



## **Grundstücksmarktbericht 2018**

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

**Inhalt**

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

**Berichtszeitraum**

01.01.2017 bis 31.12.2017

**Herausgeber**

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

**Geschäftsstelle**

Kreisverwaltung  
Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm  
Postfach 420, 58317 Schwelm

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

**Internet**

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

**Druck**

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

**Auflage**

90

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten . 2018 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel für Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten . 2018,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>8</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	9
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2017</b>	<b>10</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle	14
4.2	Flächenumsatz	15
4.3	Geldumsatz	15
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	17
4.5	Zwangsversteigerungen	17
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>18</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau	19
5.2	Geschosswohnungsbau	21
5.3	Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW	21
5.4	Gewerbe	22
5.4.1	Gewerbe und Industrie	22
5.4.2	Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung	22
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	23
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	27
5.7	Arrondierungen von Wohnbauflächen	28
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	29
6.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	30
6.1.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	31
6.1.3	Doppelhaushälften / Reihendhäuser	33
6.1.4	Reihenmittelhäuser	36
6.2	Dreifamilienhäuser	38
6.3	Mehrfamilienhäuser	39
6.4	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	40
6.5	Gewerbe- und Industrieobjekte	40
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>41</b>
7.1	Wohnungseigentum	41
7.2	Teileigentum	44
7.2.1	Gewerbliche Räume	44
7.2.2	Garagen und Stellplätze	45
<b>8</b>	<b>Richtwerte</b>	<b>46</b>
8.1	Bodenrichtwerte	46
8.2	Immobilienrichtwerte	48

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

## Vorwort

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit der Wirkung vom 1. Mai 2014 entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Witten und dem Ennepe-Ruhr-Kreis einen gemeinsamen Gutachterausschuss gebildet. Er führt die Bezeichnung „**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten**“. Die Bezirksregierung in Arnsberg hat zum 01.05.2014 die Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses neu bestellt. Die bestehenden Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis und in der Stadt Witten wurden mit der Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses aufgelöst. Dementsprechend erstreckt sich die Zuständigkeit des neu gebildeten Gutachterausschusses auf den gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Witten wurde aufgelöst. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis hat ab dem 01.05.2014 die Aufgaben des neu gebildeten Gutachterausschusses übernommen und alle vorhandenen Daten und die bis zum 30.04.2014 abgeschlossenen Kaufverträge und Zuschlagsbeschlüsse für Grundstücke in Witten erhalten.

In dem Grundstücksmarktbericht 2018 sind die Daten der vorangegangenen Jahre beider ehemaligen Gutachterausschüsse eingearbeitet. Es ist bei den Vergleichen zu den Vorjahren zu beachten, dass sich die Angaben im Grundstücksmarktbericht überwiegend auf die Daten beider (aufgelösten) Gutachterausschüsse beziehen, abweichende Vorgehensweisen sind im Text beschrieben.

Die Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 können nicht unmittelbar mit den einzelnen Grundstücksmarktberichten der aufgelösten Gutachterausschüsse verglichen werden.

Dipl.-Ing. Jürgen Wagenbach  
Vorsitzender

Dipl.-Ing. Klaus Teuñßen  
Leiter der Geschäftsstelle

# 1 Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

## Umsätze

Im Jahr 2017 wurden dem Gutachterausschuss 2.407 Kauffälle<sup>1</sup> (2016: 2.614) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 561,5 Mio. € und einem Flächenumsatz von 327,9 ha abgeschlossen.

## Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau

Es war ein Umsatzrückgang bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 21 % (2017: 131 Kauffälle) ab.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 244 €/m<sup>2</sup>. Hierbei ist festzustellen, dass sich die Kaufpreise für die unbebauten Grundstücke in den meisten Lagen des Ennepe-Ruhr-Kreises im Vergleich zum Vorjahr auf dem gleichen Preisniveau befanden. Der Mittelwert wurde in 2016 und 2017 durch die überdurchschnittlich hohe Anzahl an Verkäufen von Baugrundstücken in sehr guten / bevorzugten Wohnlagen beeinflusst.

## Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 727 Ein- und Zweifamilienhäuser (2016: 764) 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 202.000 und 389.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 335.000 € gezahlt.

## Wohnungseigentum

Im Jahr 2017 wechselten 873 (2016: 841) Objekte den Eigentümer.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 2.760 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 93 m<sup>2</sup> leicht gestiegen, die Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) in Altbauten aller Baujahresklassen sind im Durchschnitt gestiegen.

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

<sup>1</sup> ohne persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse sowie ohne Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Ennepe-Ruhr-Kreis.

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

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

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

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

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

### 3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und vielen Großen kreisangehörigen Städten. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Am 1. Mai 2014 wurde für den Ennepe-Ruhr-Kreis und die Stadt Witten ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet.

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) in den zurzeit geltenden Fassungen zugrunde.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

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



Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

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

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen**

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

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

- Vorbereitung der Boden- und Immobilienrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Immobilienrichtwerte), Markt-anpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

Weitere Aufgaben sind:

- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Boden- und Immobilienrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

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

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

Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug.

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2017

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2017 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **2.778 Kauffällen** (2016: 2.855) einen Geldumsatz von **619,0 Mio. €** (2016: 668,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **402,2 ha** (2016<sup>1</sup>: 468,9 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses über die im Berichtsjahr 2017 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich zum 10. Januar 2018** eingereicht wurden. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Verkäufe innerhalb der Familie, Zugewinnauseinandersetzungen, starke wirtschaftliche Bindung zwischen den Vertragspartnern) beeinflusst waren, wurden ebenfalls registriert. 2017 waren 343 Kaufverträge (2016 = 195) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

2017 wurden außerdem 28 Eigentümerwechsel durch Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren mitgeteilt.

**Die Kaufverträge mit persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen sowie die Zuschlagsbeschlüsse sind in den nachfolgenden Umsatzangaben<sup>2</sup> nicht mehr enthalten.**

Die allgemeinen Aussagen werden nach folgenden Teilmärkten unterschieden:

### unbebaute Grundstücke

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

### bebaute Grundstücke

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

### Wohnungs- und Teileigentum

- Eigentumswohnungen
- Teileigentum einschließlich Garagen, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze

---

<sup>1</sup> Flächenumsatz einschließlich des anteiligen Flächenumsatzes bei Wohnungs- und Teileigentum

<sup>2</sup> Verkäufe über Arrondierungsflächen sind enthalten

Anzahl der Kauffälle 2017										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	14	21	4	4	5	2	24	24	33	131
Bauland (Geschosswohnungsbau)		2	2	3	1	2	2		4	16
Bauland (Gewerbe)		2		4		1	5		4	16
Rohbauland	1	1	3	3			1	1	2	12
Bauerwartungsland		1	2				1			4
land- und forstwirtschaftliche Flächen	10	1	5	8	2	2	10	5	7	50
Nutz- und Dauerkleingärten		3		7	3	1	2		6	22
Erbbaugrundstücke			1	1	1				8	11
sonstige Flächen (u.a. öffentliche Flächen, Arrondierungen)	7	34	14	15	16	3	9	7	33	138
	32	65	31	45	28	11	54	37	97	400
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	27	80	80	115	61	74	68	71	151	727
Mehrfamilienhäuser	5	29	22	34	7	23	16	20	78	234
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		3	4	2		3	1		1	14
Gewerbe- und Industrieobjekte	2	9	5	7	2		2	4	6	37
Erbbaurechte		3	4	1	2			2	3	15
sonstige Gebäude	1	7	3	1	4	1	2	6		25
	35	131	118	160	76	101	89	103	239	1.052
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	5	85	76	162	108	83	49	66	239	873
davon Erstverkäufe nach Neubau		1	13	24	17	29	8	12	29	133
davon Weiterverkäufe	5	83	62	127	91	42	41	51	208	710
davon Erstverkäufe nach Umwandlung		1	1	11		12		3	2	30
Teileigentum	1	5	2	11	10	4	3	4	19	59
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	2	2		2	4		1		12	23
	8	92	78	175	122	87	53	70	270	955
<b>Zwischensumme</b>										
	75	288	227	380	226	199	196	210	606	2.407
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	9	39	37	59	20	25	38	24	92	343
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren										
		8	4	5	1	4		2	4	28
	84	335	268	444	247	228	234	236	702	2.778

Geldumsatz [Mio. €] <sup>1</sup> 2017										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Haftingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	1,4	2,1	0,4	0,7	1,4	0,3	3,9	2,8	4,3	17,2
Bauland (Geschosswohnungsbau)		0,7	0,5	0,7	0,5	0,6	0,7		0,9	4,6
Bauland (Gewerbe)		1,3		0,8		0,1	0,6		0,7	3,5
Rohbauland	0,2	0,2	0,3	1,4			1,5	0,8	1,1	5,5
Bauerwartungsland		0,1	0,3				0,2			0,7
land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,1	<0,1	0,2	0,3	0,2	<0,1	0,2	0,1	0,2	1,3
Nutz- und Dauerkleingärten		<0,1		<0,1	0,3	<0,1	<0,1		<0,1	0,4
Erbbaugrundstücke			0,1	0,6	<0,1				0,4	1,1
sonstige Flächen (u.a. öffentliche Flächen, Arrondierungen)	0,1	1,0	0,3	0,2	1,0	0,4	0,1	0,1	1,9	5,0
	1,8	5,4	2,2	4,7	3,3	1,3	7,3	3,8	9,5	39,4
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	7,2	20,6	20,8	35,0	24,6	21,5	20,9	18,7	43,5	212,9
Mehrfamilienhäuser	1,2	8,8	8,8	16,8	3,1	13,1	7,3	5,7	37,7	102,5
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		14,0	6,1	0,3		10,9	0,7		0,5	32,5
Gewerbe- und Industrieobjekte	2,0	4,2	2,9	1,8	1,4		0,9	2,5	3,4	19,1
Erbbaurechte		0,5	0,6	0,2	2,2			0,5	0,5	4,5
sonstige Gebäude	<0,1	2,8	0,1	<0,1	11,1	1,6	<0,1	1,2		17,0
	10,5	50,9	39,3	54,1	42,5	47,2	29,8	28,7	85,5	388,5
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	0,8	7,5	10,1	24,1	16,7	14,9	8,4	9,2	31,4	123,0
davon Erstverkäufe nach Neubau		0,2	4,5	7,7	6,6	8,1	2,2	3,1	7,7	40,1
davon Weiterverkäufe	0,8	7,2	5,6	15,4	10,0	5,3	6,1	5,8	23,3	79,5
davon Erstverkäufe nach Umwandlung		0,2	<0,1	1,1		1,5		0,3	0,4	3,4
Teileigentum	0,2	<0,1	0,4	2,9	1,2	0,4	0,4	0,1	2,5	8,2
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	0,2	0,1		0,4	0,4		0,1		1,2	2,4
	1,2	7,7	10,4	27,4	18,3	15,3	8,9	9,3	35,1	133,6
<b>Zwischensumme</b>										
	13,5	63,9	52,0	86,3	64,1	63,8	46,0	41,7	130,1	561,5
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	1,5	4,9	5,0	9,1	2,4	3,2	4,7	4,0	19,0	53,8
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren										
		1,3	0,4	0,4	0,2	0,3		0,4	0,6	3,7
	15,0	70,2	57,4	95,8	66,6	67,4	50,8	46,1	149,7	619,0

