten die Eigentumswohnungen aller Baujahre zwischen 1990 und 1996 eine Wertsteigerung zu verzeichnen. In den darauffolgenden Jahren sind die Preise gefallen.

Es konnte nachgewiesen werden, dass die Ausstattung und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, neben dem Baujahr, ebenfalls Einfluss auf den Kaufpreis haben.



Neubauten

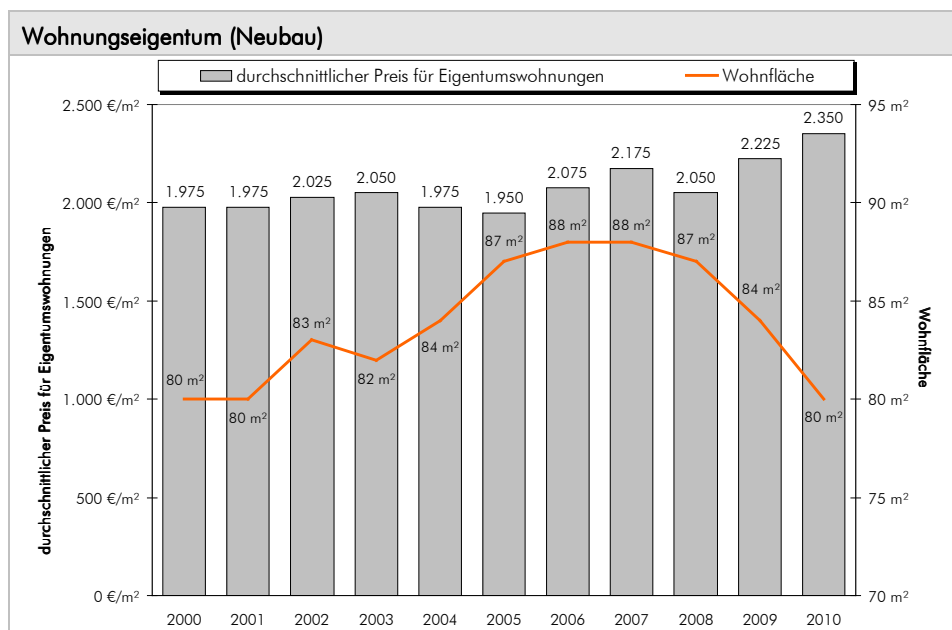
Aus allen Kauffällen für Neubauten wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche¹ von 50 bis 120 m² in mittleren bis guten Wohnlagen zur Auswertung herangezogen. Die Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden mit mindestens 4 Wohneinheiten.

Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug **2.350 €/m²-Wohnfläche** (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr **gestiegen**.

Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne* zwischen 2.170 und 2.640 €/m²-Wohnfläche.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug **188.000 €** (2009: 189.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr stagnierend.

Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 65 bis 110 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche betrug 80 m².



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren und die Indexreihe für Wohnungseigentum ist unter der Ziffer 9.4.2.7 (Seite 44) aufgeführt.

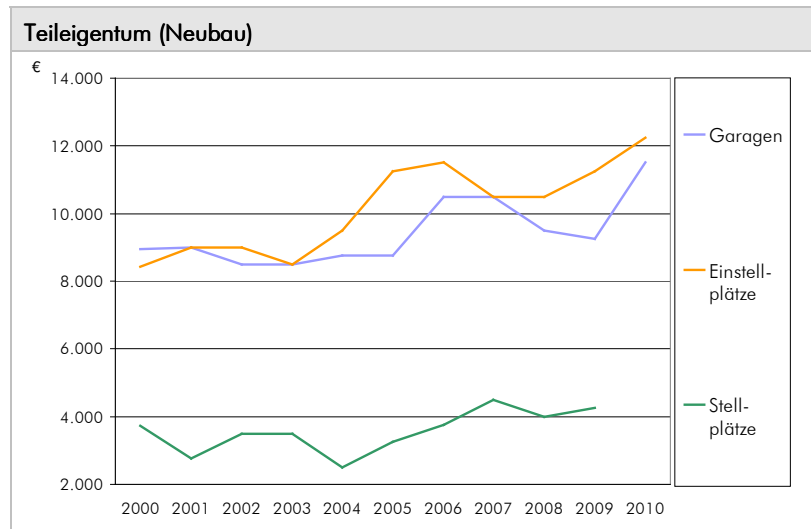
¹ bis einschließlich 2004 wurden nur Wohnungen mit einer Wohnflächen von 60 bis 100 m² ausgewertet
* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

7.2 Teileigentum

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

Zu dem Teilmarkt - **gewerbliche Räume** - lagen 12 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 1,7 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 **11.500 €** (Preisspanne* 10.000 - 12.000 €) und **Garagen in Gebäuden / Tiefgarageneinstellplätze** für **12.250 €** (Preisspanne* 8.500 - 15.000 €) veräußert. Ein Durchschnittspreis für neu eingerichtete **Stellplätze** konnte nicht ermittelt werden, 2009 wurden Stellplätze im Durchschnitt für **4.250 €** (Preisspanne* 2.900 - 5.000 €) verkauft.



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Garagen und Stellplätze sind unter Ziffer 9.4.2.8 (Seite 46) aufgeführt.

Für **Garagen bis Baujahr 1979** konnte eine Preisspanne* von **5.000 - 8.750 €** ermittelt werden. Bei **Garagen, die nach 1980 errichtet** wurden, ergab sich eine Preisspanne* von **5.000 - 10.000 €**.

Für gebrauchte Garagen im Gebäude / Tiefgarageneinstellplätze, die nach 1980 errichtet wurden, ergab sich eine Preisspanne* von **5.000 - 9.500 €**.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

8 Bodenrichtwerte

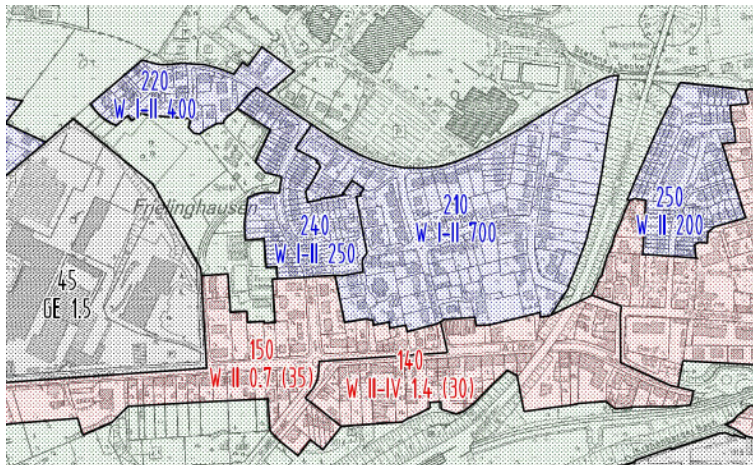
Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen jährlich, zum Stichtag 1. Januar, ermittelt und anschließend veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte können unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen werden, registrierte Kunden können einen kostenpflichtigen, aufbereiteten Ausdruck abrufen.



Der Bodenrichtwert 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. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Richtwertgrundstücks abweichen. Diese Abweichungen können Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwerte bewirken, die ggf. aus den Umrechnungsvorschriften 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 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen oder erworben¹ werden.

