



## Grundstücksmarktbericht **2012**

Ennepe-Ruhr-Kreis

**Inhalt**

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

**Berichtszeitraum**

01.01.2011 bis 31.12.2011

**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](mailto:gutachterausschuss@en-kreis.de)

**Internet**

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

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

**Gebühr**

52 Euro

**Druck**

EN-Druck

Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm

Fon +49 (0) 2336 – 93 2103

E-Mail [druckerei@en-kreis.de](mailto:druckerei@en-kreis.de)

**Auflage**

110

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

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>8</b>
3.1	Aufgabe der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgabe der Geschäftsstellen	9
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2011</b>	<b>10</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	13
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	14
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>15</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau	16
5.2	Geschosswohnungsbau	17
5.3	Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW	17
5.4	Gewerbe	18
5.4.1	Gewerbe und Industrie	18
5.4.2	Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung	18
5.5	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	20
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>
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 / Reihendhäuser	23
6.1.4	Reihenmittelhäuser	24
6.2	Mehrfamilienhäuser	25
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	25
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	25
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>26</b>
7.1	Wohnungseigentum	26
7.2	Teileigentum	28
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>29</b>

<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>31</b>
9.1	<b>Indexreihen</b>	<b>31</b>
9.1.1	Bodenpreisindexreihen – baureifes Land	32
9.1.2	Bodenpreisindexreihen – land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	33
9.2	<b>Umrechnungskoeffizienten</b>	<b>34</b>
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Fläche (individueller Wohnungsbau)	34
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ)	35
9.3	<b>Liegenschaftszinssätze</b>	<b>36</b>
9.4	<b>Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke</b>	<b>37</b>
9.4.1	Ertragsfaktoren	38
9.4.2	Gebäudefaktoren	39
9.4.2.1	Freistehende Einfamilienhäuser	39
9.4.2.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	41
9.4.2.3	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	42
9.4.2.4	Reihenmittelhäuser	44
9.4.2.5	Dreifamilienhäuser	45
9.4.2.6	Mehrfamilienhäuser	46
9.4.2.7	Wohnungseigentum	47
9.4.2.8	Garagen und Stellplätze	50
9.5	<b>Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück</b>	<b>51</b>
9.5.1	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht	51
9.5.2	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück	51
9.6	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	<b>52</b>
9.6.1	Sachwertfaktoren	52
9.6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
9.6.1.2	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	53
9.6.1.3	Reihenmittelhäuser	53
9.6.2	Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren	54
9.6.2.1	Erbbaurechtsfaktoren	54
9.6.2.2	Erbbaugrundstücksfaktoren	54
9.7	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>55</b>
9.7.1	Bewirtschaftungskosten Wohnen	55
9.7.2	Bewirtschaftungskosten Gewerbe	55
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>57</b>
10.1	<b>Sozioökonomische Daten</b>	<b>57</b>
10.2	<b>Strukturdaten Bauen und Wohnen</b>	<b>57</b>
10.3	<b>Wirtschaftsdaten</b>	<b>58</b>
<b>11</b>	<b>Mieten</b>	<b>59</b>
11.1	<b>Wohnen</b>	<b>59</b>
11.2	<b>Garagen / Stellplätze</b>	<b>59</b>
11.3	<b>Gewerbliche Hallen und Büromieten</b>	<b>59</b>
11.4	<b>Einzelhandel</b>	<b>59</b>
<b>12</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>60</b>
12.1	<b>Mitglieder des Gutachterausschusses</b>	<b>60</b>
12.2	<b>Benachbarte Gutachterausschüsse</b>	<b>60</b>

# 1 Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

## Umsätze

Im Jahr 2011 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2.232 Kauffälle (2010: 2.051) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 409,4 Mio. € und einem Flächenumsatz von 401,0 ha abgeschlossen.

Gegenüber dem Jahr 2010 stieg die Anzahl der Kaufverträge, wie auch der Geld- und Flächenumsatz.

## 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 17 % (2011: 149 Kauffälle) zu.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 219 €/m<sup>2</sup>.

## Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 625 Ein- und Zweifamilienhäuser (2010: 547) veräußert.

Die Preise variierten in dieser Kategorie je nach Baustruktur. So kostete z.B. ein freistehendes Einfamilienhaus in mittleren bis guten Wohnlagen je nach Baujahr zwischen 179.000 und 336.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 282.000 € gezahlt.

## Wohnungseigentum

Im Jahr 2011 wechselten 573 (2010: 589) Objekte den Eigentümer.

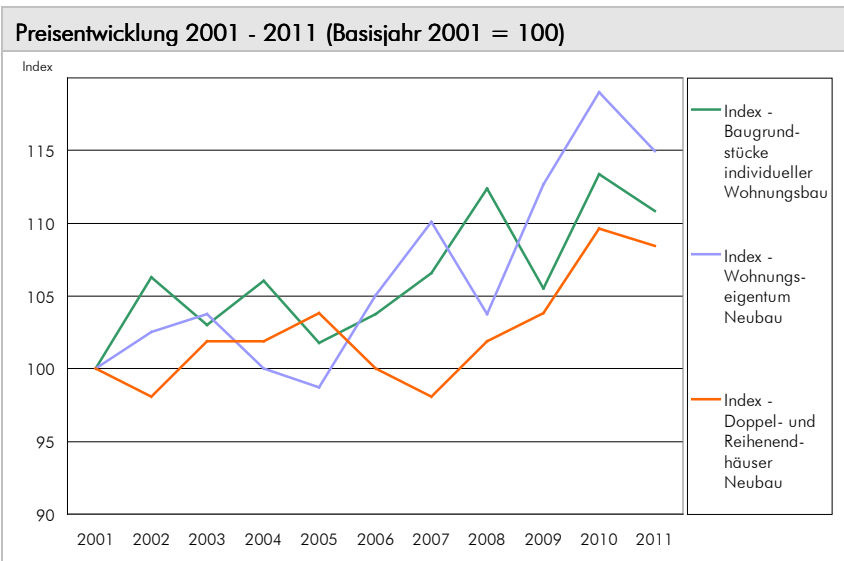
Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 2.270 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 83 m<sup>2</sup> gefallen, die Kaufpreise in Altbauten (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) sind stagnierend.

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

Die gefragten wohnwirtschaftlichen Teilmärkte

- Baugrundstücke - individueller Wohnungsbau (€/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche)
- Wohnungseigentum, Neubau (€/m<sup>2</sup>-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 2011

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2011 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **2.232 Kauffällen** (2010: 2.051) einen Geldumsatz von **409,4 Mio. €** (2010: 338,3 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **401,0 ha** (2010: 358,2 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 2011 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich zum 6. Januar 2012 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. 2011 waren 168 Kaufverträge (2010 = 156) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

2011 haben außerdem 88 Eigentümerwechsel durch Zuschlagungsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren stattgefunden.

**Die Kaufverträge mit persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen sowie die Zuschlagungsbeschlüsse 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

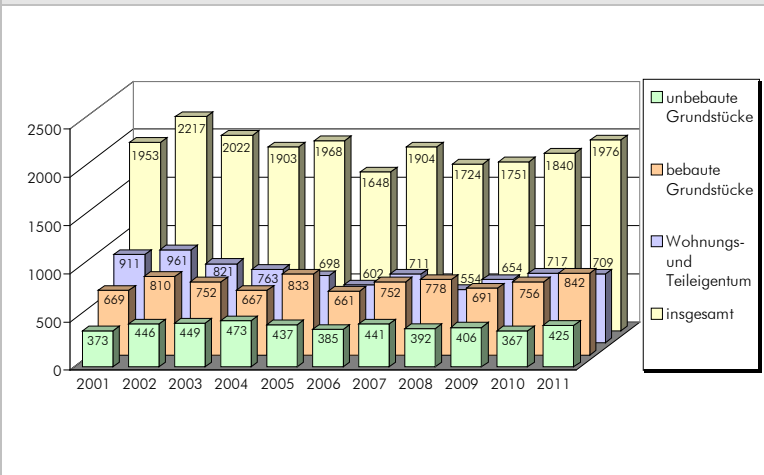
- Eigentumswohnungen
- Teileigentum einschließlich Garagen, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze

<b>Zusammenfassung – Kaufverträge 2011</b>			
	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>	<b>Flächenumsatz [ha]</b>
<b><u>Unbebaute Grundstücke</u></b>			
Bauland (individueller Wohnungsbau)	149	18,4	9,9
Bauland (Geschosswohnungsbau)	11	3,3	1,7
Bauland (Gewerbe)	13	2,9	6,5
Rohbauland	12	8,2	4,7
Bauerwartungsland	9	1,1	4,1
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	85	2,0	142,9
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	19	0,8	0,8
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	127	0,8	3,1
	<b>425</b>	<b>37,5</b>	<b>173,7</b>
<b><u>Bebaute Grundstücke</u></b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	625	148,4	74,8
Mehrfamilienhäuser	128	39,3	20,3
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	17	25,8	5,1
Gewerbe- und Industrieobjekte	23	16,8	14,3
Erbbaurechte	8	1,2	0,5
sonstige Gebäude	41	12,5	38,0
	<b>842</b>	<b>244,0</b>	<b>153,0</b>
<b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b>			
Wohnungseigentum	573	63,2	7,7
Teileigentum	117	3,0	0,7
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	19	1,3	0,3
	<b>709</b>	<b>67,5</b>	<b>8,7</b>
<b><u>Zwischensumme</u></b>			
	<b>1.976</b>	<b>349,0</b>	<b>335,4</b>
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)			
	168	46,5	53,7
Zuschlagungsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren			
	88	13,9	11,9
	<b>2.232</b>	<b>409,4</b>	<b>401,0</b>

## 4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 2011 insgesamt **1.976 Kauffälle** (2010: 1.840) zugeleitet worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **7 %**.

Anzahl der Kauffälle 2001 – 2011

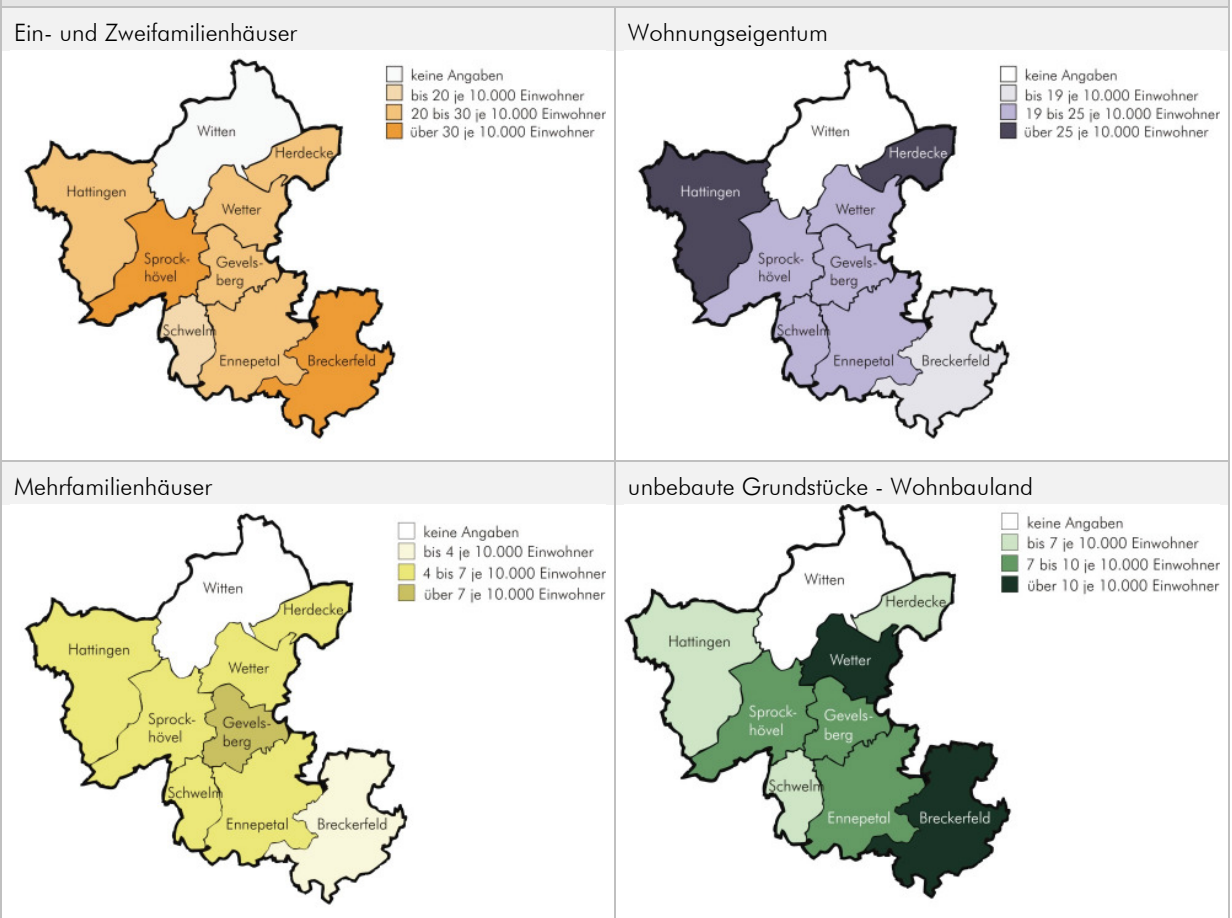


Die Anzahl der Grundstücksverkäufe in den einzelnen Teilmärkten hat sich in den letzten Jahren ständig verändert.

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke ist gestiegen und stellte mit 43 % das siebte 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.

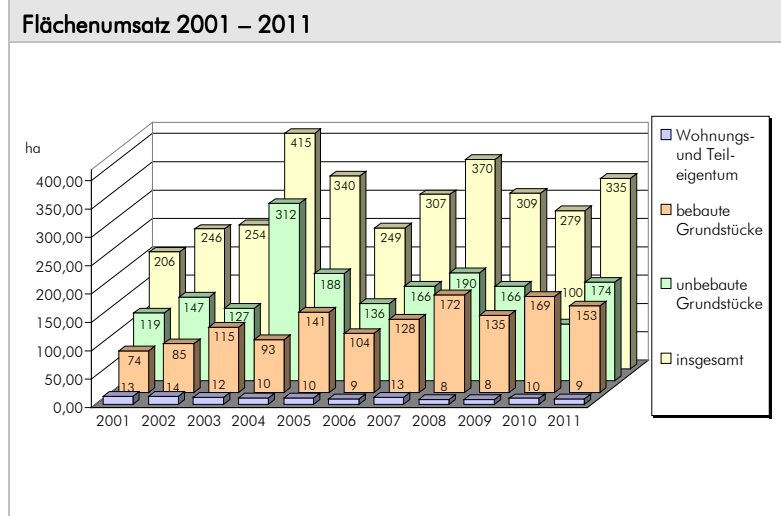
Anzahl der Kauffälle 2011



## 4.2 Flächenumsatz

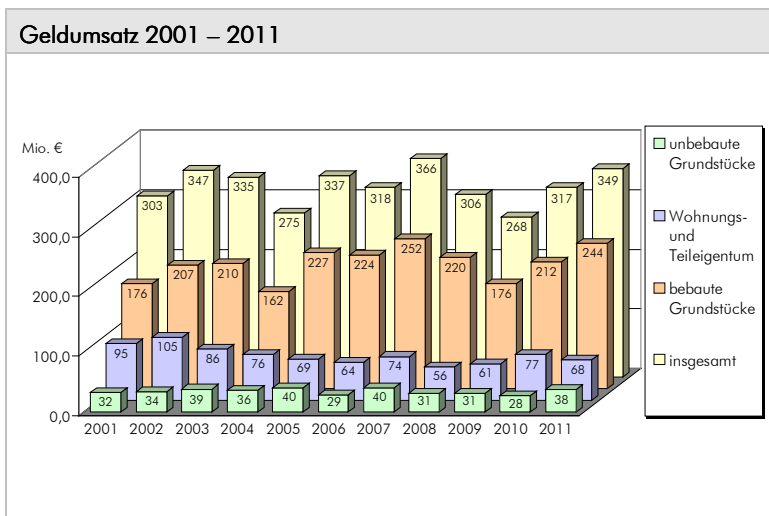
Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **335,4 ha** (2010: 278,7 ha) umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **20 %**.

Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes liegt mit 52 % bei den unbebauten Grundstücken.