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

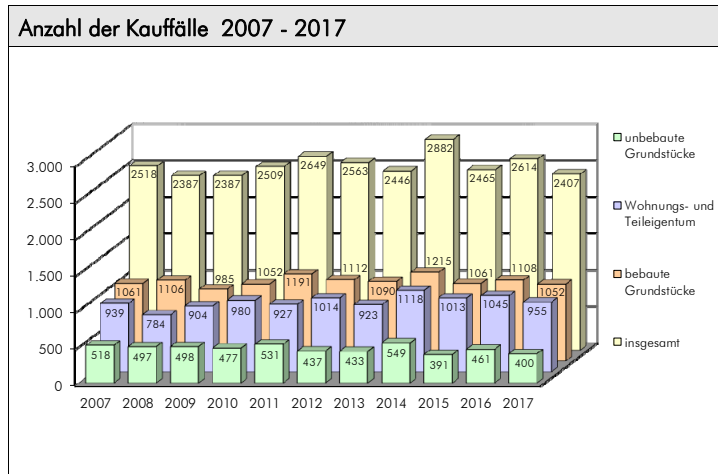
Flächenumsatz [ha] <sup>1,2</sup> 2017										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
<b>Unbebaute Grundstücke</b>										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	0,8	1,3	0,2	0,3	0,6	0,1	1,3	1,3	1,8	7,8
Bauland (Geschosswohnungsbau)		0,7	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2		0,5	2,4
Bauland (Gewerbe)		1,7		2,6		0,1	1,1		1,3	6,9
Rohbauland	0,2	0,1	1,6	1,0			0,8	0,5	4,9	9,1
Bauerwartungsland		0,2	2,6				0,5			3,3
land- und forstwirtschaftliche Flächen	13,7	1,3	17,6	15,5	6,3	1,4	8,3	2,7	3,8	70,6
Nutz- und Dauerkleingärten		0,2		0,6	1,2	0,1	0,1		0,6	2,8
Erbbaugrundstücke			0,1	0,6	0,2				0,4	1,2
sonstige Flächen (u.a. öffentliche Flächen, Arrondierungen)	0,5	2,3	0,5	0,2	2,3	1,6	0,4	0,9	22,0	30,6
	15,2	7,8	22,8	21,1	10,7	3,6	12,8	5,4	35,3	134,8
<b>Bebaute Grundstücke</b>										
Ein- und Zweifamilienhäuser	20,5	14,9	10,9	10,8	7,4	4,5	4,9	4,8	18,8	97,5
Mehrfamilienhäuser	0,8	2,6	3,5	4,8	0,4	1,3	3,9	1,8	8,6	27,7
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		1,8	0,9	0,1		1,7	0,2		0,1	4,8
Gewerbe- und Industrieobjekte	2,0	4,7	3,1	3,1	1,9		2,9	2,4	4,1	24,2
Erbbaurechte		0,2	0,2	<0,1	0,4			0,1	0,1	0,9
sonstige Gebäude	<0,1	32,1	<0,1	<0,1	4,8	0,2	0,3	0,6		38,0
	23,4	56,3	18,6	18,9	14,9	7,7	12,2	9,6	31,6	193,1
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>										
Wohnungseigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Teileigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnungs- und Teilerbaurechte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme</b>										
	38,6	64,1	41,4	40,0	25,6	11,3	25,0	15,0	66,9	327,9
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)	8,6	8,6	2,0	19,2	1,8	1,7	18,1	5,3	6,9	72,2
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren		0,9	0,6	0,2	0,1	-		0,1	0,3	2,1
	47,2	73,6	44,0	59,4	27,5	12,9	43,1	20,4	74,1	402,2

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

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

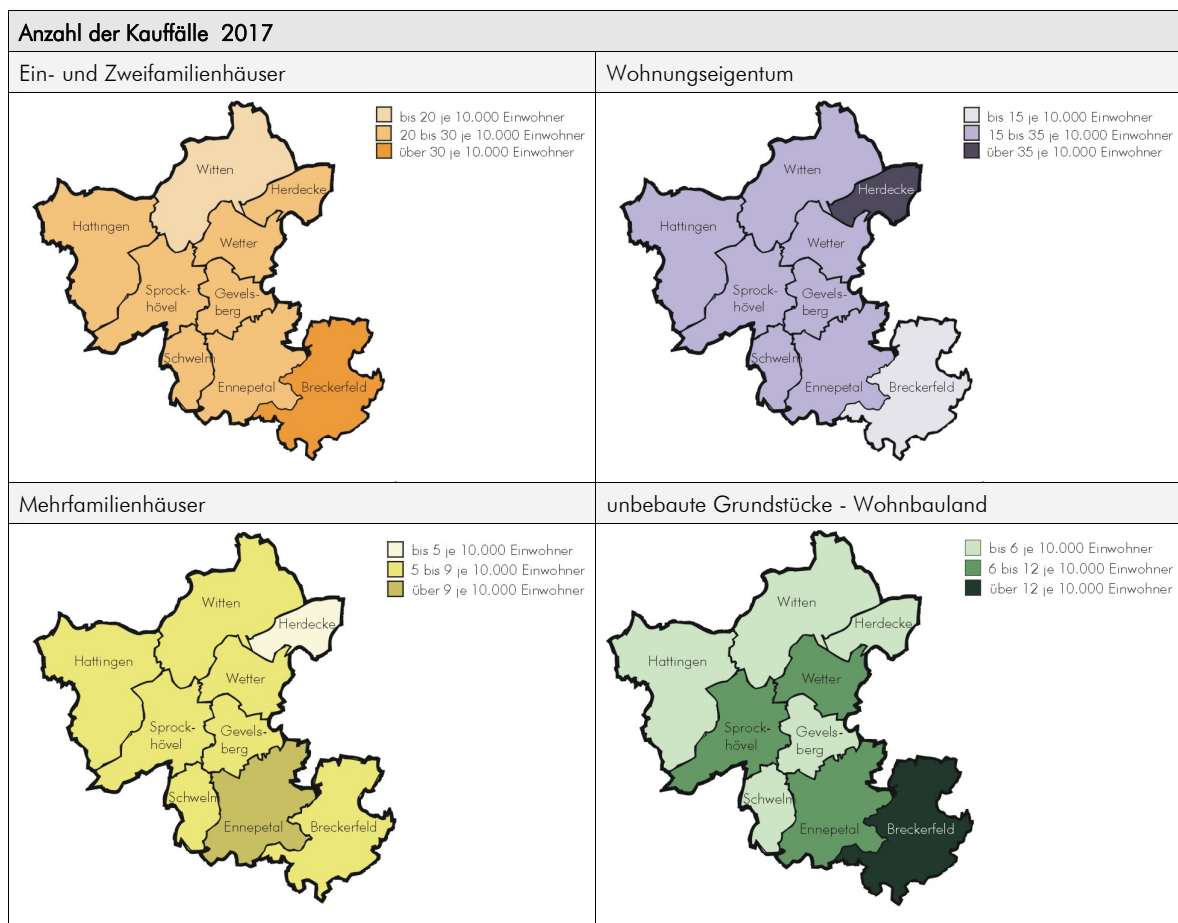
## 4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahr 2017 insgesamt **2.407 Kauffälle** (2016: 2.614), die zur Auswertung geeignet waren, zugeleitet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang um 8 %**.



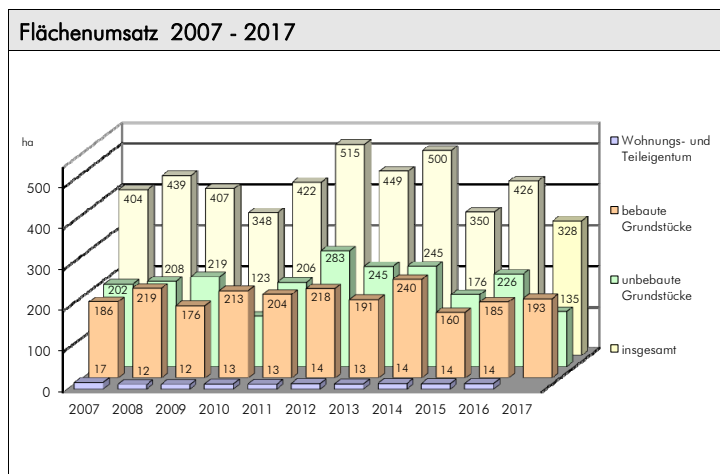
Die Anzahl der Verkäufe ist in allen drei Teilmärkten gefallen. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke stellte mit 44 % den größten Teilmarkt dar.

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.



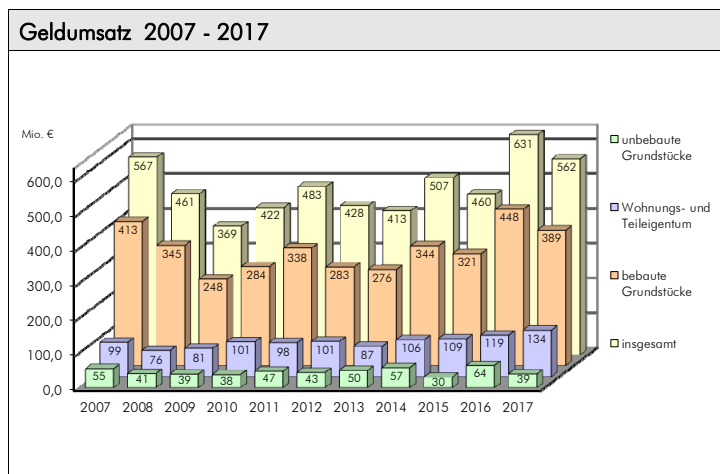
## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **327,9 ha** (2016<sup>1</sup>: 425,5 ha) umgesetzt, wobei ab 2017 kein anteiliger Flächenumsatz für Wohnungs- und Teileigentum im Gesamt-Flächenumsatz enthalten ist.