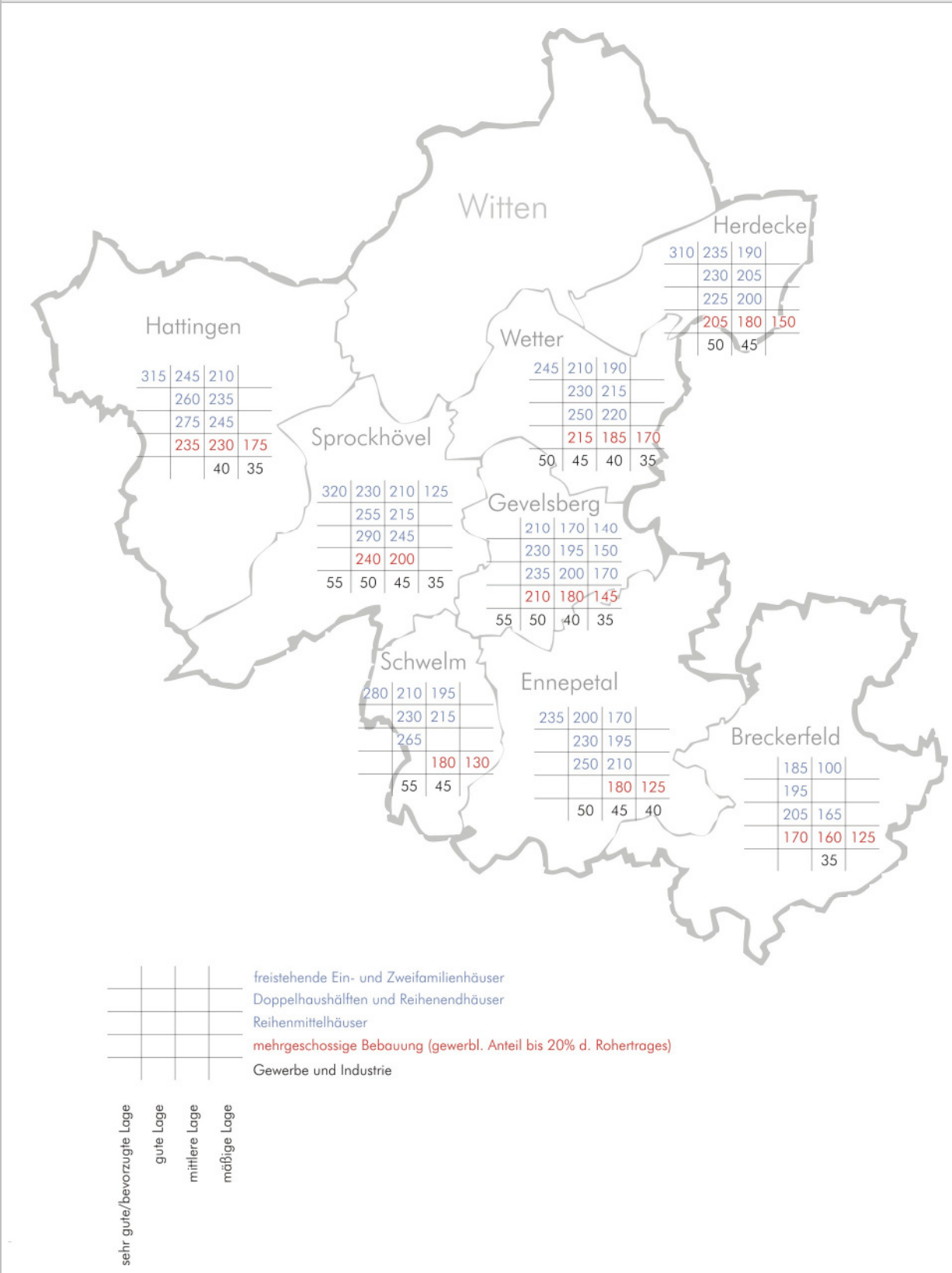
- Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten)
acht Bodenrichtwertkarten
als pdf-Dokument 200 €
- Breckerfeld, Ennepetal,
Gevelsberg, Hattingen,
Herdecke, Schwelm,
Sprockhövel, Wetter
je eine Bodenrichtwertkarten
als pdf-Dokument 70 €

Die Geschäftsstelle erteilt außerdem jedermann mündlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

¹ Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.08.1999 (GV. NRW. S. 524) in der jeweils gültigen Fassung, in Verbindung mit der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) vom 05.07.2010 (GV.NRW. S. 390) in der jeweils geltenden Fassung.

Nach § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen (www.boris.nrw.de). Mit Ergänzungen werden diese gebietstypischen Werte auch im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

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



9 Erforderliche Daten

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit Abschnitt 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) und nach § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW 2004 S. 146) sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Am 14. März 2011 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:

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

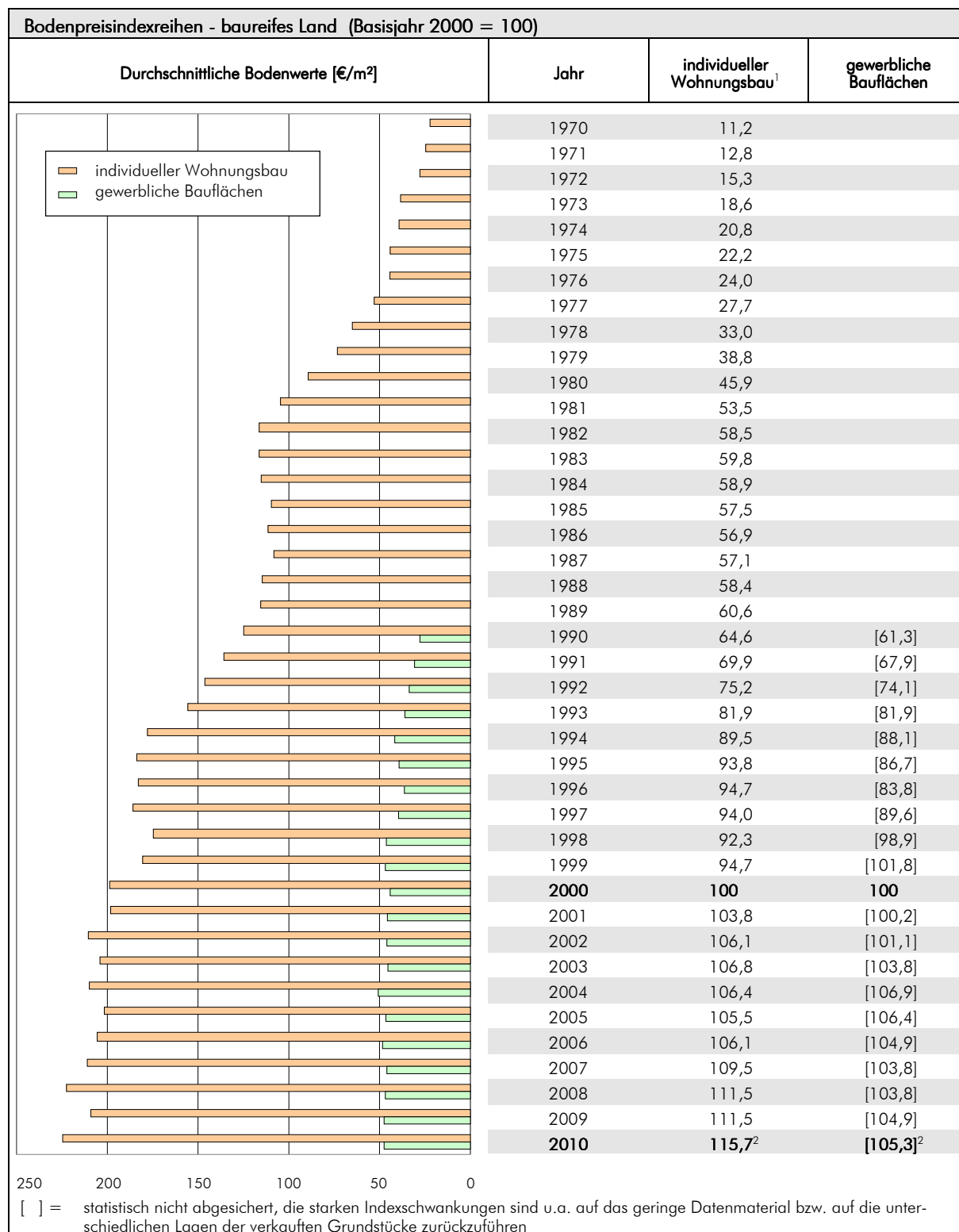
BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

