



Grundstücksmarktbericht **2013**

Ennepe-Ruhr-Kreis

Inhalt

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

Berichtszeitraum

01.01.2012 bis 31.12.2012

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis

Geschäftsstelle

Kreisverwaltung

Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm

Postfach 420, 58317 Schwelm

Fon +49 (0) 2336 – 93 2401

Fax +49 (0) 2336 – 93 1 2401

E-Mail gutachterausschuss@en-kreis.de

Internet

www.gutachterausschuss.en-kreis.de

www.boris.nrw.de

Gebühr

52 Euro

Druck

EN-Druck

Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm

Fon +49 (0) 2336 – 93 2103

E-Mail druckerei@en-kreis.de

Auflage

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

1	Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgabe der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgabe der Geschäftsstellen	9
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2012	10
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	13
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	14
5	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Individueller Wohnungsbau	16
5.2	Geschosswohnungsbau	17
5.3	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
6	Bebaute Grundstücke	21
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	22
6.1.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	22
6.1.3	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	23
6.1.4	Reihenmittelhäuser	24
6.2	Mehrfamilienhäuser	25
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	25
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	25
7	Wohnungs- und Teileigentum	26
7.1	Wohnungseigentum	26
7.2	Teileigentum	28
8	Bodenrichtwerte	29

9	Erforderliche Daten	31
9.1	Indexreihen	31
9.1.1	Baureifes Land	32
9.1.2	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	33
9.1.3	Wohnungseigentum	34
9.2	Umrechnungskoeffizienten	35
9.2.1	Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche	35
9.2.2	Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (GFZ)	36
9.2.3	Wohnungseigentum	36
9.3	Liegenschaftszinssätze	39
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	41
9.4.1	Ertragsfaktoren	41
9.4.2	Gebäudefaktoren	43
9.4.2.1	Freistehende Einfamilienhäuser	43
9.4.2.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	45
9.4.2.3	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	46
9.4.2.4	Reihenmittelhäuser	48
9.4.2.5	Dreifamilienhäuser	49
9.4.2.6	Mehrfamilienhäuser	50
9.4.2.7	Wohnungseigentum	51
9.4.2.8	Garagen und Stellplätze	53
9.5	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück	54
9.5.1	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht	54
9.5.2	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück	54
9.6	Marktanpassungsfaktoren	55
9.6.1	Sachwertfaktoren	55
9.6.1.1	Sachwertfaktoren - NHK 2000	55
9.6.1.2	Sachwertfaktoren - NHK 2010	57
9.6.2	Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren	60
9.6.2.1	Erbbaurechtsfaktoren	60
9.6.2.2	Erbbaugrundstücksfaktoren	60
9.7	Bewirtschaftungskosten	61
9.7.1	Bewirtschaftungskosten Wohnen	61
9.7.2	Bewirtschaftungskosten Gewerbe	61
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	63
10.1	Sozioökonomische Daten	63
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	63
10.3	Wirtschaftsdaten	64
11	Mieten	65
11.1	Wohnen	65
11.2	Garagen / Stellplätze	65
11.3	Gewerbliche Hallen und Büromieten	65
11.4	Einzelhandel	65
12	Sonstige Angaben	66
12.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	66
12.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	66

1 Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2012 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2.096 Kauffälle (2011: 2.232) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 344,9 Mio. € und einem Flächenumsatz von 524,9 ha abgeschlossen.

Gegenüber dem Jahr 2011 nahm die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz ab, der Flächenumsatz ist gestiegen.

Unbebaute Grundstücke – individueller Wohnungsbau

Es war ein Umsatzrückgang bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 21 % (2012: 149 Kauffälle) ab.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 220 €/m².

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 773 Ein- und Zweifamilienhäuser (2011: 625) 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 160.000 und 344.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 295.000 € gezahlt.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2012 wechselten 589 (2011: 573) Objekte den Eigentümer.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 2.200 €/m²-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 87 m² gefallen, die Kaufpreise in Altbauten (€/m²-Wohnfläche) sind im Durchschnitt aller Baujahresklassen stagnierend.

Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

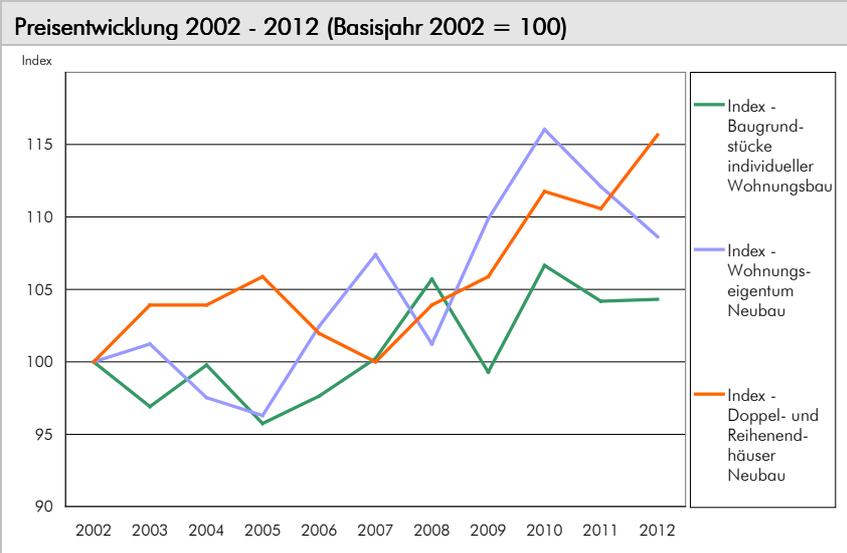
steigend ↑ leicht steigend ↗ stagnierend → leicht fallend ↘ fallend ↓

	Preise	Anzahl
Baugrundstücke		
▪ individueller Wohnungsbau	→	↓
▪ Gewerbe	↓	↑
Ein- und Zweifamilienhäuser (unterkellert)		
▪ freistehende Einfamilienhäuser (ohne Neubauten)	↘	→
▪ freistehende Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)	↑	↓
▪ Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (Neubau)	↑	↓
▪ Reihenmittelhäuser (Neubau)	↗	↑
Wohnungseigentum		
▪ €/m ² -Wohnfläche (Neubau)	↓	↑
▪ €/m ² -Wohnfläche (Altbau)	→	↑

Die gefragten wohnwirtschaftlichen Teilmärkte

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

wurden in ihrer langfristigen Preisentwicklung untersucht und verglichen.



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

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

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

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

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts vom 24.12.2008 (BGBl. Teil I 2008 S. 3018), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 in der zurzeit geltenden Fassung (SGV. NRW. 231) zugrunde.

3.1 Aufgabe der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

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

3.2 Aufgabe der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung nach Weisung des Gutachterausschusses. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Sie bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung. Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 9 – 14 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

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

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

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

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2012

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2012 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **2.096 Kauffällen** (2011: 2.232) einen Geldumsatz von **344,9 Mio. €** (2011: 409,4 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **524,9 ha** (2011: 401,0 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis über die im Berichtsjahr 2012 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich zum 7. Januar 2013 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. 2012 waren 194 Kaufverträge (2011 = 168) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

2012 wurden außerdem 72 Eigentümerwechsel durch Zuschlagungsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren mitgeteilt.

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

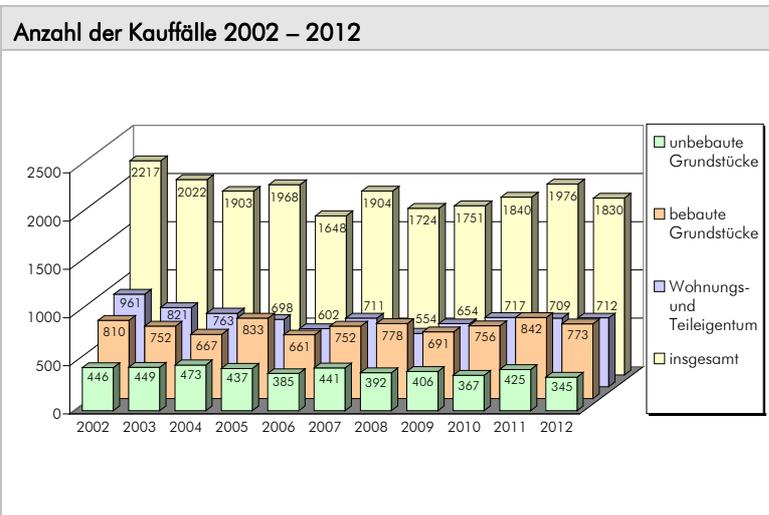
Wohnungs- und Teileigentum

- Eigentumswohnungen
- Teileigentum einschließlich Garagen, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze

Zusammenfassung – Kaufverträge 2012			
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
<u>Unbebaute Grundstücke</u>			
Bauland (individueller Wohnungsbau)	118	14,2	7,7
Bauland (Geschosswohnungsbau)	16	4,3	2,7
Bauland (Gewerbe)	27	8,0	10,1
Rohbauland	5	2,4	2,3
Bauerwartungsland	3	0,2	2,0
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	75	3,5	208,2
Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	9	2,0	0,7
sonstige Flächen (u.a. Arrondierungen, öffentliche Flächen)	92	1,9	20,9
	345	36,5	254,6
<u>Bebaute Grundstücke</u>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	569	132,0	74,7
Mehrfamilienhäuser	140	41,9	27,0
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	10	8,6	5,8
Gewerbe- und Industrieobjekte	12	9,8	5,7
Erbbaurechte	19	3,2	1,7
sonstige Gebäude	23	8,0	64,6
	773	203,5	179,5
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>			
Wohnungseigentum	589	69,7	9,6
Teileigentum	105	2,0	0,3
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	18	1,1	0,3
	712	72,8	10,2
<u>Zwischensumme</u>			
	1.830	312,8	444,3
<u>persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)</u>			
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)	194	25,1	62,2
Zuschlagungsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren	72	7,0	18,4
	2.096	344,9	524,9

4.1 Anzahl der Kauffälle

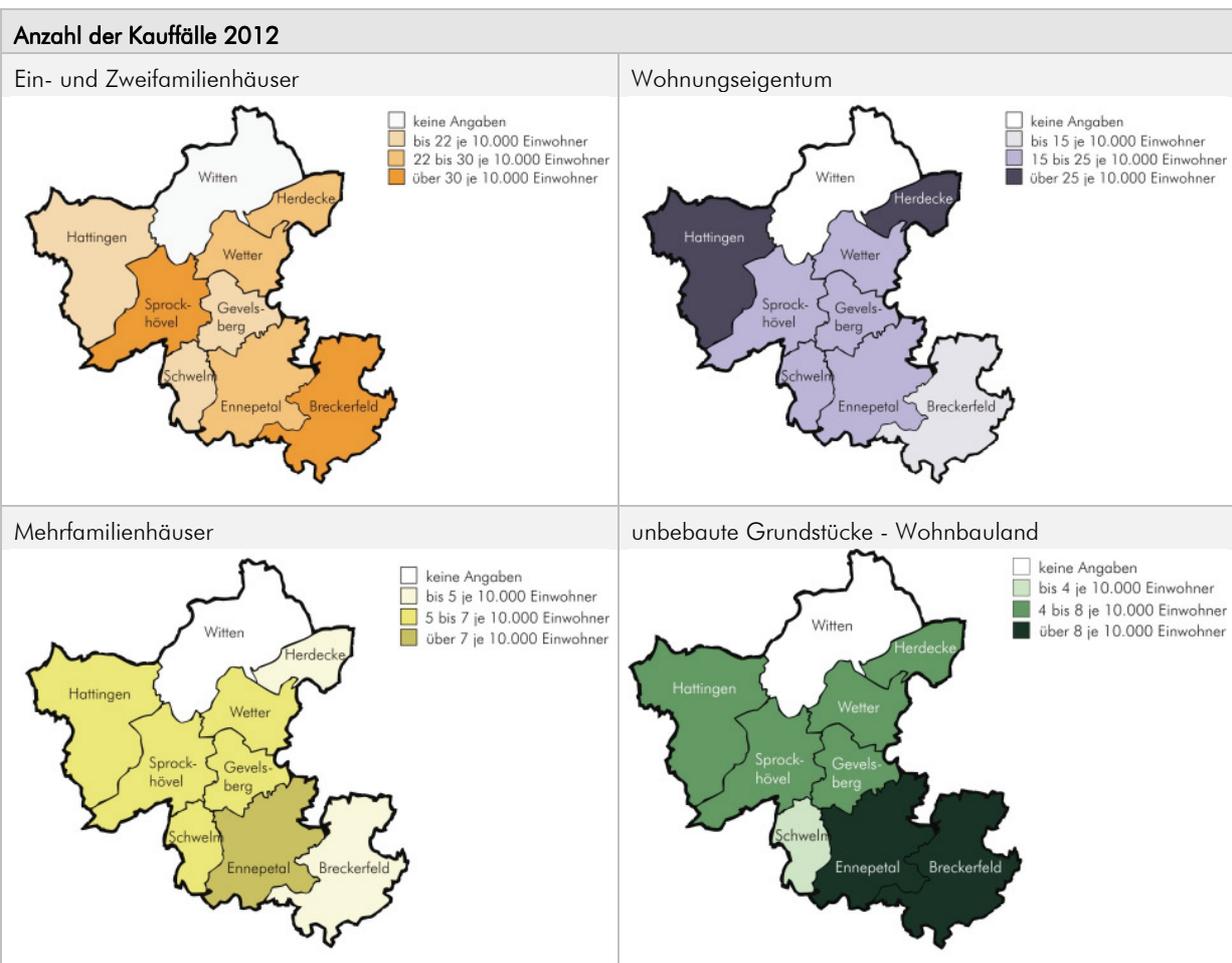
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sind im Jahre 2012 insgesamt **1.830 Kauffälle** (2011: 1.976) zugeleitet worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um **7 %**.



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

Die Anzahl der Verkäufe im Teilmarkt bebaute Grundstücke ist gefallen, stellte aber trotzdem mit 42 % das achte Jahr in Folge den größten Teilmarkt dar.

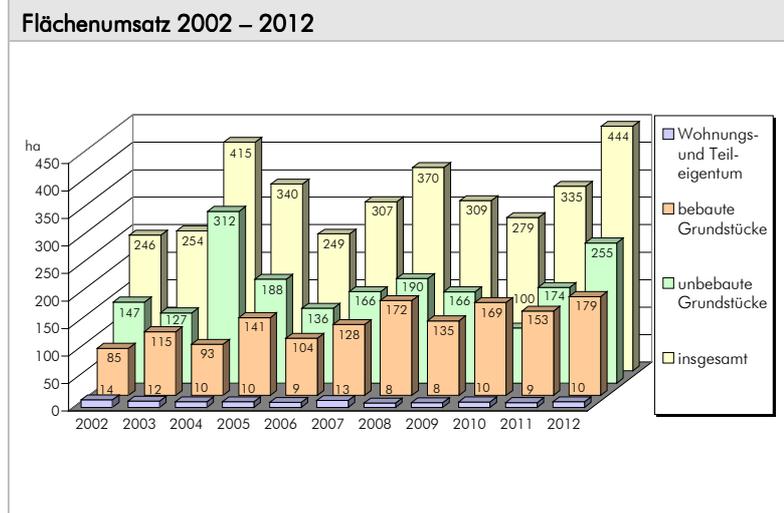
Weiterhin wurden die in den einzelnen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten (Ein- und Zweifamilienhäuser / Wohnungseigentum / Mehrfamilienhäuser / unbebaute Grundstücke – Wohnbauland) abgeschlossenen Kaufverträge zusätzlich in Abhängigkeit der Einwohnerzahl je kreisangehörige Stadt dargestellt.



4.2 Flächenumsatz

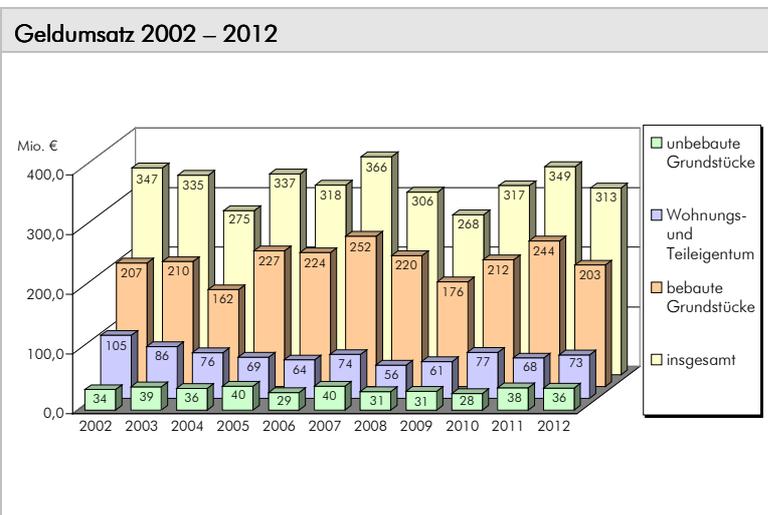
Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **444,3 ha** (2011: 335,4 ha) umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Zuwachs** um **32 %**.

Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes liegt mit 57 % bei den unbebauten Grundstücken.



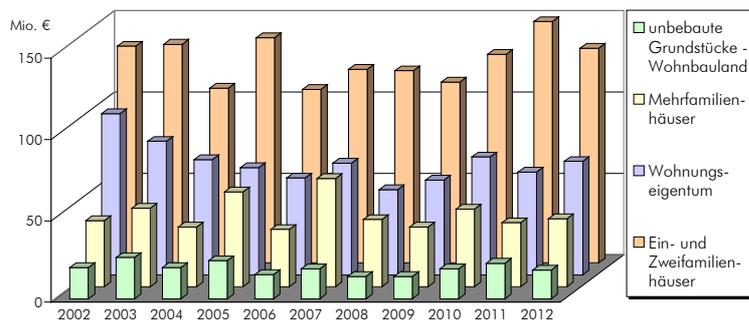
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **312,8 Mio. €** (2011: 349,0 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang** um **10 %**.



Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von 65 % am gesamten Geldumsatz.

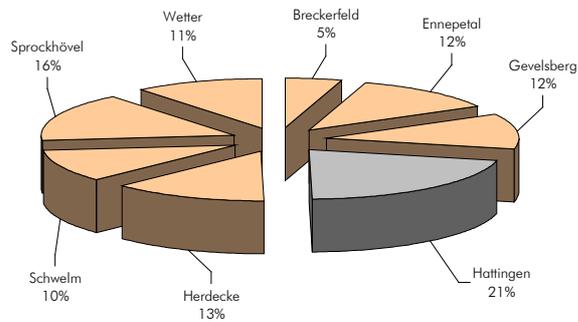
Geldumsatz 2002 – 2012



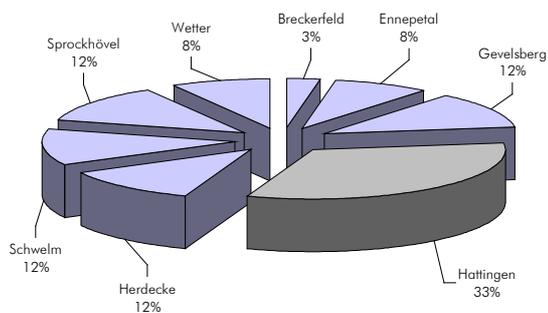
In dem wohnungswirtschaftlichen Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser und unbebaute Grundstücke - Wohnbauland ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr gefallen und im Bereich Wohnungseigentum und Mehrfamilienhaus gestiegen.

Geldumsatz 2012

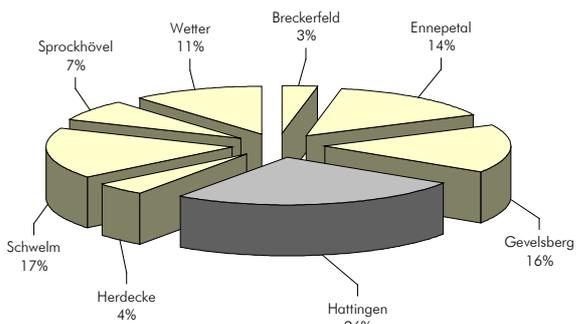
Ein- und Zweifamilienhäuser



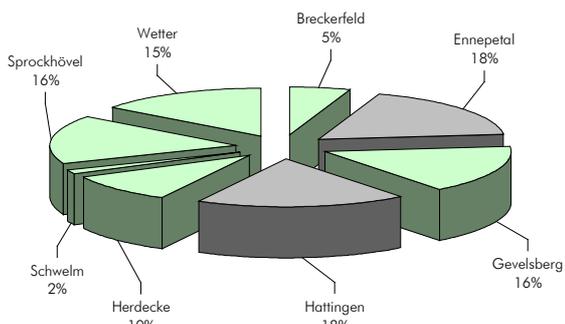
Wohnungseigentum



Mehrfamilienhäuser



unbebaute Grundstücke - Wohnbauland



4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser) ist festzustellen, dass 77 % 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 15 % der Erwerber kamen aus den direkt angrenzenden Städten.

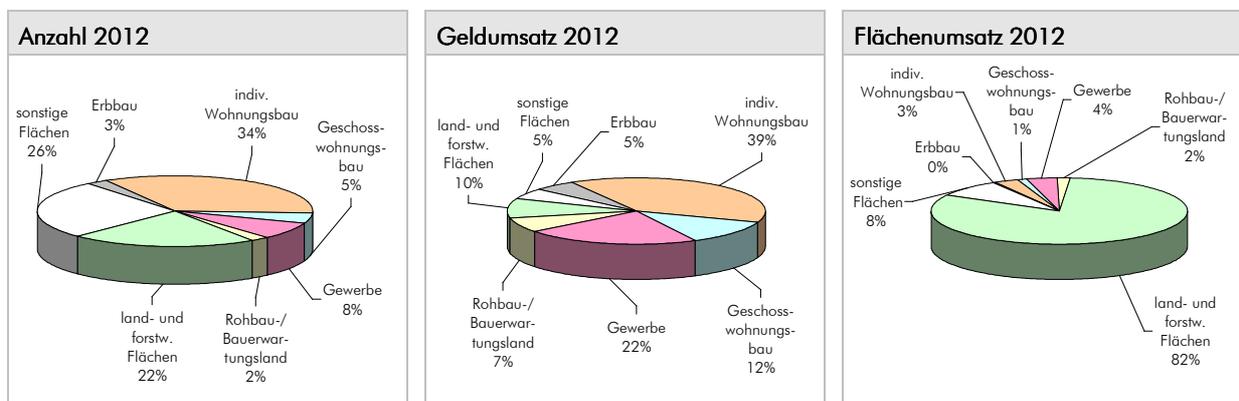
5 Unbebaute Grundstücke

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 2012 mit **345 Kauffällen** (2011: 425) einen Geldumsatz von **36,5 Mio. €** (2011: 37,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **254,6 ha** (2011: 173,7 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe um 19 % und der Flächenumsatz um 3 % ab, der Geldumsatz um 47 % zu.

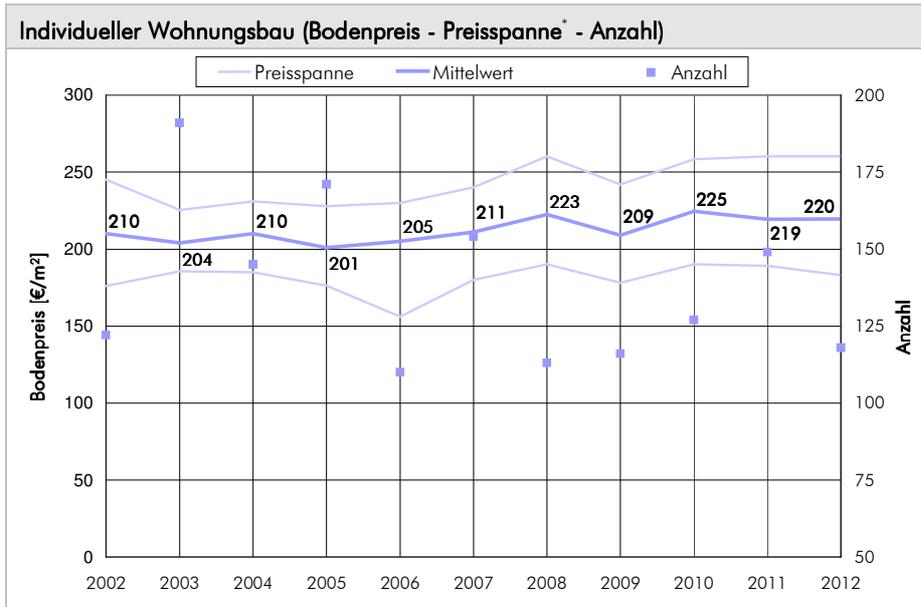


Bei der Anzahl der Kauffälle hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit 34 % und beim Geldumsatz mit 39 % den höchsten Marktanteil. Beim Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit 82 % Marktanteil.

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 Reihenmittelhäuser.

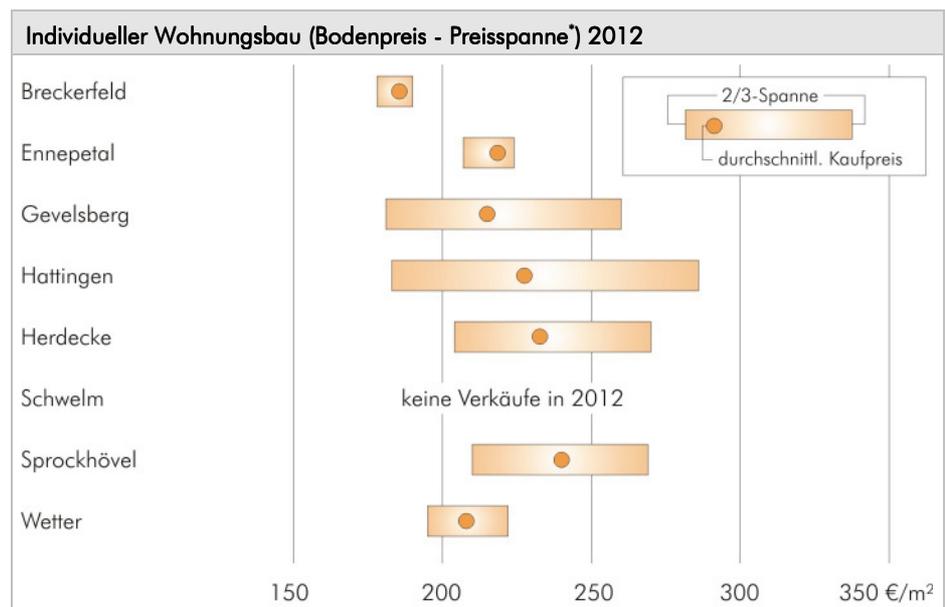
Zur Auswertung konnten **118 Kaufverträge** (2011: 149) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **220 €/m²** (2011: 219 €/m²) für ein 530 m² (Median¹: 495 m²) großes Grundstück. Die Preisspanne* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **185 bis 260 €/m²**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 32)) ist der Bodenpreis gegenüber 2011 **stagnierend**.

Der Geldumsatz betrug 14,2 Mio. € (2011: 18,4 Mio. €), der Flächenumsatz betrug 7,7 ha (2011: 9,9 ha). Beide Umsätze sind gegenüber dem Vorjahr um 23 % gefallen.

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

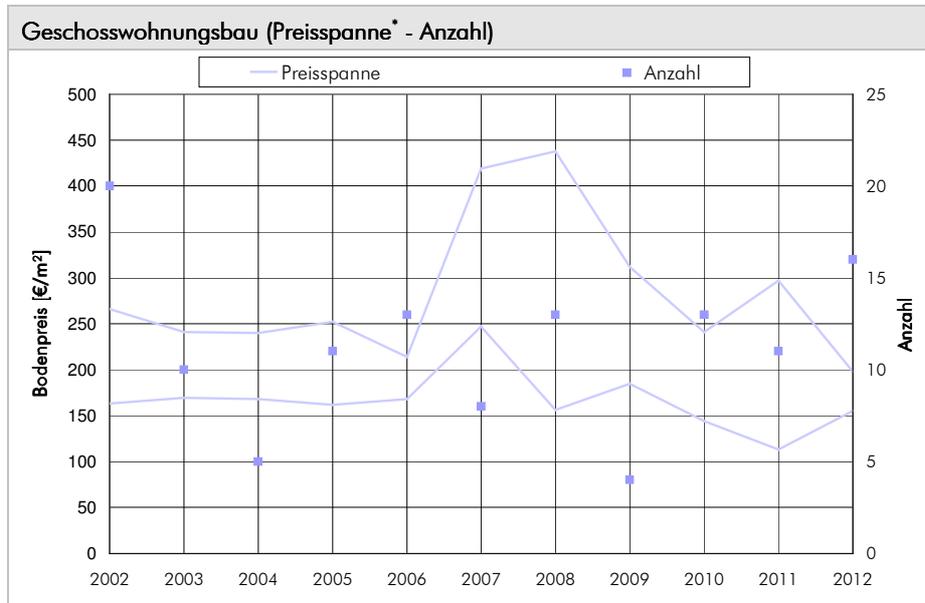


¹ Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte halbiert
* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.2 Geschosswohnungsbau

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

Zur Auswertung konnten **16 Kaufverträge** (2011: 11) 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 **155 bis 200 €/m²**.



Ein zuverlässiger durchschnittlicher Gesamtkaufpreis bzw. eine durchschnittliche Grundstücksgröße kann ebenfalls aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden (Preisspanne* 130.000 - 440.000 € bzw. Grundstücksgrößen* 800 - 2.400 m²).

Der Geldumsatz ist mit 4,3 Mio. € (2011: 3,3 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 2,7 ha (2011: 1,7 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 €/m²**. 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 €/m²**- 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.

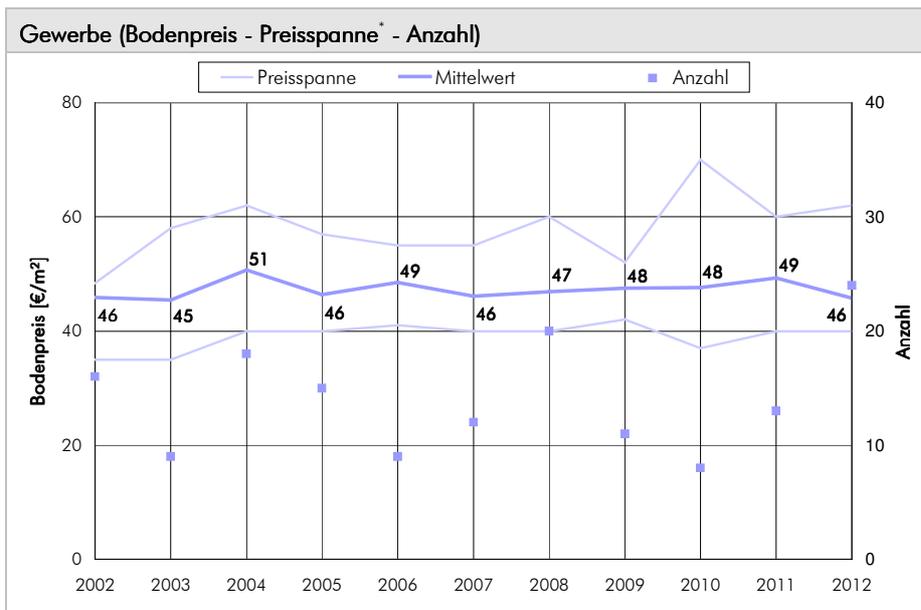
* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

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 **24 Kaufverträge** (2011: 14) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen Bodenpreis von **46 €/m²** (2011: 49 €/m²). Die Preisspanne* für Gewerbegrundstücke lag bei **40 bis 62 €/m²**.



Bezogen auf den gleitenden Mittelwert (siehe hierzu auch Ziffer 9.1.1 (Seite 32)) ist der Bodenpreis gegenüber 2011 gefallen.

Der Geldumsatz betrug 6,0 Mio. € (2011: 2,9 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne* von 70.000 bis 235.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 8,7 ha (2011: 6,5 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls stark gestiegen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 1.500 bis 5.300 m².

5.4.2 Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung

Für Grundstücke, die einer Büro- oder Handelsnutzung unterliegen - insbesondere Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Markthallen und Shopping-Center - wurde über einen längeren Zeitraum festgestellt, dass die voll erschlossenen, baureifen Grundstücke für **75 bis 225 €/m²** veräußert wurden.

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

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.5 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 15 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **2,05 €/m²** (Preisspanne* von 1,25 – 3,00 €/m²).