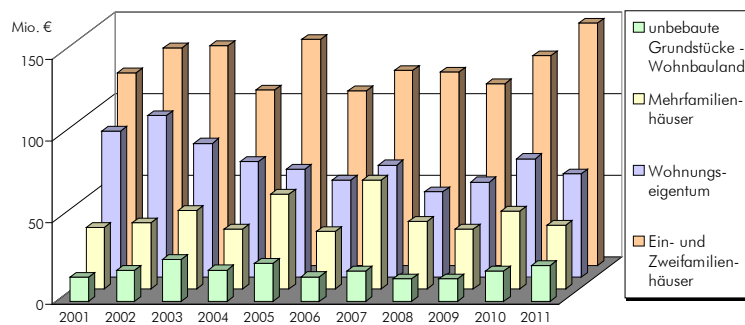
## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **349,0 Mio. €** (2010: 317,1 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **10 %**.



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

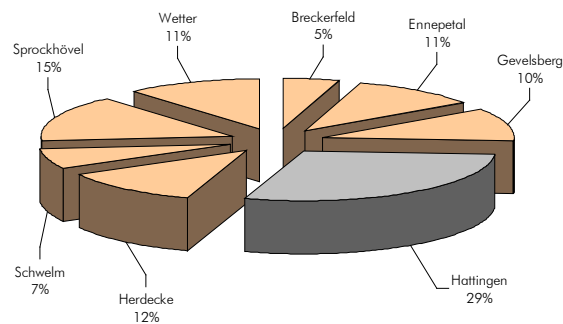
## Geldumsatz 2001 – 2011



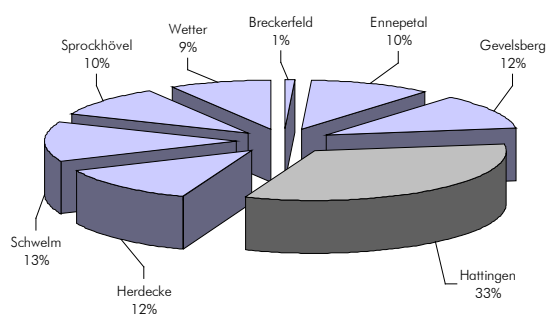
In dem wohnungswirtschaftlichen Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser und unbebaute Grundstücke - Wohnbauland ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und im Bereich Wohnungseigentum und Mehrfamilienhaus gefallen.

## Geldumsatz 2011

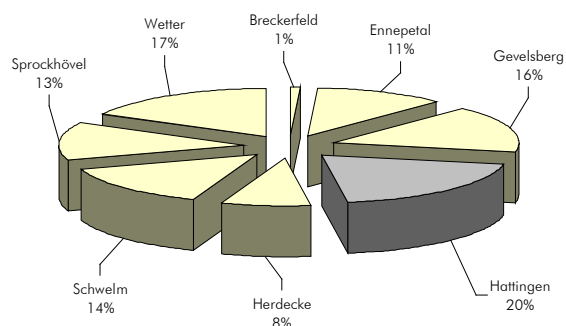
### Ein- und Zweifamilienhäuser



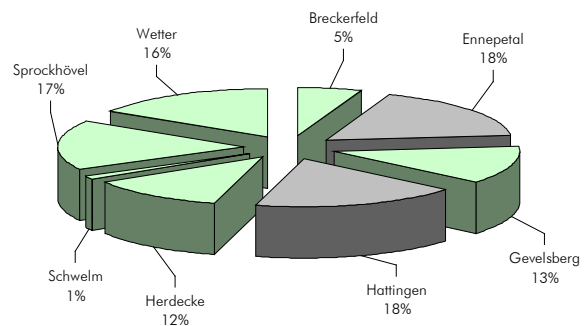
### Wohnungseigentum



### Mehrfamilienhäuser



### unbebaute Grundstücke - Wohnbauland



## 4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser) ist festzustellen, dass 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 18 % der Erwerber kamen aus den direkt angrenzenden Städten.

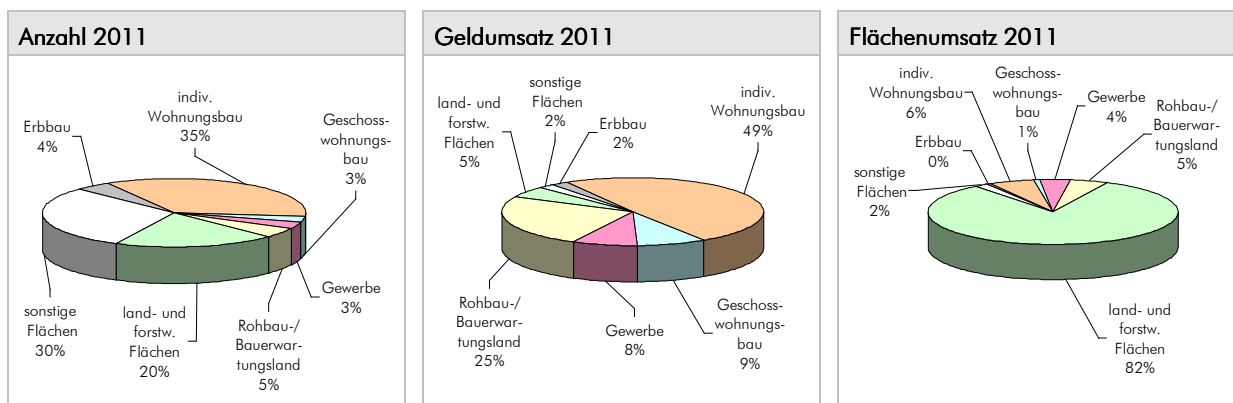
## 5 Unbebaute Grundstücke

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 2011 mit **425 Kauffällen** (2010: 367) einen Geldumsatz von **37,5 Mio. €** (2010: 27,9 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **173,7 ha** (2010: 99,9 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe um 16 %, der Geldumsatz um 74 % und der Flächenumsatz um 35 % zu.



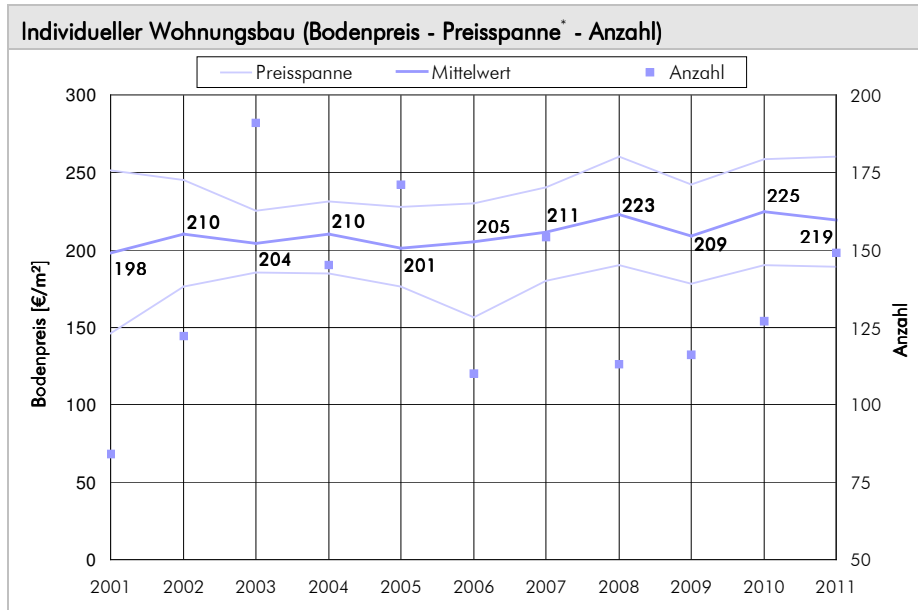
Bei der Anzahl der Kauffälle bildeten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit 35 % und die sonstige Flächen, wie z.B. öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen u.a.) und Arrondierungen mit 30 % die Schwerpunkte.

Mit 49 % bildeten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil beim Geldumsatz und beim Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 82 % 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 Reihemittelhäuser.

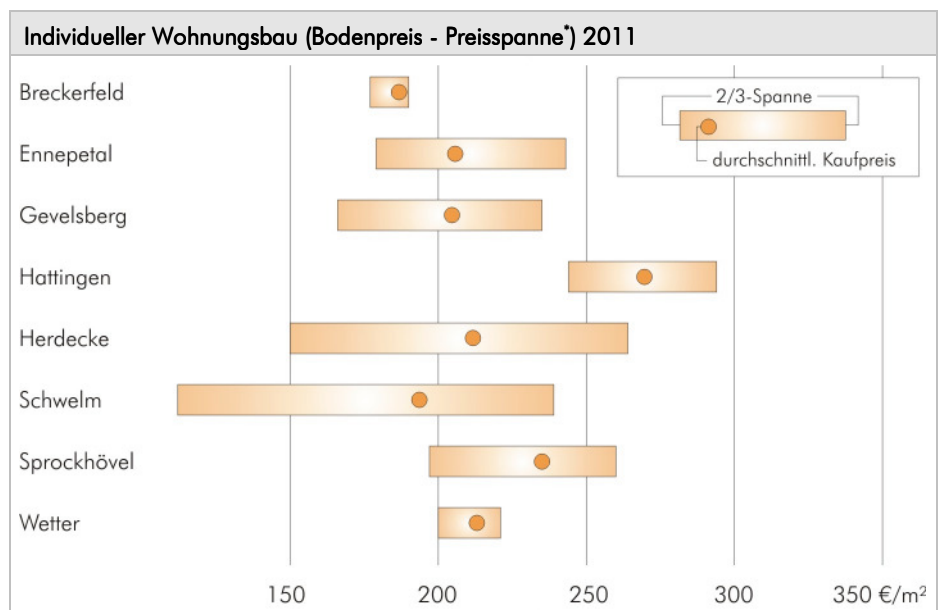
Zur Auswertung konnten **149 Kaufverträge** (2010: 127) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **219 €/m<sup>2</sup>** (2010: 225 €/m<sup>2</sup>) für ein 585 m<sup>2</sup> (Median<sup>1</sup>: 510 m<sup>2</sup>) großes Grundstück. Die Preisspanne\* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **190 bis 260 €/m<sup>2</sup>**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 32)) ist der Bodenpreis gegenüber 2010 **stagnierend**.

Der Geldumsatz betrug 18,4 Mio. € (2010: 15,8 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 17 % gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 9,9 ha (2010: 7,8 ha) und ist ebenfalls gestiegen, um 27 %.

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



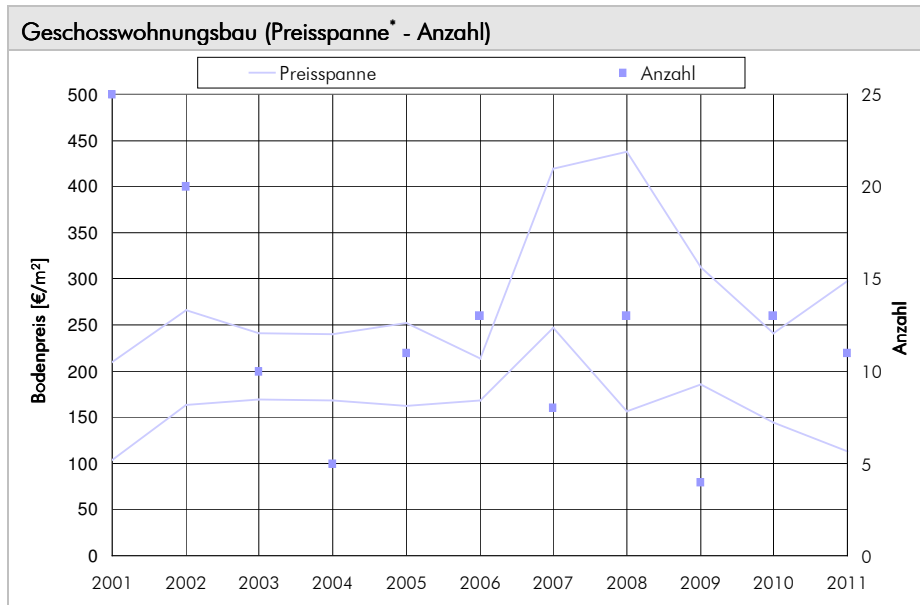
<sup>1</sup> Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte halbiert  
\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst



## 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 **11 Kaufverträge** (2010: 13) 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 **115 bis 295 €/m<sup>2</sup>**.



Ein zuverlässiger durchschnittlicher Gesamtkaufpreis bzw. eine durchschnittliche Grundstücksgröße kann ebenfalls aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden (Preisspanne\* 165.000 - 535.000 € bzw. Grundstücksgrößen\* 800 - 2.400 m<sup>2</sup>).

Der Geldumsatz ist mit 3,3 Mio. € (2010: 2,6 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 1,7 ha (2010: 1,5 ha) gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen.

## 5.3 Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW

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

Die Kanalanschlussbeiträge für einen Komplettanschluss [Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage, ohne Hausanschluss] betragen je nach Stadt zwischen **3,50 - 7,25 €/m<sup>2</sup>**- Verteilungsfläche (i.d.R. bei eingeschossiger Bauweise: Grundstücksfläche x Faktor 1,0 und bei mehrgeschossiger Bauweise: Grundstücksfläche x Faktoren bis 2,0) oder sind in der Kalkulation der Abwassergebühren (Städte Ennepetal, Schwelm und Hattingen) enthalten.

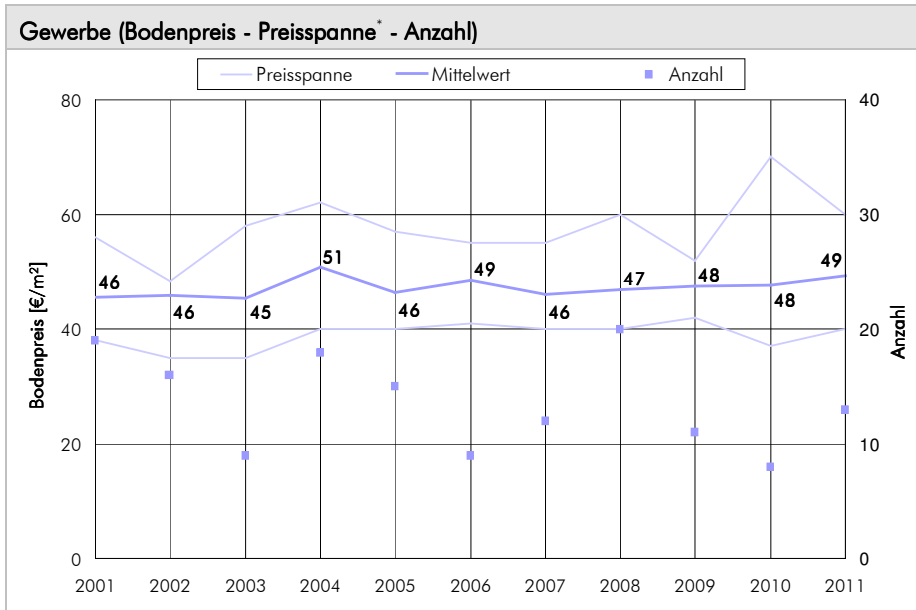
\* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## 5.4 Gewerbe

### 5.4.1 Gewerbe und Industrie

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

Zur Auswertung konnten **14 Kaufverträge** (2010: 8) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **49 €/m<sup>2</sup>** (2010: 48 €/m<sup>2</sup>). Die Preisspanne\* für Gewerbegrundstücke lag bei **40 bis 60 €/m<sup>2</sup>**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 32)) ist der Bodenpreis gegenüber 2010 **leicht gestiegen**.

Der Geldumsatz betrug 2,9 Mio. € (2010: 1,0 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne\* von 40.000 bis 350.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 6,5 ha (2010: 2,4 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls stark gestiegen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 1.000 bis 7.000 m<sup>2</sup>.

### 5.4.2 Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung

Für Grundstücke, die einer Büro- oder Handelsnutzung unterliegen - insbesondere Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Markthallen und Shopping-Center - wurde über einen längeren Zeitraum festgestellt, dass die voll erschlossenen, baureifen Grundstücke für **75 bis 225 €/m<sup>2</sup>** veräußert wurden.

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

\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## 5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. 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 20 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **1,40 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 0,65 – 2,00 €/m<sup>2</sup>).