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.

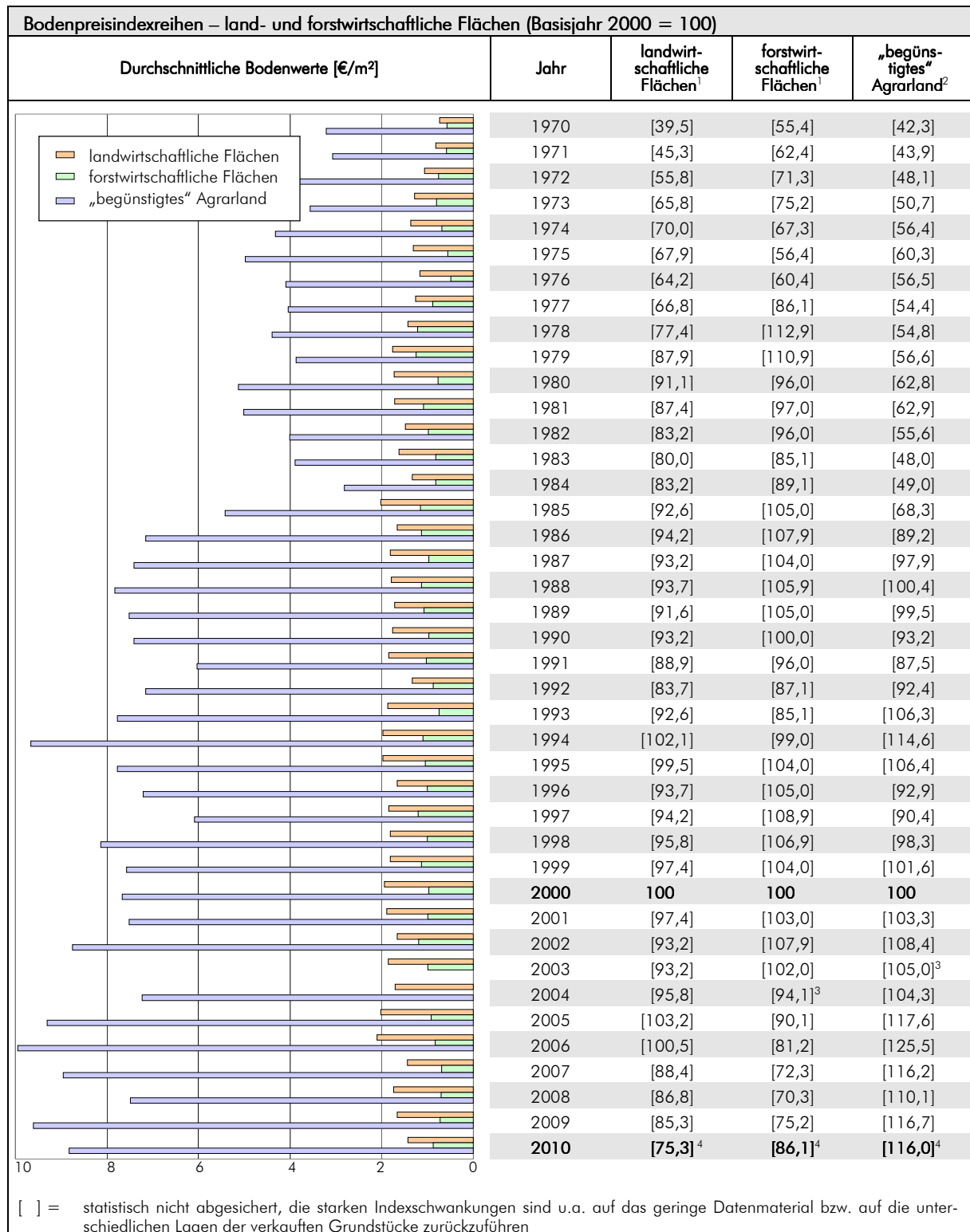


¹ Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

² vorläufiger Index

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. Aussagen über Veränderungen des Preisniveaus können somit nur durch eine zusammenhängende Betrachtung großer Zeiträume getroffen werden.



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

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

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

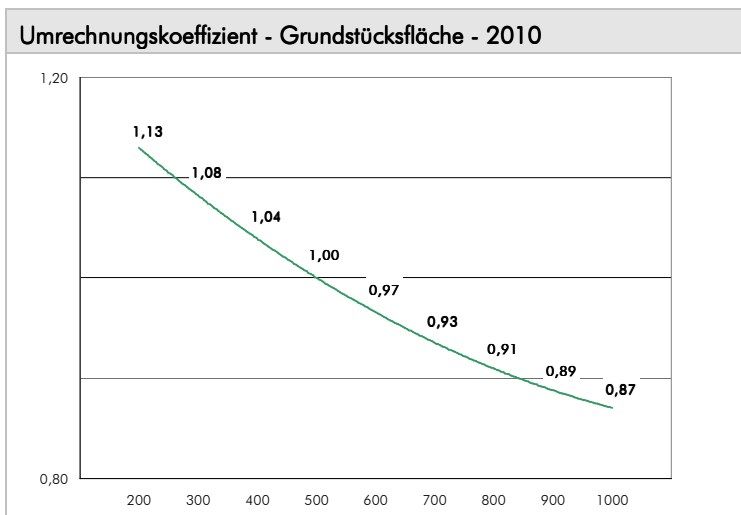
⁴ vorläufiger Index

9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

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

Im Ennepe-Ruhr-Kreis konnte ebenfalls eine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksfläche und dem Bodenpreis nachgewiesen werden. Diese Erkenntnisse wurden für Flächengrößen zwischen 200 und 1.000 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.