Unterschiede in den Bodenpreisen können durch die unterschiedliche Anzahl der Grünland- bzw. Ackerlandveräußerungen sowie aufgrund anderweitiger, von der klassischen Nutzung (Nahrung- bzw. Futtererzeugung, Weideland) abweichende landwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Anbau von Energiemais für Biogasanlagen) resultieren. Informationen über Betriebs- und Flächenprämien sowie Milchreferenzmengen (Milchquoten), die gegebenenfalls den Kaufpreis beeinflussen, liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

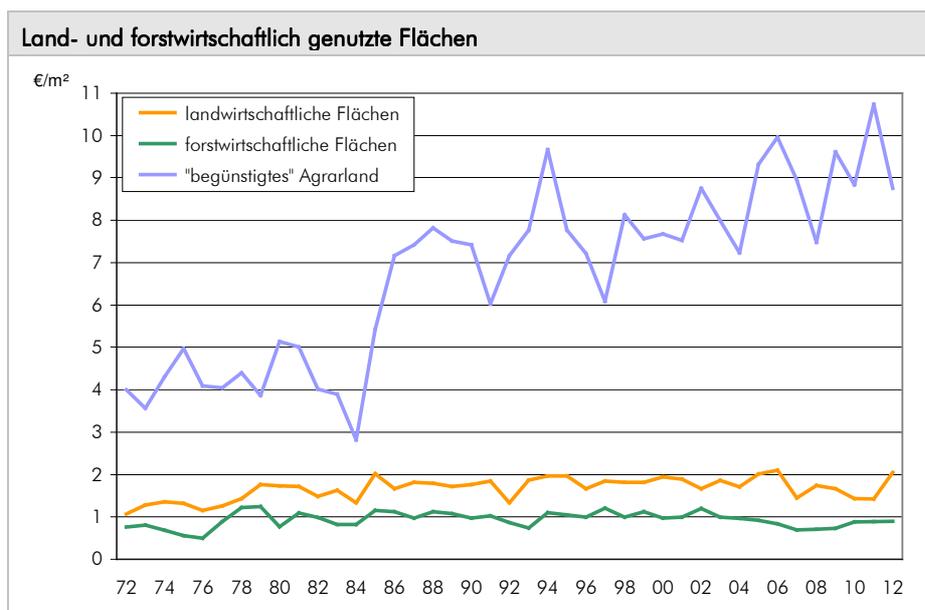
Zur Auswertung konnten 8 Kauffälle mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **0,90 €/m²** (Preisspanne* von 0,60 – 1,15 €/m²).

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

„Begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei derartigen Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, und sich auch für höherwertige außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Zur Auswertung konnten 18 Kauffälle herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen Bodenpreis für „begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen von **8,75 €/m²** (Preisspanne* von 3,60 – 10,80 €/m²).



* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2012 nur 8 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)¹ für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

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

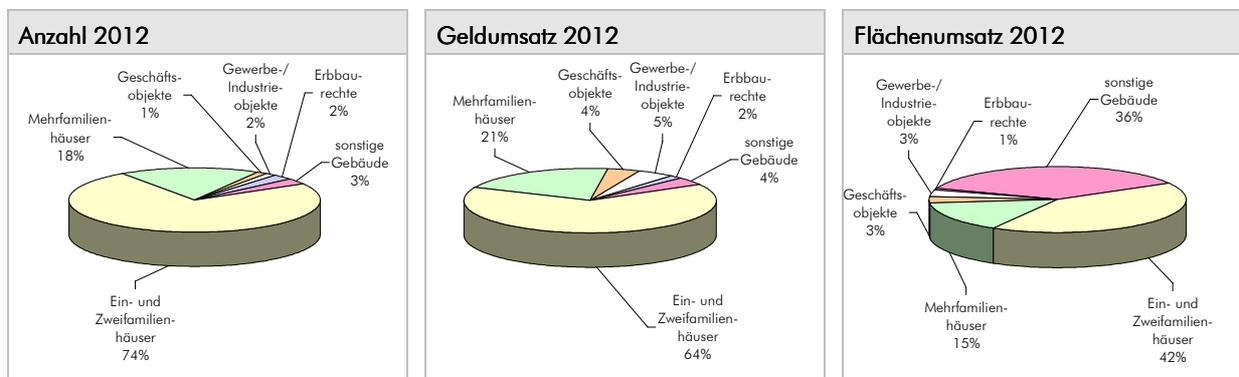
6 Bebaute Grundstücke

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

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

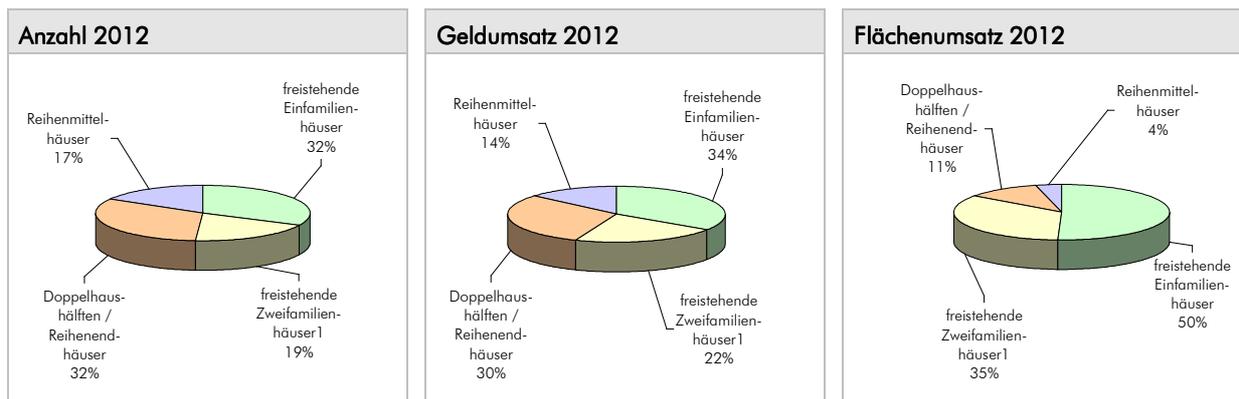
Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - hat im Jahr 2012 mit **773 Kauffällen** (2011: 842) einen Geldumsatz von **203,5 Mio. €** (2011: 244,0 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **179,5 ha** (2011: 153,0 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 8 % und der Geldumsatz um 17 % gefallen. Der Flächenumsatz ist um 17 % gestiegen.



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



¹ und freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Zur Auswertung konnten **569** (2011: 625) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 9 % gefallen.

Der Anteil von Neubauten betrug 5 % (2011: 16 %). Der Anteil der Neubauten am Gesamtumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug vor 10 Jahren noch 26 %.

Der Geldumsatz ist mit **132,0 Mio. €** (2011: 148,4 Mio. €) um 11 % gefallen und der Flächenumsatz hat sich mit **74,7 ha** (2011: 74,8 ha) im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.

Bei 2 % der Kauffälle waren die Grundstücke größer als 1 ha, wobei diese Fälle 44 % des Flächenumsatzes ausmachten.

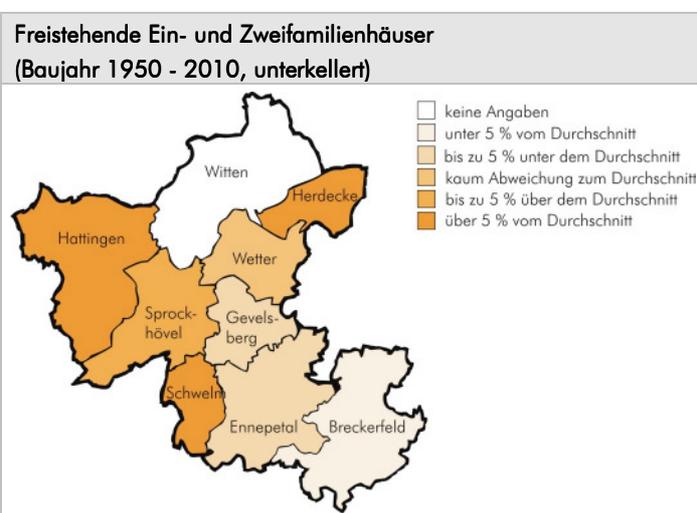
6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten): **160.000 - 344.000 €**

mittlere Wohnfläche: **140 m²** (110 - 180 m²)

mittlere Grundstücksfläche: **775 m²** (435 - 1.130 m²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.1 (Seite 43) 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): **181.000 - 309.000 €**

mittlere Wohnfläche: **185 m²** (150 - 215 m²)

mittlere Grundstücksfläche: **815 m²** (470 - 1.060 m²)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind unter Ziffer 9.4.2.2 (Seite 45) aufgeführt.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	156.000 - 266.000 €
mittlere Wohnfläche:	130 m² (100 - 150 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	305 m² (235 - 430 m ²)

Neubauten

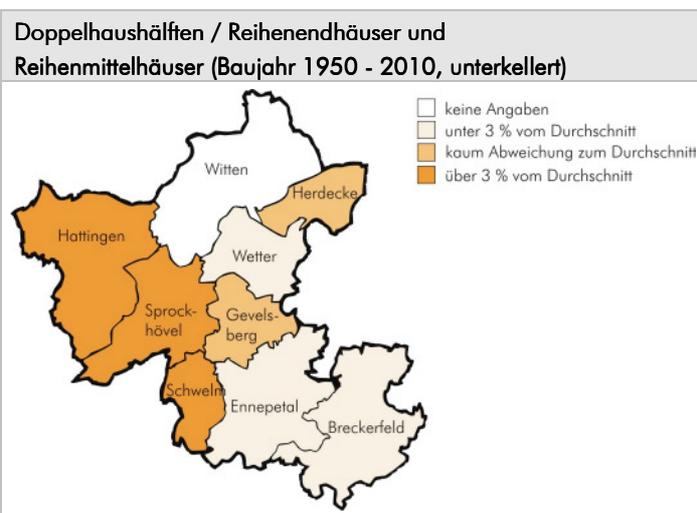
durchschnittlicher Objektprice (unterkellert) ohne Garage bzw. Stellplatz:	295.000 €
Preisspanne*:	269.000 - 314.000 €
Wohnfläche:	120 - 145 m²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	320 m²

Die Anzahl der verkauften, neuerrichteten Doppelhaushälften / Reihenendhäuser ist stark gesunken (ca. 1/4 des Vorjahresumsatzes).

Für Häuser, die ohne Unterkellerung errichtet wurden, ergab sich eine Preisdifferenz von rd. 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 **gestiegen**. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.3 (Seite 46) 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 Reihenmittelhäuser

Preisspanne* (in Abhängigkeit des Gebäudealters, ohne Neubauten):	146.000 - 228.000 €
mittlere Wohnfläche:	120 m² (100 - 140 m ²)
mittlere Grundstücksfläche:	230 m² (150 - 295 m ²)

Neubauten

durchschnittlicher Objektpreis inkl. Garage (unterkellert):	234.000 €
Preisspanne*:	202.000 - 254.000 €
Wohnfläche:	120 - 130 m²
durchschnittliche Grundstücksfläche:	205 m²

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

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

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Reihenmittelhäuser sind unter Ziffer 9.4.2.4 (Seite 48) 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 **140** (2011: 128) und ist gegenüber dem Vorjahr um 9 % gestiegen. Der Geldumsatz mit **41,9 Mio. €** (2011: 39,3 Mio. €) ist gegenüber 2011 um 6 % und der Flächenumsatz mit **27,0 ha** (2010: 20,3 ha) um 33 % gestiegen.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Objektpreises für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil¹ < 20 % konnten 102 Kaufverträge herangezogen werden. Die Preisspanne* betrug **137.000 - 340.000 €**.

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 49f.) 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 **10** (2011: 17). Der Geldumsatz betrug **8,6 Mio. €** (2011: 25,8 Mio. €) und der Flächenumsatz **5,8 ha** (2011: 5,1 ha). 2012 waren 40 % der verkauften Objekte teurer als 1 Mio. € und bei zwei Objekten waren die Flächen größer 1 ha.

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 **12** (2011: 23). Der Geldumsatz betrug **9,8 Mio. €** (2011: 16,8 Mio. €) und der Flächenumsatz **5,7 ha** (2011: 14,3 ha).

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

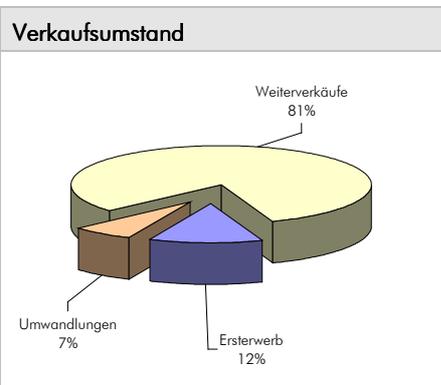
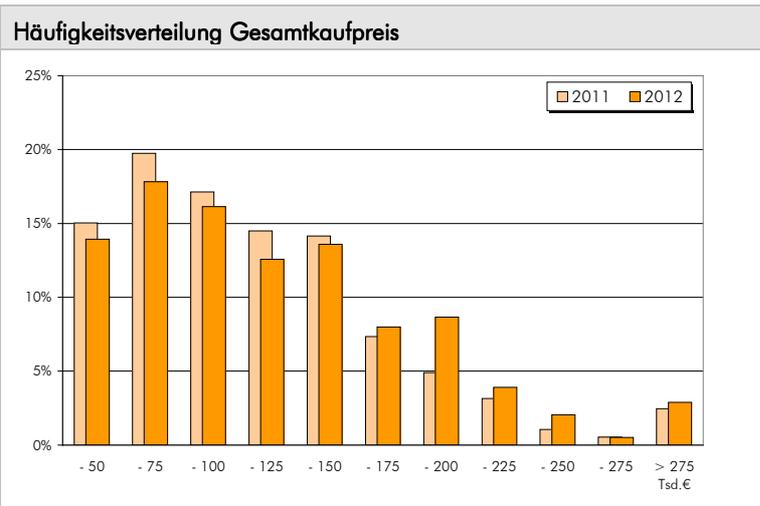
¹ für den gewerblichen Anteil ist die Miete maßgebend

7 Wohnungs- und Teileigentum

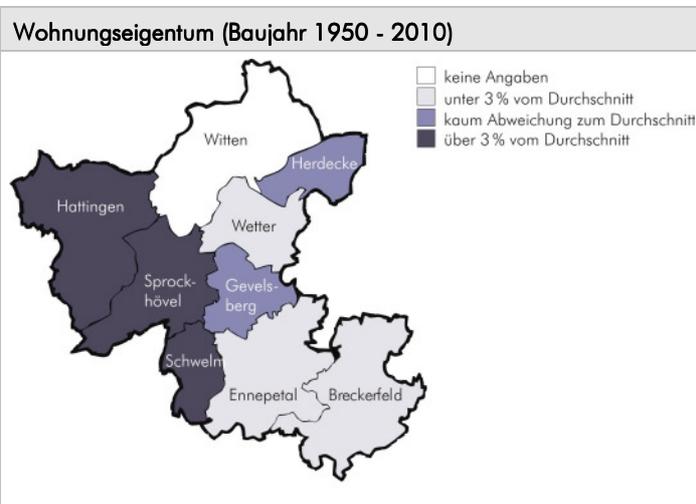
Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **712** (2011: 709) und stagnierte somit. Der Geldumsatz ist mit **72,8 Mio. €** (2011: 67,5 Mio. €) um 8 % und der Flächenumsatz mit **10,2 ha** (2011: 8,7 ha) um 17 % gestiegen.

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2012 wechselten **589** Objekte (2011: 573) den Eigentümer, das sind **3 % mehr** als im Vorjahr.



Der Anteil der 2012 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 7 % gleich geblieben. Der Anteil der Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (2011: 10 %).

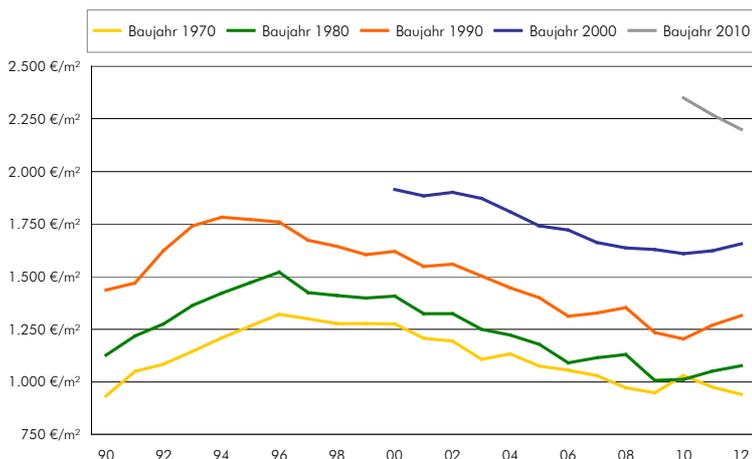


Für Eigentumswohnungen sind für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden die prozentualen Abweichungen zum Durchschnittspreis (Ennepe-Ruhr-Kreis) dargestellt.