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

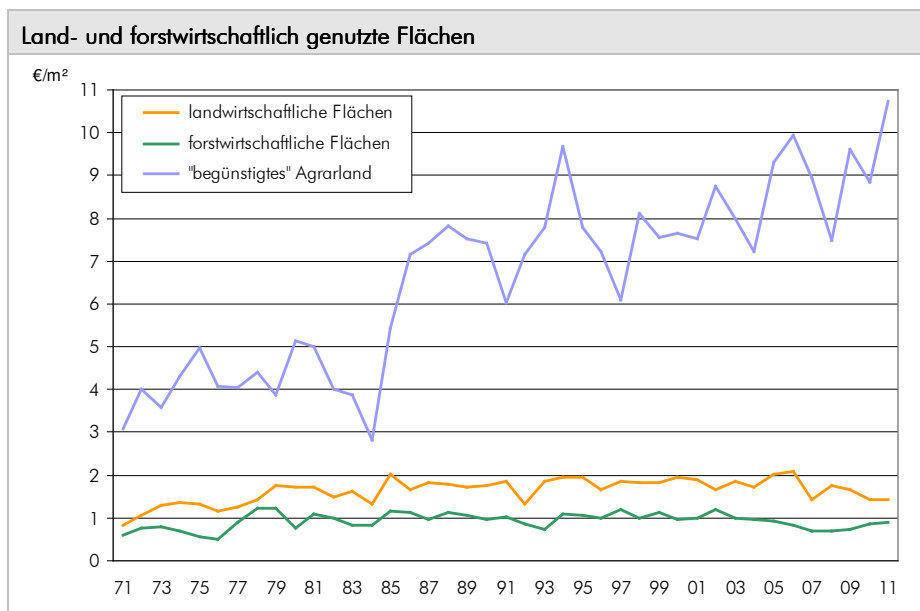
Zur Auswertung konnten 28 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **0,90 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 0,45 – 1,25 €/m<sup>2</sup>).

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 8 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen von **10,75 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 6,80 – 16,10 €/m<sup>2</sup>).



\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## 5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2011 nur 21 Kauffälle vor. Eine differenzierte Aussage ist nicht möglich.

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

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

### **Bauerwartungsland**

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

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

### **Rohbauland**

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

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

---

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

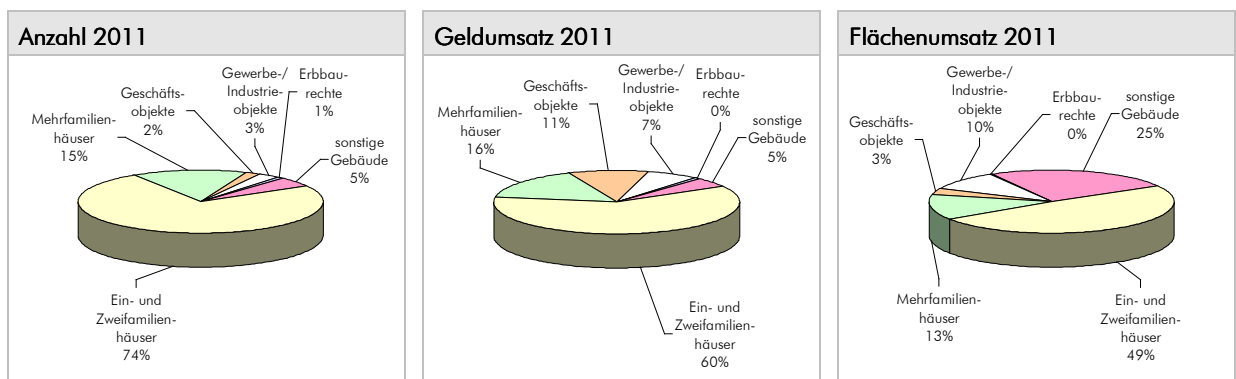
## 6 Bebaute Grundstücke

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

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

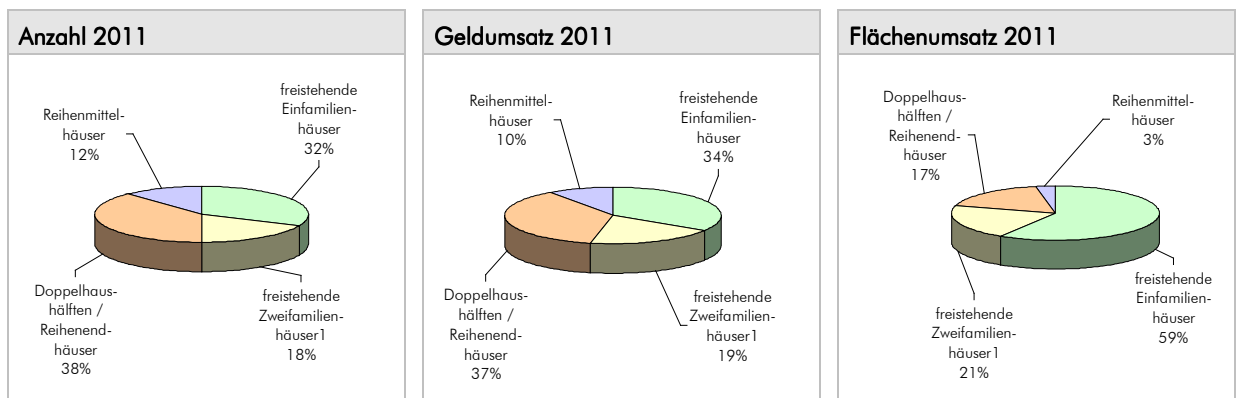
Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - hat im Jahr 2011 mit **842 Kauffällen** (2010: 756) einen Geldumsatz von **244,0 Mio. €** (2010: 212,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **153,0 ha** (2010: 168,8 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 11 % und der Geldumsatz um 15 % gestiegen, der Flächenumsatz um 9 % gefallen.



### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



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

Zur Auswertung konnten **625** (2010: 547) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 14 % gestiegen.  
Der Anteil von Neubauten betrug wie im Vorjahr 16 %.

Der Geldumsatz ist mit **148,4 Mio. €** (2010: 128,2 Mio. €) um 16 % und der Flächenumsatz mit **74,8 ha** (2010: 66,1 ha) um 13 % gestiegen.

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

### 6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

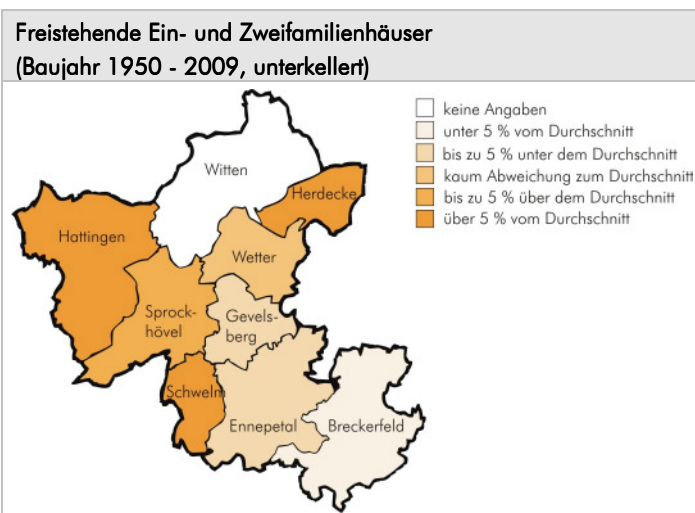
Preisspanne\* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten): **179.000 - 336.000 €**

mittlere Wohnfläche: **145 m<sup>2</sup>** (105 - 180 m<sup>2</sup>)

mittlere Grundstücksfläche: **765 m<sup>2</sup>** (435 - 1.050 m<sup>2</sup>)

Nach einem Rückgang im Vorjahr ist die Anzahl der verkauften, neuerrichteten freistehenden Einfamilienhäuser wieder auf dem Stand von 2009.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren 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): **188.000 - 291.000 €**

mittlere Wohnfläche: **180 m<sup>2</sup>** (145 - 215 m<sup>2</sup>)

mittlere Grundstücksfläche: **835 m<sup>2</sup>** (500 - 1.180 m<sup>2</sup>)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind unter Ziffer 9.4.2.2 (Seite 41) aufgeführt.

\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

### 6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	<b>138.000 - 281.000 €</b>
mittlere Wohnfläche:	<b>130 m<sup>2</sup></b> (100 - 150 m <sup>2</sup> )
mittlere Grundstücksfläche:	<b>310 m<sup>2</sup></b> (235 - 470 m <sup>2</sup> )

#### Neubauten

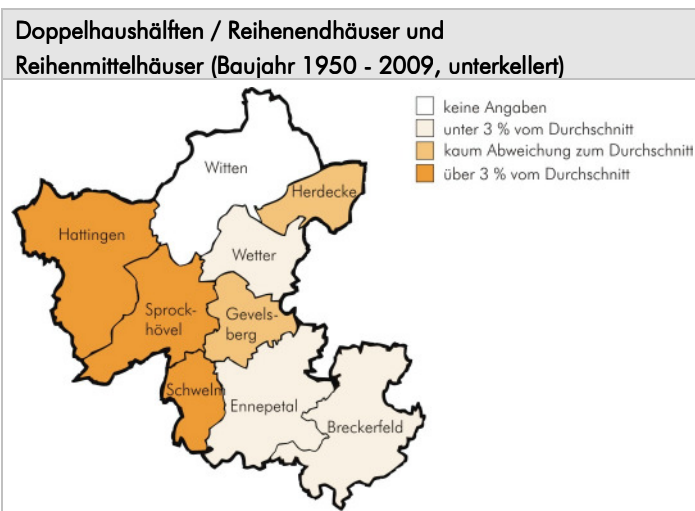
durchschnittlicher Objektprice (unterkellert) ohne Garage bzw. Stellplatz:	<b>282.000 €</b>
Preisspanne*:	234.000 - 314.000 €
Wohnfläche:	<b>120 - 145 m<sup>2</sup></b>
durchschnittliche Grundstücksfläche:	<b>305 m<sup>2</sup></b>

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 **leicht gefallen**.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudedefaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.3 (Seite 42) 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):

**143.000 - 222.000 €**

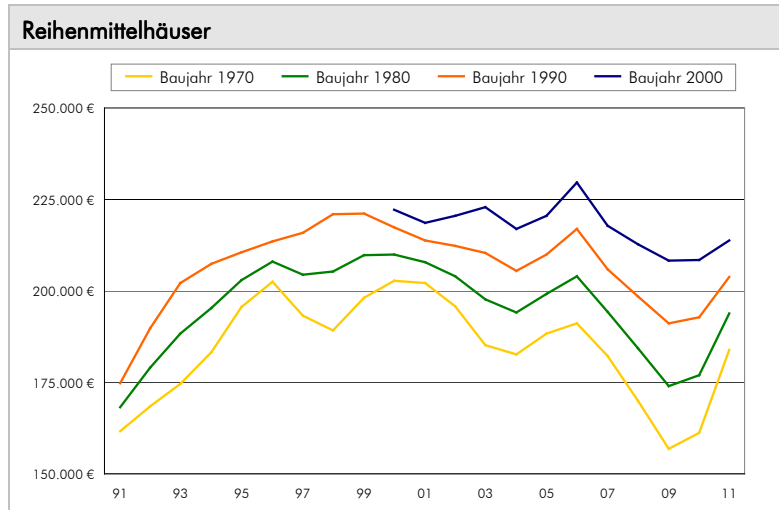
mittlere Wohnfläche:

**125 m<sup>2</sup>** (100 - 140 m<sup>2</sup>)

mittlere Grundstücksfläche:

**230 m<sup>2</sup>** (160 - 320 m<sup>2</sup>)

Für Reihemittelhäuser (unterkellert, normiert auf eine Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup>) wurde nebenstehender Werteverlauf festgestellt.



### Neubauten

durchschnittlicher Objektpreis inkl. Garage (unterkellert):

**231.000 €**

Preisspanne\*:

202.000 - 277.000 €

Wohnfläche:

**125 - 145 m<sup>2</sup>**

durchschnittliche Grundstücksfläche:

**185 m<sup>2</sup>**

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 **leicht gestiegen**, die Anzahl ist gefallen.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren für Reihemittelhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.4 (Seite 44) 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 **128** (2010: 138) und ist gegenüber dem Vorjahr um 7 % gefallen. Der Geldumsatz mit **39,3 Mio. €** (2010: 47,7 Mio. €) ist gegenüber 2010 um 17 % gefallen und der Flächenumsatz hat sich mit **20,3 ha** (2010: 48,4 ha) halbiert. Bei 4 Kaufverträgen waren die Grundstücke größer als 1 ha, wobei diese ca. 40 % des Flächenumsatzes ausmachten. Diese Objekte lagen im Außenbereich.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil<sup>1</sup> < 20 % konnten 84 Kaufverträge herangezogen werden. Die Preisspanne<sup>2</sup> betrug **129.000 - 295.000 €**.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % sind unter Ziffer 9.4.2.5 und 9.4.2.6 (Seite 45f.) 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 **17** (2010: 7). Der Geldumsatz betrug **25,8 Mio. €** (2010: 8,5 Mio. €) und der Flächenumsatz **5,1 ha** (2010: 1,4 ha). 2011 war ca. 1/3 der verkauften Objekte teurer 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 **23** (2010: 21) und ist gegenüber dem Vorjahr um 10 % gestiegen. Der Geldumsatz ist mit **16,8 Mio. €** (2010: 13,9 Mio. €) um 21 % und der Flächenumsatz mit **14,3 ha** (2010: 9,9 ha) um 45 % gestiegen. Hier lagen 1/4 der Kauffälle über 1 Mio. €.

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

---

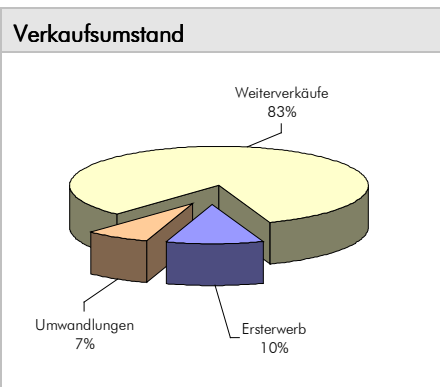
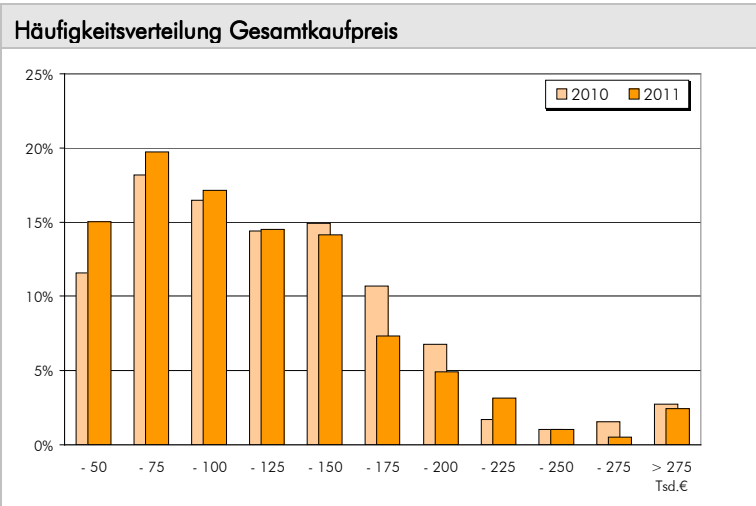
<sup>1</sup> für den gewerblichen Anteil ist die Miete maßgebend

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

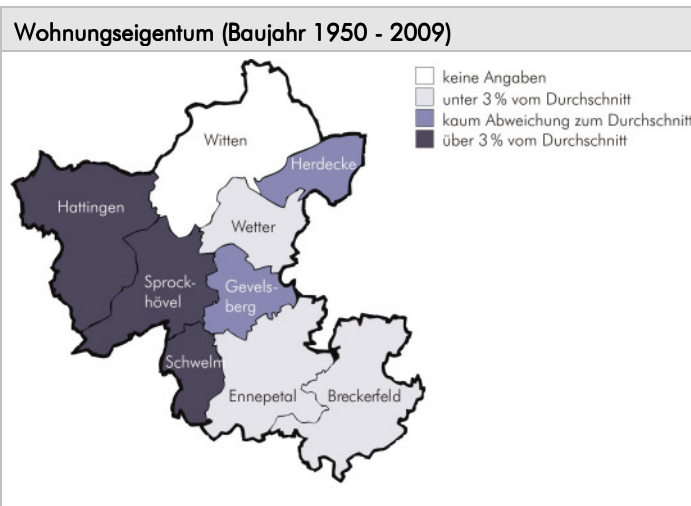
Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **709** (2010: 717) und ist um 1 % gefallen. Der Geldumsatz ist mit **67,5 Mio. €** (2010: 76,7 Mio. €) um 12 % und der Flächenumsatz mit **8,7 ha** (2010: 10,0 ha) um 13 % gefallen.

### 7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2011 wechselten **573** Objekte (2010: 589) den Eigentümer, das sind **3 % weniger** als im Vorjahr.