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

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 - 2011						
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert/Standardabweichung)			
			Ø Größe ¹ m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø RND ² Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	4,3 % ±1,1 %	52 ⁷	75 ±16	1.234 ±359	5,83 ±0,95	64 ±15
Einfamilienhäuser (freistehend)	3,0 % ±0,4 %	35 ⁷	170 ±56	2.185 ±334	6,03 ±0,67	55 ±17
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	3,4 % ±0,7 %	91 ⁷	135 ±26	1.895 ±360	6,22 ±0,54	56 ±14
Zweifamilienhäuser	3,9 % ±0,7 %	15 ⁷	224 ±52	1.685 ±328	5,67 ±0,59	50 ±17
Dreifamilienhäuser	[4,7 %] ±1,1 %	8 ⁶	227 ±42	894 ±181	5,12 ±0,36	41 ±9
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	5,7 % ±1,6 %	32 ⁶	458 ±315	675 ±187	4,83 ±0,83	42 ±12
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil >20 %	[6,6 %] ± 1,1 %	9 ⁵	440 ±129	756 ±137	5,90 ±0,99	35 ±13
Gewerbeobjekte	[8,2 %] ³ ±2,1 %	13 ⁴	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.

Die nachhaltig erzielbare Miete der Ein- und Zweifamilienhäuser wurde auf Grund der örtlichen Mietspiegel unter Berücksichtigung der Gesamtwohnfläche ermittelt.

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

¹ Wohn- bzw. Nutzfläche

² Restnutzungsdauer

³ gemeinsame Auswertungen mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in den Städten Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen und dem Kreis Recklinghausen bestätigen das Ergebnis

⁴ Auswertungszeitraum 2001 - 2010

⁵ Auswertungszeitraum 2005 - 2010

⁶ Auswertungszeitraum 2007 - 2010

⁷ Auswertungszeitraum 2009 - 2010

Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer, des Alters sowie der an dem Gebäude durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

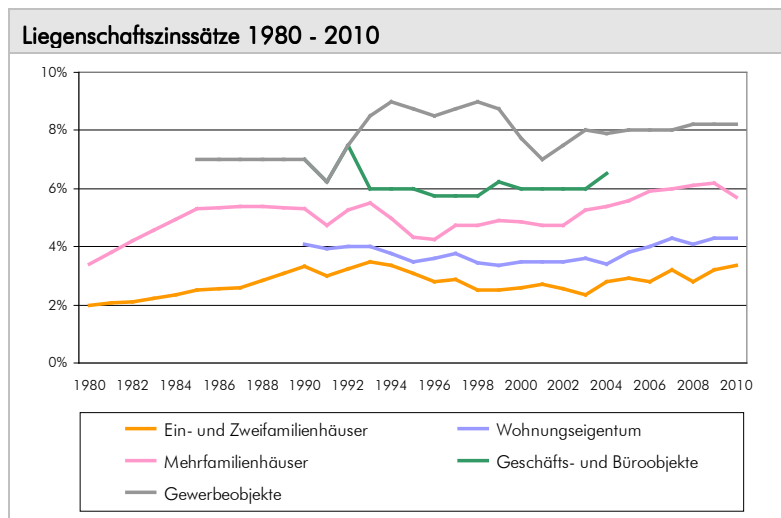
Die Höhe der Standardabweichung der Liegenschaftszinssätze ist im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede; Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen.

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.
- **Gebäudefaktoren** 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 - 2011						
Art des Objektes	Rohertragsfaktoren Standard- abweichung	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert/Standardabweichung)			
			Ø Größe ¹	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø RND ²
			m ²	€/m ²	€/m ²	Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	17,3 ±3,8	52 ⁷	75 ±16	1.234 ±359	5,83 ±0,95	64 ±15
Einfamilienhäuser (freistehend)	23,4 ±2,6	35 ⁷	170 ±56	2.185 ±334	6,03 ±0,67	55 ±17
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	21,1 ±2,8	91 ⁷	135 ±26	1.895 ±360	6,22 ±0,54	56 ±14
Zweifamilienhäuser	19,0 ±3,3	15 ⁷	224 ±52	1.685 ±328	5,67 ±0,59	50 ±17
Dreifamilienhäuser	[14,5] ±2,6	8 ⁶	227 ±42	894 ±181	5,12 ±0,36	41 ±9
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	11,6 ±2,5	32 ⁶	458 ±315	675 ±187	4,83 ±0,83	42 ±12
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[10,7] ±0,8	9 ⁵	440 ±129	756 ±137	5,90 ±0,99	35 ±13
Gewerbeobjekte	[10,0] ³ ±2,2	13 ⁴	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 gemeinsame Auswertungen mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in den Städten Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen und dem Kreis Recklinghausen bestätigen das Ergebnis

⁴ Auswertungszeitraum 2000 - 2010

⁵ Auswertungszeitraum 2005 - 2010

⁶ Auswertungszeitraum 2007 - 2010

⁷ Auswertungszeitraum 2009 - 2010

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 350 - 1.500 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält 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 - 2011						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m²-Wohnfläche	Vertrauens- bereich	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*	95%	Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1919 (1894)	<u>1.200</u> 1.060-1.400	±135	<u>169.000</u> 124.000-220.000	<u>143</u> 115-170	<u>785</u> 395-1.070	13 ¹
1920-1949 (1935)	<u>1.630</u> 1.370-1.970	±170	<u>205.000</u> 161.000-259.000	<u>128</u> 105-150	<u>745</u> 455-910	22 ¹
1950-1974 (1962)	<u>1.680</u> 1.290-2.010	±100	<u>239.000</u> 186.000-296.000	<u>145</u> 115-170	<u>830</u> 590-1.090	58 ²
1975-2008 (1989)	<u>1.760</u> 1.480-2.080	±115	<u>284.000</u> 228.000-335.000	<u>163</u> 140-180	<u>560</u> 390-700	28 ²
Neubauten 2009/2010	<u>2.250</u> 1.950-2.520	±105	<u>396.000</u> 356.000-426.000	<u>177</u> 160-190	<u>535</u> 405-655	25 ¹

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2008 - 2010

² Auswertungszeitraum 2009 - 2010

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 350 - 1.500 m²
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend klassische Zweifamilienhäuser,
die Baujahrsklasse 1975 - 2008 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 - 2011						
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 (1886)	[1.060] 800-1.320	±240	[187.000] 150.000-248.000	181 135-215	780 460-1.115	9 ¹
1920-1949 (1933)	[1.320] 1.170-1.540	±240	[190.000] 163.000-208.000	146 135-165	685 450-890	7 ¹
1950-1974 (1963)	1.270 1.110-1.430	±70	234.000 174.000-293.000	185 150-220	830 540-1.130	32 ²
1975-2008 (1986)	1.530 1.370-1.640	±175	287.000 224.000-338.000	189 150-215	610 465-705	12 ²

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2008 - 2010

² Auswertungszeitraum 2009 - 2010

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
- Wohnfläche 90 - 150 m²
- Grundstücksfläche 250 - 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 - 2011 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 1949 (1923)	1.460 1.210-1.640	±105	161.000 131.000-194.000	110 100-120	365 280-460	19
1950-1974 (1963)	1.480 1.200-1.790	±120	173.000 147.000-200.000	118 100-135	375 300-450	27
1975-1999 (1988)	1.630 1.430-1.910	±75	211.000 188.000-245.000	131 115-145	310 230-400	44
2000-2008 (2003)	1.870 1.690-1.980	±105	248.000 205.000-278.000	133 115-150	270 230-325	17
Neubauten 2009/2010	2.120 1.800-2.370	±70	285.000 242.000-316.000	135 125-145	305 240-365	58

Neubauten ohne Kellergeschoss wurden zu einem rd. 40.000 bis 55.000 € 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.