Trotz altersbedingter Abschreibung hatten die Eigentumswohnungen aller Baujahre zwischen 1990 und 1996 eine Wertsteigerung zu verzeichnen. In den darauffolgenden Jahren sind die Preise gefallen, wobei in den letzten zwei Jahren diese Entwicklung für die Baujahre 1980, 1990 und 2000 vorerst beendet ist.

Es konnte nachgewiesen werden, dass u.a. die Ausstattung, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude und der Modernisierungszustand Einfluss auf den Kaufpreis haben (siehe Ziffer 9.2.3 (Seite 36)).

Wohnungseigentum



Neubauten

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

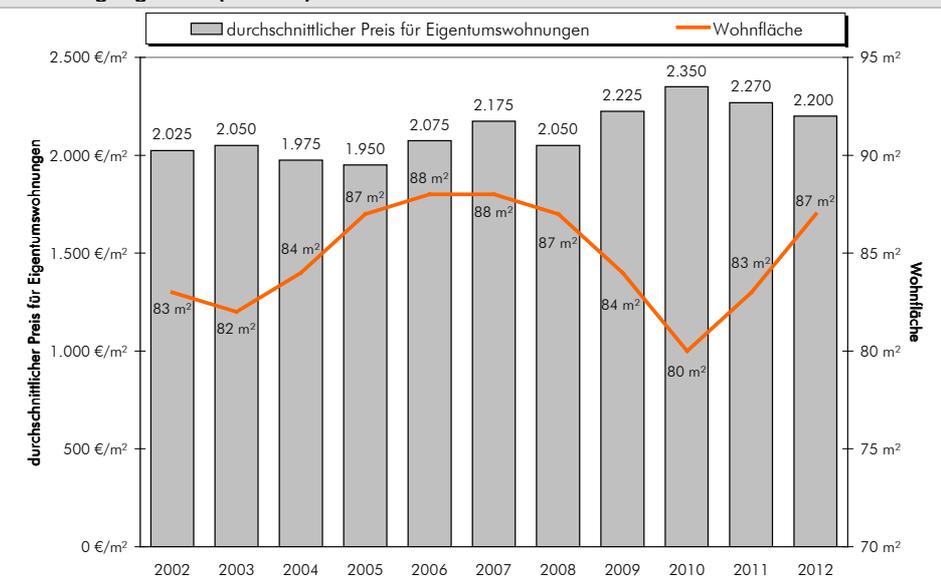
Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug **2.200 €/m²-Wohnfläche** (ohne Garage bzw. Stellplatz) und ist gegenüber dem Vorjahr **gefallen**.

Die Kaufpreise lagen in einer Preisspanne* zwischen 1.970 und 2.380 €/m²-Wohnfläche. Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen betrug **196.000 €** (2011: 196.000 €) und ist gegenüber dem Vorjahr konstant.

Es sind außerdem Preisunterschiede zwischen Wohnungen im Erdgeschoss (mit großem Sondereigentumsanteil am Garten) und Penthouse-Wohnungen gegenüber den Wohnungen in anderen Geschosslagen festzustellen.

Neubauwohnungen wurden vorwiegend mit einer Wohnungsgröße von 75 bis 97 m² errichtet, die mittlere Wohnfläche betrug 87 m².

Wohnungseigentum (Neubau)



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren (Ziffer 9.4.2.7 (Seite 51) und die Indexreihe (Ziffer 9.1.3 (Seite 34)) für Wohnungseigentum.

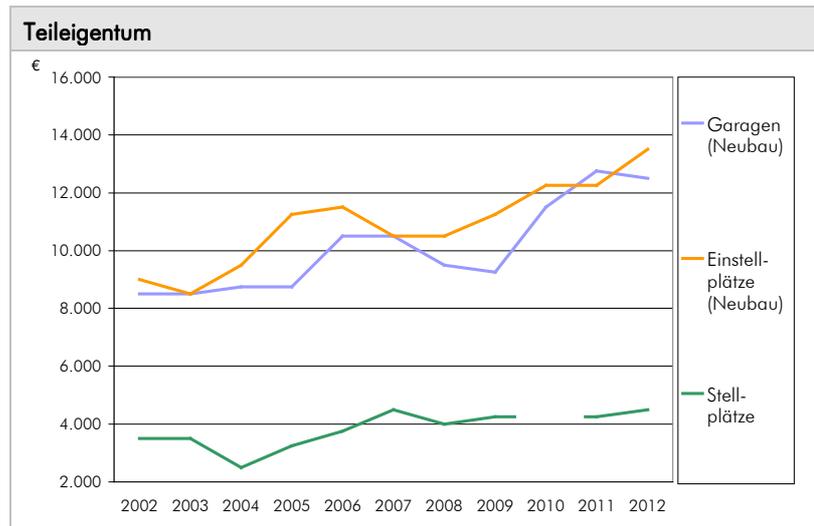
¹ bis einschließlich 2004 wurden nur Wohnungen mit einer Wohnflächen von 60 bis 100 m² ausgewertet
* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

7.2 Teileigentum

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

Zu dem Teilmarkt - **gewerbliche Räume** - lagen 6 Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 0,8 Mio. € (ca. **1 % Geldumsatzvolumen des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum**) vor. Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblichen Räume (Lage, Baujahrsklassen, bauliche und wirtschaftliche Nutzung) können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Neubauten von Garagen wurden im Durchschnitt für **12.500 €** (Preisspanne* 10.000 - 15.000 €) und **Garagen in Gebäuden / Tiefgarageneinstellplätze** für **13.500 €** (Preisspanne* 10.500 - 15.000 €) veräußert. 2012 wurden Stellplätze im Durchschnitt für **4.500 €** (Preisspanne* 3.000 - 5.000 €) verkauft.



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren für Garagen und Stellplätze sind unter Ziffer 9.4.2.8 (Seite 53) 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 **6.000 - 10.000 €**.

Für gebrauchte **Garagen im Gebäude / Tiefgarageneinstellplätze**, die zwischen **1965 und 1999** errichtet wurden, ergab sich eine Preisspanne* von **5.000 - 7.500 €**. Für Garagen im Gebäude / Tiefgarageneinstellplätze **ab Baujahr 2000** konnte eine Preisspanne* von **5.000 - 12.500 €** ermittelt werden.

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

8 Bodenrichtwerte

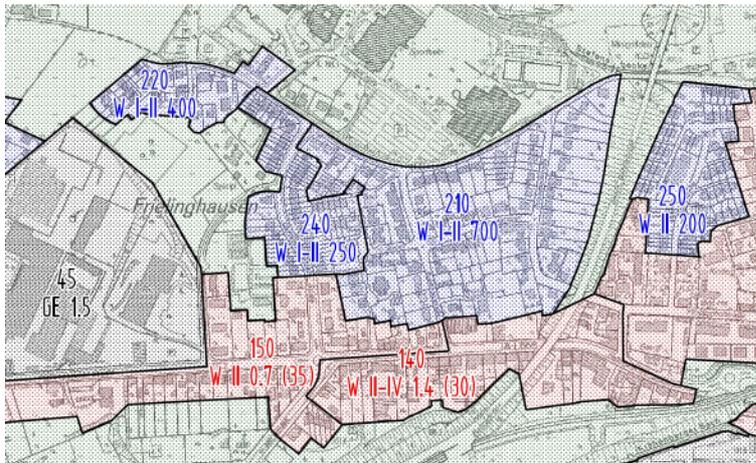
Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen jährlich, zum Stichtag 1. Januar, ermittelt und anschließend veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte können unter www.boris.nrw.de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



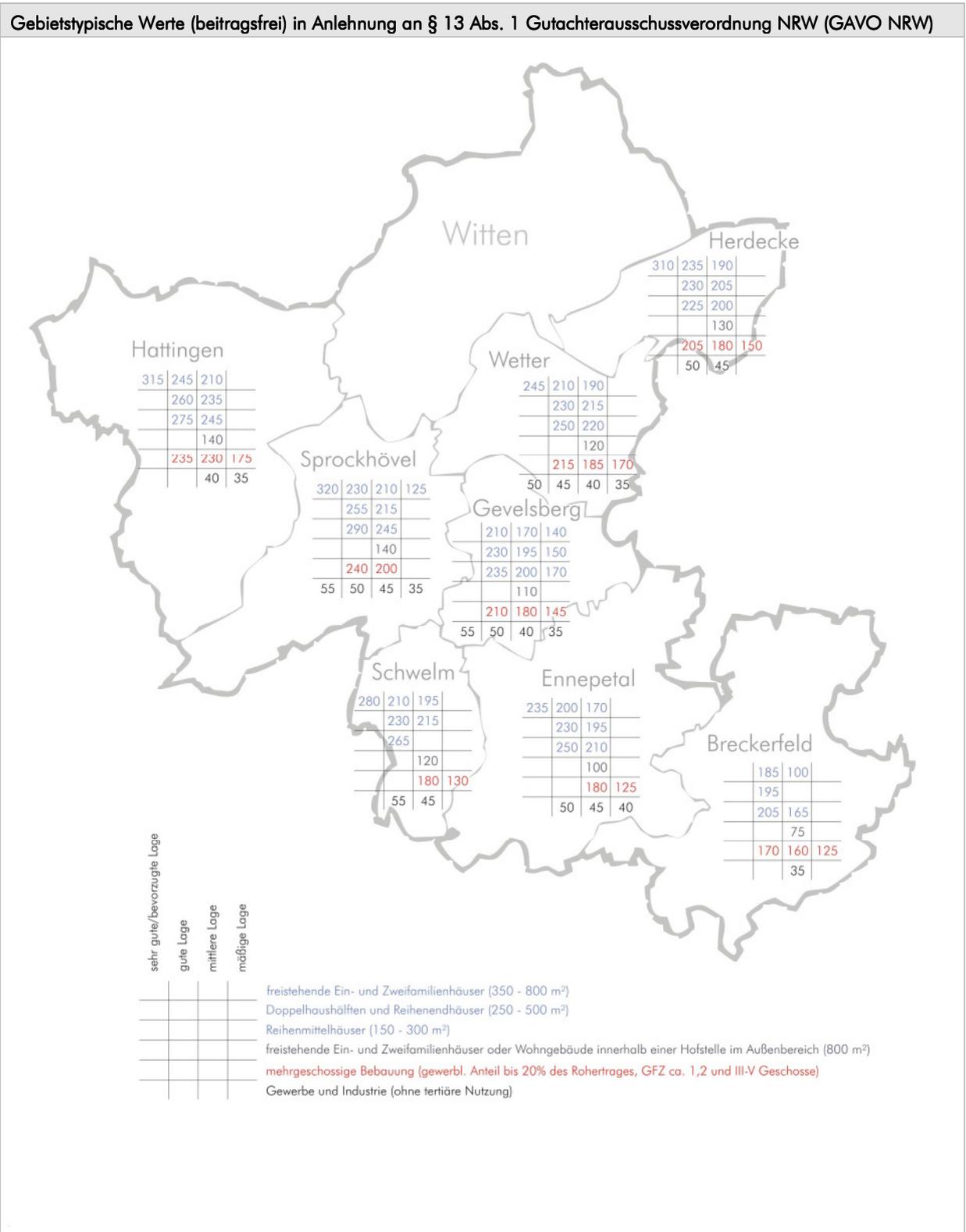
Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen oder erworben¹ werden.

- 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.

¹ 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). 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 14. Februar 2013 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und einstimmig beschlossen.

9.1 Indexreihen

Die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst, so dass Bodenwerte auf andere Stichtage umgerechnet werden können. Aufgrund der zeitlichen Verteilung der Kaufpreise im Jahr kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass der Stichtag für den durchschnittlichen Kaufpreis etwa in der Mitte des jeweiligen Jahres liegt.

Als Bodenpreisindexreihen werden Reihen von Bodenpreisindexzahlen definiert, die sich jeweils aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes ergeben. Als Basiszeitraum (Basiszeitpunkt) wurde das Jahr 2000 = 100 gewählt.

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

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

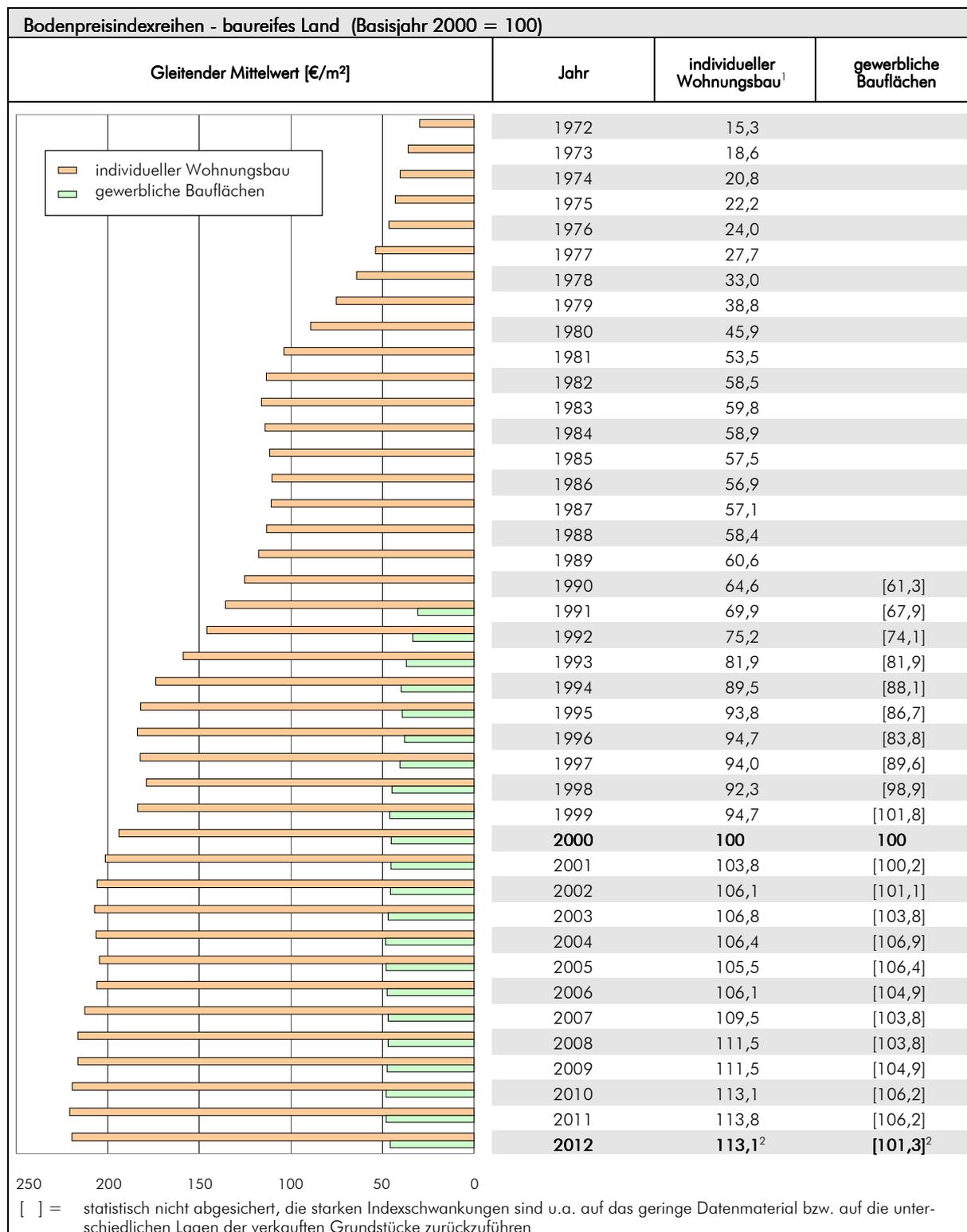
BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