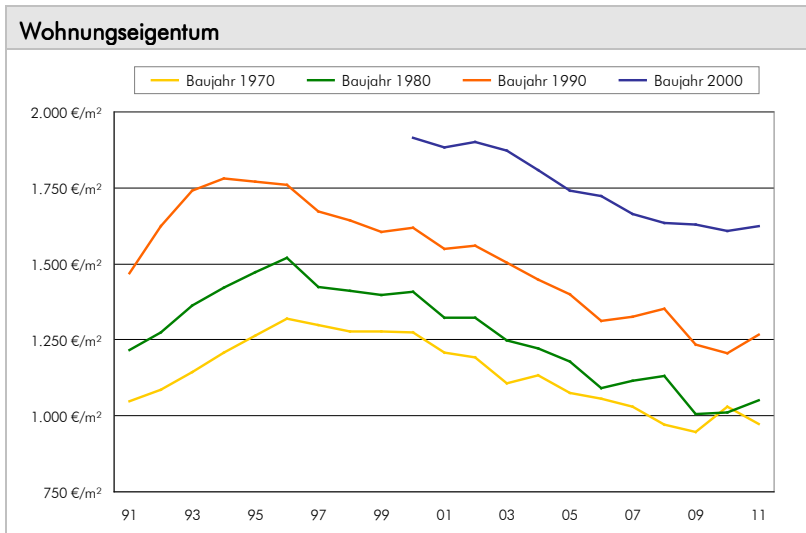
Der Anteil der 2011 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 7 % (2010: 9 %) wieder gesunken. Der Anteil der Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gefallen (2010: 12 %).



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 1991 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

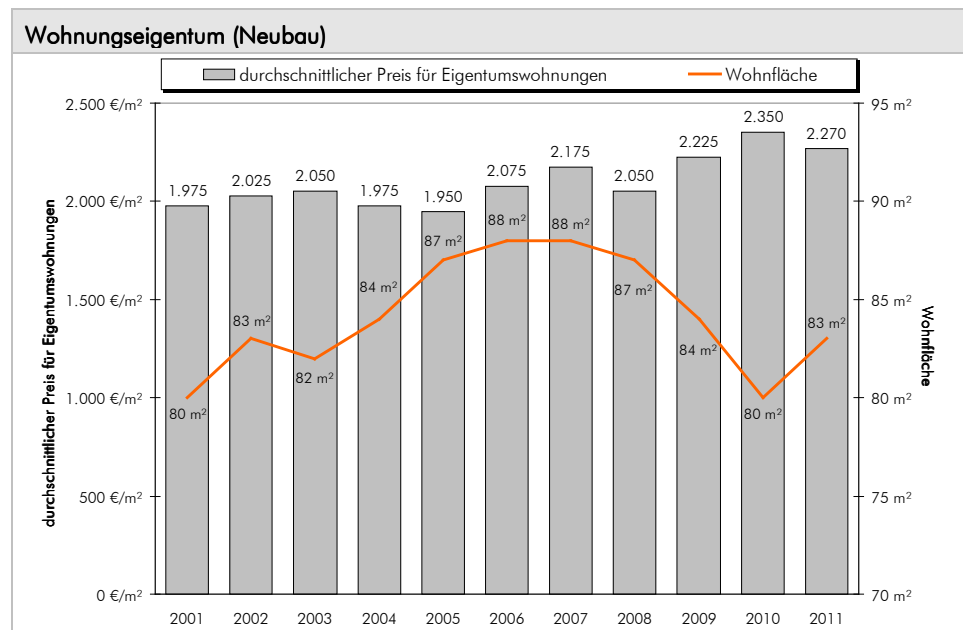
Aus allen Kauffällen für Neubauten wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche<sup>1</sup> von 50 bis 120 m<sup>2</sup> in mittleren bis guten Wohnlagen zur Auswertung herangezogen. Die Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden mit mindestens 4 Wohneinheiten.

Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug **2.270 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche** (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr **gefallen**.

Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne\* zwischen 2.160 und 2.390 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug **196.000 €** (2010: 192.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

In Hattingen hat sich ein weiterer Teilmarkt für Neubauten ergeben. Die Preise von unterschiedlich großen Wohnungen, die in einer Anlage für betreutes Wohnen verkauft wurden und in Verbindung zu entsprechenden Leistungen stehen, lagen bei 2.600 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 65 bis 100 m<sup>2</sup> errichtet, die mittlere Wohnfläche betrug 83 m<sup>2</sup>.



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren und die Indexreihe für Wohnungseigentum ist unter der Ziffer 9.4.2.7 (Seite 47) aufgeführt.

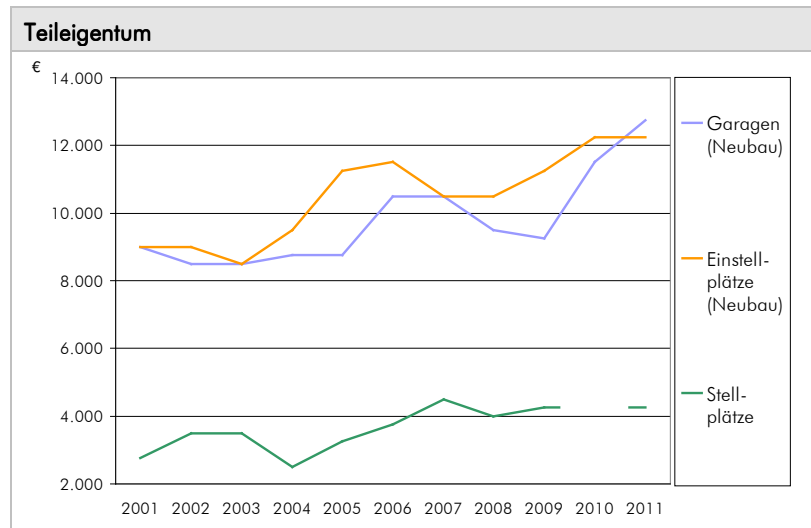
<sup>1</sup> bis einschließlich 2004 wurden nur Wohnungen mit einer Wohnflächen von 60 bis 100 m<sup>2</sup> ausgewertet  
\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## 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 2,0 Mio. € (ca. **3 % Geldumsatzvolumen des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum**) vor. Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblichen Räume (Lage, Baujahrklassen, bauliche und wirtschaftliche Nutzung) können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Neubauten von Garagen wurden im Durchschnitt für **12.750 €** (Preisspanne\* 10.000 - 15.000 €) und **Garagen in Gebäuden / Tiefgarageneinstellplätze** für **12.250 €** (Preisspanne\* 10.000 - 15.000 €) veräußert. 2011 wurden Stellplätze im Durchschnitt für **4.250 €** (Preisspanne\* 3.000 - 5.000 €) verkauft.



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Garagen und Stellplätze sind unter Ziffer 9.4.2.8 (Seite 50) aufgeführt.

Für **Garagen bis Baujahr 1979** konnte eine Preisspanne\* von **4.500 - 8.000 €** 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 zwischen **1970 und 1999** errichtet wurden, ergab sich eine Preisspanne\* von **5.000 - 7.500 €**. Für Garagen im Gebäude / Tiefgarageneinstellplätze **bis Baujahr 2009** konnte eine Preisspanne\* von **9.000 - 10.000 €** ermittelt werden.

\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## 8 Bodenrichtwerte

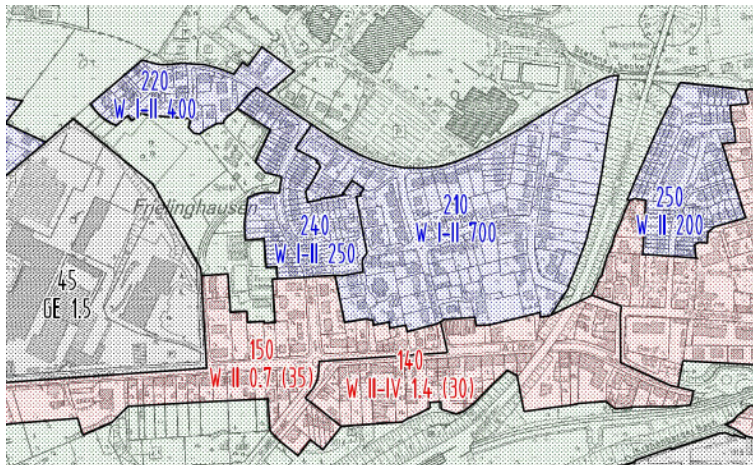
Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen jährlich, zum Stichtag 1. Januar, ermittelt und anschließend veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) 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 Bodenrichtwert 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.



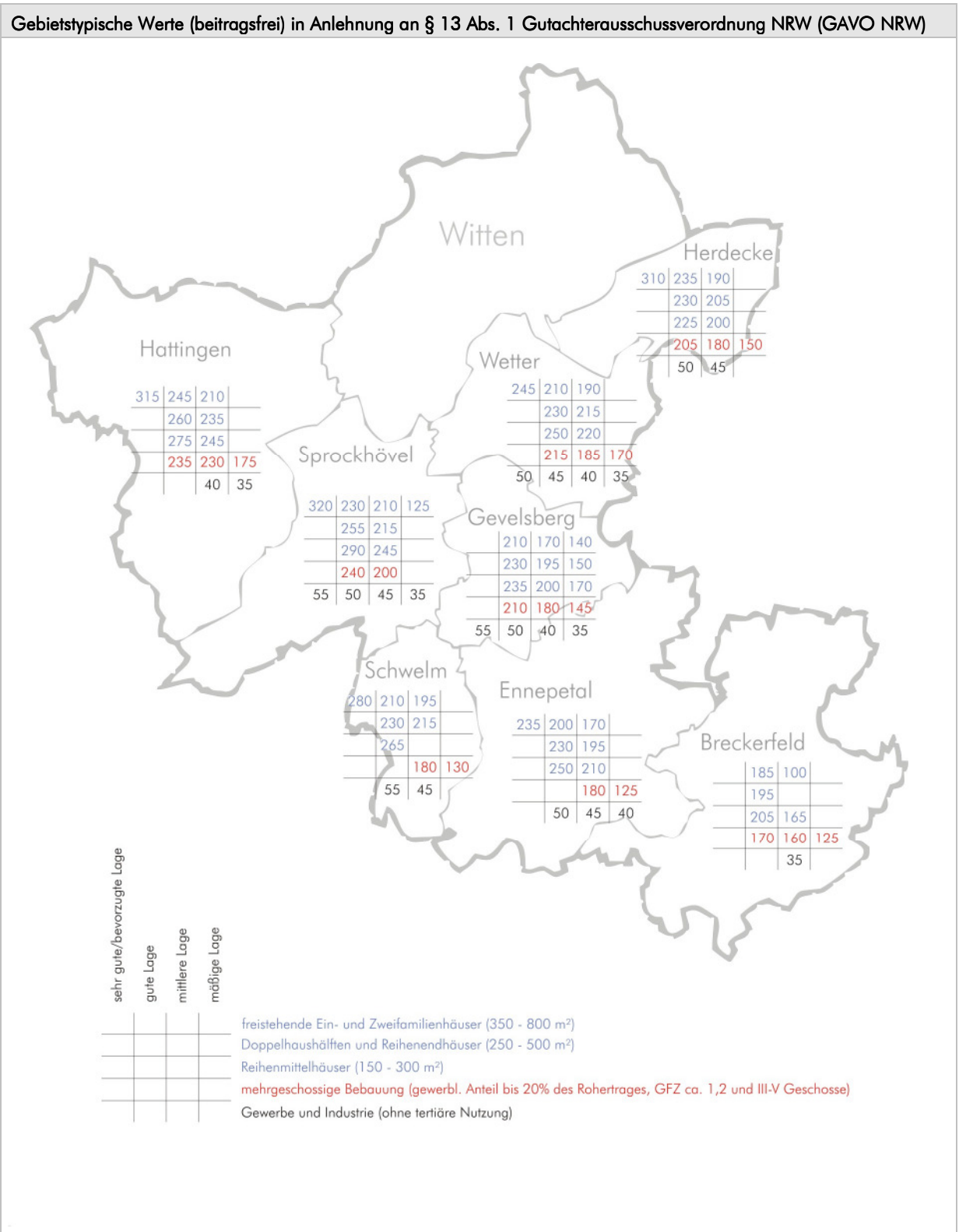
Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen oder erworben<sup>1</sup> werden.

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

Die Geschäftsstelle erteilt außerdem jedermann mündlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

<sup>1</sup> Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.08.1999 (GV. NRW. S. 524), 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](http://www.boris.nrw.de)). Mit Ergänzungen werden diese gebietstypischen Werte auch im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.



## 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 13. Februar 2012 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:

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

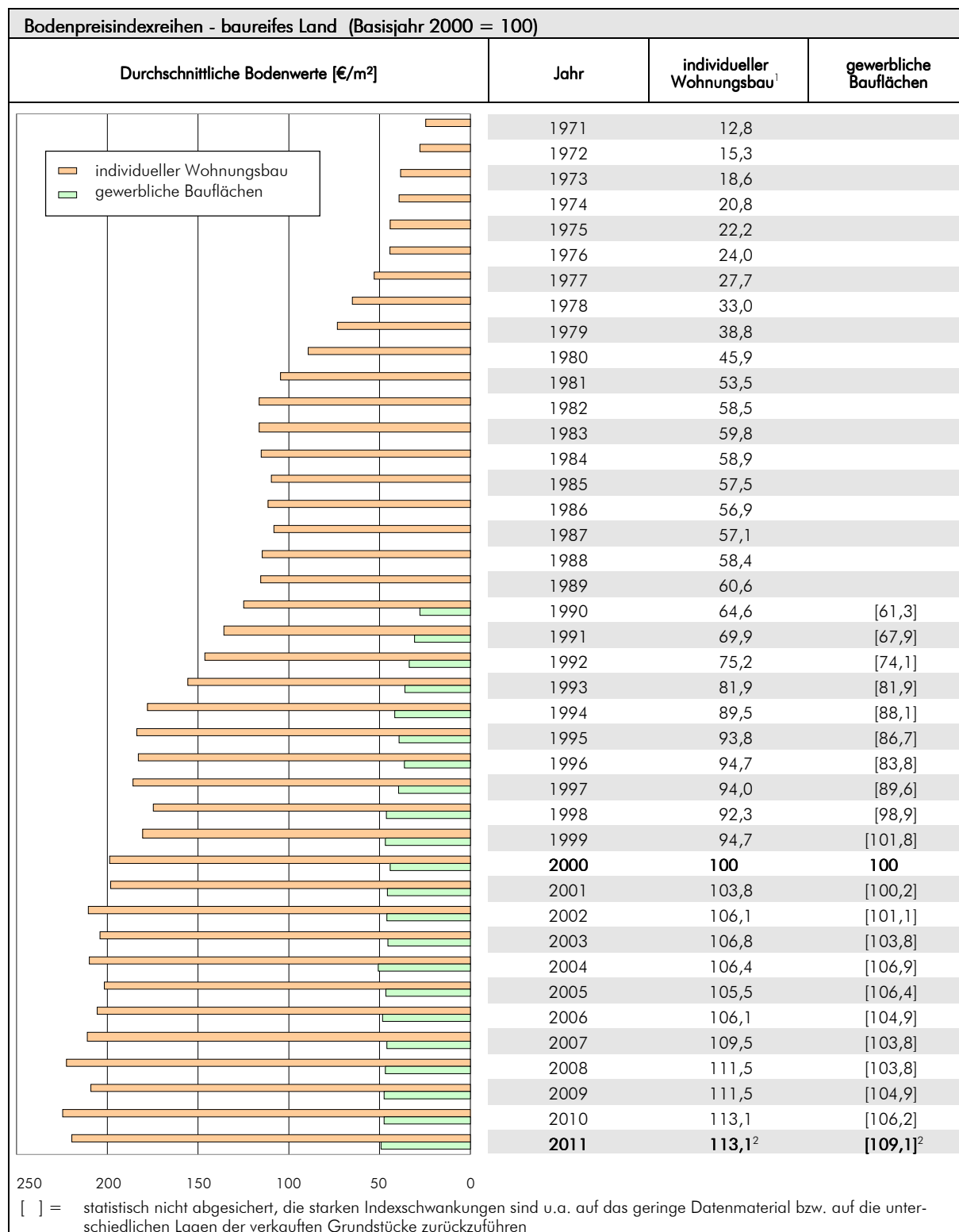
$BW_i$  = durchschnittlicher Bodenpreis/m<sup>2</sup> im Jahre i

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

Für die Indexberechnungen des aktuellen Jahres muss anstelle des gleitenden Mittels vorläufig mit dem Durchschnittswert ( $BW_i$ ) des laufenden Jahres gerechnet werden. Die 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.