¹ Auswertungszeitraum 2009 - 2010

* 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 - 300 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 - 2011 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 1949 (1924)	1.480 1.390-1.580	±100	155.000 124.000-181.000	105 85-125	245 190-300	10
1950-1974 (1966)	1.460 1.180-1.710	±105	161.000 140.000-180.000	112 100-125	250 175-315	30
1975-1999 (1989)	1.500 1.330-1.660	±85	198.000 179.000-223.000	133 120-145	205 160-235	26
2000-2008 (2004)	1.710 1.550-1.860	±95	214.000 199.000-235.000	126 115-135	195 165-225	15
Neubauten 2009/2010	1.720 1.620-1.900	±70	227.000 207.000-255.000	132 130-135	170 150-185	16

¹ Auswertungszeitraum 2008 - 2010

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.5 Dreifamilienhäuser

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

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

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 Dreifamilienhäuser - 2011 ¹						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche	Vertrauens- bereich	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne* €/m ²	95% €/m ²	Spanne* €	Spanne* m ²	Spanne* m ²	
1900-1949 (1921)	710 510-970	±115	197.000 132.000-260.000	282 230-315	710 530-900	18
1950-1974 (1963)	[830] 730-930	±95	[201.000] 182.000-218.000	242 230-255	670 500-870	9

¹ Auswertungszeitraum 2008 - 2010

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.6 Mehrfamilienhäuser

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

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

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						
Mehrfamilienhäuser - 2011 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	
1900-1949 (1916)	580 460-740	±95	180.000 140.000-220.000	313 245-365	710 420-920	17
1950-1974 (1963)	560 420-710	±65	220.000 160.000-258.000	381 270-560	760 495-1.100	30

¹ Auswertungszeitraum 2008 - 2010

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.7 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 - 2011					
Baujahres- klassen	Preis/ m ² -Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95%	Preisspanne*	Wohn- fläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	m ²	
bis 1919	1.070	±190	780 - 1.400	85	13 ¹
1920-1949	[810]	±50	690 - 980	64	18 ¹
1950-1959	1.030	±65	870 - 1.100	69	17 ²
1960-1969	970	±65	750 - 1.130	74	59 ²
1970-1979	970	±40	750 - 1.180	81	121 ²
1980-1989	1.140	±65	880 - 1.360	84	51 ²
1990-1994	1.320	±75	1.000 - 1.540	82	37 ²
1995-1999	1.490	±50	1.290 - 1.690	82	67 ²
2000-2004	1.600	±60	1.480 - 1.710	85	23 ²
2005-2008	1.880	±145	1.620 - 2.100	91	16 ²
Neubauwohnungen 2009-2010	2.350	±50	2.170 - 2.640	80	72 ²

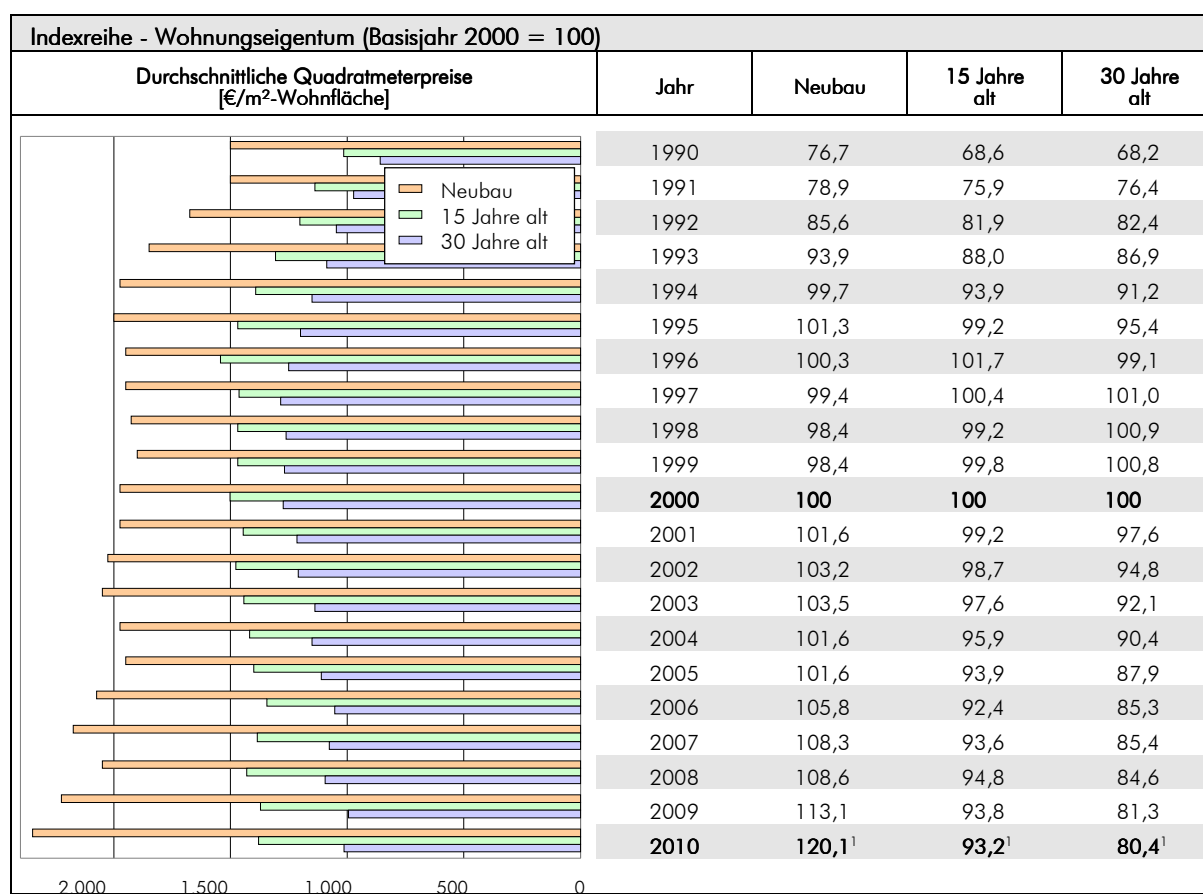
[] = statistisch nicht abgesichert

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2008 - 2009

² Auswertungszeitraum 2009 - 2010

Die Indexreihe wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen mit den unter 9.4.2.7 genannten Eigenschaften ermittelt:



¹ vorläufiger Index

9.4.2.8 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 - 2011				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Vertrauens- bereich 95%	Preisspanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen				
1960-1979	6.500	±690	5.000 - 8.750	36 ¹
1980-2008	7.000	±740	5.000 -10.000	40 ¹
Neubauten 2009-2010	11.500	±1.550	10.000 -12.000	10 ¹
Garagen im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze				
1980-2008	7.000	±930	5.000 - 9.500	25 ¹
Neubauten 2009-2010	12.250	±660	8.500 -15.000	58 ¹
Stellplätze	[4.250]	±760	2.900 - 5.000	11 ²

[] = statistisch nicht abgesichert

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2009 - 2010

² Auswertungszeitraum 2008 - 2009

9.5 Marktanpassungsfaktoren

9.5.1 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gemäß ImmoWertV unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Sachwertfaktoren 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
- Landesindex Nordrhein-Westfalen

Die Sachwertfaktoren 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.