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

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

9.1.1 Baureifes Land

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

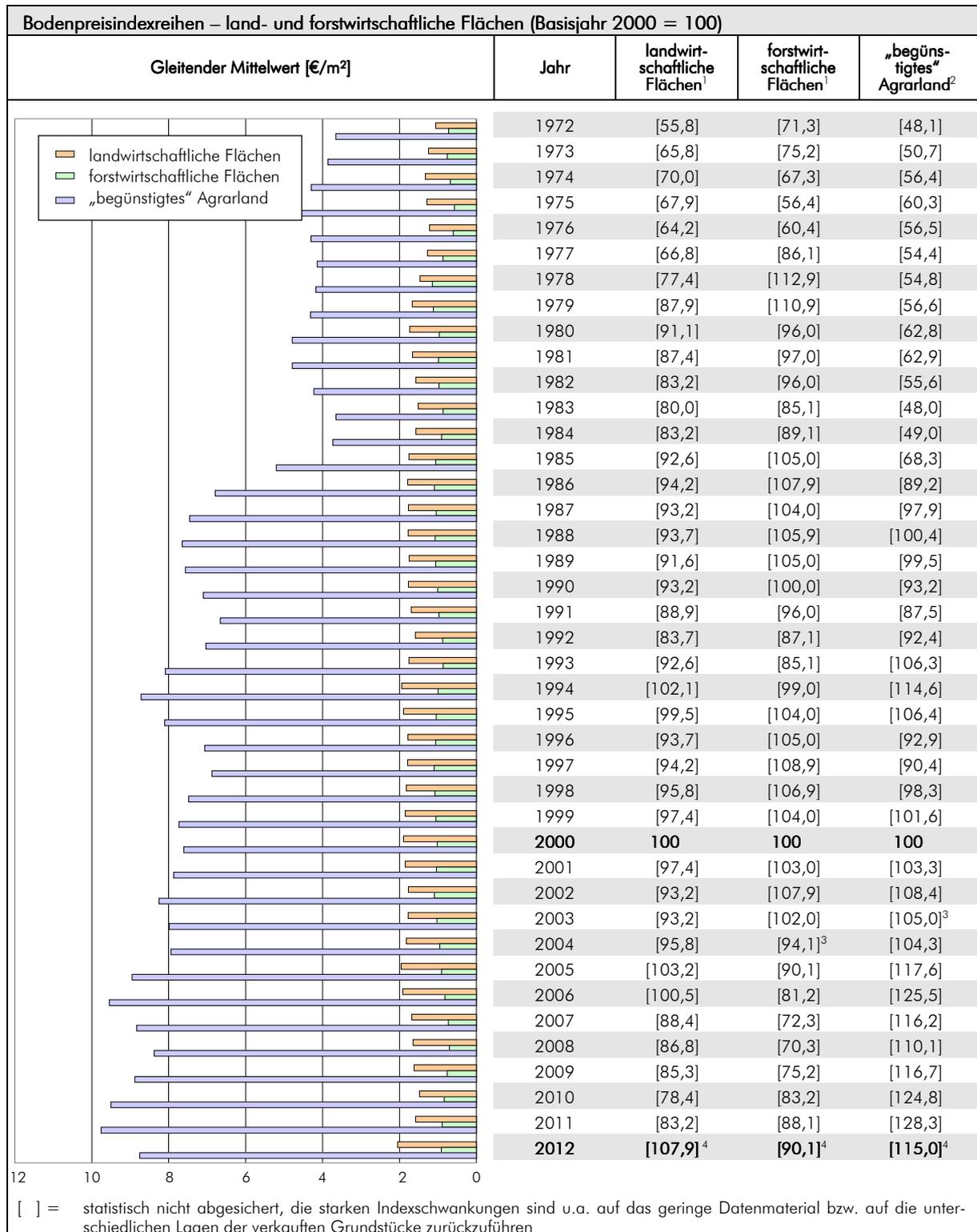


¹ Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

² vorläufiger Index

9.1.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Sie dienen nur als überschlägige Darstellung des Preisniveaus. Aussagen über Veränderungen des Preisniveaus können somit nur durch eine zusammenhängende Betrachtung großer Zeiträume getroffen werden.



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

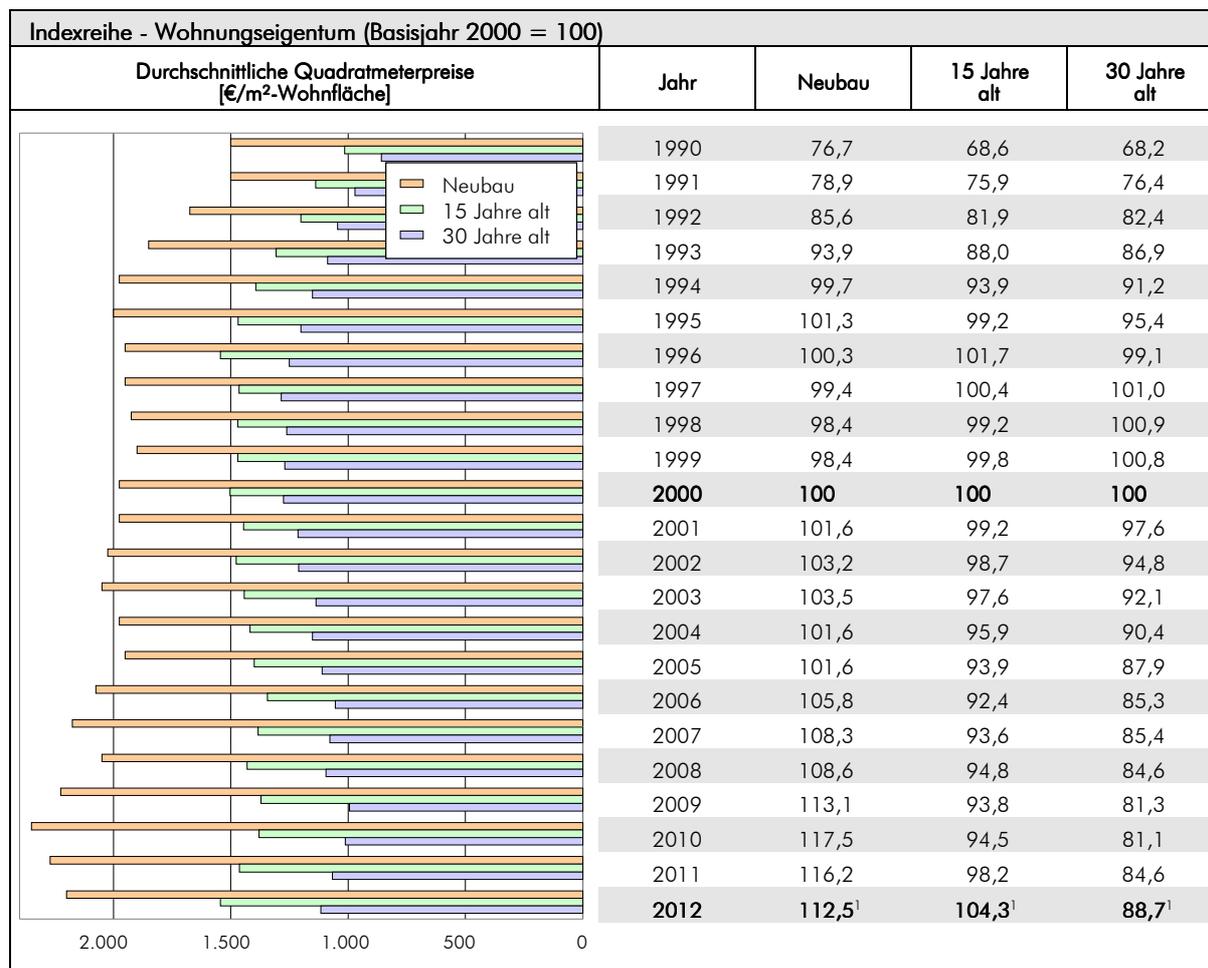
² Flächen d. Land- od. Forstwirtschaft, die sich auch für eine höherwertige außerland- bzw. außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen / Besonderheiten in d. landschaftlichen od. verkehrlichen Lage, durch die Funktion der Flächen od. durch die Nähe zu Siedlungsgeb.

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

⁴ vorläufiger Index

9.1.3 Wohnungseigentum

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



¹ vorläufiger Index

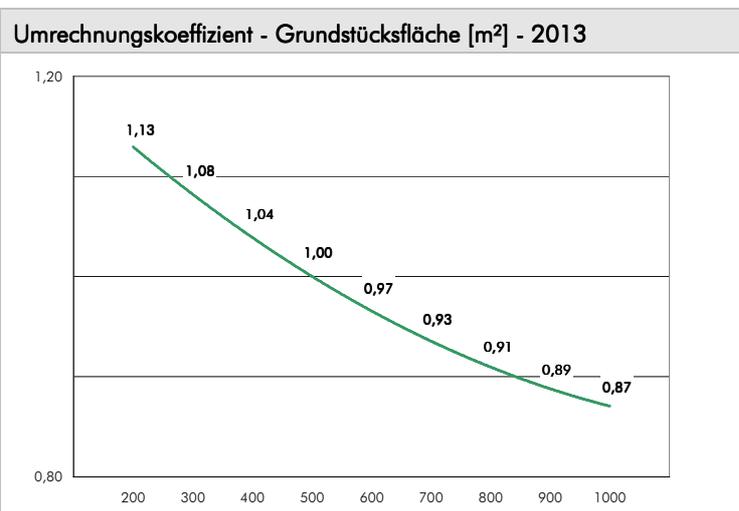
9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche

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

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

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



Beispiel:

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

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

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

Bodenwert für 800 m² großes Grundstück
= 175 €/m²

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

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

9.2.2 Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (GFZ)

Eigene Untersuchungen zur Umrechnung bei unterschiedlichem Maß der baulichen 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.

9.2.3 Wohnungseigentum

Im Ennepe-Ruhr-Kreis konnte im Zusammenhang mit der Ableitung der Immobilienrichtwerte ermittelt werden, dass verschiedene Merkmale den Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung beeinflussen bzw. Abweichungen bei den Merkmalen unterschiedliche Werte zur Folge haben können. Für weiterverkaufte oder umgewandelte Eigentumswohnungen [kein Neubau] konnten folgende wertrelevante Koeffizienten ermittelt werden:

Alter

	Umrechnungskoeffizient
41 bis 60 Jahre	0,95
26 bis 40 Jahre	1,00
11 bis 25 Jahre	1,25
4 bis 10 Jahre	1,40

Wohnfläche

	Umrechnungskoeffizient
bis 40 m ²	0,95
41 bis 80 m²	1,00
81 bis 120 m ²	1,05
größer 120 m ²	0,95

Ausstattungs-klasse

	Umrechnungskoeffizient
stark gehoben	1,15
gehoben	1,10
mittel	1,00
einfach	0,90

Modernisierungstyp

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

	Umrechnungskoeffizient
baujahrestypisch (eher ursprünglich)	0,85
teilmodernisiert	0,85
neuzeitlich (modernisiert)	1,00

Geschoss-lage

	Umrechnungskoeffizient
Erdgeschoss, 1. bis 7. Obergeschoss und Dachgeschoss	1,00
Souterrain	0,95

Balkon/Terrasse

	Umrechnungskoeffizient
vorhanden	1,00
nicht vorhanden	0,95

Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage

	Umrechnungskoeffizient
bis 30	1,00
31 bis 65	0,90
über 65	0,85

Mietsituation

	Umrechnungskoeffizient
unvermietet	1,00
vermietet	0,95

Weitere Merkmale (z.B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Wertes relevant sein, die nicht mit den Umrechnungsfaktoren abgedeckt sind. Diese Einflussfaktoren sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen [z.B. geringer Wohnflächenunterschied >> Vergleichspreis/Immobilienrichtwert: 78 m², zu bewertende Wohnung: 82 m²] nicht immer sachgerecht ist.

Berechnungsbeispiel:

	Immobilienrichtwert: 1.500 €/m²	Umrechnungs- koeffizient	zu bewertendes Objekt	Umrechnungs- koeffizient
Alter	Baujahr 1997 Alter 14 Jahre	÷ 1,25	Baujahr 1990 Alter 21 Jahre	x 1,25
Wohnfläche	65 m ²	÷ 1,00	95 m ²	x 1,05
Ausstattungs-kategorie	gehoben	÷ 1,10	mittel	x 1,00
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	÷ 0,85	baujahrestypisch	x 0,85
Geschoss-lage	1.OG	÷ 1,00	3. OG	x 1,00
Balkon/Terrasse	vorhanden	÷ 1,00	vorhanden	x 1,00
Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage	15	÷ 1,00	25	x 1,00
Mietsituation	unvermietet	÷ 1,00	vermietet	x 0,95
			= 1.360 €/m²	

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 - 2013						
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert/Standardabweichung)			
			Ø Größe ¹ m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø RND ² Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	4,4 % ±0,9 %	79 ¹⁰	73 ±15	1.163 ±360	6,01 ±1,02	51 ±14
Einfamilienhäuser (freistehend)	3,2 % ±0,8 %	31 ¹⁰	162 ±44	2.497 ±421	6,40 ±0,57	62 ±16
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	3,1 % ±0,7 %	100 ¹⁰	134 ±26	1.930 ±373	6,41 ±0,49	55 ±14
Zweifamilienhäuser	3,8 % ±0,7 %	18 ¹⁰	212 ±42	2.007 ±249	6,06 ±0,66	57 ±13
Dreifamilienhäuser	[4,7 %] ±1,4 %	10 ⁸	238 ±38	829 ±127	5,08 ±0,68	38 ±11
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %³	6,0 % ±1,3 %	25 ⁹	447 ⁴ ±125	666 ±168	5,09 ±0,77	37 ±9
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[6,5 %] ± 2,3 %	15 ⁷	377 ±104	808 ±214	6,09 ±0,92	33 ±9
Gewerbeobjekte	[8,0 %] ⁵ ±2,0 %	12 ⁶	960 ±521	411 ±133	4,10 ±1,83	36 ±13

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

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

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.

¹ Wohn- bzw. Nutzfläche

² Restnutzungsdauer

³ der Zinssatz bezieht sich auf reine Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 %

⁴ im Durchschnitt mit sechs Wohneinheiten

⁵ 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

⁶ Auswertungszeitraum 2004 - 2012

⁷ Auswertungszeitraum 2007 - 2012

⁸ Auswertungszeitraum 2009 - 2012

⁹ Auswertungszeitraum 2010 - 2012

¹⁰ Auswertungszeitraum 2011 - 2012

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 Berechnung wurde mit dem Iterationsverfahren nach R. Möckel¹ durchgeführt.

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

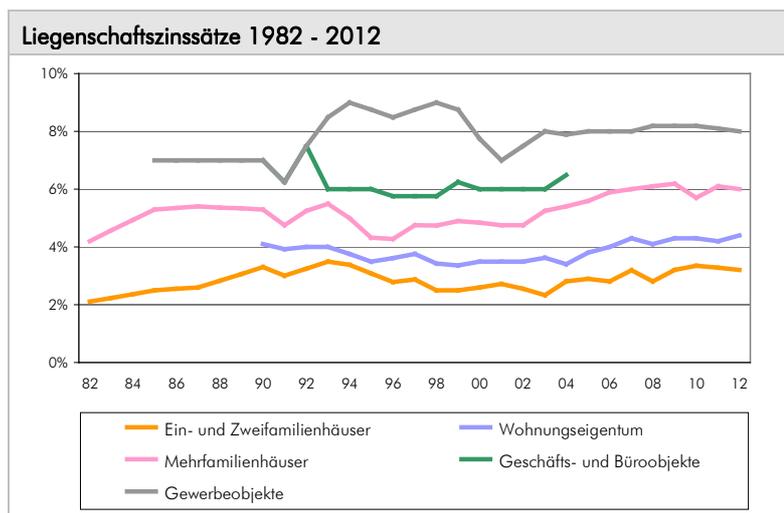
Es konnten folgende Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden:

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

Eine landesweite Untersuchung² von Drei- und Mehrfamilienhäusern hat u.a. ergeben, dass ausgehend von einer mittleren Wohnlage der Liegenschaftszins in einer guten Wohnlage durchschnittlich um ca. 0,3 % niedriger und in einer mäßigen Wohnlage um ca. 0,4 % höher ist.

Der Zins bei einem Gebäude mit 10 Wohneinheiten ist gegenüber dem Liegenschaftszins eines Gebäudes mit sechs Wohneinheiten entsprechend der landesweiten Untersuchung durchschnittlich um ca. 0,45 % höher.