## 4.3 Geldumsatz

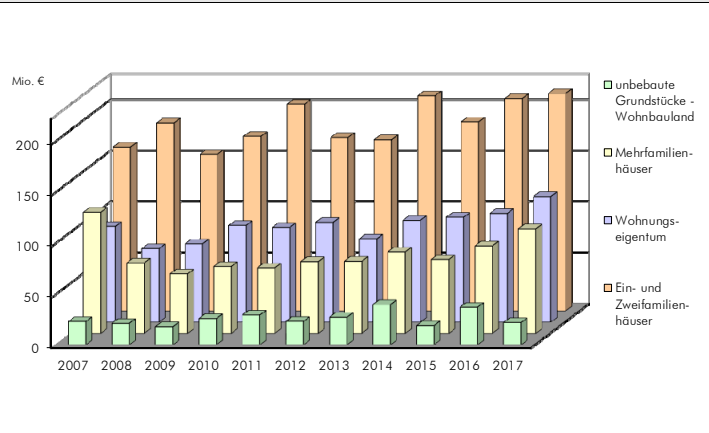
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **561,5 Mio. €** (2016: 631,1 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang um 11 %**.



Die bebauten Grundstücke haben einen Anteil von **69 %** am gesamten Geldumsatz.

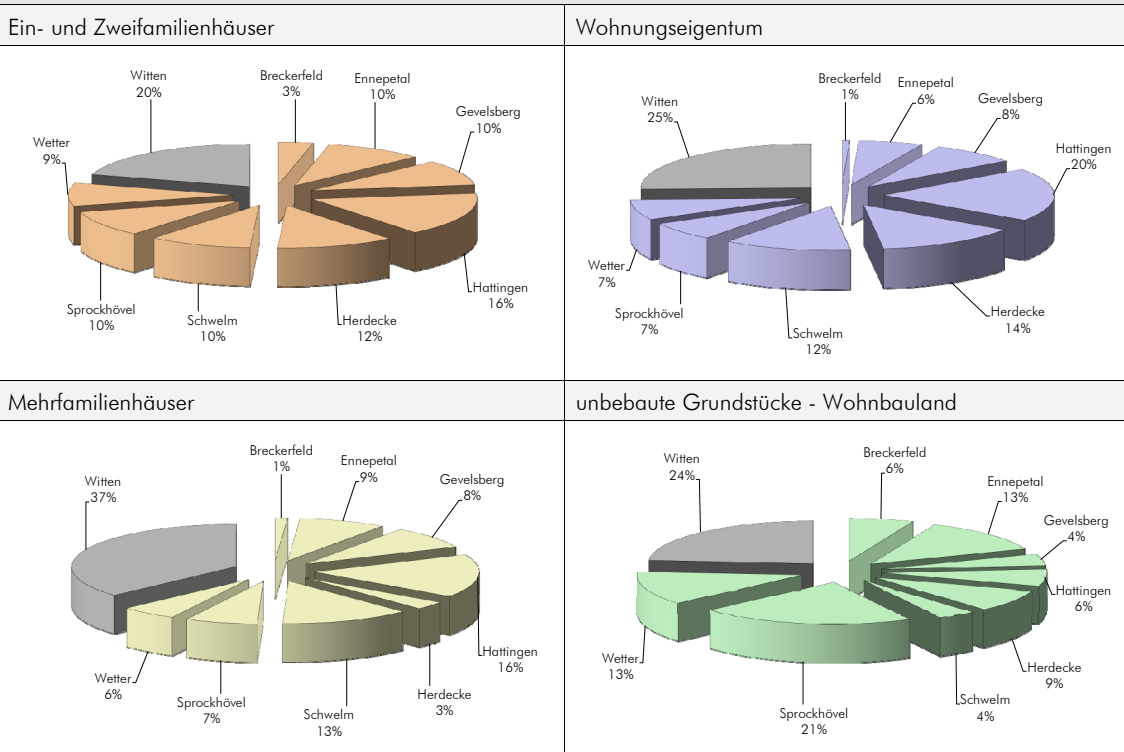
<sup>1</sup> Flächenumsatz einschließlich des anteiligen Flächenumsatzes bei Wohnungs- und Teileigentum

### Geldumsatz 2007 - 2017



In den drei wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum) ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

### Geldumsatz 2017

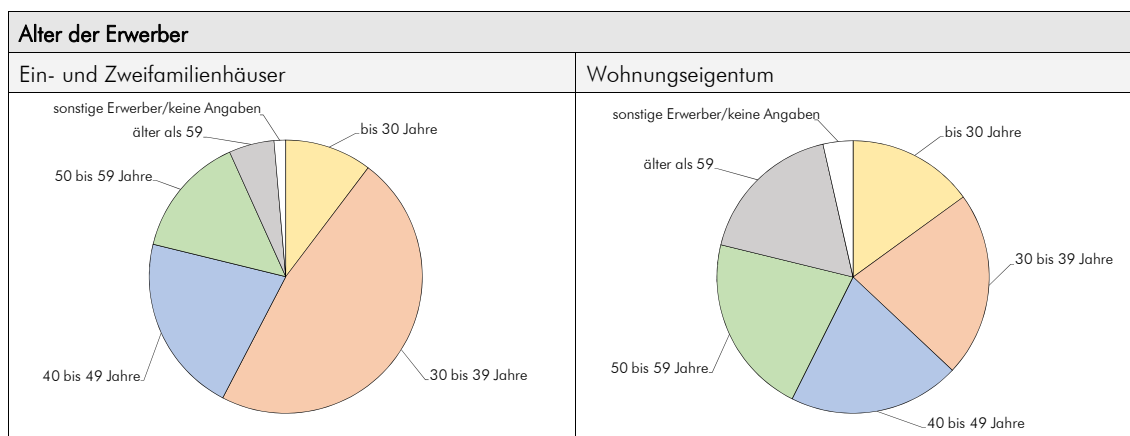




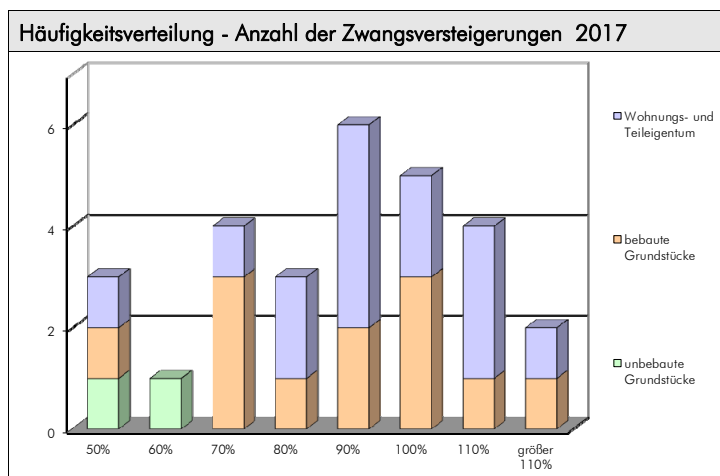
## 4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser ist festzustellen, dass 71 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung im Kreisgebiet kauften, schon im Ennepe-Ruhr-Kreis wohnten. Weitere 19 % der Erwerber kamen aus den direkt angrenzenden Städten.

Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Ennepe-Ruhr-Kreis fast ausschließlich von Privatpersonen erworben. Festzustellen war, dass bei den Ein- und Zweifamilienhäusern 47 % der Erwerber zwischen 30 und 39 Jahre alt waren. Bei Wohnungseigentum wiederum stammen die Erwerber aus allen Altersgruppen.



## 4.5 Zwangsversteigerungen



Es wurde das Verhältnis von dem im Verfahren der Zwangsversteigerung beschlossenen Betrags des Meistbietenden zum im Verfahren festgesetzten Verkehrswert gebildet und für die einzelnen Teilmärkte in einer Häufigkeitsverteilung dargestellt.

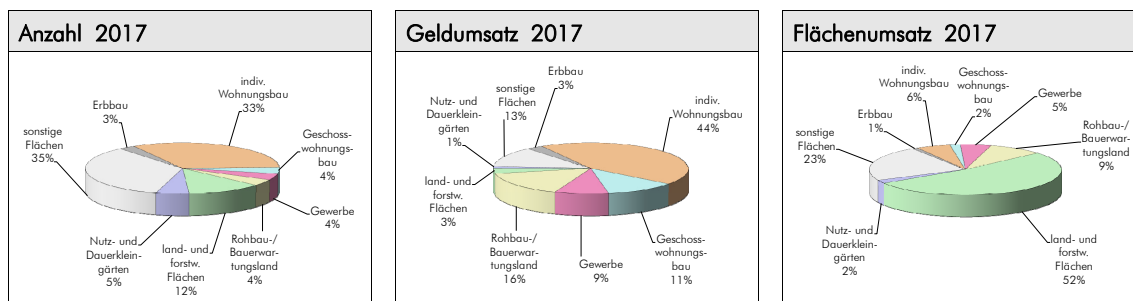
## 5 Unbebaute Grundstücke

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

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

Der Teilmarkt - unbebaute Grundstücke - hat im Jahr 2017 mit **400 Kauffällen** (2016: 461) einen Geldumsatz von **39,4 Mio. €** (2016: 63,6 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **134,8 ha** (2016: 226,0 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Zahl der Verkäufe um 13 %, der Geldumsatz um 38 % und der Flächenumsatz um 40 % ab.

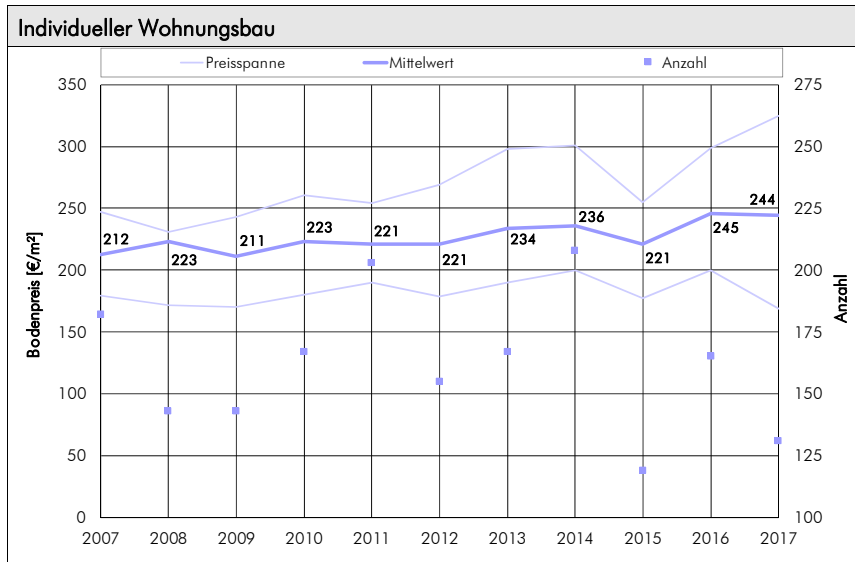


Mit 44 % beim Geldumsatz hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil. Beim Flächenumsatz überwiegen die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 52 % Marktanteil.