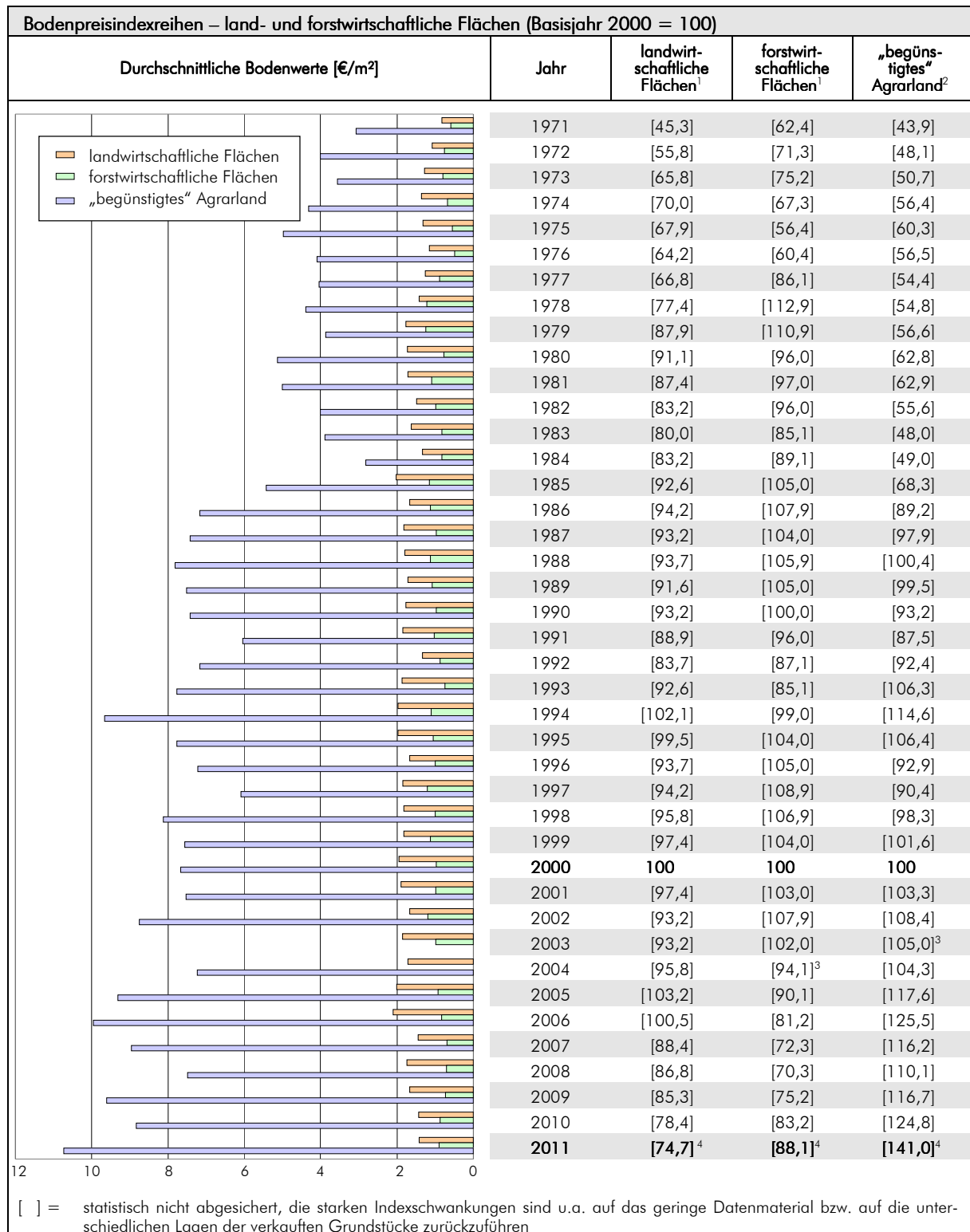
<sup>1</sup> Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

<sup>2</sup> 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.



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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> der Index wurde anhand der Daten des Vorjahres und des darauffolgenden Jahres ermittelt

<sup>4</sup> vorläufiger Index

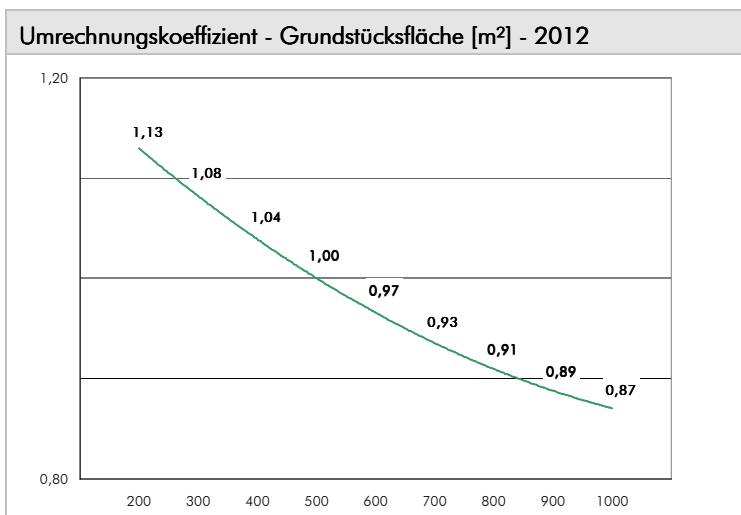
## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

### 9.2.1 Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Fläche (individueller Wohnungsbau)

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

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

Im Ennepe-Ruhr-Kreis konnte ebenfalls eine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksfläche und dem Bodenpreis nachgewiesen werden. Diese Erkenntnisse wurden für Flächengrößen zwischen 200 und 1.000 m<sup>2</sup> in einer statistisch gesicherten Funktion abgeleitet und können der nachfolgenden Grafik entnommen werden:



Beispiel:

Bodenrichtwert 200 €/m<sup>2</sup>  
für 400 m<sup>2</sup> (Umrechnungskoeffizient 1,04)

zu bewertendes Grundstück  
mit 800 m<sup>2</sup> (Umrechnungskoeffizient 0,91)

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

Bodenwert für 800 m<sup>2</sup> großes Grundstück  
= 175 €/m<sup>2</sup>

Die Umrechnungskoeffizienten des Ennepe-Ruhr-Kreises werden von einer Analyse der funktionalen Abhängigkeiten von Bodenwerten<sup>1</sup> bestätigt. Zur Umrechnung von Grundstücken > 1.000 m<sup>2</sup> wird auf diese Umrechnungskoeffizienten verwiesen.

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

## 9.2.2 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ)

Eigene Untersuchungen zur Umrechnung bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ) liegen nicht vor. Der Gutachterausschuss ist jedoch der Meinung, dass im Geschosswohnungsbau und bei gemischten Bauflächen eine tendenzielle Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Nutzung besteht.

Für die Umrechnung des Wertverhältnisses von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung wird auf die Umrechnungskoeffizienten der Wertermittlungsrichtlinien Anlage 11 verwiesen.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN					
FÜR DAS VERHÄLTNISS VON GLEICHARTIGEN GRUNDSTÜCKEN BEI UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (GFZ : GFZ)					
Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand					
GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

Bei der Umrechnung sollte beachtet werden, dass diese Werte für den großstädtischen Bereich abgeleitet wurden und es bei einem zu großen Unterschied zwischen der GFZ des Bodenrichtwertes und der GFZ des zu bewertenden Grundstücks zu Unplausibilitäten kommen kann.

### 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 - 2012						
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert/Standardabweichung)			
			Ø Größe <sup>1</sup> m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø RND <sup>2</sup> Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	4,2 % ±0,9 %	60 <sup>8</sup>	75 ±13	1.164 ±340	5,70 ±0,96	56 ±15
Einfamilienhäuser (freistehend)	3,0 % ±0,4 %	36 <sup>8</sup>	166 ±49	2.290 ±329	6,14 ±0,66	57 ±16
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	3,3 % ±0,7 %	94 <sup>8</sup>	137 ±30	1.912 ±345	6,41 ±0,51	56 ±14
Zweifamilienhäuser	3,9 % ±0,7 %	14 <sup>8</sup>	233 ±56	1.917 ±285	6,14 ±0,63	62 ±16
Dreifamilienhäuser	[5,0 %] ±1,4 %	9 <sup>6</sup>	262 ±74	813 ±125	5,13 ±0,69	39 ±12
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	6,1 % ±1,0 %	18 <sup>7</sup>	419 ±113	626 ±150	4,82 ±0,86	40 ±7
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[6,2 %] ± 2,0 %	9 <sup>5</sup>	583 ±461	793 ±183	6,10 ±1,03	33 ±8
Gewerbeobjekte	[8,1 %] <sup>3</sup> ±2,1 %	13 <sup>4</sup>	857 ±396	490 ±198	4,81 ±2,20	37 ±13

[ ] = 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](http://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.

<sup>1</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

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

<sup>4</sup> Auswertungszeitraum 2004 - 2011

<sup>5</sup> Auswertungszeitraum 2006 - 2007

<sup>6</sup> Auswertungszeitraum 2008 - 2011

<sup>7</sup> Auswertungszeitraum 2009 - 2011

<sup>8</sup> Auswertungszeitraum 2010 - 2011

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

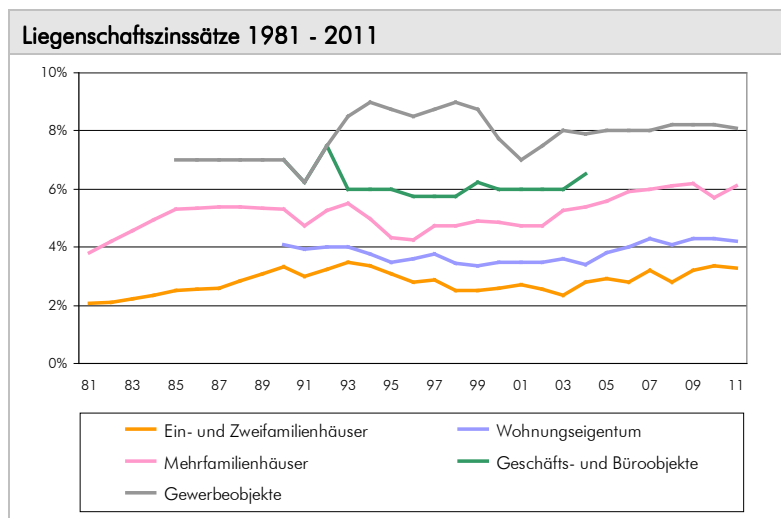
Die Höhe der Standardabweichung der Liegenschaftszinssätze ist im Wesentlichen auf Qualitätsunterschiede (Wohnlage, regionale Unterschiede; Art des Objektes, Ausstattung, Grundriss, Zustand, Mietniveau, Anzahl der Wohneinheiten bei Wohnungseigentum) der einzelnen Grundstücke zurückzuführen.

Es konnten folgende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden:

- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes bei Wohnungseigentum von der Höhe der Miete/m<sup>2</sup> (bei einer höheren Miete steigt der Zins)
- Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Lage (gute Lage - geringerer Zins; schlechte Lage - höherer Zins)

Die Berechnung wurde mit dem Iterationsverfahren nach R. Möckel<sup>1</sup> 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.
- **Gebäudedefaktoren** werden errechnet, indem die Kaufpreise auf eine geeignete Raumeinheit [m<sup>3</sup>] oder Flächeneinheit [m<sup>2</sup>] der baulichen Anlagen bezogen werden.  
Als Vergleichsmaßstab wurde im Folgenden von €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche ausgegangen, die auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Anwendung findet.  
Bei den Neubauten handelt es sich um Objekte, die schlüsselfertig vorwiegend von Bauträgern erstellt wurden.

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

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

p = Liegenschaftszinssatz %  
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 - 2012						
Art des Objektes	Rohertragsfaktoren Standard- abweichung	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert/Standardabweichung)			
			Ø Größe <sup>1</sup>	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø RND <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	16,9 ±3,6	60 <sup>8</sup>	75 ±13	1.164 ±340	5,70 ±0,96	56 ±15
Einfamilienhäuser (freistehend)	23,8 ±3,0	36 <sup>8</sup>	166 ±49	2.290 ±329	6,14 ±0,66	57 ±16
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	21,2 ±2,7	94 <sup>8</sup>	137 ±30	1.912 ±345	6,41 ±0,51	56 ±14
Zweifamilienhäuser	19,7 ±3,0	14 <sup>8</sup>	233 ±56	1.917 ±285	6,14 ±0,63	62 ±16
Dreifamilienhäuser	[13,4] ±2,5	9 <sup>6</sup>	262 ±74	813 ±125	5,13 ±0,69	39 ±12
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %	10,8 ±1,5	18 <sup>7</sup>	419 ±113	626 ±150	4,82 ±0,86	40 ±7
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[10,9] ±2,1	9 <sup>5</sup>	583 ±461	793 ±183	6,10 ±1,03	33 ±8
Gewerbeobjekte	[9,7] <sup>3</sup> ±1,9	13 <sup>4</sup>	857 ±396	490 ±198	4,81 ±2,20	37 ±13

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

<sup>1</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

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

<sup>4</sup> Auswertungszeitraum 2004 - 2011

<sup>5</sup> Auswertungszeitraum 2006 - 2007

<sup>6</sup> Auswertungszeitraum 2008 - 2011

<sup>7</sup> Auswertungszeitraum 2009 - 2011

<sup>8</sup> Auswertungszeitraum 2010 - 2011

## 9.4.2 Gebädefaktoren

### 9.4.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Die Gebädefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für freistehende Einfamilienhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- Gesamtkaufpreise bis 500.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 210 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m<sup>2</sup>
- 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.

<b>Gebädefaktoren</b>						
<b>freistehende Einfamilienhäuser - 2012</b>						
<b>Altersklasse</b> (mittleres Baujahr)	<b>Preis/ m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b>	<b>Vertrauens- bereich</b>	<b>Gesamt- kaufpreis</b>	<b>Wohn- fläche</b>	<b>Grundstücks- fläche</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
	<b>Spanne*</b>	<b>95 %</b>	<b>Spanne*</b>	<b>Spanne*</b>	<b>Spanne*</b>	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>bis 1919</b> <b>(1895)</b>	<u>1.330</u> 1.080-1.670	±200	<u>198.000</u> 151.000-258.000	<u>150</u> 120-170	<u>825</u> 385-1.250	14 <sup>1</sup>
<b>1920-1949</b> <b>(1936)</b>	<u>1.610</u> 1.400-1.900	±120	<u>225.000</u> 180.000-272.000	<u>140</u> 115-160	<u>755</u> 465-920	23 <sup>1</sup>
<b>1950-1974</b> <b>(1963)</b>	<u>1.740</u> 1.410-2.090	±105	<u>235.000</u> 179.000-283.000	<u>137</u> 105-165	<u>825</u> 610-1.050	50 <sup>2</sup>
<b>1975-2009</b> <b>(1990)</b>	<u>1.770</u> 1.420-2.200	±140	<u>283.000</u> 237.000-336.000	<u>163</u> 140-180	<u>655</u> 435-865	29 <sup>2</sup>
<b>Neubauten</b> <b>2010/2011</b>	<u>2.450</u> 2.190-2.670	±95	<u>406.000</u> 356.000-440.000	<u>167</u> 140-190	<u>555</u> 465-655	24 <sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2009 - 2011

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2010 - 2011

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>					
<b>Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Spanne* [€/m<sup>2</sup>] - Grundstücksmarktbericht 2008 bis 2012 (aktuell)</b>					
<b>Altersklasse</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008<sup>1</sup></b>
<b>bis 1919</b>	<u>1.330</u> 1.080-1.670	<u>1.200</u> 1.060-1.400	] <u>1.525</u> 1.150-2.075	<u>[1.050]</u> 800-1.325	-
<b>1920-1949</b>	<u>1.610</u> 1.400-1.900	<u>1.630</u> 1.370-1.970		<u>1.625</u> 1.375-1.975	<u>1.750</u> 1.425-2.175
<b>1950-1974</b>	<u>1.740</u> 1.410-2.090	<u>1.680</u> 1.290-2.010	<u>1.725</u> 1.350-2.050	<u>1.850</u> 1.475-2.200	<u>1.850</u> 1.450-2.225
<b>1975 bis ...</b>	<u>1.770</u> 1.420-2.200	<u>1.760</u> 1.480-2.080	<u>1.750</u> 1.400-2.075	<u>1.850</u> 1.350-2.375	<u>2.225</u> 1.775-2.650
<b>Neubauten</b>	<u>2.450</u> 2.190-2.670	<u>2.250</u> 1.950-2.520	<u>2.075</u> 1.900-2.175	<u>[2.025]</u> 1.875-2.150	-