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



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

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

p = Liegenschaftszinssatz % q = 1 + p/100
 Re = Reinertrag des Grundstückes n = Restnutzungsdauer
 Kp = Kaufpreis des Grundstückes G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

² Statistische Modellierung von Liegenschaftszinssätzen für Drei- und Mehrfamilienwohngebäude in NRW, SPKP Statistik-Professor Krämer und Partner, Stand: 03/2012, siehe www.boris.nrw.de > Standardmodelle der AGVGA-NRW

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

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

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

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

Rohertagsfaktoren - 2013						
Art des Objektes	Rohertagsfaktoren Standard- abweichung	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert/Standardabweichung)			
			Ø Größe ¹ m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø RND ² Jahre
Wohnungseigentum (vermietet)	15,9 ±3,2	79 ¹⁰	73 ±15	1.163 ±360	6,01 ±1,02	51 ±14
Einfamilienhäuser (freistehend)	23,6 ±5,1	31 ¹⁰	162 ±44	2.497 ±421	6,40 ±0,57	62 ±16
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	21,9 ±3,1	100 ¹⁰	134 ±26	1.930 ±373	6,41 ±0,49	55 ±14
Zweifamilienhäuser	19,6 ±2,6	18 ¹⁰	212 ±42	2.007 ±249	6,06 ±0,66	57 ±13
Dreifamilienhäuser	[14,5] ±2,5	10 ⁸	238 ±38	829 ±127	5,08 ±0,68	38 ±11
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 %³	11,1 ±2,1	25 ⁹	447 ⁴ ±125	666 ±168	5,09 ±0,77	37 ±9
Gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[10,3] ±2,3	15 ⁷	377 ±104	808 ±214	6,09 ±0,92	33 ±9
Gewerbeobjekte	[9,7] ⁵ ±1,8	12 ⁶	960 ±521	411 ±133	4,10 ±1,83	36 ±13

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

¹ Wohn- bzw. Nutzfläche

² Restnutzungsdauer

³ der Zinssatz bezieht sich auf reine Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 %

⁴ im Durchschnitt mit sechs Wohneinheiten

⁵ 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

⁶ Auswertungszeitraum 2004 - 2012

⁷ Auswertungszeitraum 2007 - 2012

⁸ Auswertungszeitraum 2009 - 2012

⁹ Auswertungszeitraum 2010 - 2012

¹⁰ Auswertungszeitraum 2011 - 2012

9.4.2 Gebädefaktoren

9.4.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser

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

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

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

Gebädefaktoren						
freistehende Einfamilienhäuser - 2013						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m²-Wohnfläche	Vertrauens- bereich	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*	95 %	Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1919 (1904)	<u>1.370</u> 1.090-1.720	±195	<u>204.000</u> 160.000-252.000	<u>151</u> 125-175	<u>900</u> 510-1.340	16 ¹
1920-1949 (1935)	<u>1.630</u> 1.430-1.910	±110	<u>218.000</u> 173.000-273.000	<u>134</u> 105-160	<u>810</u> 495-1.140	33 ¹
1950-1974 (1961)	<u>1.670</u> 1.250-2.070	±105	<u>220.000</u> 160.000-263.000	<u>134</u> 110-160	<u>840</u> 550-1.130	59 ²
1975-2010 (1989)	<u>1.870</u> 1.500-2.180	±120	<u>294.000</u> 243.000-344.000	<u>158</u> 135-180	<u>650</u> 435-900	32 ²
Neubauten 2011/2012	<u>2.520</u> 2.370-2.700	±95	<u>410.000</u> 369.000-442.000	<u>164</u> 140-190	<u>530</u> 435-645	18 ¹

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2010 - 2012

² Auswertungszeitraum 2011 - 2012

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

freistehende Einfamilienhäuser					
Preis/m²-Wohnfläche und Spanne* [€/m²] - Grundstücksmarktbericht 2009 bis 2013 (aktuell)					
Altersklasse	2013	2012	2011	2010	2009
bis 1919	$\frac{1.370}{1.090-1.720}$	$\frac{1.330}{1.080-1.670}$	$\frac{1.200}{1.060-1.400}$	1.525 $\frac{1.150-2.075}{}$	[1.050] 800-1.325
1920-1949	$\frac{1.630}{1.430-1.910}$	$\frac{1.610}{1.400-1.900}$	$\frac{1.630}{1.370-1.970}$		$\frac{1.625}{1.375-1.975}$
1950-1974	$\frac{1.670}{1.250-2.070}$	$\frac{1.740}{1.410-2.090}$	$\frac{1.680}{1.290-2.010}$	$\frac{1.725}{1.350-2.050}$	$\frac{1.850}{1.475-2.200}$
1975 bis ...	$\frac{1.870}{1.500-2.180}$	$\frac{1.770}{1.420-2.200}$	$\frac{1.760}{1.480-2.080}$	$\frac{1.750}{1.400-2.075}$	$\frac{1.850}{1.350-2.375}$
Neubauten	$\frac{2.520}{2.370-2.700}$	$\frac{2.450}{2.190-2.670}$	$\frac{2.250}{1.950-2.520}$	$\frac{2.075}{1.900-2.175}$	[2.025] 1.875-2.150

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 120 - 240 m²
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m²
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend klassische Zweifamilienhäuser, die Baujahrsklasse 1975 - 2010 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 - 2013						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1919 (1864)	990 700-1.250	±175	[207.000] 150.000-267.000	210 170-240	670 465-945	13 ¹
1920-1949 (1933)	1.100 880-1.320	±200	[185.000] 148.000-232.000	169 150-195	860 590-1.055	10 ¹
1950-1974 (1964)	1.360 1.050-1.630	±85	246.000 181.000-299.000	183 150-215	840 605-1.060	50 ²
1975-2010 (1985)	1.520 1.280-1.690	±140	287.000 269.000-309.000	192 175-215	715 470-905	14 ²

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Preis/m ² -Wohnfläche und Spanne* [€/m ²] - Grundstücksmarktbericht 2009 bis 2013 (aktuell)					
Altersklasse	2013	2012	2011	2010	2009
bis 1919	990 700-1.250	[1.090] 770-1.320	[1.060] 800-1.320	1.200 1.050-1.400	1.075 750-1.275
1920-1949	1.100 880-1.320	[1.200] 870-1.440	[1.320] 1.170-1.540		1.400 1.150-1.550
1950-1974	1.360 1.050-1.630	1.330 1.060-1.570	1.270 1.110-1.430	1.400 1.125-1.725	1.475 1.175-1.775
1975 bis ...	1.520 1.280-1.690	1.470 1.330-1.610	1.530 1.370-1.640	1.525 1.375-1.725	1.550 1.275-1.750

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2010 - 2012

² Auswertungszeitraum 2011 - 2012

9.4.2.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

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

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

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

Gebädefaktoren						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser - 2013 ¹						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1949 (1922)	1.480 1.210-1.760	±150	168.000 121.000-210.000	114 90-140	360 300-430	19
1950-1974 (1961)	1.580 1.440-1.780	±85	174.000 156.000-197.000	113 100-125	360 295-430	21
1975-1999 (1990)	1.730 1.440-1.970	±75	232.000 192.000-266.000	135 120-150	300 240-365	55
2000-2010 (2003)	1.880 1.630-2.290	±130	238.000 212.000-261.000	128 110-140	275 235-310	25
Neubauten 2011/2012	2.230 2.110-2.460	±55	295.000 269.000-314.000	133 120-145	320 260-370	50

Neubauten ohne Kellergeschoss wurden zu einem rd. 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.

¹ Auswertungszeitraum 2011 - 2012

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser					
Preis/m²-Wohnfläche und Spanne* [€/m²] - Grundstücksmarktbericht 2009 bis 2013 (aktuell)					
Altersklasse	2013	2012	2011	2010	2009
bis 1949	<u>1.480</u> 1.210-1.760	<u>1.470</u> 1.180-1.750	<u>1.460</u> 1.210-1.640	<u>1.475</u> 1.225-1.650	<u>1.450</u> 1.225-1.650
1950-1974	<u>1.580</u> 1.440-1.780	<u>1.470</u> 1.130-1.780	<u>1.480</u> 1.200-1.790	<u>1.500</u> 1.250-1.825	<u>1.550</u> 1.325-1.875
1975-1999	<u>1.730</u> 1.440-1.970	<u>1.680</u> 1.440-1.930	<u>1.630</u> 1.430-1.910	<u>1.650</u> 1.375-1.950	<u>1.800</u> 1.500-2.100
2000 bis ...	<u>1.880</u> 1.630-2.290	<u>1.800</u> 1.560-2.030	<u>1.870</u> 1.690-1.980	<u>1.900</u> 1.775-2.125	
Neubauten	<u>2.230</u> 2.110-2.460	<u>2.110</u> 1.780-2.400	<u>2.120</u> 1.800-2.370	<u>2.050</u> 1.775-2.275	<u>2.000</u> 1.725-2.200

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.4 Reihemittelhäuser

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

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

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

Gebädefaktoren Reihemittelhäuser - 2013 ¹						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1950-1974 (1967)	<u>1.520</u> 1.270-1.770	±90	<u>171.000</u> 146.000-201.000	<u>113</u> 100-135	<u>250</u> 180-295	37
1975-1999 (1986)	<u>1.590</u> 1.390-1.810	±85	<u>201.000</u> 184.000-220.000	<u>128</u> 120-140	<u>210</u> 180-230	30
2000-2010 (2002)	<u>1.600</u> 1.500-1.710	±130	<u>204.000</u> 181.000-228.000	<u>128</u> 115-140	<u>200</u> 150-235	9
Neubauten 2011/2012	<u>1.890</u> 1.680-2.040	±110	<u>234.000</u> 202.000-254.000	<u>124</u> 120-130	<u>205</u> 165-240	15

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

Reihemittelhäuser Preis/m ² -Wohnfläche und Spanne* [€/m ²] - Grundstücksmarktbericht 2009 bis 2013 (aktuell)					
Altersklasse	2013	2012	2011	2010	2009
bis 1949	–	–	<u>1.480</u> 1.390-1.580	<u>1.475</u> 1.400-1.575	–
1950-1974	<u>1.520</u> 1.270-1.770	<u>1.490</u> 1.260-1.770	<u>1.460</u> 1.180-1.710	<u>1.475</u> 1.150-1.750	<u>1.525</u> 1.250-1.875
1975-1999	<u>1.590</u> 1.390-1.810	<u>1.570</u> 1.380-1.800	<u>1.500</u> 1.330-1.660	<u>1.550</u> 1.350-1.800	<u>1.675</u> 1.500-1.850
2000 bis ...	<u>1.600</u> 1.500-1.710		<u>1.710</u> 1.550-1.860	<u>1.700</u> 1.575-1.800	
Neubauten	<u>1.890</u> 1.680-2.040	<u>1.770</u> 1.630-1.940	<u>1.720</u> 1.620-1.900	<u>1.775</u> 1.625-1.950	<u>1.800</u> 1.625-2.025

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

¹ Auswertungszeitraum 2010 - 2012

9.4.2.5 Dreifamilienhäuser

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

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

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

Gebädefaktoren Dreifamilienhäuser - 2013 ¹						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche	Vertrauens- bereich	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne* €/m ²	95 % €/m ²	Spanne* €	Spanne* m ²	Spanne* m ²	
1900-1949 (1924)	840 500-1.100	±185	212.000 137.000-270.000	261 225-290	795 520-1.070	14
1950-1974 (1963)	950 760-1.130	±150	[240.000] 197.000-307.000	253 235-265	875 630-1.090	10

Zusätzlich die Gebädefaktoren für die letzten zwei Jahre:

Dreifamilienhäuser Preis/m ² -Wohnfläche und Spanne* [€/m ²] - Grundstücksmarktbericht 2011 bis 2013 (aktuell)					
Altersklasse	2013	2012	2011	2010	2009
1900-1949	840 500-1.100	700 460-910	710 510-970	-	-
1950-1974	950 760-1.130	[900] 720-1.060	[830] 730-930	-	-

¹ Auswertungszeitraum 2010 - 2012

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.6 Mehrfamilienhäuser

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

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

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

Gebädefaktoren Mehrfamilienhäuser - 2013 ¹						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/m ² - Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95 %	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1900-1949 (1910)	590 470-670	±80	219.000 144.000-272.000	379 285-520	820 440-1.030	16
1950-1974 (1962)	650 520-800	±55	250.000 185.000-340.000	394 295-500	940 560-1.430	24

Zusätzlich die Gebädefaktoren für die letzten zwei Jahre:

Mehrfamilienhäuser Preis/m ² -Wohnfläche und Spanne* [€/m ²] - Grundstücksmarktbericht 2011 bis 2013 (aktuell)					
Altersklasse	2013	2012	2011	2010	2009
1900-1949	590 470-670	590 470-690	580 460-740	-	-
1950-1974	650 520-800	640 480-790	560 420-710	-	-

¹ Auswertungszeitraum 2010 - 2012

* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.4.2.7 Wohnungseigentum

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

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

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

Gebädefaktoren					
Wohnungseigentum - 2013¹					
Baujahres- klassen	Preis/ m²-Wohnfläche	Vertrauens- bereich 95 %	Preisspanne*	Wohn- fläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	m ²	
bis 1919	[890]	±150	530 - 1.220	78	23
1920-1949	[920]	±185	660 - 1.200	98	11
1950-1959	930	±60	720 - 1.030	68	33
1960-1969	890	±50	660 - 1.080	74	76
1970-1979	960	±40	710 - 1.180	80	146
1980-1989	1.190	±55	930 - 1.470	84	92
1990-1994	1.410	±65	1.210 - 1.650	80	47
1995-1999	1.510	±45	1.240 - 1.790	80	90
2000-2004	1.640	±65	1.480 - 1.770	88	30
2005-2009	1.970	±130	1.820 - 2.230	84	12
Neubauwohnungen 2011-2012	2.200	±40	1.970 - 2.380	87	91

[] = statistisch nicht abgesichert

¹ Auswertungszeitraum 2011 - 2012

* in der Preisspanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Entwicklung der Gebädefaktoren in den letzten 5 Jahren:

Wohnungseigentum					
Preis/m²-Wohnfläche und Spanne* [€/m²] - Grundstücksmarktbericht 2009 bis 2013 (aktuell)					
Altersklasse	2013	2012	2011	2010	2009
bis 1919	<u>[890]</u> 520-1.220	<u>-</u> 570-1.300	<u>1.070</u> 780-1.400	<u>1.075</u> 775-1.400	<u>1.200</u> 1.000-1.425
1920-1949	<u>[920]</u> 660-1.200	<u>[860]</u> 640-1.230	<u>[810]</u> 690-980	<u>[800]</u> 675-975	<u>1.100</u> 1.000-1.200
1950-1959	<u>930</u> 720-1.030	<u>1000</u> 860-1.110	<u>1.030</u> 870-1.100	<u>1.000</u> 800-1.175	<u>950</u> 725-1.125
1960-1969	<u>890</u> 660-1.080	<u>950</u> 690-1.200	<u>970</u> 750-1.130	<u>950</u> 750-1.150	<u>900</u> 775-1.075
1970-1979	<u>960</u> 710-1.180	<u>970</u> 740-1.180	<u>970</u> 750-1.180	<u>1.000</u> 800-1.200	<u>1.000</u> 800-1.175
1980-1989	<u>1.190</u> 930-1.470	<u>1.130</u> 890-1.360	<u>1.140</u> 880-1.360	<u>1.175</u> 825-1.475	<u>1.250</u> 1.000-1.475
1990-1994	<u>1.410</u> 1.210-1.650	<u>1.310</u> 1.060-1.530	<u>1.320</u> 1.000-1.540	<u>1.375</u> 1.225-1.525	<u>1.450</u> 1.275-1.575
1995-1999	<u>1.510</u> 1.240-1.790	<u>1.450</u> 1.260-1.640	<u>1.490</u> 1.290-1.690	<u>1.475</u> 1.275-1.675	<u>1.525</u> 1.325-1.725
2000-2004	<u>1.640</u> 1.430-1.770	<u>1.550</u> 1.430-1.690	<u>1.600</u> 1.480-1.710	<u>1.675</u> 1.450-1.900	<u>1.775</u> 1.525-2.000
2005 bis ...	<u>1.970</u> 1.820-2.230	<u>2.050</u> 1.870-2.190	<u>1.880</u> 1.620-2.100		
Neubauten	<u>2.200</u> 1.970-2.380	<u>2.270</u> 2.160-2.390	<u>2.350</u> 2.170-2.640	<u>2.225</u> 1.750-2.700	<u>[2.050]</u> 1.750-2.400

* 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.