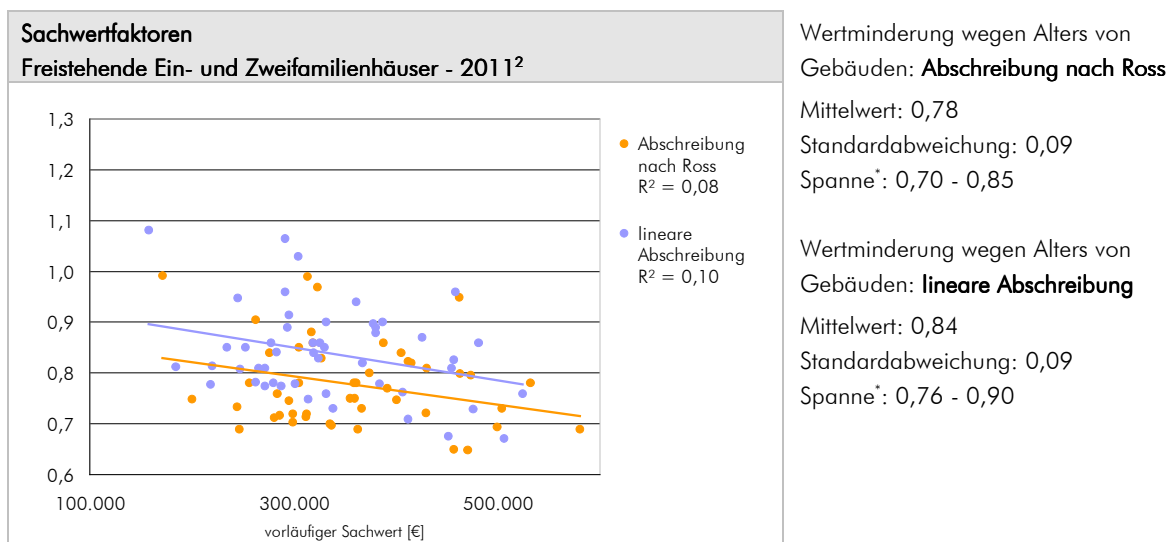
Die nachfolgenden Sachwertfaktoren können im Einzelfall auf Grund der Bauart, der Lage, der Ausstattung, der Wohnfläche und der Grundstücksgröße von der Spanne abweichen.

Übergangsweise¹ werden die Faktoren weiterhin mit der Abschreibung nach Ross ermittelt. Parallel werden die Faktoren auch unter Anwendung einer linearen Abschreibung abgeleitet.

Die durchgeführte Untersuchung ergab die folgenden durchschnittlichen Faktoren:

9.5.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 150.000 und 600.000 € untersucht.



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

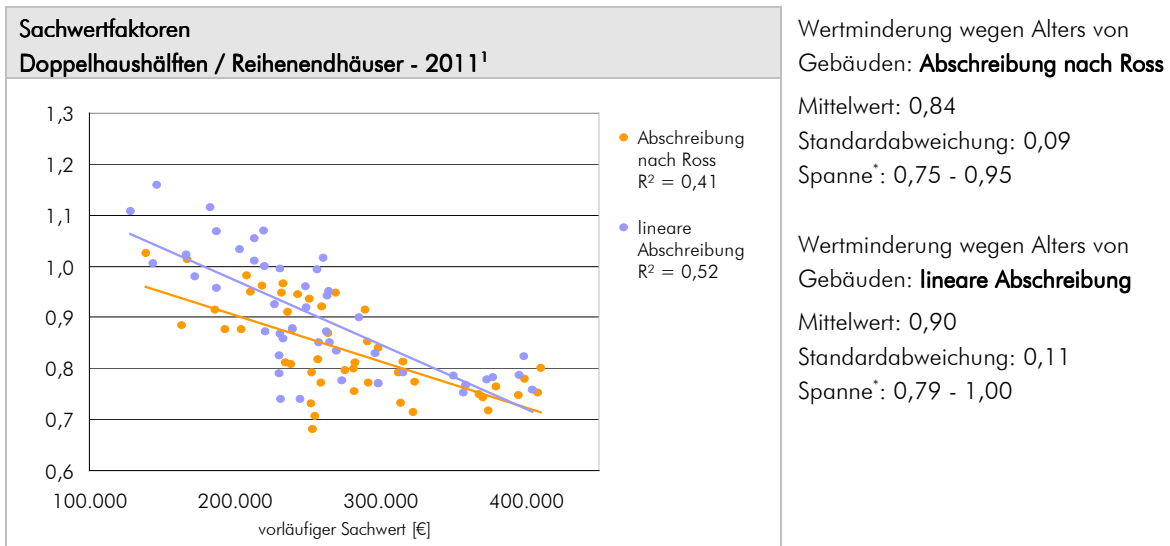
¹ Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nachdem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat (voraussichtlich im Laufe des Jahres 2011), werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet.

² Auswertungszeitraum 2009 - 2010

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.5.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

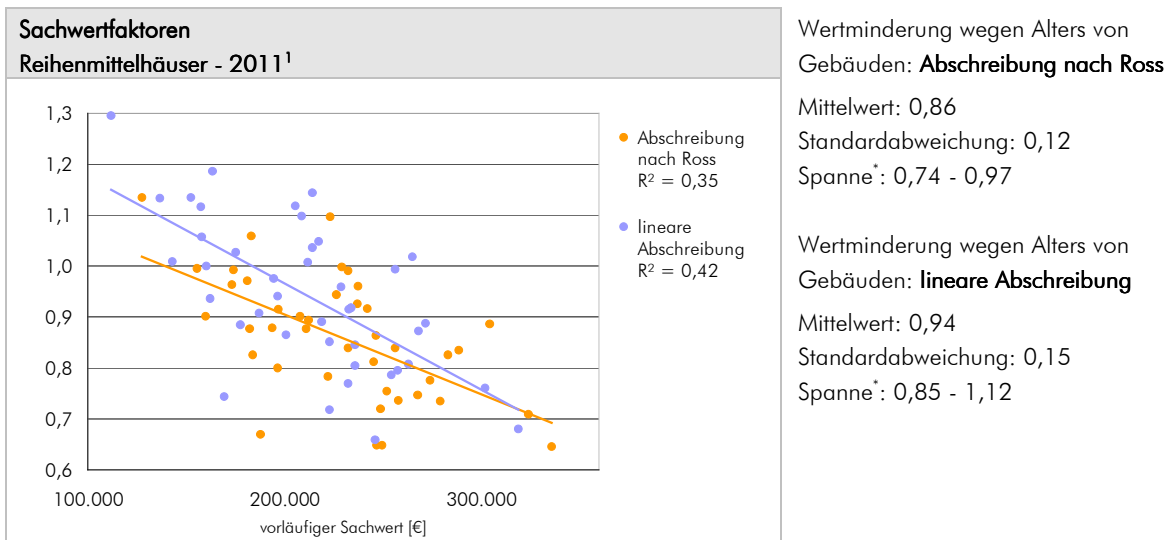
Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 100.000 und 450.000 € untersucht.



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

9.5.1.3 Reihemittelhäuser

Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 100.000 und 350.000 € untersucht.