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

<sup>1</sup> Gebädefaktoren einschließlich dem Wert einer Garage



### 9.4.2.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Die Gebädefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 120 - 240 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m<sup>2</sup>
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend klassische Zweifamilienhäuser, die Baujahrsklasse 1975 - 2009 enthält überwiegend Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
- 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 freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung - 2012						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
bis 1919 (1893)	[1.090] 770-1.320	±245	150.000-307.000	210 175-240	835 495-1.080	9 <sup>1</sup>
1920-1949 (1934)	[1.200] 870-1.440	±310	[201.000] 152.000-195.000	168 145-170	865 565-870	9 <sup>1</sup>
1950-1974 (1963)	1.330 1.060-1.570	±80	242.000 188.000-299.000	183 145-215	875 615-1.180	45 <sup>2</sup>
1975-2009 (1985)	1.470 1.330-1.610	±125	260.000 211.000-291.000	180 145-215	720 500-890	15 <sup>1</sup>

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche und Spanne* [€/m <sup>2</sup> ] - Grundstücksmarktbericht 2008 bis 2012 (aktuell)					
Altersklasse	2012	2011	2010	2009	2008 <sup>3</sup>
bis 1919	[1.090] 770-1.320	[1.060] 800-1.320	1.200 1.050-1.400	1.075 750-1.275	975 780-1.175
1920-1949	[1.200] 870-1.440	[1.320] 1.170-1.540		1.400 1.150-1.550	1.450 1.100-1.700
1950-1974	1.330 1.060-1.570	1.270 1.110-1.430	1.400 1.125-1.725	1.475 1.175-1.775	1.500 1.200-1.725
1975 bis ...	1.470 1.330-1.610	1.530 1.370-1.640	1.525 1.375-1.725	1.550 1.275-1.750	1.675 1.525-1.925

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

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2009 - 2011

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2010 - 2011

<sup>3</sup> Gebädefaktoren einschließlich dem Wert einer Garage

### 9.4.2.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Die Gebädefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 150 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 200 - 500 m<sup>2</sup>
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

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 - 2012 <sup>1</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>bis 1949</b> <b>(1925)</b>	1.470 1.180-1.750	±125	168.000 127.000-201.000	113 95-140	370 255-460	18
<b>1950-1974</b> <b>(1963)</b>	1.470 1.130-1.780	±125	174.000 138.000-201.000	120 100-140	370 290-470	27
<b>1975-1999</b> <b>(1990)</b>	1.680 1.440-1.930	±70	223.000 189.000-254.000	133 110-145	300 235-375	47
<b>2000-2009</b> <b>(2003)</b>	1.800 1.560-2.030	±130	238.000 198.000-281.000	132 120-150	265 240-300	22
<b>Neubauten</b> <b>2010/2011</b>	2.110 1.780-2.400	±55	282.000 234.000-314.000	134 120-145	305 240-365	88

**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.

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2010 - 2011

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

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

<b>Doppelhaushälften / Reihenendhäuser</b>					
<b>Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Spanne* [€/m<sup>2</sup>] - Grundstücksmarktbericht 2008 bis 2012 (aktuell)</b>					
<b>Altersklasse</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008<sup>1</sup></b>
<b>bis 1949</b>	$\frac{1.470}{1.180-1.750}$	$\frac{1.460}{1.210-1.640}$	$\frac{1.475}{1.225-1.650}$	$\frac{1.450}{1.225-1.650}$	$\frac{1.525}{1.375-1.725}$
<b>1950-1974</b>	$\frac{1.470}{1.130-1.780}$	$\frac{1.480}{1.200-1.790}$	$\frac{1.500}{1.250-1.825}$	$\frac{1.550}{1.325-1.875}$	$\frac{1.700}{1.450-1.950}$
<b>1975-1999</b>	$\frac{1.680}{1.440-1.930}$	$\frac{1.630}{1.430-1.910}$	$\frac{1.650}{1.375-1.950}$	$\frac{1.800}{1.500-2.100}$	$\frac{1.900}{1.625-2.150}$
<b>2000 bis ...</b>	$\frac{1.800}{1.560-2.030}$	$\frac{1.870}{1.690-1.980}$	$\frac{1.900}{1.775-2.125}$		
<b>Neubauten</b>	$\frac{2.110}{1.780-2.400}$	$\frac{2.120}{1.800-2.370}$	$\frac{2.050}{1.775-2.275}$	$\frac{2.000}{1.725-2.200}$	$\frac{2.000}{1.825-2.175}$

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

<sup>1</sup> Gebädefaktoren einschließlich dem Wert einer Garage

#### 9.4.2.4 Reihemittelhäuser

Die Gebädefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Reihemittelhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 150 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 150 - 300 m<sup>2</sup>
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

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 - 2012 <sup>1</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche	Vertrauens- bereich	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*	95 %	Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1950-1974 (1961)	1.490	±105	166.000	114	250	31
	1.260-1.770		143.000-186.000	100-135	175-320	
1975-2009 (1989)	1.570	±85	200.000	129	215	42
	1.380-1.800		184.000-222.000	120-140	160-245	
Neubauten 2010/2011	1.770	±130	[231.000]	130	185	11
	1.630-1.940		202.000-277.000	125-145	160-195	

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

Reihemittelhäuser Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche und Spanne* [€/m <sup>2</sup> ] - Grundstücksmarktbericht 2008 bis 2012 (aktuell)					
Altersklasse	2012	2011	2010	2009	2008 <sup>2</sup>
bis 1949	-	1.480 1.390-1.580	1.475 1.400-1.575	-	-
1950-1974	1.490 1.260-1.770	1.460 1.180-1.710	1.475 1.150-1.750	1.525 1.250-1.875	1.625 1.375-1.825
1975-1999	1.570 1.380-1.800	1.500 1.330-1.660	1.550 1.350-1.800	1.675 1.500-1.850	1.800 1.575-2.025
2000 bis ...		1.710 1.550-1.860	1.700 1.575-1.800		
Neubauten	1.770 1.630-1.940	1.720 1.620-1.900	1.775 1.625-1.950	1.800 1.625-2.025	1.925 1.800-2.150

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

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2009 - 2011

<sup>2</sup> Gebädefaktoren einschließlich dem Wert einer Garage

### 9.4.2.5 Dreifamilienhäuser

Die Gebädefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Dreifamilienhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 200 - 450 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m<sup>2</sup>
- normaler baulicher Zustand

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 - 2012 <sup>1</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche	Vertrauens- bereich	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne* €/m <sup>2</sup>	95 % €/m <sup>2</sup>	Spanne* €	Spanne* m <sup>2</sup>	Spanne* m <sup>2</sup>	
1900-1949 (1925)	700	±125	192.000	279	715	16
	460-910		129.000-247.000	240-310	525-840	
1950-1974 (1963)	[900]	±130	[226.000]	248	705	9
	720-1.060		175.000-265.000	230-260	520-900	

Zusätzlich die Gebädefaktoren für das letzte Jahr:

Dreifamilienhäuser Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche und Spanne* [€/m <sup>2</sup> ] - Grundstücksmarktbericht 2011 und 2012 (aktuell)					
Altersklasse	2012	2011	2010	2009	2008
1900-1949	700	710	-	-	-
	460-910	510-970			
1950-1974	[900]	[830]	-	-	-
	720-1.060	730-930			

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2009 - 2011

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

### 9.4.2.6 Mehrfamilienhäuser

Die Gebädefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Mehrfamilienhäuser beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- Wohngebäude mit mindestens vier Wohneinheiten
- gewerblicher Anteil im Gebäude < 20 %
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 200 - 800 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 350 - 2.000 m<sup>2</sup>
- normaler bis guter baulicher Zustand

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 - 2012 <sup>1</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1900-1949 (1911)	590 470-690	±80	208.000 144.000-255.000	360 285-450	810 510-1.030	16
1950-1974 (1963)	640 480-790	±60	250.000 177.000-295.000	403 295-530	870 530-1.205	30

Zusätzlich die Gebädefaktoren für das letzte Jahr:

Mehrfamilienhäuser Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche und Spanne* [€/m <sup>2</sup> ] - Grundstücksmarktbericht 2011 und 2012 (aktuell)					
Altersklasse	2012	2011	2010	2009	2008
1900-1949	590 470-690	580 460-740	-	-	-
1950-1974	640 480-790	560 420-710	-	-	-

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2009 - 2011

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

### 9.4.2.7 Wohnungseigentum

Die Gebädefaktoren (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für Wohnungseigentum beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- normaler bis guter Unterhaltungszustand
- Wohnungsgröße 50 - 120 m<sup>2</sup>
- Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- freie Finanzierung

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.

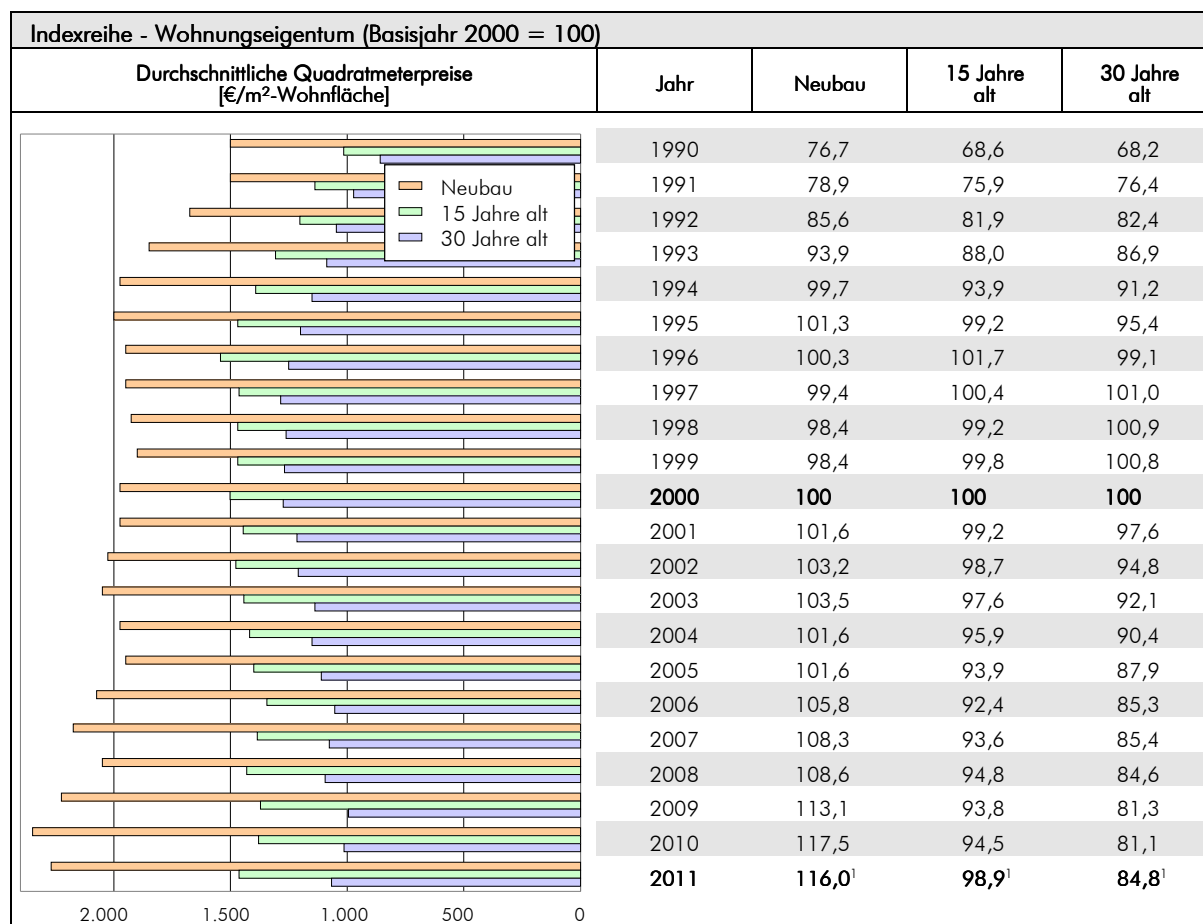
<b>Gebädefaktoren</b>					
<b>Wohnungseigentum - 2012<sup>1</sup></b>					
<b>Baujahres-</b> <b>klassen</b>	<b>Preis/ m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b>	<b>Vertrauens-</b> <b>bereich 95 %</b>	<b>Preisspanne*</b>	<b>Wohn-</b> <b>fläche</b>	<b>Anzahl der</b> <b>Kauffälle</b>
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
bis 1919	-	-	570 - 1.300	78	15
1920-1949	[860]	±225	640 - 1.230	93	10
1950-1959	1.000	±60	860 - 1.110	68	35
1960-1969	950	±65	690 - 1.200	78	56
1970-1979	970	±40	740 - 1.180	79	153
1980-1989	1.130	±60	890 - 1.360	84	67
1990-1994	1.310	±65	1.060 - 1.530	82	51
1995-1999	1.450	±40	1.260 - 1.640	83	83
2000-2004	1.550	±50	1.430 - 1.690	90	29
2005-2009	2.050	±115	1.870 - 2.190	86	9
<b>Neubauwohnungen</b> <b>2010-2011</b>	2.270	±30	2.160 - 2.390	83	79

[ ] = statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2010 - 2011

\* 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 9.4.2.7 genannten Eigenschaften ermittelt:



<sup>1</sup> vorläufiger Index



Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

<b>Wohnungseigentum</b>					
<b>Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Spanne* [€/m<sup>2</sup>] - Grundstücksmarktbericht 2008 bis 2012 (aktuell)</b>					
<b>Altersklasse</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>bis 1919</b>	- 570-1.300	1.070 780-1.400	1.075 775-1.400	1.200 1.000-1.425	1.200 1.000-1.400
<b>1920-1949</b>	[860] 640-1.230	[810] 690-980	[800] 675-975	1.100 1.000-1.200	1.075 1.000-1.175
<b>1950-1959</b>	1000 860-1.110	1.030 870-1.100	1.000 800-1.175	950 725-1.125	1.025 850-1.125
<b>1960-1969</b>	950 690-1.200	970 750-1.130	950 750-1.150	900 775-1.075	975 800-1.175
<b>1970-1979</b>	970 740-1.180	970 750-1.180	1.000 800-1.200	1.000 800-1.175	1.000 800-1.200
<b>1980-1989</b>	1.130 890-1.360	1.140 880-1.360	1.175 825-1.475	1.250 1.000-1.475	1.250 1.000-1.450
<b>1990-1994</b>	1.310 1.060-1.530	1.320 1.000-1.540	1.375 1.225-1.525	1.450 1.275-1.575	1.450 1.275-1.575
<b>1995-1999</b>	1.450 1.260-1.640	1.490 1.290-1.690	1.475 1.275-1.675	1.525 1.325-1.725	1.525 1.275-1.750
<b>2000-2004</b>	1.550 1.430-1.690	1.600 1.480-1.710	1.675 1.450-1.900	1.775 1.525-2.000	1.725 1.550-2.000
<b>2005 bis ...</b>	2.050 1.870-2.190	1.880 1.620-2.100			
<b>Neubauten</b>	2.270 2.160 -2.390	2.350 2.170-2.640	2.225 1.750-2.700	[2.050] 1.750-2.400	2.175 1.950-2.375

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

### 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.

<b>Gebädefaktoren</b>				
<b>Teileigentum - 2011<sup>1</sup></b>				
<b>Art des Objektes / Altersklasse</b>	<b>Preis</b>	<b>Vertrauensbereich 95 %</b>	<b>Preisspanne*</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
	€	€	€	
Garagen				
1960-1979	6.250	±720	4.500 - 8.000	36
1980-2008	7.750	±790	5.000 -10.000	32
Neubauten 2010-2011	12.750	±1.380	10.000 -15.000	15
Garagen im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze				
1970-1999	6.000	±640	5.000 - 7.500	17
2000-2009	9.750	±300	9.000 -10.000	10
Neubauten 2010-2011	12.250	±700	10.000 -15.000	40
Stellplätze	4.250	±1.320	3.000 - 5.000	12

[ ] = statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2010 - 2011

\* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## 9.5 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück

### 9.5.1 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht

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

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

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

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

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

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

Eine Untersuchung von **neu erbauten Doppelhaushälften und Reihendhäuser** (ortsüblicher, angemessener Zins) ergab folgenden Vergleichsfaktor: Mittelwert: **0,83**

Standardabweichung: 0,06

Spanne\*: 0,77 - 0,89

durchschnittliche Grundstücksgröße: 250 m<sup>2</sup>

### 9.5.2 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück

Diese Faktoren dienen zur Ermittlung des Wertes eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Wenn keine unmittelbaren Vergleichspreise für Erbbaugrundstücke vorliegen, können die Werte durch Vergleich mit Grundstücken ohne Belastung durch ein Erbbaurecht ermittelt werden. Hierzu wird ein Vergleichsfaktor benötigt.