Gebädefaktoren Teileigentum - 2013 ¹				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Vertrauens- bereich 95 %	Preisspanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen				
1955-1979	6.250	±630	4.500 - 8.000	35
1980-2010	8.500	±700	6.000 -10.000	41
Neubauten 2011-2012	12.500	±950	10.000 -15.000	17
Garagen im Gebäude/ Tiefgarageneinstellplätze				
1965-1999	6.300	±520	5.000 - 7.500	39
2000-2010			5.000 -12.500	15
Neubauten 2011-2012	13.500	±490	10.500 -15.000	70
Stellplätze	4.500	±610	3.000 - 5.000	24

[] = statistisch nicht abgesichert

¹ Auswertungszeitraum 2011 - 2012

* 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 Reihenendhäuser** (ortsüblicher, angemessener Zins) ergab folgenden Vergleichsfaktor: Mittelwert: **0,83**

Standardabweichung: 0,06

Spanne*: 0,77 - 0,89

durchschnittliche Grundstücksgröße: 250 m²

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

Es sind nachfolgend Sachwertfaktoren für die Normalherstellungskosten 2000 (Ziffer 9.6.1.1) und die Normalherstellungskosten 2010 (Ziffer 9.6.1.2) sowie die Erbbaurechts- und Erbaugrundstücksfaktoren (Ziffer 9.6.2) aufgeführt.

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 von vorläufigen Sachwerten an die Marktlage und können nur angewandt werden, wenn die grundlegenden Ansätze des jeweiligen Sachwertmodells der AGVGA-NRW im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Die Faktoren beziehen sich auf Objekte mit mittlerer bis gehobener 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.

9.6.1.1 Sachwertfaktoren - NHK 2000

Die Sachwertfaktoren - NHK 2000 wurden nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) mit Stand 01.07.2003 (Aktualisierungen vom 13.06.2006 und 09.09.2008) ermittelt. Grundlegende Ansätze sind:

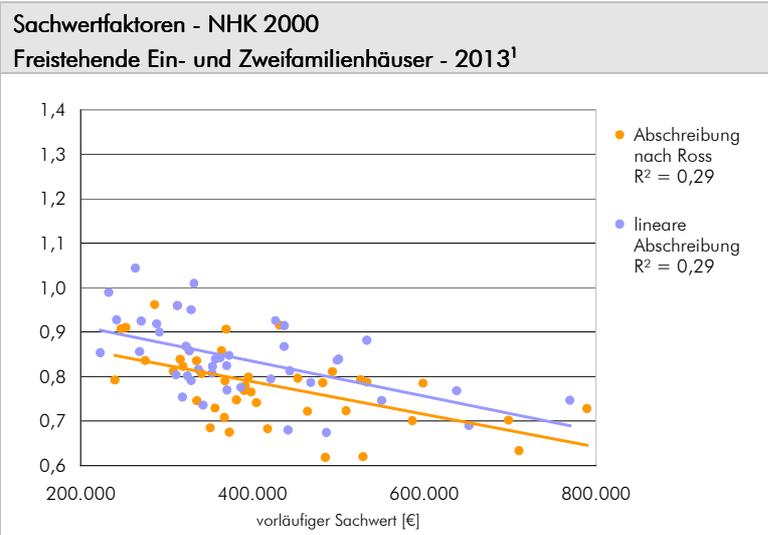
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Brutto-Grundfläche nach DIN 277
- Regionalisierungsfaktor 1,06
- Landesindex Nordrhein-Westfalen
- ursprüngliches Baujahr
- durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (mittlere Ausstattung) und 90 Jahre (gute Ausstattung)
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer
- Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach Ross unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades des Gebäudes
- pauschaler Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen
- pauschaler Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasst Bauteile
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
- Kaufpreisbereinigung bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

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

Ab dem Grundstücksmarktbericht 2014 werden nur noch Sachwertfaktoren für die NHK 2010 nach dem neuen Sachwertmodell ermittelt. Die Sachwertfaktoren für die NHK 2000 nach dem alten Modell werden dann nicht mehr abgeleitet bzw. veröffentlicht.

9.6.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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



Wertminderung wegen Alters von Gebäuden: **Abschreibung nach Ross**

Mittelwert: 0,78
 Standardabweichung: 0,09
 Spanne*: 0,70 - 0,86

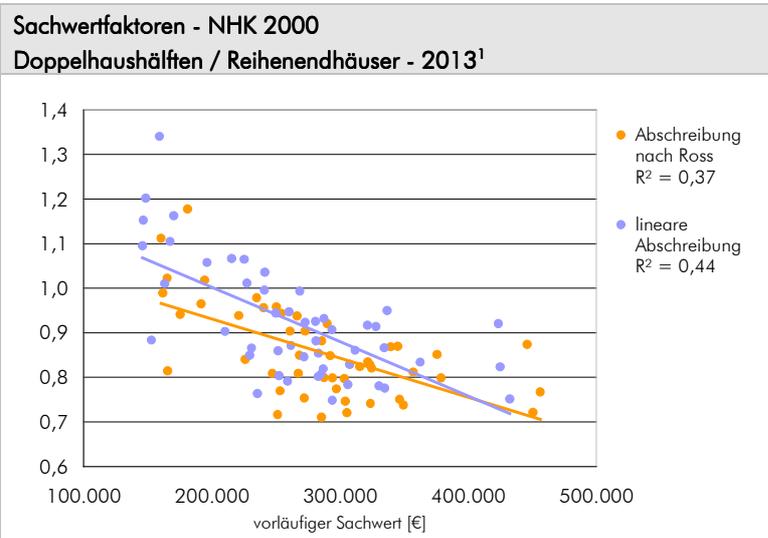
Wertminderung wegen Alters von Gebäuden: **lineare Abschreibung**

Mittelwert: 0,84
 Standardabweichung: 0,09
 Spanne*: 0,77 - 0,92

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

9.6.1.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

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



Wertminderung wegen Alters von Gebäuden: **Abschreibung nach Ross**

Mittelwert: 0,86
 Standardabweichung: 0,10
 Spanne*: 0,77 - 0,96

Wertminderung wegen Alters von Gebäuden: **lineare Abschreibung**

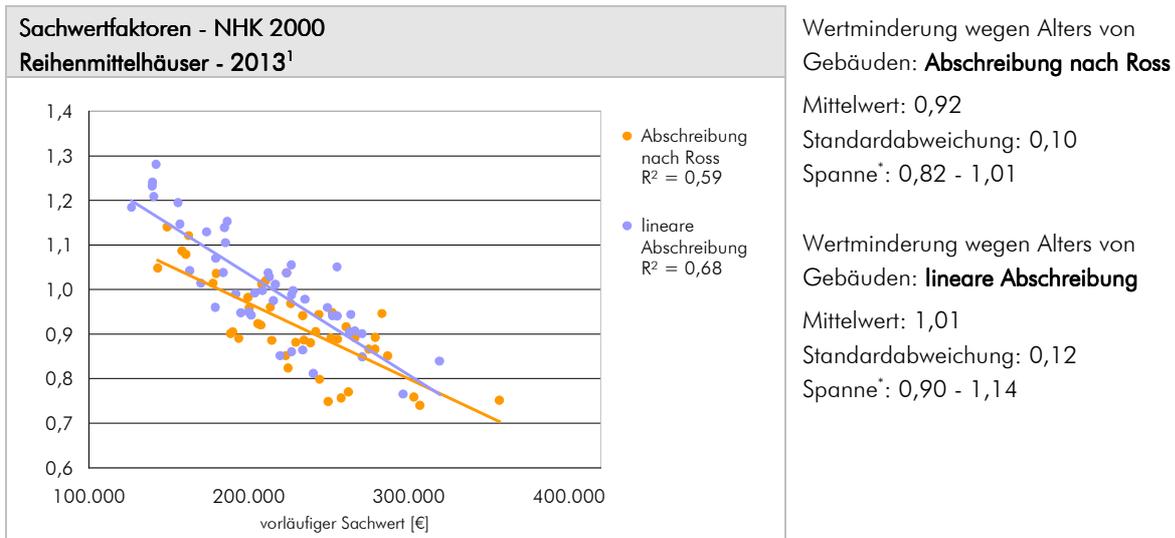
Mittelwert: 0,92
 Standardabweichung: 0,13
 Spanne*: 0,80 - 1,06

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

¹ Auswertungszeitraum 2011 - 2012
 * in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.6.1.1.3 Reihemittelhäuser

Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 125.000 und 350.000 € untersucht.



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

9.6.1.2 Sachwertfaktoren - NHK 2010

Die Sachwertfaktoren - NHK 2010 wurden auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie (SW-RL)) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) mit Stand 12.11.2012 ermittelt. Grundlegende Ansätze sind:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)²
- Brutto-Grundfläche (BGF)
- kein Regionalisierungsfaktor oder anderweitige Korrekturfaktoren für z.B. die Ortsgröße
- Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
- ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL (je nach Standardstufe 60 - 80 Jahre)
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
- lineare Wertminderung wegen Alters von Gebäuden
- pauschaler Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen
- pauschaler Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasst Bauteile
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
- Kaufpreisbereinigung bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Zusätzlich finden die Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen und die Wertansätze für in der BGF nicht erfassten Bauteile nach dem Sachwertmodell der AGVGA NRW (Stand 12.11.2012) Anwendung.

¹ Auswertungszeitraum 2011 - 2012

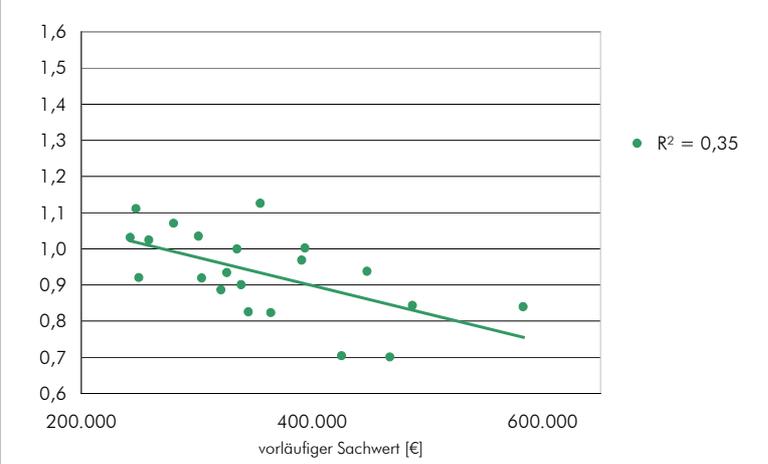
² Anlage 1 SW-RL; keine Gebäudebaujahresklassen; Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL); Baunebenkosten in den NHK 2010 enthalten

9.6.1.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 200.000 und 600.000 € untersucht.

Sachwertfaktoren - NHK 2010

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - 2013¹



Mittelwert: 0,93

Standardabweichung: 0,12

Spanne*: 0,83 - 1,04

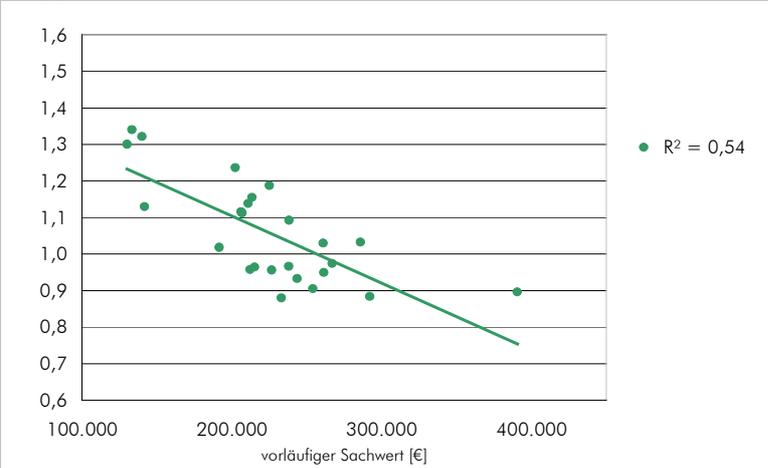
Es konnte eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes nachgewiesen werden.

9.6.1.2.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 125.000 und 400.000 € untersucht.

Sachwertfaktoren - NHK 2010

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser - 2013¹



Mittelwert: 1,06

Standardabweichung: 0,14

Spanne*: 0,93 - 1,19

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

¹ Auswertungszeitraum 2012

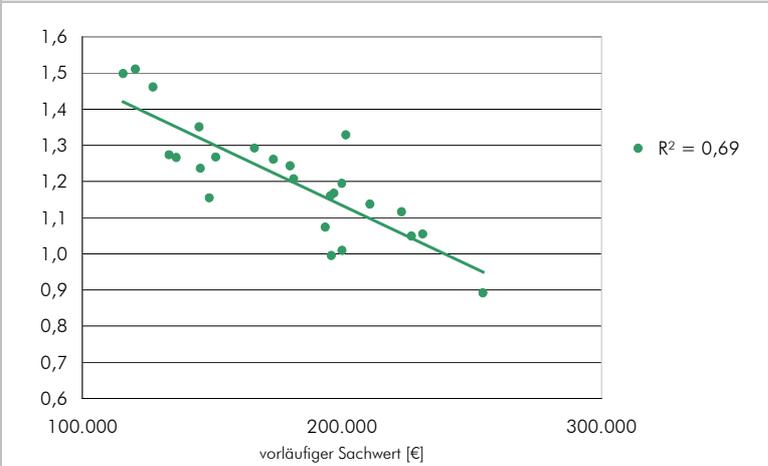
* in der Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

9.6.1.2.3 Reihemittelhäuser

Es wurden Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 100.000 und 250.000 € untersucht.

Sachwertfaktoren - NHK 2010

Reihemittelhäuser - 2013¹



Mittelwert: 1,21

Standardabweichung: 0,15

Spanne*: 1,06 - 1,33

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

¹ Auswertungszeitraum 2012

* 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 9.6.1) 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) 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.

Instandhaltungskosten¹ (jährlich je m²-Wohnfläche bzw. Objekt)

- bis 13,22 €/m² Gebäudealter mindestens 32 Jahre
- bis 10,34 €/m² Gebäudealter 22 bis 31 Jahre
- bis 8,16 €/m² Gebäudealter weniger als 22 Jahre
- bis 78,15 € Garagen oder ähnliche Einstellplätze

Zu- und Abschläge:

- abzgl. 1,21 €/m² wenn Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungen trägt
- abzgl. 0,23 €/m² bei eigenständiger gewerblicher Leistung von Wärme im Sinne der Heizkostenverordnung
- zzgl. 1,15 €/m² wenn ein Aufzug vorhanden ist

Verwaltungskosten² (jährliche Pauschale)

- bis 264,31 € je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern
je Wohngebäude bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen
- bis 316,02 € je Eigentumswohnung (auch für Dauerwohnrechte)
- bis 34,47 € für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

Mietausfallwagnis³ (Prozentsatz vom Jahresrohertrag)

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

9.7.2 Bewirtschaftungskosten Gewerbe

Entsprechend dem Liegenschaftsmodell der 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 unter www.boris.nrw.de > Standardmodelle der AGVGA-NRW veröffentlicht.