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

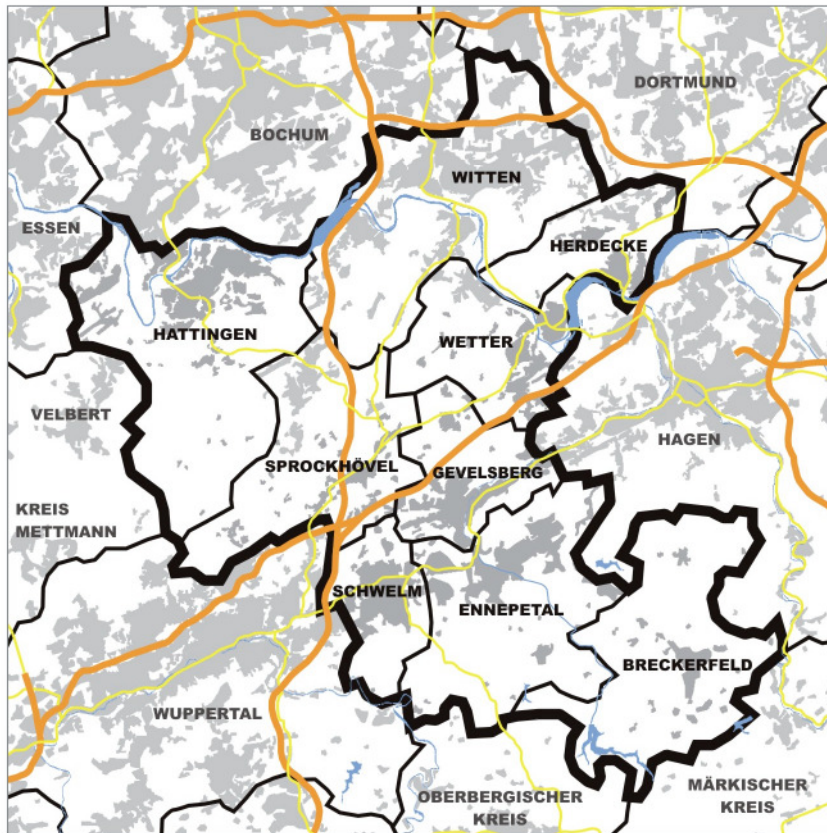
9.5.2 Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren

Es wird auf die Grundstücksmarktberichte der angrenzenden Städte Bochum, Dortmund und Hagen verwiesen.

¹ Auswertungszeitraum 2009 - 2010
 * 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 Kreisnamens Pate.

- Einwohner¹ 332.722
- Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr 0,5 %
- Arbeitslosenquote² 8,4 %

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Katasterfläche³ 408,3 km² davon

- Gebäude- und Freiflächen Wohnen 10,3 %
- Handel- und Dienstleistungsflächen 0,4 %
- Gewerbe- und Industriefläche 2,7 %
- land- und forstwirtschaftliche Flächen 69,2 %

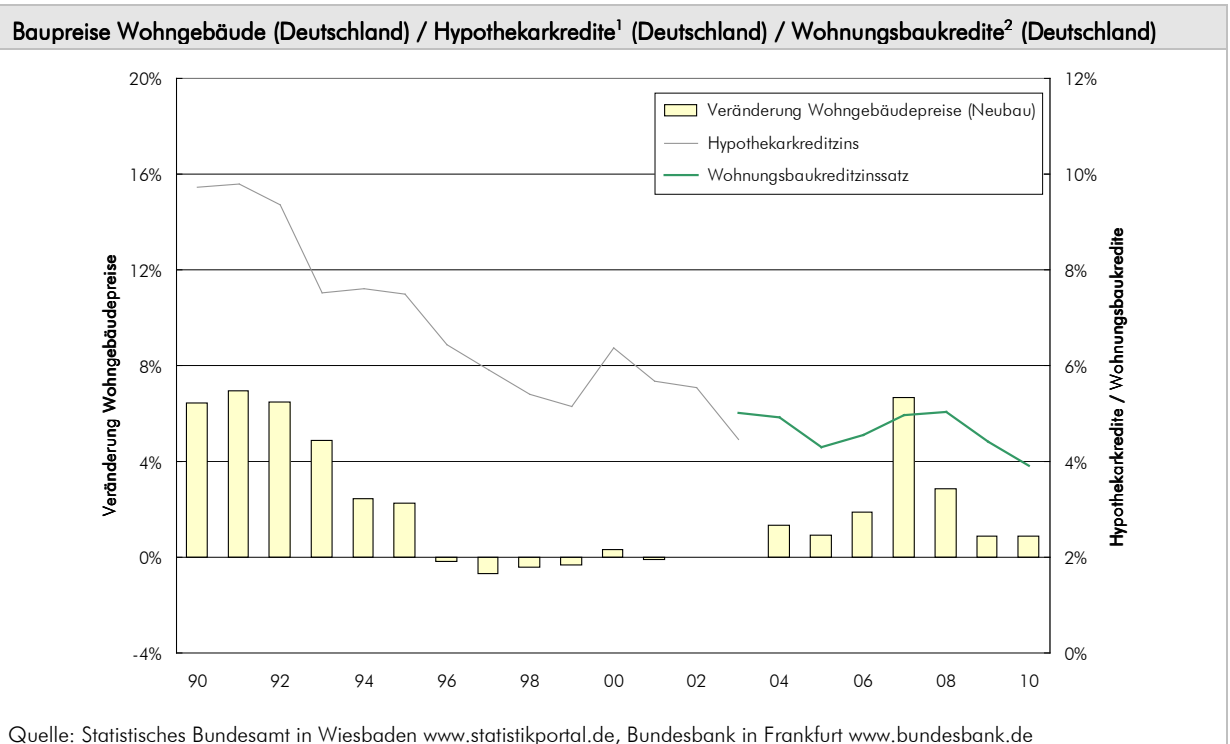
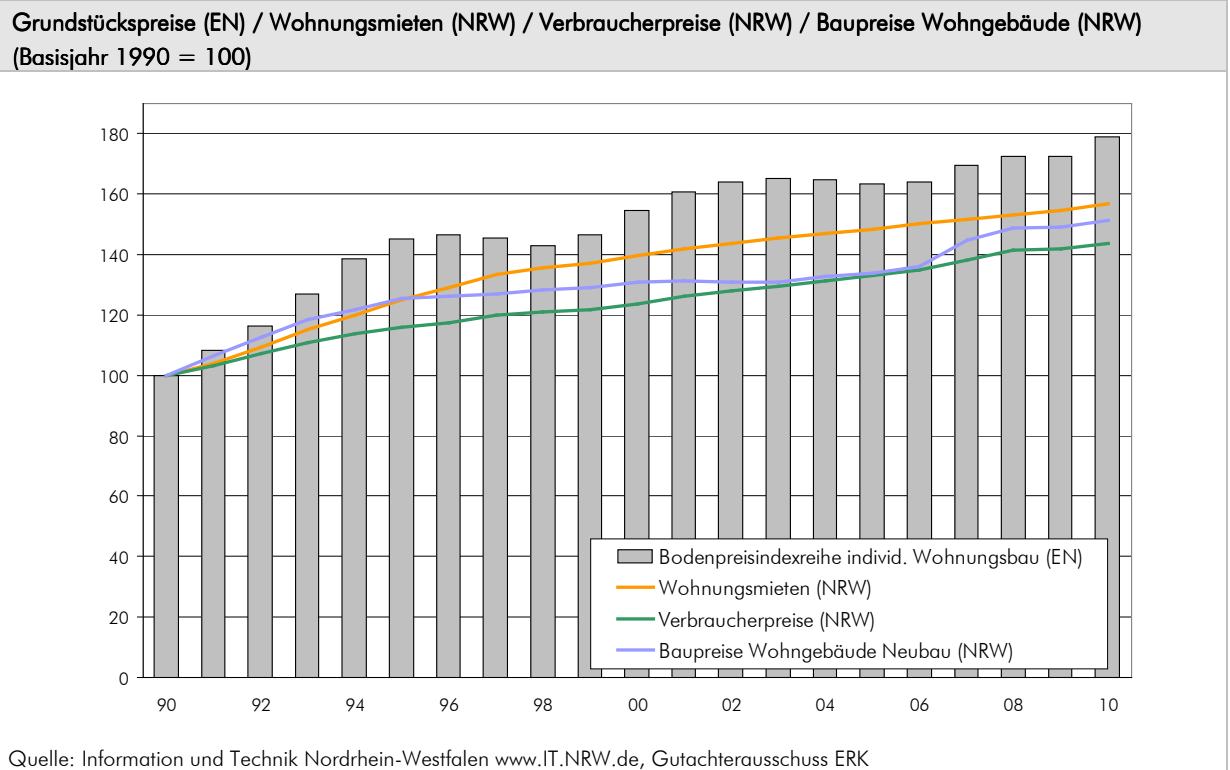
¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2010