Wert des Erbbaurechts- grundstücks	=	Wert eines entsprechenden Grundstücks ohne Belastung durch ein Erbbaurecht	x	Vergleichsfaktor für das Erbbaurechtsgrundstück
--	---	--	---	--

Diese Faktoren schwanken je nach Höhe des Erbbauzinses (Bodenwertanteil des Erbbaurechts) und der Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages.

Bei einem ortsüblichen, angemessenen Zins ist ein höherer Faktor zu erwarten; bei einem Zins unter dem ortsüblichen Zins ist ein niedrigerer Faktor zu erwarten.

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

## 9.6 Marktanpassungsfaktoren

### 9.6.1 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](http://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 8 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.

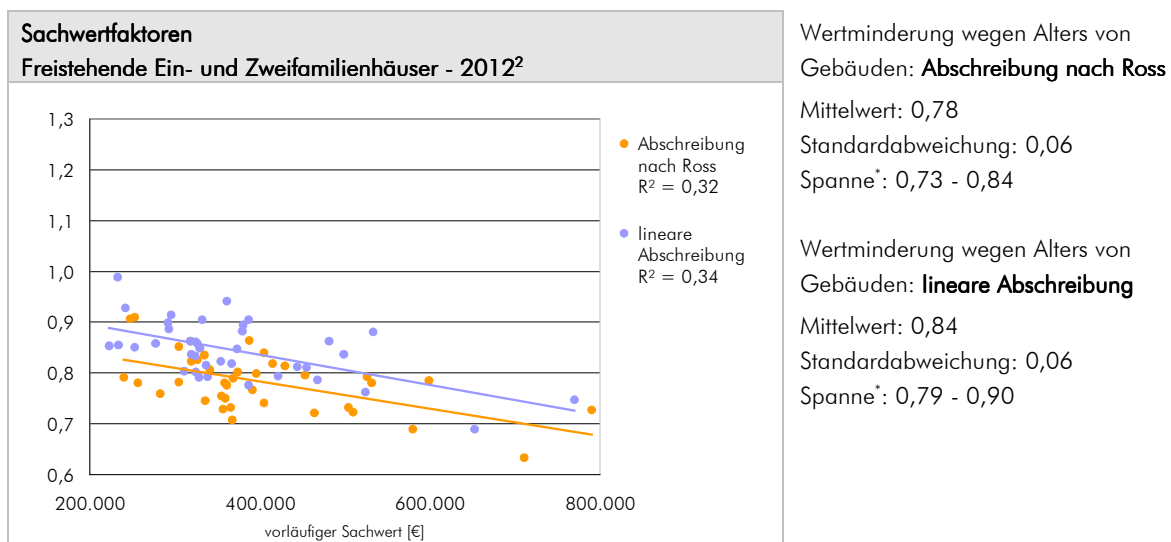
Die nachfolgenden Sachwertfaktoren können im Einzelfall auf Grund der Bauart, der Lage, der Ausstattung, der Wohnfläche und der Grundstücksgröße von der Spanne abweichen.

Übergangsweise<sup>1</sup> 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:

#### 9.6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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



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

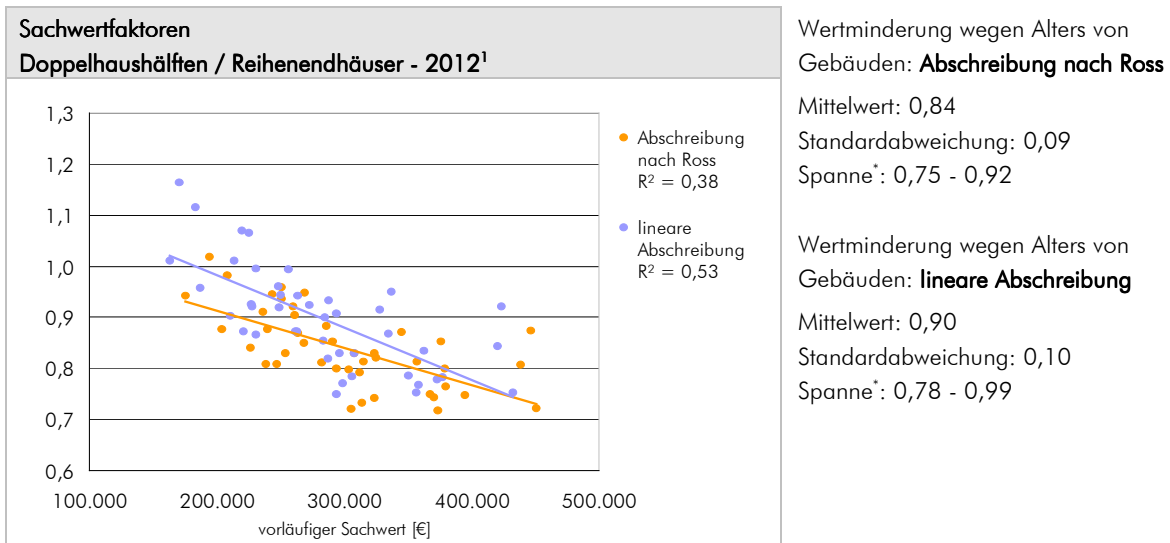
<sup>1</sup> Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nachdem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat (voraussichtlich im Laufe des Jahres 2012), werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet.

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2010 - 2011

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

### 9.6.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

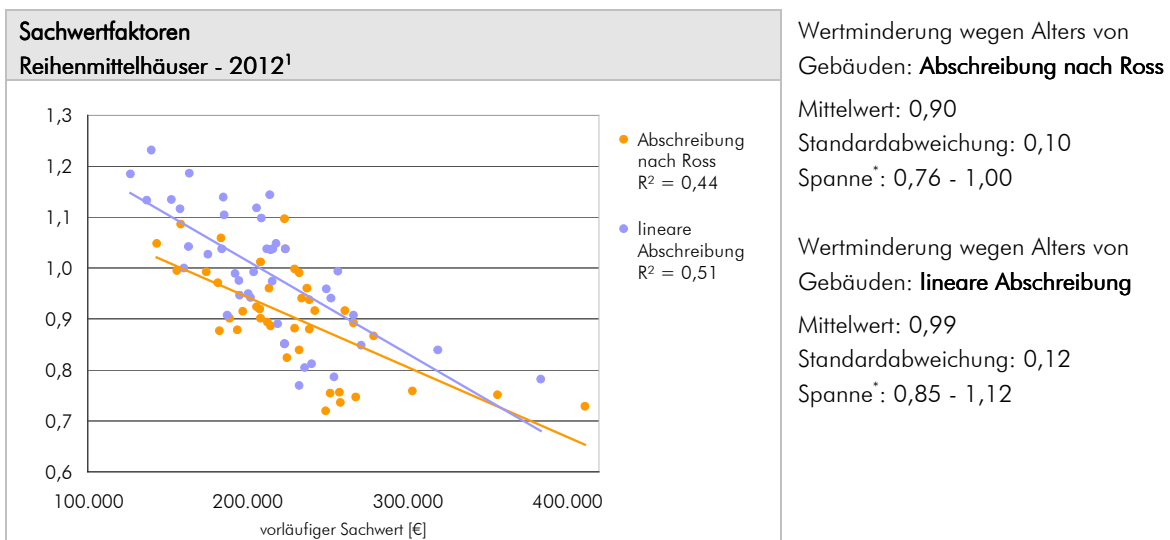
Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 150.000 und 450.000 € untersucht.



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

### 9.6.1.3 Reihemittelhäuser

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.

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2010 - 2011  
 \* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## 9.6.2 Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren

Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

### 9.6.2.1 Erbbaurechtsfaktoren

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

Es liegt das finanzmathematische Modell der WertR 2006, Anlage 12 (Beispiele 2 und 3), sowie für die Ermittlung des Gebäudewertanteils das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (siehe 9.5.1.1 und [www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle)) zur Ableitung von Sachwertfaktoren zugrunde.

Wert des (bebauten) Erbbaurechts	=	Finanzmathematischer Wert (Bodenwertanteil und Gebäudewertanteil)	x	Erbbaurechtsfaktor
-------------------------------------	---	---	---	--------------------

Erbbaurechtsfaktoren für die finanzmathematische Methode werden zur Zeit auf Grund des geringen und unterschiedlichen Datenmaterials nicht ermittelt.

**Die Erbbaurechtsfaktoren sind in der Größenordnung der Sachwertfaktoren (siehe 9.6.1.1) für Volleigentum der entsprechenden Gebäudeart zu erwarten.** Somit kann dieser Faktor auch Größen von über 1,0 annehmen.

### 9.6.2.2 Erbbaugrundstücksfaktoren

Diese Faktoren dienen zur Ermittlung des Wertes eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Es liegt das finanzmathematische Modell der WertR 2006, Anlage 12 (Beispiele 5, 8 und 9) zugrunde.

Wert des Erbbaugrundstücks	=	Finanzmathematischer Wert (Bodenwertanteil und ggf. Gebäudewertanteil)	x	Erbbaurechtsgrundstücks- faktor
-------------------------------	---	--	---	------------------------------------

Ein Gebäudewertanteil kann sich ergeben, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und dieses nicht oder nur teilweise vom Erbbaurechtsgeber zu entschädigen ist.

Erbbaugrundstücksfaktoren für die finanzmathematische Methode werden zur Zeit auf Grund des geringen und unterschiedlichen Datenmaterials nicht ermittelt.

Die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Erbbaugrundstücksfaktor beträgt in diesem Fall **1,0**. Die **Obergrenze** für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim **unbelasteten Bodenwert**. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen.

## 9.7 Bewirtschaftungskosten

### 9.7.1 Bewirtschaftungskosten Wohnen

Die Bewirtschaftungskosten eines Ertragswertobjektes (z.B. Mehrfamilienhaus) setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen.

Ab dem 01.01.2005 wurden die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten über den Verbraucherpreisindex des Bundes gemäß § 26 und 28 II. Berechnungsverordnung (II. BV) angepasst. Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten wurden gemäß Anlage 3 WertR 2006 in der Fassung vom 01.03.2006 auf den 01.01.2011 aktualisiert.

Eine Aktualisierung erfolgt alle 3 Jahre.

#### Instandhaltungskosten<sup>1</sup> (jährlich je m<sup>2</sup>-Wohnfläche bzw. Objekt)

bis 13,21 €/m <sup>2</sup>	Gebäudealter mindestens 32 Jahre
bis 10,34 €/m <sup>2</sup>	Gebäudealter 22 bis 31 Jahre
bis 8,16 €/m <sup>2</sup>	Gebäudealter weniger als 22 Jahre
bis 78,11 €	Garagen oder ähnliche Einstellplätze

#### **Zu- und Abschläge:**

abzgl. 1,21 €/m<sup>2</sup> wenn Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungen trägt

abzgl. 0,23 €/m<sup>2</sup> bei eigenständiger gewerblicher Leistung von Wärme im Sinne der Heizkostenverordnung

zzgl. 1,15 €/m<sup>2</sup> wenn ein Aufzug vorhanden ist

#### Verwaltungskosten<sup>2</sup> (jährliche Pauschale)

bis 264,20 €	je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern
	je Wohngebäude bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen
bis 315,89 €	je Eigentumswohnung (auch für Dauerwohnrechte)
bis 34,46 €	für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

#### Mietausfallwagnis<sup>3</sup> (Prozentsatz vom Jahresrohertrag)

2 %	bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 %	bei Geschäftsgrundstücken

### 9.7.2 Bewirtschaftungskosten Gewerbe

Entsprechend dem Liegenschaftsmodell AGVGA-NRW werden in der Anlage 2 zur Modellbeschreibung folgende Bewirtschaftungskostenansätze für gewerbliche Objekte empfohlen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.

Das Liegenschaftsmodell ist veröffentlicht unter [www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html).

#### Instandhaltungskosten

für alle gewerblichen Objekte: 2,50 - 9,00 €/m<sup>2</sup>-Nutzfläche

Instandhaltungskosten für Gewerbeobjekte werden in der Regel auf Dach und Fach bezogen, davon abweichende mietvertragliche Regelungen müssen berücksichtigt werden.

	ab 2,50 €/m <sup>2</sup>	bis 9 €/m <sup>2</sup>
Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden
Bauausführung	einfach	hochwertig
Baualter	gering	hoch

<sup>1</sup> zu Nr. 3.5.2.4 WertR nach § 28 Abs. 2 und 5 II. BV

<sup>2</sup> zu Nr. 3.5.2.3 WertR nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV

<sup>3</sup> zu Nr. 3.5.2.5 WertR und nach § 29 Abs. 2 II. BV (Erfahrungssätze)

### **Verwaltungskosten**

für alle gewerblichen Objekte 3 - 7 % des Jahresrohertrages

Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Größe und Mietniveau die Spanne auszufüllen.

	ab 3 %	bis 7 %
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lage- und Mieterqualität	sehr gut (geringe Fluktuationsgefahr)	schlecht (hohe Fluktuationsgefahr)

In jedem Einzelfall ist jedoch objektbezogen darauf zu achten, dass der ausgewiesene absolute Betrag für eine ordnungsgemäße Verwaltung angemessen ist. In begründeten Einzelfällen können auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.

### **Mietausfallwagnis**

für alle gewerblichen Objekte i.d.R. 3 - 8 % des Jahresrohertrages

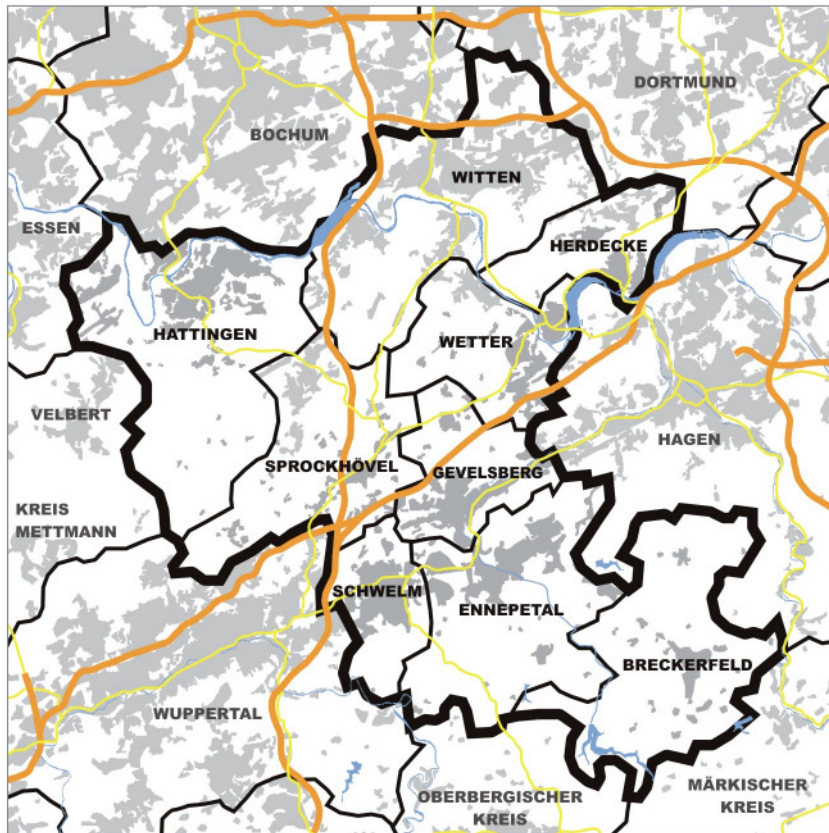
Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Spanne auszufüllen. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Sätze in Frage kommen.

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



## 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Sozioökonomische Daten



Mitten im Fünf-Städte-Eck zwischen Bochum, Essen, Wuppertal, Hagen und Dortmund ist der Ennepe-Ruhr-Kreis zu finden. Der Ennepe-Ruhr-Kreis wurde am 1. August 1929 im Rahmen der kommunalen Neugliederung des Rheinisch-Westfälischen Industriegebietes gegründet und hat sich im Laufe der Zeit mehrfach verändert. Mit der letzten Gebietsreform 1975 wurde Witten mit 109.000 Einwohnern in den Ennepe-Ruhr-Kreis aufgenommen. Heute gehören ihm die neun Städte Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten an. Die beiden Flüsse, die Ennepe im Süden und die Ruhr im Norden, standen bei der Wahl des Kreisnamens Pate.