## 5.1 Individueller Wohnungsbau

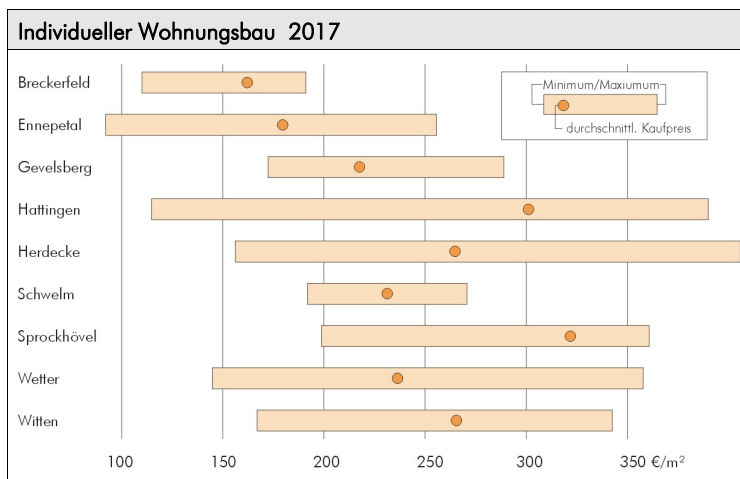
Bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaues handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können. Es handelt sich vorwiegend um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser,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

Zur Auswertung konnten **131 Kaufverträge** (2016: 165) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von **244 €/m<sup>2</sup>** (2016: 245 €/m<sup>2</sup>) für ein 575 m<sup>2</sup> (Median<sup>1</sup>: 522 m<sup>2</sup>) großes Grundstück. Die Preisspanne\* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **169 bis 325 €/m<sup>2</sup>**.



Der hohe durchschnittliche Bodenpreis ist auf eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Verkäufen von Baugrundstücken in sehr guten / bevorzugten Wohnlagen zurückzuführen. Die Kaufpreise für die unbebauten Grundstücke in den meisten anderen Lagen befanden sich im Vergleich zum Vorjahr auf dem gleichen Preisniveau.

Der Geldumsatz betrug 17,2 Mio. € (2016: 26,4 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 35 % gefallen. Der Flächenumsatz betrug 7,8 ha (2016: 12,5 ha) und ist ebenfalls gefallen, um 38 %.

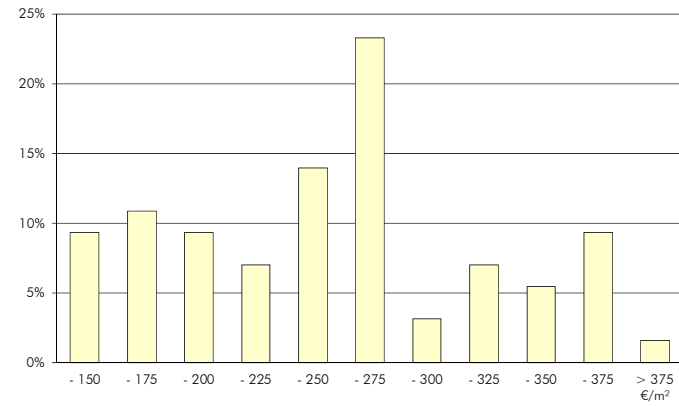


Über das Preisniveau in den einzelnen Städten können Sie sich auch unter Ziffer 8.1 (Seite 46f.) informieren.

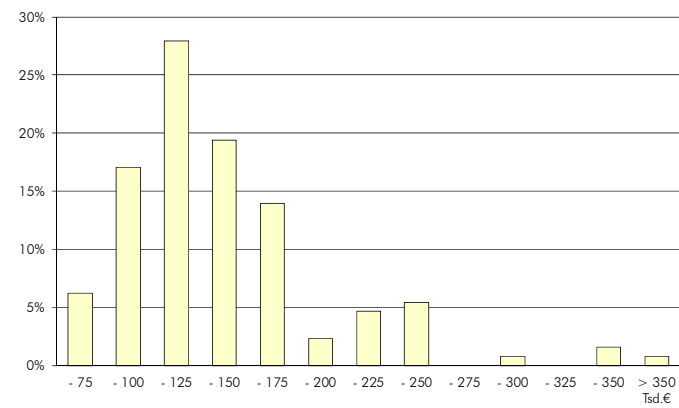
<sup>1</sup> Median oder Zentralwert ist derjenige Wert, der die Reihe der nach der Größe geordneten Einzelwerte halbiert  
\* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## Häufigkeitsverteilung Individueller Wohnungsbau 2017

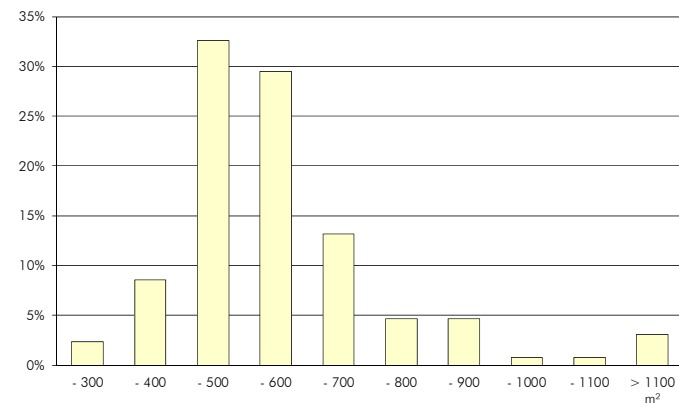
### Quadratmeterpreis [€/m<sup>2</sup>]



### Gesamtkaufpreis [€]



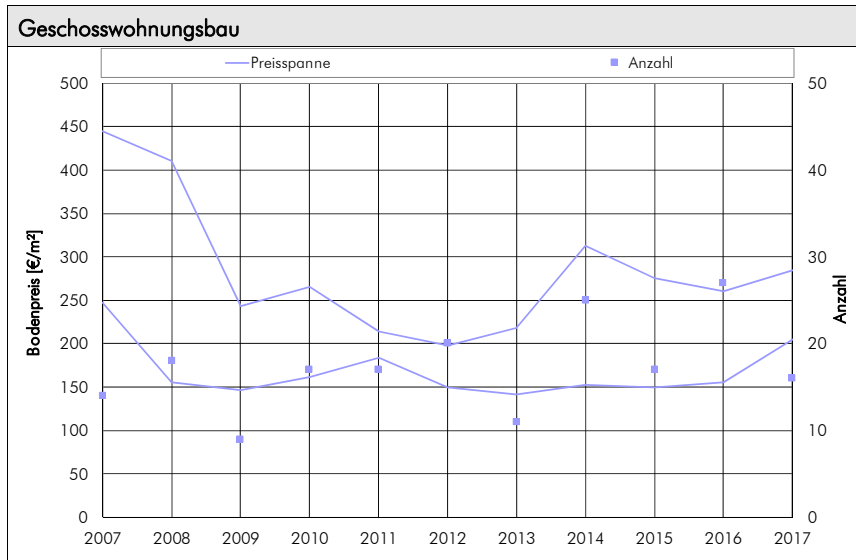
### Baulandfläche [m<sup>2</sup>]



## 5.2 Geschosswohnungsbau

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

Zur Auswertung konnten **16 Kaufverträge** (2016: 27) 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 **205 bis 285 €/m<sup>2</sup>**.



Ein zuverlässiger durchschnittlicher Gesamtkaufpreis bzw. eine durchschnittliche Grundstücksgröße kann ebenfalls aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden (Preisspanne\* 200.000 - 430.000 € bzw. Grundstücksgrößen\* 1.000 - 1.600 m<sup>2</sup>).

Der Geldumsatz ist mit 4,6 Mio. € (2016: 10,5 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 2,4 ha (2016: 5,2 ha) gegenüber dem Vorjahr stark gefallen.

## 5.3 Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW

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

Die Kanalanchlussbeiträge für einen Komplettanschluss [Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage, ohne Hausanschluss] betragen je nach Stadt zwischen **3,50 - 7,50 €/m<sup>2</sup>**-Verteilungsfläche oder sind in der Kalkulation der Abwassergebühren (Städte Ennepetal, Schwelm und Hattingen) enthalten.

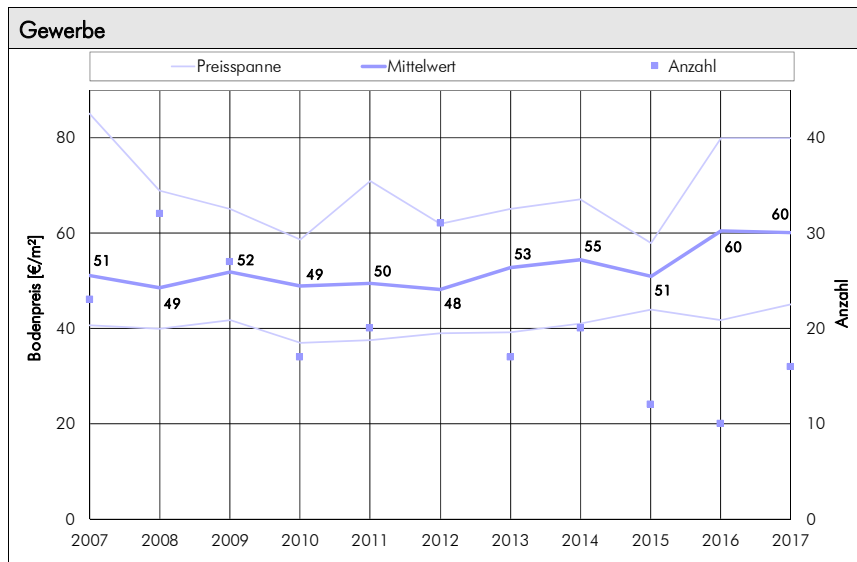
\* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

## 5.4 Gewerbe

### 5.4.1 Gewerbe und Industrie

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

Zur Auswertung konnten **16 Kaufverträge** (2016: 10) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von **60 €/m<sup>2</sup>** (2016: 60 €/m<sup>2</sup>). Die Preisspanne\* für Gewerbegrundstücke lag bei **45 bis 80 €/m<sup>2</sup>**.



Der Geldumsatz betrug 3,5 Mio. € (2016: 2,9 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne\* von 50.000 bis 265.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 6,9 ha (2016: 6,7 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 1.000 bis 5.500 m<sup>2</sup>.