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 **6,35 und 7,40 €/m²** gezahlt werden muss.

Garagen / Stellplätze

Anhand des Datenmaterials der Geschäftsstelle ist festzustellen, dass **Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätze** für **30 bis 50 €** und **Stellplätze** für **15 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 **3 bis 8 €/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

Klaus-Peter Gentgen

Frank Jaspert

Franz-Josef Pauly

Andreas Pelke

Eckart Pohlmann

Horst Prange

Angelika Schulze-Finkenbrink

ehrenamtliche Gutachterin / Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden

(für die Ermittlung der Bodenrichtwerte)

Finanzamt Hattingen:	Norbert KÜchler
	Heinrich Glozat (Stellvertreter)
Finanzamt Schwelm:	René Stollenwerk
	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.gutachterausschuss.hagen.de
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/index.html
gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Oberbergischer Kreis

Moltkestraße 42 in 51643 Gummersbach
Fon (02261) 88 - 6230
Fax (02261) 88 - 972 8062
<http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/index.shtml>
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

Annenstraße 111 b in 58452 Witten
Fon (02302) 581 - 4253
Fax (02302) 581 - 4299
www.wittencms.de/data/sta62/ga_idx.html
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, 11, 12	Einfamilienhäuser mit Einlieger- wohnung (freistehend)..... 22, 39	Mehrfamilienhäuser 43
Arbeitslosenquote..... 49	Einstellplätze 28, 46	· Preise..... 25
Bauerwartungsland 20	Einwohner 49	· Umsatz..... 12, 14
Bauland -	Erforderliche Daten für die Wertermittlung 31	Mieten
Geschosswohnungsbau	Ertragsfaktoren..... 37	· Garagen 51
· Bodenpreisindexreihe 32	Erwerberströme 14	· Gewerbe 51
· Bodenrichtwertübersicht 30	Flächenumsatz 10, 11, 13	· Wohnungen..... 51
· Preise 17	forstwirtschaftlich genutzte	Mitglieder des
· Umsatz 11, 17	Flächen..... 19, 33	Gutachterausschusses 52
Bauland - Gewerbe	Garagen 28, 46	Oberer Gutachterausschuss 9
· Bodenpreisindexreihe 32	Garagenmieten..... 51	Preisentwicklung 6
· Bodenrichtwertübersicht 30	Gebädefaktoren	Rahmendaten 49
· Preise 18	· Doppelhaushälften 40	Reihenendhäuser 23, 40
· Umsatz 11, 18	· Dreifamilienhäuser 42	Reihenmittelhäuser 24, 41
Bauland - individueller	· Einfamilienhäuser 38	Rohbauland 20
Wohnungsbau	· Einfamilienhäuser mit	Sachwertfaktoren
· Bodenpreisindexreihe 32	Einliegerwohnung 39	· Doppelhaushälften /
· Bodenrichtwertübersicht 30	· Garagen und Stellplätze 46	Reihenendhäuser..... 48
· Preise 16	· Mehrfamilienhäuser 43	· Ein- und Zweifamilienhäuser
· Umsatz 11, 16	· Reihenendhäuser 40	(freistehend) 47
bebaute Grundstücke 21	· Reihenmittelhäuser 41	· Reihenmittelhäuser 48
begünstigte land- und	· Wohnungseigentum 44	Sozioökonomische Daten 49
forstwirtschaftlich genutzte	· Zweifamilienhäuser 39	Stellplätze 28, 46
Flächen..... 19, 33	Geldumsatz 10, 11, 13	Strukturdaten 49
benachbarte Gutachter-	Geschäftshäuser 25	Teileigentum 28, 46
ausschüsse 52	Geschäftsstelle 2, 9	Tiefgarageneinstellplätze .. 28, 46
Berichtszeitraum 10	Gewerbemieten 51	Umrechnungskoeffizienten 34
Bodenpreisindexreihen	Gewerbeobjekte..... 25	unbebaute Grundstücke 15
· Allgemeines 31	Grundstücksmarktbericht..... 7	ungewöhnliche / persönliche
· begünstigtes Agrarland..... 33	Gutachterausschuss..... 8, 52	Verhältnisse 10
· forstwirtschaftliche Flächen... 33	Immobilien-Barometer 5	Vergleichsfaktoren 36
· Geschosswohnungsbau 32	Indexreihen	Verwaltungsgebäude 25
· Gewerbe..... 32	· Bodenpreis 31	Wirtschaftsdaten..... 50
· individueller Wohnungsbau.. 32	· Wohnungseigentum 45	Wohnungs- und Teileigentum . 26
· landwirtschaftliche Flächen .. 33	Industrieobjekte..... 25	Wohnungseigentum
Bodenrichtwerte 29	Kaufpreissammlung 7	· Gebädefaktoren 44
Bodenrichtwertübersicht 30	land- und forstwirtschaftlich	· Indexreihe 45
BORIS.NRW 9, 29	genutzte Flächen 19, 33	· Neubau 27
Bürogebäude 25	landwirtschaftlich genutzte	· Preise..... 27
Doppelhaushälften 23, 40	Flächen..... 19, 33	· Umsatz..... 11, 12, 14, 26
Dreifamilienhäuser 42	Liegenschaftszinssätze 35	· Verkaufsumstand..... 26
Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren 47	Wohnungsmieten 51
· Doppelhaushälften..... 23, 40	Marktteilnehmerverhältnisse.... 14	Zweifamilienhäuser (freistehend)
· Einfamilienhäuser 22, 38	land- und forstwirtschaftlich 22, 39
· Einfamilienhäuser mit	genutzte Flächen 19, 33	
Einliegerwohnung 22, 39	landwirtschaftlich genutzte	
· Reihenendhäuser 23, 40	Flächen..... 19, 33	
· Reihenmittelhäuser 24, 41	Liegenschaftszinssätze 35	
· Umsatz 11, 12, 14, 21	Marktanpassungsfaktoren 47	
· Zweifamilienhäuser 22, 39	Marktteilnehmerverhältnisse.... 14	
Einfamilienhäuser (frei-		
stehend) 22, 38		

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