- Einwohner<sup>1</sup> 330.620
- Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr 0,6 %
- Arbeitslosenquote<sup>2</sup> 7,3 %

### 10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Katasterfläche<sup>3</sup> 408,4 km<sup>2</sup> davon

- Gebäude- und Freiflächen Wohnen 10,4 %
- Handel- und Dienstleistungsflächen 0,5 %
- Gewerbe- und Industriefläche 2,7 %
- land- und forstwirtschaftliche Flächen 69,1 %

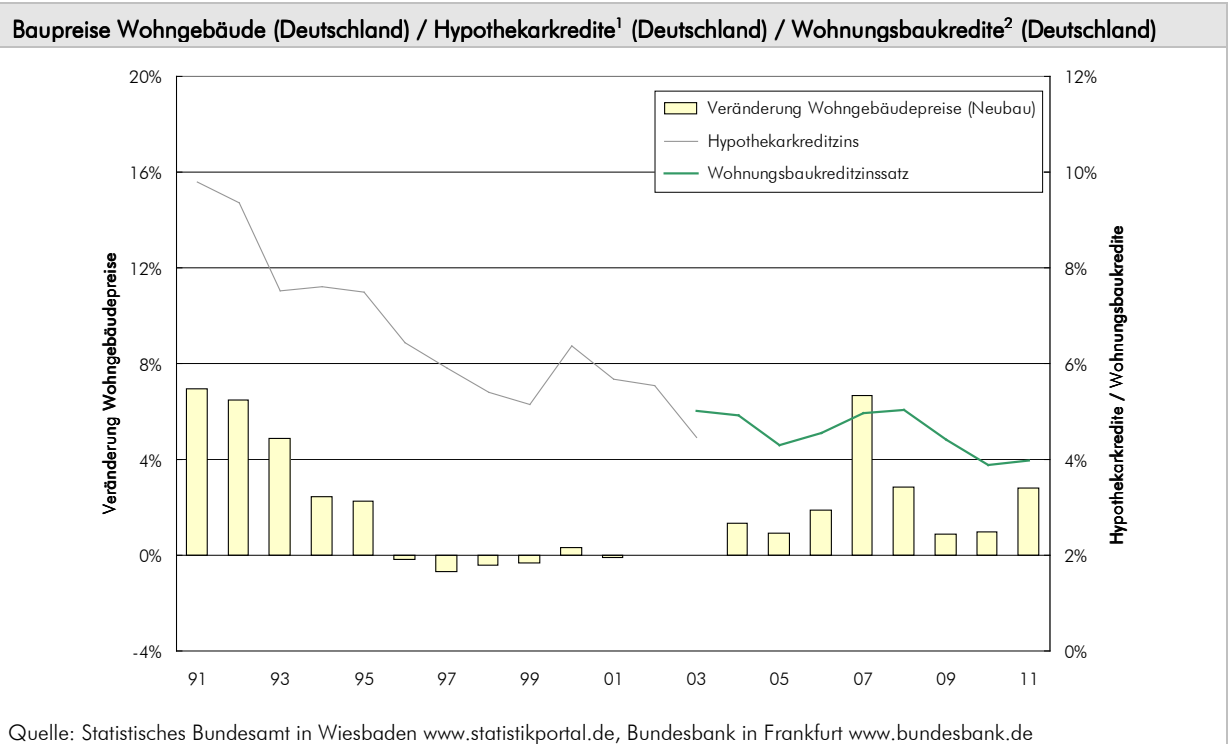
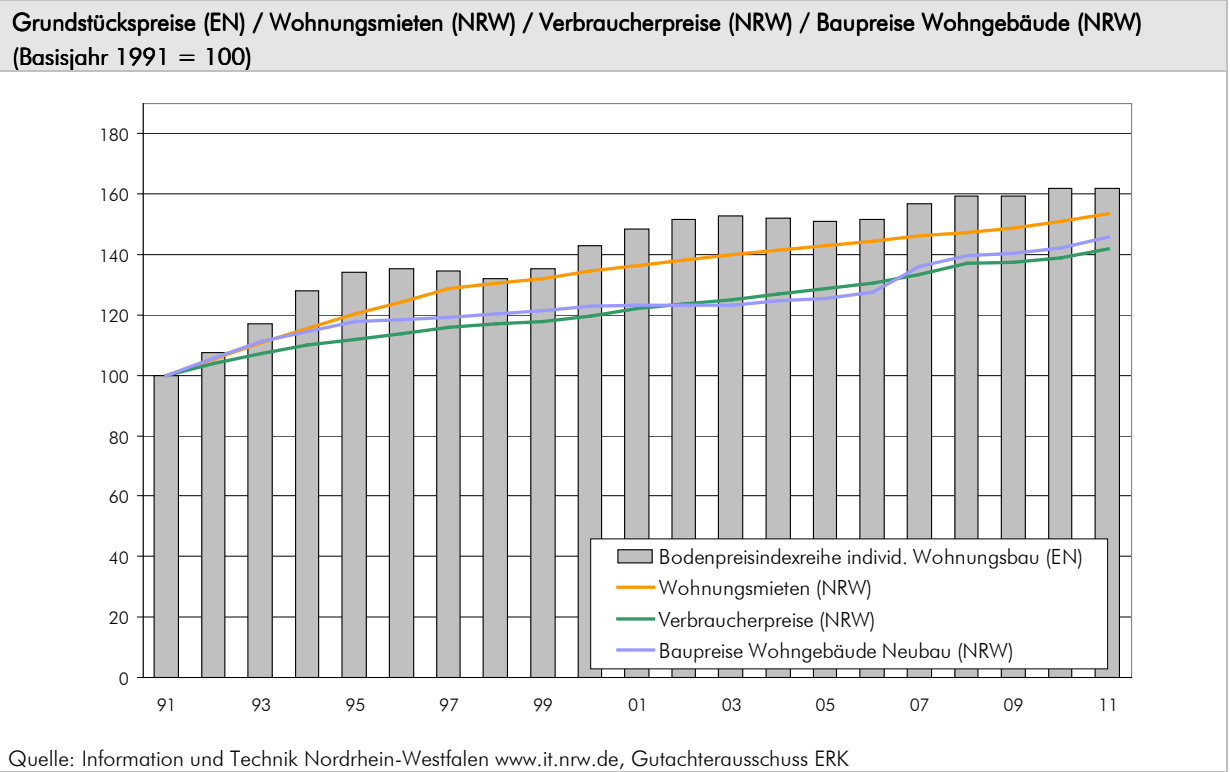
<sup>1</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2011

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

<sup>3</sup> 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.



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

<sup>2</sup> Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Effektivzinssätze Banken Deutschland, Neugeschäfte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre

# 11 Mieten

## 11.1 Wohnen

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

1. für die Städte Schwelm, Gevelsberg, Ennepetal und Breckerfeld
2. für die Städte Wetter und Herdecke
3. für die Stadt Sprockhövel
4. für die Stadt Hattingen (kostenloser Download unter [www.hattingen.de](http://www.hattingen.de))
5. für die Stadt Witten (kostenloser Download unter [www.witten.de](http://www.witten.de))

An Hand der Mietpreisspiegel Nr. 1 bis 4 ist für den Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten) folgendes Mietniveau<sup>1</sup> festzustellen:

Baujahr bis 1948	3,65 - 5,30 €/m <sup>2</sup>
1949 - 1969	3,90 - 5,30 €/m <sup>2</sup>
1970 - 1989	4,35 - 6,30 €/m <sup>2</sup>
1990 - 2000	5,60 - 6,80 €/m <sup>2</sup>
ab 2000	6,00 - 7,85 €/m <sup>2</sup>

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

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

## 11.2 Garagen / Stellplätze

Anhand des Datenmaterials der Geschäftsstelle ist festzustellen, dass **Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätze** für **30 bis 50 €** und **Stellplätze** für **15 bis 25 €** im Monat angemietet werden können.

## 11.3 Gewerbliche Hallen und Büromieten

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Mieten (Angabe der Käufer) und verschiedener Angebotsmieten ist festzustellen, dass für **Hallen zwischen 2 und 5 €/m<sup>2</sup>** zu zahlen ist; **Büroflächen, Kanzleien und Arztpraxen** können für **3 bis 8 €/m<sup>2</sup>** angemietet werden.

## 11.4 Einzelhandel

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Mieten (Angaben der Käufer), verschiedener Angebotsmieten sowie Veröffentlichungen verschiedener Immobilienunternehmen ist festzustellen, dass die Mieten für Einzelhandelsflächen im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten) im Wesentlichen in einer Spanne von **5 bis 20 €/m<sup>2</sup>** liegen, in Spitzenlagen der Städte Schwelm und Hattingen können hiernach Mieten bis zu 35 bzw. 40 €/m<sup>2</sup> erzielt werden. Die Höhe der Miete ist von der jeweiligen Region, der Größe und in erster Linie von der Lage abhängig.

<sup>1</sup> Wohnung mit Heizung, Bad und WC; mittlere Wohnlage; Größe 60 - 90 m<sup>2</sup>

## 12 Sonstige Angaben

### 12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

#### **Vorsitzender**

Jürgen Wagenbach

#### **stellvertretende Vorsitzende**

Markus Rembold

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 Kückler Ulrich Lummer (Stellvertreter)
Finanzamt Schwelm:	René Stollenwerk Cordula Kühn (Stellvertreterin)
Finanzamt Witten:	Sabine Krings-Völkel 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](http://www.gutachterausschuss-bochum.de)

[gutachterausschuss@bochum.de](mailto: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](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/DO/ga_do_rw.htm)

[EWILSENA@STADTDO.DE](mailto:EWILSENA@STADTDO.DE)

**Stadt Essen**

Rathenaustraße 2 in 45127 Essen  
Fon (0201) 88- 68505  
Fax (0201) 88- 68503  
[www.gutachterausschuss.essen.de](http://www.gutachterausschuss.essen.de)  
[gutachterausschuss@essen.de](mailto:gutachterausschuss@essen.de)

**Stadt Hagen**

Berliner Platz 22 in 58089 Hagen  
Fon (02331) 207 - 2660  
Fax (02331) 207 - 2462  
[www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de)  
[gutachterausschuss@stadt-hagen.de](mailto: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](http://ris.maerkischer-kreis.de/Gutachterausschuss/index.html)  
[gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de](mailto: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](mailto: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](http://www.velbert.de/buergerinfo/gutachter/welcogut.htm)  
[gutachterausschuss@velbert.de](mailto:gutachterausschuss@velbert.de)

**Stadt Witten**

Annenstraße 111 b in 58452 Witten  
Fon (02302) 581 - 4253  
Fax (02302) 581 - 4299  
[gutachterausschuss@stadt-witten.de](mailto: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](http://www.wuppertal.de/gutachterausschuss)  
[gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de)

## Stichwortverzeichnis

Anzahl der Kauffälle .....	10, 11, 12	Einstellplätze .....	28, 50	Marktanpassungsfaktoren .....	52
Arbeitslosenquote.....	57	Einwohner.....	57	Marktteilnehmerverhältnisse .....	14
Bauerwartungsland .....	20	Einzelhandelsmieten .....	59	Mehrfamilienhäuser .....	46
Bauland - Geschosswohnungsbau		Erbbaurecht		· Preise .....	25
· Bodenpreisindexreihe.....	32	· Erbbaugrundstücksfaktoren .....	54	· Umsatz .....	12, 14
· Bodenrichtwertübersicht .....	30	· Erbbaurechtsfaktoren.....	54	Mieten	
· Preise .....	17	· Vergleichsfaktoren Erbbaurecht ...	51	· Einzelhandel.....	59
· Umsatz .....	11, 17	· Vergleichsfaktoren		· Garagen.....	59
Bauland - Gewerbe		Erbbaurechtsgrundstück .....	51	· Gewerbe .....	59
· Bodenpreisindexreihe .....	32	Erforderliche Daten für die		· Wohnungen.....	59
· Bodenrichtwertübersicht .....	30	Wertermittlung .....	31	Mitglieder des	
· Preise .....	18	Erschließungsbeitrag.....	17	Gutachterausschusses .....	60
· Umsatz .....	11, 18	Ertragsfaktoren .....	38	Oberer Gutachterausschuss.....	9
Bauland - individueller Wohnungsbau		Erwerberströme .....	14	Preisentwicklung .....	6
· Bodenpreisindexreihe.....	32	Flächenumsatz .....	10, 11, 13	Rahmendaten .....	57
· Bodenrichtwertübersicht .....	30	forstwirtschaftlich genutzte		Reihenendhäuser .....	23, 42
· Preise .....	16	Flächen .....	19, 33	Reihenmittelhäuser.....	24, 44
· Umsatz .....	11, 16	Garagen.....	28, 50	Rohbauland.....	20
bebaute Grundstücke.....	21	Garagenmieten.....	59	Sachwertfaktoren	
begünstigte land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	19, 33	Gebädefaktoren		· Doppelhaushälften /	
benachbarte Gutachterausschüsse .....	60	· Doppelhaushälften.....	42	Reihenendhäuser .....	53
Berichtszeitraum.....	10	· Dreifamilienhäuser .....	45	· Ein- und Zweifamilienhäuser	
Bewirtschaftungskosten		· Einfamilienhäuser.....	39	(freistehend) .....	52
· Gewerbe.....	55	· Einfamilienhäuser mit		· Reihenmittelhäuser .....	53
· Wohnen .....	55	Einliegerwohnung .....	41	Sozioökonomische Daten .....	57
Bodenpreisindexreihen		· Garagen und Stellplätze .....	50	Stellplätze.....	28, 50
· Allgemeines .....	31	· Mehrfamilienhäuser .....	46	Strukturdaten .....	57
· begünstigtes Agrarland .....	33	· Reihenendhäuser .....	42	Teileigentum.....	28, 50
· forstwirtschaftliche Flächen .....	33	· Reihenmittelhäuser .....	44	Tiefgarageneinstellplätze .....	28, 50
· Geschosswohnungsbau .....	32	· Wohnungseigentum .....	47	Umrechnungskoeffizienten	
· Gewerbe.....	32	· Zweifamilienhäuser .....	41	· Fläche .....	34
· individueller Wohnungsbau .....	32	Geldumsatz .....	10, 11, 13	· GFZ .....	35
· landwirtschaftliche Flächen.....	33	Geschäftshäuser.....	25	unbebaute Grundstücke .....	15
Bodenrichtwerte .....	29	Geschäftsstelle .....	2, 9	ungewöhnliche / persönliche	
Bodenrichtwertübersicht.....	30	Gewerbemieten.....	59	Verhältnisse .....	10
BORIS.NRW .....	9, 29	Gewerbeobjekte .....	25	Vergleichsfaktoren.....	37
Bürogebäude .....	25	Grundstücksmarktbericht .....	7	Verwaltungsgebäude.....	25
Doppelhaushälften .....	23, 42	Gutachterausschuss.....	8, 60	Wirtschaftsdaten .....	58
Dreifamilienhäuser .....	45	Immobilien-Barometer .....	5	Wohnungs- und Teileigentum .....	26
Ein- und Zweifamilienhäuser		Indexreihen		Wohnungseigentum	
· Doppelhaushälften .....	23, 42	· Bodenpreis .....	31	· Gebädefaktoren .....	47
· Einfamilienhäuser .....	22, 39	· Wohnungseigentum .....	48	· Indexreihe .....	48
· Einfamilienhäuser mit		Industrieobjekte .....	25	· Neubau .....	27
Einliegerwohnung .....	22, 41	Instandhaltungskosten.....	55	· Preise .....	27
· Reihenendhäuser.....	23, 42	Kanalanschlussbeitrag .....	17	· Umsatz.....	11, 12, 14, 26
· Reihenmittelhäuser .....	24, 44	Kaufpreissammlung .....	7	· Verkaufsumstand .....	26
· Umsatz .....	11, 12, 14, 21	land- und forstwirtschaftlich		Wohnungsmieten.....	59
· Zweifamilienhäuser.....	22, 41	genutzte Flächen .....	19, 33	Zweifamilienhäuser	
Einfamilienhäuser		landwirtschaftlich genutzte		(freistehend).....	22, 41
(freistehend).....	22, 39	Flächen .....	19, 33	Liegenschaftszinssätze .....	36
Einfamilienhäuser mit Einlieger-		Flächen .....	19, 33		
wohnung (freistehend) .....	22, 41				



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis

Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm

Fon + 49 (0) 2336 - 93 2401

[gutachterausschuss@en-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@en-kreis.de)

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