### 5.4.2 Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung

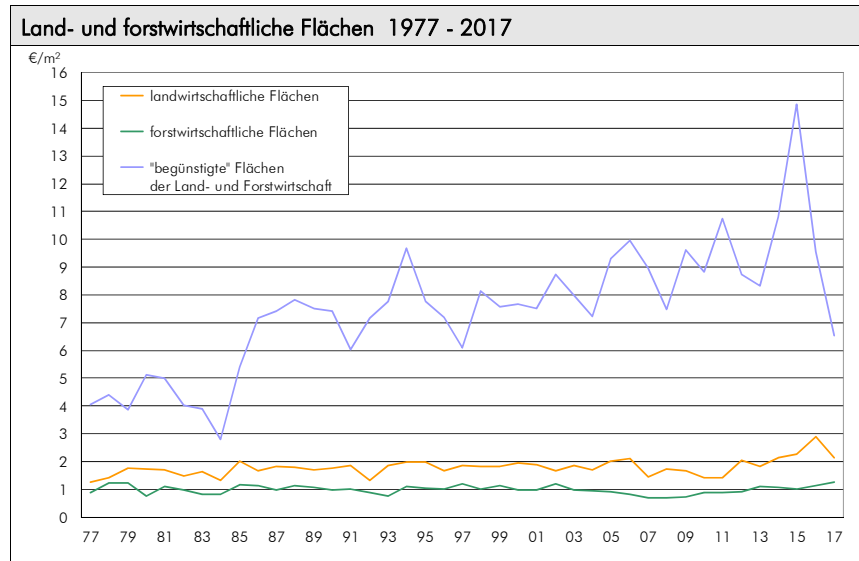
Für Grundstücke, die einer Büro- oder Handelsnutzung unterliegen - insbesondere Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Markthallen und Shopping-Center - wurde über einen längeren Zeitraum festgestellt, dass die voll erschlossenen, baureifen Grundstücke für **100 bis 300 €/m<sup>2</sup>** veräußert wurden.

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

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

## 5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

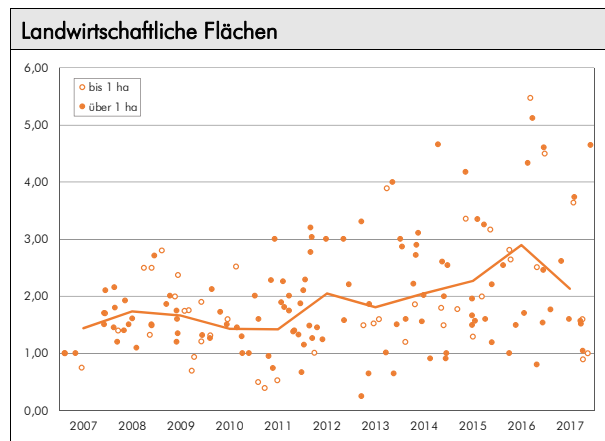
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.



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

Die Daten bis 2013 beziehen sich auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten).

### Landwirtschaftliche Flächen



Zur Auswertung konnten 15 Kauffälle aus dem Jahr **2017** mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **2,15 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 1,05 bis 3,60 €/m<sup>2</sup>).

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

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen wurde im Jahr 2014 mit dem Datenmaterial von **2004 bis 2013** eine umfassendere Auswertung durchgeführt. Es konnten 112 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelwertbildung aller 112 Kauffälle ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **2,00 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 1,25 bis 2,90 €/m<sup>2</sup>).

Es war festzustellen, dass Ackerflächen tendenziell teurer sind als Grünlandflächen.

Weitergehende Auswertungen zu den einzelnen Kennzahlen der Acker- und Grünlandschätzung (Bodenart, Entstehungsart, Zustandsstufe, Klima und Wasserverhältnisse) konnten nicht durchgeführt werden, eine Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis und der Ertragsmesszahl konnte nicht nachgewiesen werden. Des Weiteren wurde für den Zeitraum 2004 bis 2013 untersucht, inwieweit die Erosionsgefährdung<sup>1</sup> den Bodenpreis beeinflusst. Für Flächen, die keiner Erosionsge-

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

<sup>1</sup> Internetseite des Geologischen Dienstes NRW, [www.erosion.nrw.de](http://www.erosion.nrw.de)

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

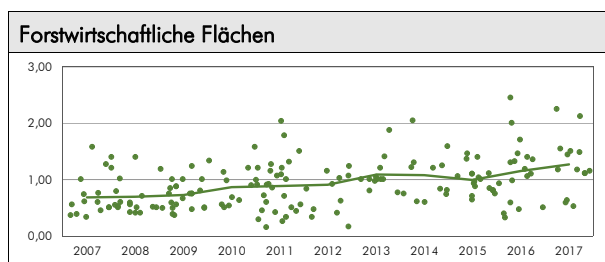
Für die landwirtschaftlichen Flächen konnte festgestellt werden, dass Flächen bis 1 ha tendenziell teurer sind als Flächen über 1 ha. Eine Abhängigkeit zur Nutzung, insbesondere ein höherer Bodenpreis für Ackerflächen über 5 ha, konnte nicht nachgewiesen werden.

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

Untersuchungen, inwieweit der Bodenpreis durch die Tatsache beeinflusst wird, dass der Erwerber, der in der Nähe sein Wohnhaus oder seinen landwirtschaftlichen Hof hat, führten zu keinem Ergebnis.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in den einzelnen Städten des Ennepe-Ruhr-Kreises sind als gebiets-typische Werte auf Seite 46f. veröffentlicht oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei einsehbar.

### Forstwirtschaftliche Flächen



Zur Auswertung konnten 16 Kauffälle aus dem Jahr **2017** mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **1,25 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 0,65 bis 1,55 €/m<sup>2</sup>).

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurde im Jahr 2014 mit dem Datenmaterial von **2004 bis 2013** eine umfassendere Auswertung durchgeführt. Es konnten 140 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Mittelwertbildung aller 140 Kauffälle ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **0,82 €/m<sup>2</sup>** (Preisspanne\* von 0,40 bis 1,20 €/m<sup>2</sup>).

Es war zu beobachten, dass hauptsächlich in Breckerfeld und Ennepetal Nadel- und Mischwaldbestände verkauft werden. In den anderen Städten werden fast ausschließlich Laub- oder Mischwaldflächen<sup>2</sup> verkauft. Der erheblich höhere Nadelwaldanteil in Breckerfeld und Ennepetal verdeutlicht insbesondere das wirtschaftliche Interesse am Wald. Die Fichte als „Brotbaum“ ist ein wesentlicher Bestandteil der Einnahmen der dort häufiger anzutreffenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe. Dagegen spielen die holzökonomischen Gesichtspunkte im Nordkreis meist eine eher untergeordnete Rolle. Außerdem ist anzunehmen, dass z.B. in Witten eher die Erholung, insbesondere auch aufgrund des hohen Kommunalwaldanteils, im Vordergrund steht.

Über alle ausgewerteten forstwirtschaftlichen Flächen ist festzustellen, dass Nadelwaldflächen im Mittel teurer verkauft werden als Laubwaldflächen. Es ist hierbei zu beachten, dass aber nicht nur die Art des Waldes [Aufwuchs], sondern auch die Holzart im Einzelnen, das Alter, die Qualität und die Pflege des Baumbestandes sowie der Bestockungsgrad mitentscheidend sind über den Preis. Hierzu wurden keine weiteren Auswertungen durchgeführt.

Die Preise für den forstwirtschaftlichen Bodenwert ohne Aufwuchs liegen im gesamten Kreis zwischen **0,20 und 0,45 €/m<sup>2</sup>** (Mittelwert: 0,32 €/m<sup>2</sup>). Der Bodenwert ist neben der Hangneigung insbesondere von der Hangrichtung/Exposition, der Höhenlage, den Bodenmerkmalen (Bodenart und Nährstoffversorgung) und dem Wasserhaushalt abhängig. Einen Werteeinfluss haben zudem die Erschließung (Erreichbarkeit einer Waldfläche, Maschineneinsatz) und die Flächenausformung.

<sup>1</sup> § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

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

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



Nach dem Orkan Kyrill im Januar 2007 sind die Preise für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs zurückgegangen. Im Zeitraum 2010 bis 2013 sind die Preise für forstwirtschaftliche Flächen, auch auf den Zeitraum vor dem Orkan Kyrill bezogen, stark gestiegen.

Neben der allgemeinen ist auch die Holzmarktsituation preisbeeinflussend. Außerdem veranlasst das derzeit niedrige Zinsniveau immer häufiger Erwerber zu Investitionen in Wald.

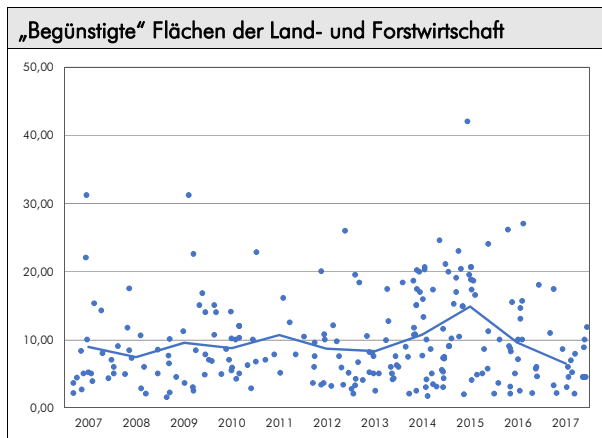
Da für forstwirtschaftliche Flächen in der Nähe von bebauten Gebieten nach §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup> eine unbestimmte Bauerwartung bzw. Begünstigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind diese Verkäufe von der Auswertung ausgeschlossen. Ebenso Verkäufe von forstwirtschaftlichen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

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen in den einzelnen Städten des Ennepe-Ruhr-Kreises sind als gebiets-typische Werte auf Seite 46f. veröffentlicht oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei einsehbar.

## Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft

### „Begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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



Zur Auswertung konnten 22 Kauffälle aus dem Jahr **2017** herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft von **6,55 €/m²** (Preisspanne\* von 3,25 bis 10,00 €/m²), wobei es sich hauptsächlich um „begünstigte“ Flächen der Landwirtschaft handelt; siehe auch land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Außerdem war festzustellen, dass „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft größer 3.000 m² in einer Preisspanne\* von 3 bis 9 €/m² liegen.

Eine zusätzliche, langfristige Auswertung beschäftigt sich mit **Kleingärten**. Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichtgewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Oft befindet sich auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen auf der Fläche.

Kleingärten, die sich in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern befinden, sowie dem Bundeskleingartengesetz entsprechen, unterliegen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit. Derartige Flächen werden in der Regel nicht verkauft, sondern an die Kleingärtner bzw. Vereinsmitglieder verpachtet.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis werden Flächen mit kleingärtnerischer Nutzung im Mittel für **15 €/m²** (Preisspanne\* von 8 bis 30 €/m²) bzw. 12.000 € (Preisspanne\* von 6.000 bis 20.000 €) verkauft. Angaben zu der Ausstattung und den Werten der aufstehenden Gebäude liegen nicht vor. Der Auswertung liegen sowohl Kleingartenflächen der Anlage Balkhäuser

<sup>1</sup> § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
\* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Mark e.V. in Hattingen und der Anlage Am Schaumlöffel e.V. in Sprockhövel, als auch Flächen mit kleingärtnerischer Nutzung, die nicht der Definition des Bundeskleingartengesetzes entsprechen, zugrunde.