Instandhaltungskosten

für alle gewerblichen Objekte: 2,50 - 9,00 €/m²-Nutzfläche

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

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

¹ zu Nr. 3.5.2.4 WertR nach § 28 Abs. 2 und 5 II. BV

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

³ 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

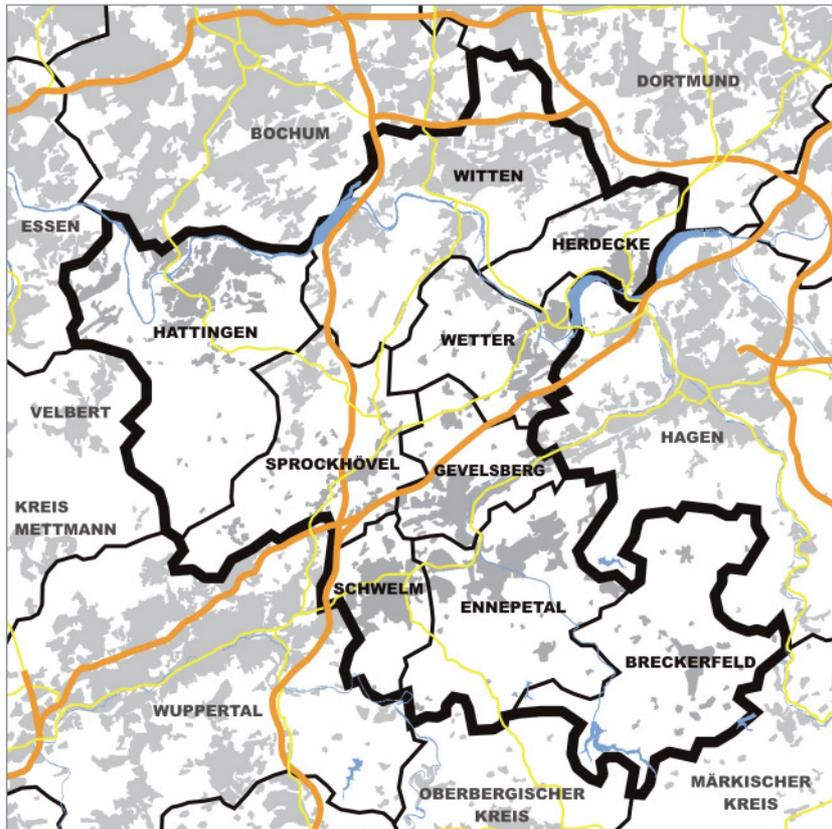
für alle gewerblichen Objekte i.d.R. 3 - 8 % des Jahresrohertrages

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 damals 109.000 Einwohnern in den Ennepe-Ruhr-Kreis aufgenommen. Heute gehören ihm die neun Städte Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten an. Die beiden Flüsse, die Ennepe im Süden und die Ruhr im Norden, standen bei der Wahl des Kreisnamens Pate.

▪ Einwohner ¹	329.341
▪ Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr	0,4 %
▪ Arbeitslosenquote ²	7,2 %

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Katasterfläche³ 408,4 km² davon

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

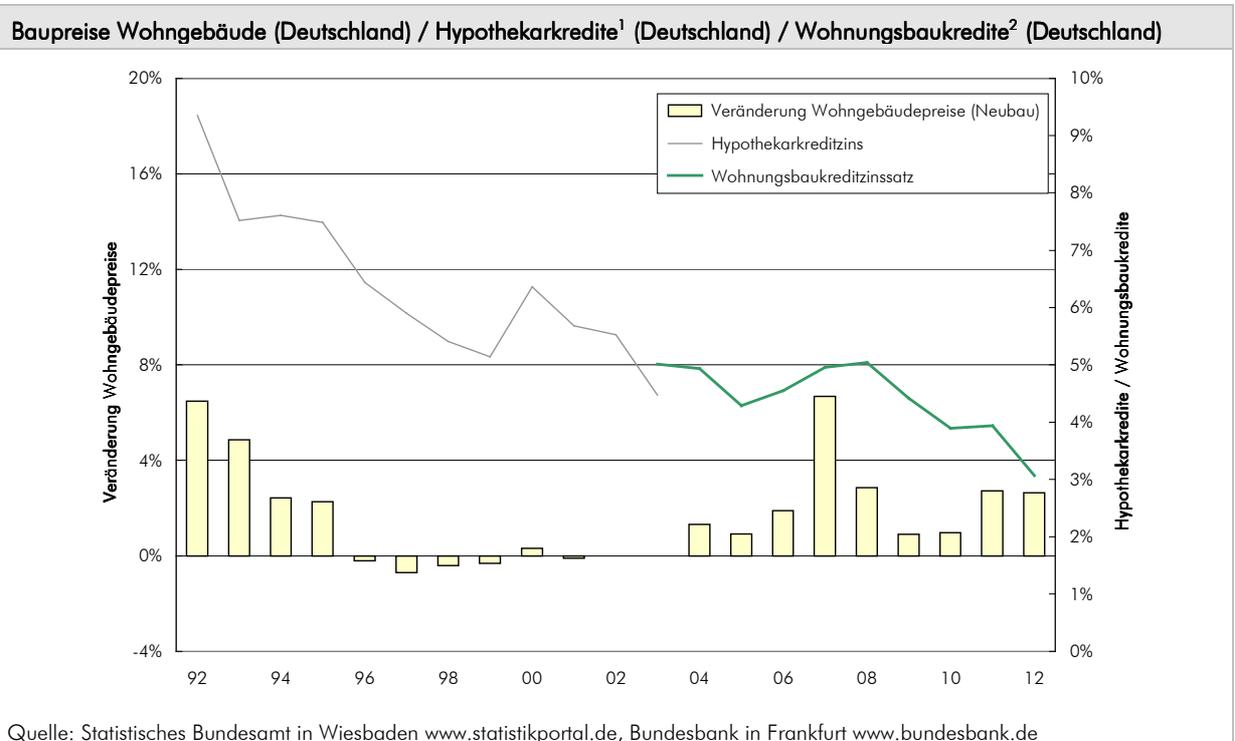
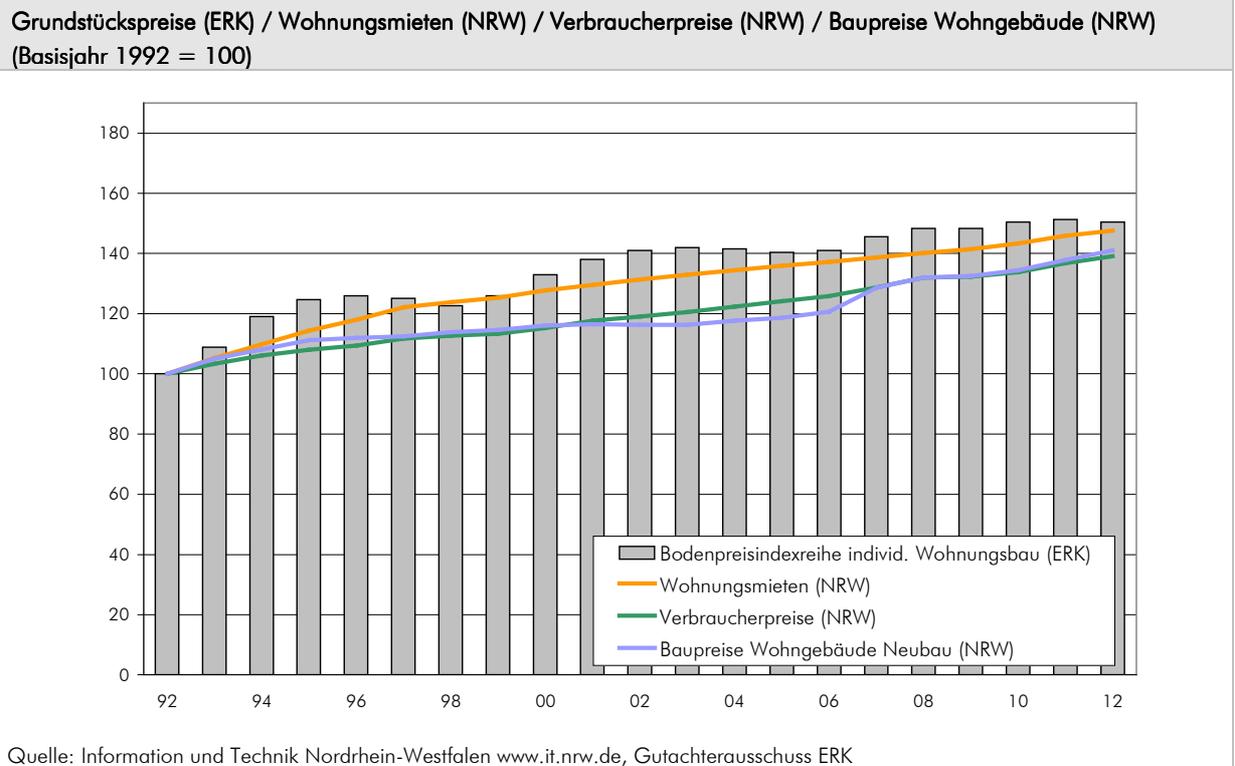
¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2012

² Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

³ Kataster- und Vermessungsamt Schwelm

10.3 Wirtschaftsdaten

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



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

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

11 Mieten

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)
5. für die Stadt Witten (kostenloser Download unter www.witten.de)

An Hand der Mietpreisspiegel Nr. 1 bis 4 ist für den Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten) folgendes Mietniveau¹ festzustellen:

Baujahr bis 1948	3,65 - 5,30 €/m ²
1949 - 1969	3,90 - 5,40 €/m ²
1970 - 1989	4,35 - 6,30 €/m ²
1990 - 2000	5,35 - 7,45 €/m ²
ab 2000	6,00 - 8,20 €/m ²

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

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

11.2 Garagen / Stellplätze

Anhand des Datenmaterials der Geschäftsstelle ist festzustellen, dass **Garagen 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 €/m²** zu zahlen ist; **Büroflächen, Kanzleien und Arztpraxen** können für **4 bis 8 €/m²** angemietet werden.

11.4 Einzelhandel

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Mieten (Angaben der Käufer), verschiedener Angebotsmieten sowie Veröffentlichungen verschiedener Immobilienunternehmen ist festzustellen, dass die Mieten für Einzelhandelsflächen im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten) im Wesentlichen in einer Spanne von **5 bis 20 €/m²** liegen, in Spitzenlagen der Städte Schwelm und Hattingen können hiernach Mieten bis zu 35 bzw. 40 €/m² erzielt werden. Die Höhe der Miete ist von der jeweiligen Region, der Größe und in erster Linie von der Lage abhängig.

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

12 Sonstige Angaben

12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Jürgen Wagenbach

stellvertretende Vorsitzende

Dr. 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(r) Gutachterin / Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden

(für die Ermittlung der Bodenrichtwerte)

Finanzamt Hattingen:	Birgit Meuris
	Ulrich Lummer (Stellvertreter)
Finanzamt Schwelm:	René Stollenwerk
	Regina Moranz (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

gutachterausschuss@bochum.de

Stadt Dortmund

Märkische Straße 24-26 in 44141 Dortmund

Fon (0231) 50- 238 62

Fax (0231) 50- 266 58

www.gars.nrw.de/ga-dortmund

gutachterausschuss@stadtdo.de

Stadt Essen

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

Stadt Hagen

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

Märkischer Kreis

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

Oberbergischer Kreis

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

Stadt Velbert

Am Lindenkamp 31 in 42549 Velbert
Fon (02051) 26 - 2685
Fax (02051) 26 - 2693
www.gars.nrw.de/ga-velbert
gutachterausschuss@velbert.de

Stadt Witten

Annenstraße 111 b in 58452 Witten
Fon (02302) 581 - 4253
Fax (02302) 581 - 4299
gutachterausschuss@stadt-witten.de

Stadt Wuppertal

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

Stichwortverzeichnis

Anzahl der Kauffälle	10, 11, 12	Einfamilienhäuser mit Einlieger- wohnung (freistehend).....	22, 45	Marktanpassungsfaktoren.....	55
Arbeitslosenquote.....	63	Einstellplätze	28, 53	Marktteilnehmerverhältnisse	14
Bauerwartungsland	20	Einwohner.....	63	Mehrfamilienhäuser	50
Bauland - Außenbereich		Einzelhandelsmieten	65	· Preise	25
· Bodenrichtwertübersicht	30	Erbbaurecht		· Umsatz	12, 14
Bauland - Geschosswohnungsbau		· Erbbaugrundstücksfaktoren.....	60	Mieten	
· Bodenrichtwertübersicht	30	· Erbbaurechtsfaktoren.....	60	· Einzelhandel.....	65
· Preise	17	· Vergleichsfaktoren Erbbaurecht ...	54	· Garagen.....	65
· Umsatz	11, 17	· Vergleichsfaktoren		· Gewerbe	65
Bauland - Gewerbe		Erbbaurechtsgrundstück.....	54	· Wohnungen.....	65
· Bodenpreisindexreihe	32	Erforderliche Daten für die		Mitglieder des Gutachteraus- schusses.....	66
· Bodenrichtwertübersicht	30	Wertermittlung	31	Oberer Gutachterausschuss.....	9
· Preise	18	Erschließungsbeitrag	17	Preisentwicklung	6
· Umsatz	11, 18	Ertragsfaktoren	41	Rahmendaten	63
Bauland - individueller		Erwerberströme	14	Reihenendhäuser	23, 46
Wohnungsbau		Flächenumsatz	10, 11, 13	Reihenmittelhäuser.....	24, 48
· Bodenpreisindexreihe	32	forstwirtschaftlich genutzte		Rohbauland.....	20
· Bodenrichtwertübersicht	30	Flächen	19, 33	Sachwertfaktoren	55
· Preise	16	Garagen.....	28, 53	· Doppelhaushälften /	
· Umsatz	11, 16	Garagenmieten	65	Reihenendhäuser.....	56, 58
Bauland - tertiäres Gewerbe		Gebädefaktoren		· Ein- und Zweifamilienhäuser	
· Preise	18	· Doppelhaushälften.....	46	(freistehend)	56, 58
bebaute Grundstücke	21	· Dreifamilienhäuser	49	· NHK 2000.....	55
begünstigte land- und		· Einfamilienhäuser.....	43	· NHK 2010.....	57
forstwirtschaftlich genutzte		· Einfamilienhäuser mit		· Reihenmittelhäuser	57, 59
Flächen	19, 33	Einliegerwohnung	45	Sozioökonomische Daten	63
benachbarte Gutachter-		· Garagen und Stellplätze	53	Standardmodell der	
ausschüsse	66	· Mehrfamilienhäuser	50	AGVGA-NRW.....	39, 40, 61
Berichtszeitraum.....	10	· Reihenendhäuser	46	Stellplätze	28, 53
Bewirtschaftungskosten		· Reihenmittelhäuser	48	Strukturdaten	63
· Gewerbe.....	61	· Wohnungseigentum	51	Teileigentum.....	28, 53
· Wohnen.....	61	· Zweifamilienhäuser	45	Tiefgarageneinstellplätze	28, 53
Bodenpreisindexreihen		Geldumsatz	10, 11, 13	Umrechnungskoeffizienten	
· Allgemeines	31	Geschäftshäuser.....	25	· Fläche	35
· begünstigtes Agrarland	33	Geschäftsstelle	2, 9	· GFZ	36
· forstwirtschaftliche Flächen	33	Gewerbemieten.....	65	· Wohnungseigentum.....	36
· Gewerbe.....	32	Gewerbeobjekte.....	25	unbebaute Grundstücke	15
· individueller Wohnungsbau	32	Grundstücksmarktbericht.....	7	ungewöhnliche / persönliche	
· landwirtschaftliche Flächen.....	33	Gutachterausschuss.....	8, 66	Verhältnisse	10
Bodenrichtwerte	29	Immobilien-Barometer	5	Vergleichsfaktoren.....	41
Bodenrichtwertübersicht.....	30	Indexreihen		Verwaltungsgebäude.....	25
BORIS.NRW	9, 29	· Bodenpreis	31	Wirtschaftsdaten	64
Bürogebäude.....	25	· Wohnungseigentum	34	Wohnungs- und Teileigentum	26
Doppelhaushälften.....	23, 46	Industrieobjekte	25	Wohnungseigentum	
Dreifamilienhäuser	49	Instandhaltungskosten.....	61	· Gebädefaktoren	51
Ein- und Zweifamilienhäuser		Kanalanschlussbeitrag	17	· Indexreihe	34
· Doppelhaushälften	23, 46	Kaufpreissammlung	7	· Neubau	27
· Einfamilienhäuser	22, 43	land- und forstwirtschaftlich		· Preise	27
· Einfamilienhäuser mit		genutzte Flächen	19, 33	· Umsatz	11, 12, 14, 26
Einliegerwohnung	22, 45	landwirtschaftlich genutzte		· Verkaufsumstand	26
· Reihenendhäuser.....	23, 46	Flächen	19, 33	Wohnungsmieten.....	65
· Reihenmittelhäuser	24, 48	Liegenschaftszinssätze	39	Zweifamilienhäuser	
· Umsatz	11, 12, 14, 21			(freistehend).....	22, 45
· Zweifamilienhäuser	22, 45				
Einfamilienhäuser (frei- stehend)	22, 43				

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis

Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm

Fon + 49 (0) 2336 - 93 2401

gutachterausschuss@en-kreis.de

www.gutachterausschuss.en-kreis.de