### **„Beeinträchtigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft**

Bei derartigen Flächen der Land- und Forstwirtschaft handelt es sich um Flächen, die nur eingeschränkt land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können.

Ein durchschnittlicher Bodenpreis kann aufgrund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen nicht angegeben werden. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses dürfte der Wert derartiger Flächen, je nach Grad der Beeinträchtigung, zwischen 0 €/m<sup>2</sup> und dem Mittelwert von land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen liegen.

## 5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2017 nur 16 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.

### **Bauerwartungsland**

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

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

### **Rohbauland**

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

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

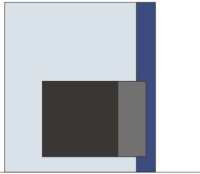
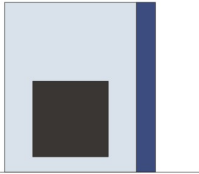
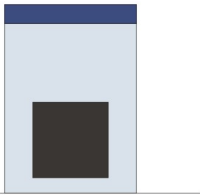
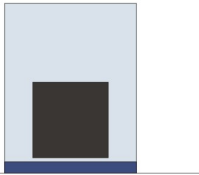
---

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

## 5.7 Arrondierungen von Wohnbauflächen

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis (spezielle Einzelfallsituationen) interessant, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen.

Bei der Auswertung der Kauffälle über Arrondierungsflächen für den Ennepe-Ruhr-Kreis ergaben sich sehr große Preisschwankungen, die alleine keine gesicherte statistische Auswertung ermöglichen. Die nachstehenden Spannen bilden die Schwerpunkte aller Verkäufe (Rahmensätze) ab, es können darüber hinaus auch Kaufpreise vorliegen, die deutlich höher oder niedriger sind.

Preisrahmen: Arrondierung von Wohnbauflächen	
<p><b>Baulandteilfläche</b></p>  <p style="text-align: center;">Straße</p> <p>baurechtlich notwendige Fläche (z.B. Überbaubereinigung, Abstandsflächeneinhaltung, Vergrößerung der anrechenbaren Baufläche) bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung</p> <p>40 bis 100 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>	<p><b>Seitliches Hinterland</b></p>  <p style="text-align: center;">Straße</p> <p>Seitlich gelegene Fläche, die z.B. als Garagen- und Stellplatzfläche genutzt werden kann, aber keine weitere baurechtliche Funktion erfüllt.</p> <p>50 bis 110 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>
<p><b>Arrondierung Hinterland</b></p>  <p style="text-align: center;">Straße</p> <p>Hinterlandfläche im Innenbereich, die überwiegend als Garten genutzt wird und weder eine eigenständige Bauerwartung aufweist, noch die bauliche Nutzung der arrondierten Fläche erhöht. Das bisherige Grundstück verfügte über einen ausreichend großen Garten [ortsübliche Tiefe].</p> <p>20 bis 40 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>	<p><b>Straßenlandrückveräußerung an den Anlieger</b></p>  <p style="text-align: center;">Straße</p> <p>größere Teilfläche als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten</p> <p>10 bis 50 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>

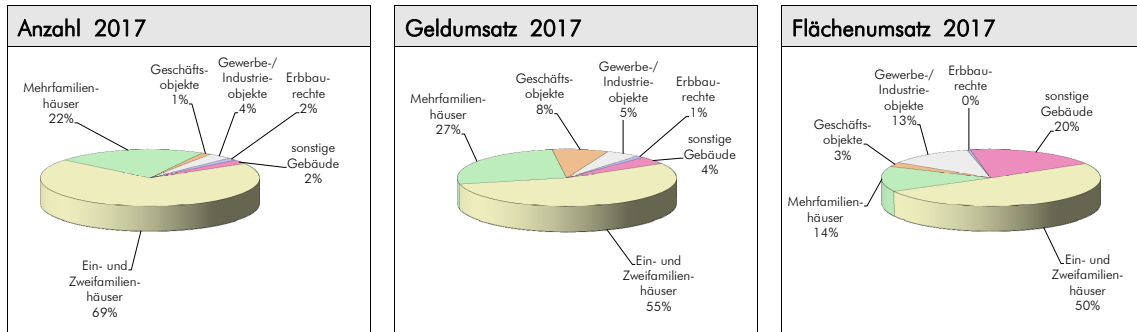
## 6 Bebaute Grundstücke

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

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

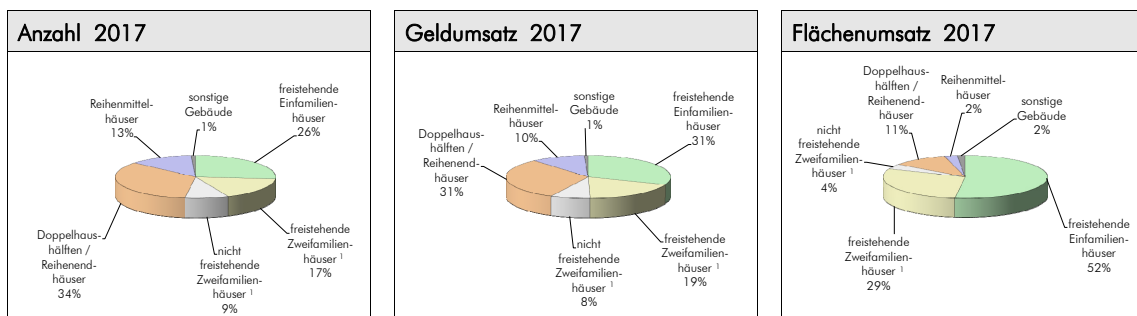
Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - hat im Jahr 2017 mit **1.052 Kauffällen** (2016: 1.108) einen Geldumsatz von **388,5 Mio. €** (2016: 448,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **193,1 ha** (2016: 185,3 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 5 % und der Geldumsatz um 13 % gefallen und der Flächenumsatz um 4 % gestiegen.



### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



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

Zur Auswertung konnten **727** (2016: 764) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % gefallen.

Der Anteil von Neubauten in 2017 betrug 10 %, vor 10 Jahren lag der Anteil noch bei 17 %.

Der Geldumsatz ist mit **212,9 Mio. €** (2016: 207,9 Mio. €) um 2 % und der Flächenumsatz mit **97,5 ha** (2016: 81,4 ha) um 20 % gestiegen.

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

### 6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

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

- Gesamtkaufpreise bis 500.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 210 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m<sup>2</sup>
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend Siedlungshäuser
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Freistehende Einfamilienhäuser 2018						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
bis 1919 (1887)	1.300 1.110 - 1.470	260	204.000 167.000 - 234.000	158 135 - 180	890 675 - 1.140	11 <sup>2</sup>
1920 - 1949 (1936)	1.780 1.290 - 2.190	500	232.000 191.000 - 275.000	135 115 - 165	800 535 - 1.075	28 <sup>2</sup>
1950 - 1974 (1962)	1.880 1.450 - 2.390	500	264.000 202.000 - 324.000	145 115 - 175	815 595 - 1.005	58 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1981)	1.880 1.660 - 2.080	250	305.000 250.000 - 338.000	165 140 - 195	700 510 - 870	25 <sup>2</sup>
1995 - 2009 (2002)	2.240 2.020 - 2.450	230	353.000 321.000 - 389.000	159 135 - 180	595 445 - 745	13 <sup>2</sup>

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und regionale Unterschiede zurückzuführen.

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

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

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2015 - 2017

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2016 - 2017

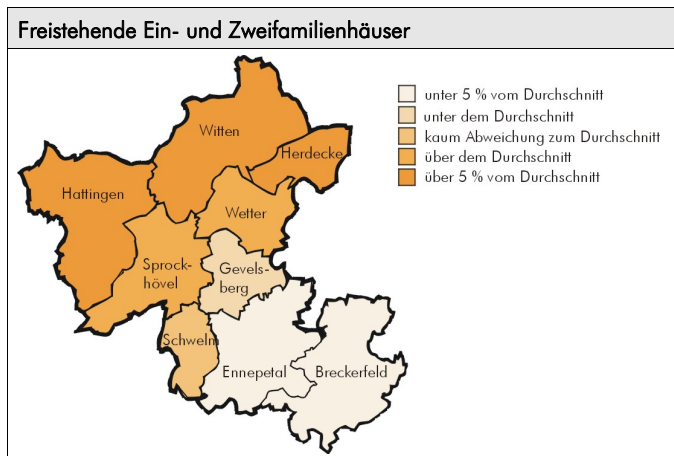
## 6.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 120 - 240 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m<sup>2</sup>
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend klassische Zweifamilienhäuser, die Baujahrsklasse 1975 - 1994 enthält überwiegend Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 2018						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
bis 1919 (1899)	1.230 925 - 1.500	350	221.000 184.000 - 262.000	187 145 - 225	810 535 - 1.015	17 <sup>2</sup>
1920 - 1949 (1934)	1.470 1.150 - 1.820	320	259.000 206.000 - 309.000	178 160 - 200	805 525 - 1.060	22 <sup>2</sup>
1950 - 1974 (1964)	1.640 1.230 - 2.000	440	300.000 233.000 - 358.000	185 160 - 215	820 595 - 1.040	37 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1981)	1.760 1.560 - 2.010	230	350.000 274.000 - 426.000	199 170 - 230	730 505 - 890	24 <sup>3</sup>

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und regionale Unterschiede zurückzuführen.



Für den zusammengefassten Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind für die einzelnen kreisangehörigen Gemeinden die prozentualen Abweichungen zum Durchschnittspreis (Ennepe-Ruhr-Kreis) dargestellt.

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 9.2.2.1 (Seite 57)) und Indexreihen (Ziffer 9.1.3 (Seite 52)) ermittelt.

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

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

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2015 - 2017

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2016 - 2017

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>															
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gemeinden 2018 <sup>2</sup>															
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche						Gesamtkaufpreis								
	[€/m <sup>2</sup> ]			[€]			Wohnfläche		Grundstücksfläche		Anzahl				
	[m <sup>2</sup> ]			[m <sup>2</sup> ]			[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]				
Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke			
bis 1919				1.010 222.000						1.240 206.000					
	220 770 4									170 830 5					
1920 - 1949							1.770 258.000			2.100 259.000			1.430 264.000		
							150 740 8			128 835 5			183 745 4		
1950 - 1974	1.390 206.000			1.480 232.000			1.450 248.000			2.050 310.000			1.580 273.000		
	149 810 9			161 840 20			172 820 18			158 765 26			182 1.055 9		
1975 - 1994	1.560 252.000			1.490 257.000						2.170 376.000			2.150 436.000		
	165 495 6			178 725 8						178 740 6			204 1.035 4		
1995 - 2009															
Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten						
bis 1919				1.260 223.000						1.710 235.000					
	178 860 5									140 870 5					
1920 - 1949				1.710 244.000			1.790 281.000			1.450 225.000					
	143 880 5			160 925 7			157 825 12								
1950 - 1974	1.840 257.000			1.820 311.000			1.690 247.000			1.810 271.000					
	143 910 12			173 895 22			148 705 14			157 840 19					
1975 - 1994	1.760 300.000			1.910 353.000			1.960 349.000			1.740 322.000					
	175 730 7			187 715 13			181 685 9			187 800 13					
1995 - 2009															
									2.020 354.000						
									183 550 5						

Die Immobilienpreisübersicht nach Gemeinden gibt Ihnen einen aktuellen Überblick über den Immobilienmarkt der einzelnen kreisangehörigen Städte. Die im Auswertungszeitraum verkauften Objekte sind in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichem Zustand, der Bauart und der Grundstücksgröße sehr unterschiedlich und kommen oft aus unterschiedlichen Wohnlagen im Stadtgebiet. Daher unterliegen die Werte großen Schwankungen bzw. Unsicherheiten und sind tlw. aufgrund der geringen Anzahl der verkauften Objekte statistisch nicht abgesichert. Sie dienen deshalb nur als grober Überblick und können nicht für qualifizierte Wertermittlungen herangezogen werden.

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

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2015 - 2017



### 6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

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

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

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2018						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*		Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
bis 1949 (1925)	1.550 1.390 - 1.710	210	164.000 128.000 - 187.000	106 90 - 125	345 280 - 425	17 <sup>2</sup>
1950 - 1974 (1967)	1.810 1.360 - 2.120	400	209.000 158.000 - 268.000	116 100 - 125	360 285 - 445	30 <sup>3</sup>
1975 - 1994 (1984)	1.970 1.630 - 2.310	300	252.000 223.000 - 285.000	129 115 - 145	310 240 - 365	36 <sup>3</sup>
1995 - 2009 (2002)	2.260 1.970 - 2.580	350	295.000 263.000 - 328.000	132 120 - 145	290 225 - 340	27 <sup>3</sup>
Neubauten <sup>4</sup>	2.540 2.370 - 2.720	190	335.000 318.000 - 350.000	133 130 - 140	285 225 - 330	43 <sup>3</sup>

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und regionale Unterschiede zurückzuführen.

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

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

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2015 - 2017

<sup>3</sup> Auswertzeitraum 2016 - 2017

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

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 150 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche 500 - 800 m<sup>2</sup>**
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2018						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*		Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1950 - 1974	1.820	310	229.000	126	632	18 <sup>2</sup>
(1967)	1.550 - 2.140		166.000 - 282.000	105 - 145	545 - 705	

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

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

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2018						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*		Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Neubauten <sup>3</sup>	2.250	180	374.000	166	285	26 <sup>2</sup>
	2.060 - 2.450		344.000 - 400.000	160 - 180	240 - 330	

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und regionale Unterschiede zurückzuführen.

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

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

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2016 - 2017

<sup>3</sup> Bei den Neubauten ist zu beachten, dass es sich um Objekte handelt, die vorwiegend schlüsselfertig von Bauträgern erstellt wurden.

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>															
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser nach Gemeinden 2018 <sup>2</sup>															
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche						Gesamtkaufpreis								
	[€/m <sup>2</sup> ]			[€]			[€]			[€]					
	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]			Anzahl			Anzahl					
	Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke		
bis 1949										1.600 172.000					
										108 340 12					
1950 - 1974	1.340 156.000			1.540 178.000			2.120 266.000			1.630 206.000					
	116 355 7			119 360 4			127 380 4			129 315 4					
1975 - 1994	1.620 218.000														
	135 265 6														
1995 - 2009				2.100 287.000			2.570 327.000								
				137 280 5			129 315 10								
Neubauten				2.550 344.000			2.520 350.000			2.350 327.000					
				135 305 8			139 270 26			139 255 9					
	Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
bis 1949															
1950 - 1974	1.440 170.000			1.830 203.000			2.030 201.000								
	118 370 5			115 415 8			99 350 4								
1975 - 1994	2.070 254.000			1.970 230.000			2.140 254.000			1.920 244.000					
	124 290 6			118 310 6			120 345 7			128 305 18					
1995 - 2009				2.550 326.000			1.840 266.000			2.170 288.000					
				129 300 4			146 285 7			134 270 9					
Neubauten	2.410 314.000									2.340 334.000					
	130 240 7									143 285 16					

Die Immobilienpreisübersicht nach Gemeinden gibt Ihnen einen aktuellen Überblick über den Immobilienmarkt der einzelnen kreisangehörigen Städte. Die im Auswertungszeitraum verkauften Objekte sind in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichem Zustand, der Bauart und der Grundstücksgröße sehr unterschiedlich und kommen oft aus unterschiedlichen Wohnlagen im Stadtgebiet. Daher unterliegen die Werte großen Schwankungen bzw. Unsicherheiten und sind tlw. aufgrund der geringen Anzahl der verkauften Objekte statistisch nicht abgesichert. Sie dienen deshalb nur als grober Überblick und können nicht für qualifizierte Wertermittlungen herangezogen werden.

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

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2015 - 2017

## 6.1.4 Reihemittelhäuser

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

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

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Reihemittelhäuser 2018 <sup>2</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*		Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1950 - 1974 (1967)	<u>1.690</u> 1.460 - 1.930	310	<u>191.000</u> 161.000 - 216.000	<u>115</u> 95 - 130	<u>225</u> 175 - 280	40
1975 - 1994 (1983)	<u>1.580</u> 1.330 - 1.860	260	<u>201.000</u> 165.000 - 230.000	<u>128</u> 110 - 150	<u>200</u> 150 - 250	34
1995 - 2009 (2001)	<u>1.800</u> 1.640 - 2.050	250	<u>237.000</u> 195.000 - 274.000	<u>131</u> 115 - 140	<u>200</u> 155 - 255	13
Neubauten	<u>2.270</u> 2.150 - 2.410	190	<u>297.000</u> 282.000 - 315.000	<u>132</u> 120 - 140	<u>185</u> 150 - 215	27

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und regionale Unterschiede zurückzuführen.

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

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2015 - 2017

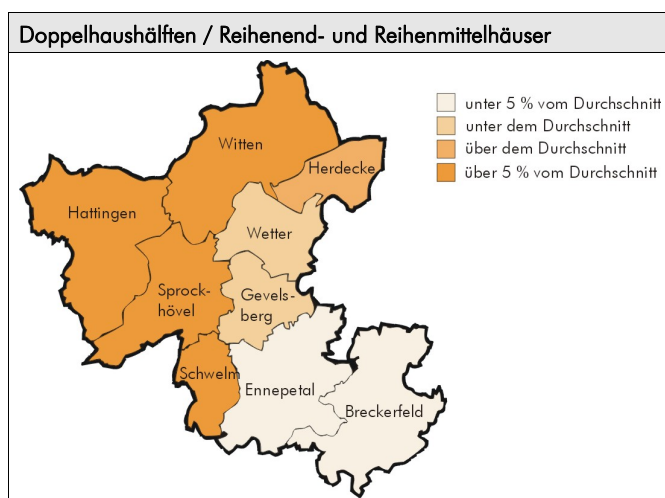
\* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>											
Reihenmittelhäuser nach Gemeinden 2018 <sup>2</sup>											
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche			Gesamtkaufpreis							
	[€/m <sup>2</sup> ]			[€]							
	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Anzahl								
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]									
Breckerfeld		Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen		Herdecke	
1950 - 1974							1.940	212.000			
							111	215	13		
1975 - 1994	1.640 197.000										
	122	205	7								
1995 - 2009											
Neubauten							2.410	316.000		2.190	296.000
							131	160	7	135	200 11
Schwelm		Sprockhövel			Wetter			Witten			
1950 - 1974	1.580 179.000			1.370 170.000			1.710 207.000				
	114	220	4	127	195	5	124	240	9		
1975 - 1994	1.630 203.000						1.460 186.000				
	127	230	6				129	170	7		
1995 - 2009											
Neubauten											

Die Immobilienpreisübersicht nach Gemeinden gibt Ihnen einen aktuellen Überblick über den Immobilienmarkt der einzelnen kreisangehörigen Städte. Die im Auswertungszeitraum verkauften Objekte sind in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichem Zustand, der Bauart und der Grundstücksgröße sehr unterschiedlich und kommen oft aus unterschiedlichen Wohnlagen im Stadtgebiet. Daher unterliegen die Werte großen Schwankungen bzw. Unsicherheiten und sind tlw. aufgrund der geringen Anzahl der verkauften Objekte statistisch nicht abgesichert. Sie dienen deshalb nur als grober Überblick und können nicht für qualifizierte Wertermittlungen herangezogen werden.

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

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2015 - 2017



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

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

## 6.2 Dreifamilienhäuser

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

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

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Dreifamilienhäuser 2018 <sup>2</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*		Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1900 - 1949 (1916)	950 670 - 1.220	300	248.000 170.000 - 336.000	267 210 - 305	720 440 - 880	29
1950 - 1974 (1962)	1.150 980 - 1.430	270	269.000 220.000 - 319.000	238 195 - 265	845 540 - 1.050	24

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und regionale Unterschiede zurückzuführen.

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

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2015 - 2017

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

### 6.3 Mehrfamilienhäuser

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

Die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser betrug insgesamt **234** (2016: 226) und ist gegenüber dem Vorjahr um 4 % gestiegen. Der Geldumsatz betrug **102,5 Mio. €** (2016: 85,8 Mio. €) und ist gegenüber 2016 um 19 % gestiegen, der Flächenumsatz ist mit **27,7 ha** (2016: 29,9 ha) gefallen (7 %).

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

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

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>						
Mehrfamilienhäuser 2018 <sup>2</sup>						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1900 - 1949 (1914)	590 470 - 690	120	233.000 156.000 - 310.000	393 300 - 500	690 375 - 1.010	29
1950 - 1974 (1961)	820 630 - 1.010	220	338.000 248.000 - 417.000	418 320 - 525	780 535 - 1.150	41

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Wohnlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und regionale Unterschiede zurückzuführen.

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

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2015 - 2017

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

## 6.4 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

Die Anzahl der Kaufverträge für die o. g. Objekte betrug insgesamt **14** (2016: 32). Der Geldumsatz betrug **32,5 Mio. €** (2016: 30,1 Mio. €) und der Flächenumsatz **4,8 ha** (2016: 17,1 ha).

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

## 6.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Die Anzahl der Kaufverträge für die o. g. Objekte betrug insgesamt **37** (2016: 18). Der Geldumsatz betrug **19,1 Mio. €** (2016: 20,9 Mio. €) und der Flächenumsatz **24,2 ha** (2016: 15,1 ha).

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

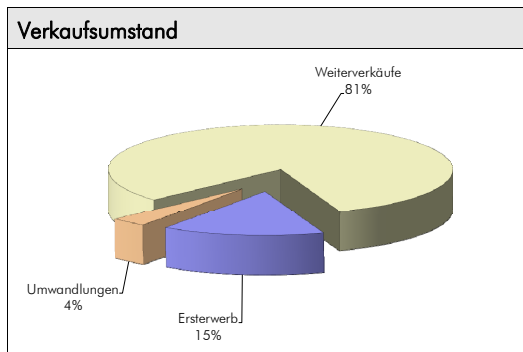
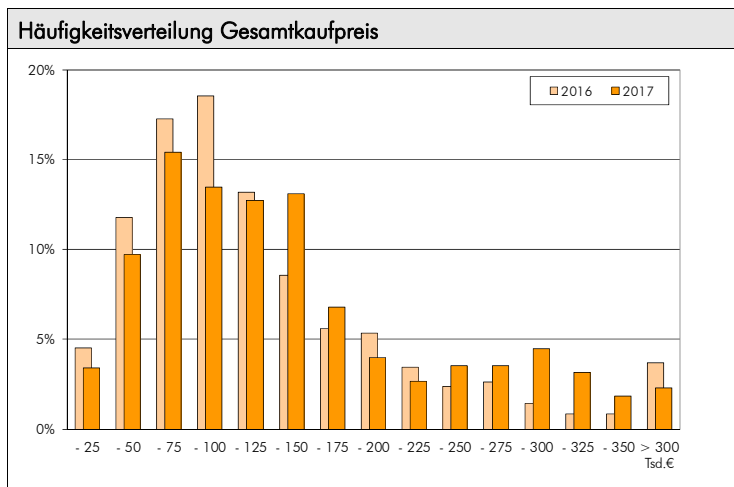


## 7 Wohnungs- und Teileigentum

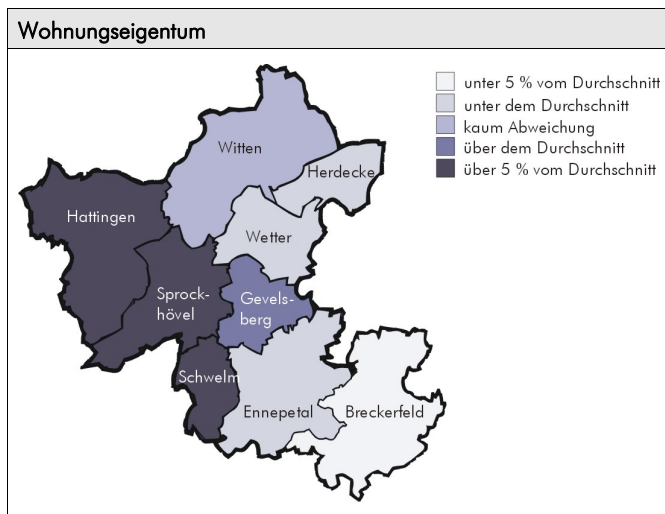
Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **955** (2016: 1.045) und ist um 9 % gefallen. Der Geldumsatz wiederum ist mit **133,6 Mio. €** (2016: 119,1 Mio. €) um 12 % gestiegen.

### 7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2017 wechselten **873** Objekte (2016: 841) den Eigentümer, das sind **4 % mehr** als im Vorjahr.



Der Anteil der 2017 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 4 % leicht gestiegen. Der Anteil der Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr noch einmal gestiegen (2016: 12 % und 2015: 11 %).



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

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- normaler bis guter Unterhaltungszustand
- Wohnungsgröße 50 - 120 m<sup>2</sup>
- Wohnungsgröße Apartment 20 - 40 m<sup>2</sup>
- Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- freie Finanzierung

<b>Immobilienpreisübersicht<sup>1</sup></b>					
<b>Wohnungseigentum 2018<sup>2</sup></b>					
Altersklasse	Preis/ m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Standard- abweichung	Preisspanne*	Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
bis 1919	920	340	500 - 1.200	77	19
1920 - 1949	960	50	910 - 1.000	83	11
1950 - 1974	1.050	240	810 - 1.280	75	232
1975 - 1984	1.250	310	970 - 1.580	80	85
1985 - 1994	1.470	330	1.130 - 1.780	82	67
1995 - 1999	1.630	250	1.400 - 1.870	77	89
2000 - 2009	1.750	270	1.530 - 1.980	86	35
Neubau	2.760	380	2.380 - 3.160	93	176
Apartment 1950 - 1974	720	315	375 - 970	32	13
Apartment 1985 - 1994	730	190	530 - 890	27	23

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Wohnfläche, dem baulichen Zustand, der Wohnlage, der Art und Größe der Eigentumswohnungsanlage sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und regionale Unterschiede zurückzuführen.

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

<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2016 - 2017

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

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>															
Wohnungskauf nach Gemeinden (Weiterverkauf und Ersterwerb) 2018 <sup>2</sup>															
Altersklasse	Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche			Wohnfläche			Anzahl								
	[€/m <sup>2</sup> ]			[m <sup>2</sup> ]											
	Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke		
bis 1919										1.040	76	4			
1920 - 1949										950	70	6			
1950 - 1974				820	74	43	930	68	33	1.070	75	105	1.050	80	47
1975 - 1984	1.240	94	3	1.100	84	7	1.210	78	10	1.290	84	42	1.050	76	25
1985 - 1994				1.260	82	9	1.450	85	7	1.540	84	32	1.180	73	10
1995 - 1999				1.430	83	12	1.620	75	26	1.670	78	33	1.540	80	11
2000 - 2004										1.790	85	6	1.620	92	6
2005 - 2009				1.880	58	3									
Neubau							2.860	108	13	2.780	92	41	3.140	97	56
	Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten					
bis 1919	1.150	72	4				790	71	8	1.070	86	7			
1920 - 1949	850	87	5							1.060	82	6			
1950 - 1974	990	71	18	1.220	83	13	1.030	74	39	1.040	73	117			
1975 - 1984	1.100	88	7	1.390	81	10	1.220	88	15	1.240	73	30			
1985 - 1994	1.550	80	12	1.740	83	4	1.400	81	13	1.440	83	18			
1995 - 1999	1.540	81	7	1.820	80	12	1.370	77	11	1.600	79	25			
2000 - 2004	2.180	92	4	1.810	87	6				1.650	81	19			
2005 - 2009										1.900	97	7			
Neubau	2.880	84	43	2.490	97	10	2.400	92	20	2.520	94	48			

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

<sup>2</sup> Auswertzeitraum 2015 - 2017

Die Immobilienpreisübersicht nach Gemeinden gibt Ihnen einen aktuellen Überblick über den Immobilienmarkt der einzelnen kreisangehörigen Städte. Die im Auswertungszeitraum verkauften Objekte sind in der Ausstattung, der Wohnfläche und dem baulichem Zustand sehr unterschiedlich und kommen oft aus unterschiedlichen Wohnlagen bzw. Wohnungseigentumsanlagen im Stadtgebiet. Daher unterliegen die Werte großen Schwankungen bzw. Unsicherheiten und sind tlw. aufgrund der geringen Anzahl der verkauften Objekte statistisch nicht abgesichert. Sie dienen deshalb nur als grober Überblick und können nicht für qualifizierte Wertermittlungen herangezogen werden.

## **7.2 Teileigentum**

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

### **7.2.1 Gewerbliche Räume**

Zu dem Teilmarkt - **gewerbliche Räume** - lagen **21** Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 6,9 Mio. € (ca. **5 % Geldumsatzvolumen des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum**) vor. Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblichen Räume (Lage, Baujahrsklassen, bauliche und wirtschaftliche Nutzung) können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

## 7.2.2 Garagen und Stellplätze

Es wurden durchschnittliche Preise für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze ermittelt. Die Verkaufspreise stehen i.d.R. in Verbindung mit dem Erwerb von Wohnungseigentum, können aber auch für Doppelhaushälften und Reihenhäuser Anwendung finden, soweit diese außerhalb des Hauptgrundstückes liegen.

Immobilienpreisübersicht <sup>1</sup>				
Garagen und Stellplätze 2018 <sup>2</sup>				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Standard-abweichung	Preisspanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
<b>Garagen</b>				
1960 - 1989	7.000	2.440	5.000 - 10.000	57
1990 - 2015	7.900	3.480	5.000 - 9.900	17
Neubauten			10.000 - 18.000	15
<b>Garagen im Gebäude<sup>3</sup></b>				
1965 - 1995			6.000 - 10.000	19
Neubauten			15.000 - 22.000	21
<b>Tiefgarageneinstellplätze</b>				
1970 - 1999	6.900	2.380	5.000 - 9.500	55
2000 - 2015	7.700	3.760	4.000 - 10.000	28
Neubauten	18.500	2.810	17.000 - 20.000	133
<b>Stellplätze</b>				
im Weiterverkauf	3.900	1.830	3.000 - 5.000	26
im Ersterwerb	6.050	2.700	3.500 - 7.500	47

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

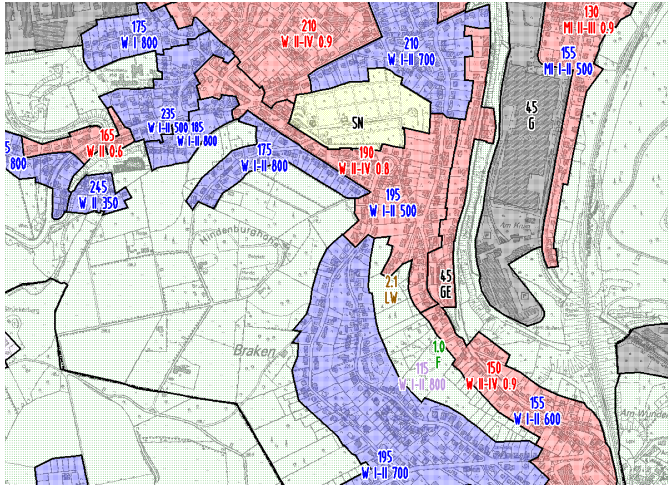
<sup>2</sup> Auswertungszeitraum 2015 - 2017

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

<sup>3</sup> abgeschlossene Garagen im Keller- oder Erdgeschoss einer Eigentumswohnungsanlage

## 8 Richtwerte

### 8.1 Bodenrichtwerte



Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden entsprechend des definierten Grundstückszustandes und ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Der Bodenrichtwert wird in einer Bodenrichtwertzone ausgewiesen, diese umfasst die Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen. Jedem Bodenrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Lagemerkmale wird durch die Position des Bodenrichtwertes in der Karte visualisiert. Einzelne Grundstücke in einer

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

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

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

Die Bodenrichtwerte können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden.



Ergänzend zum Online-Angebot von BORISplus.NRW können die Bodenrichtwerte auch mobil mit Smartphone und Tablet abgerufen werden. Die App ist für iPhone und iPad im Apple Store, für Android OS in Google Play und für Windows 10 Mobile im Microsoft Store verfügbar.

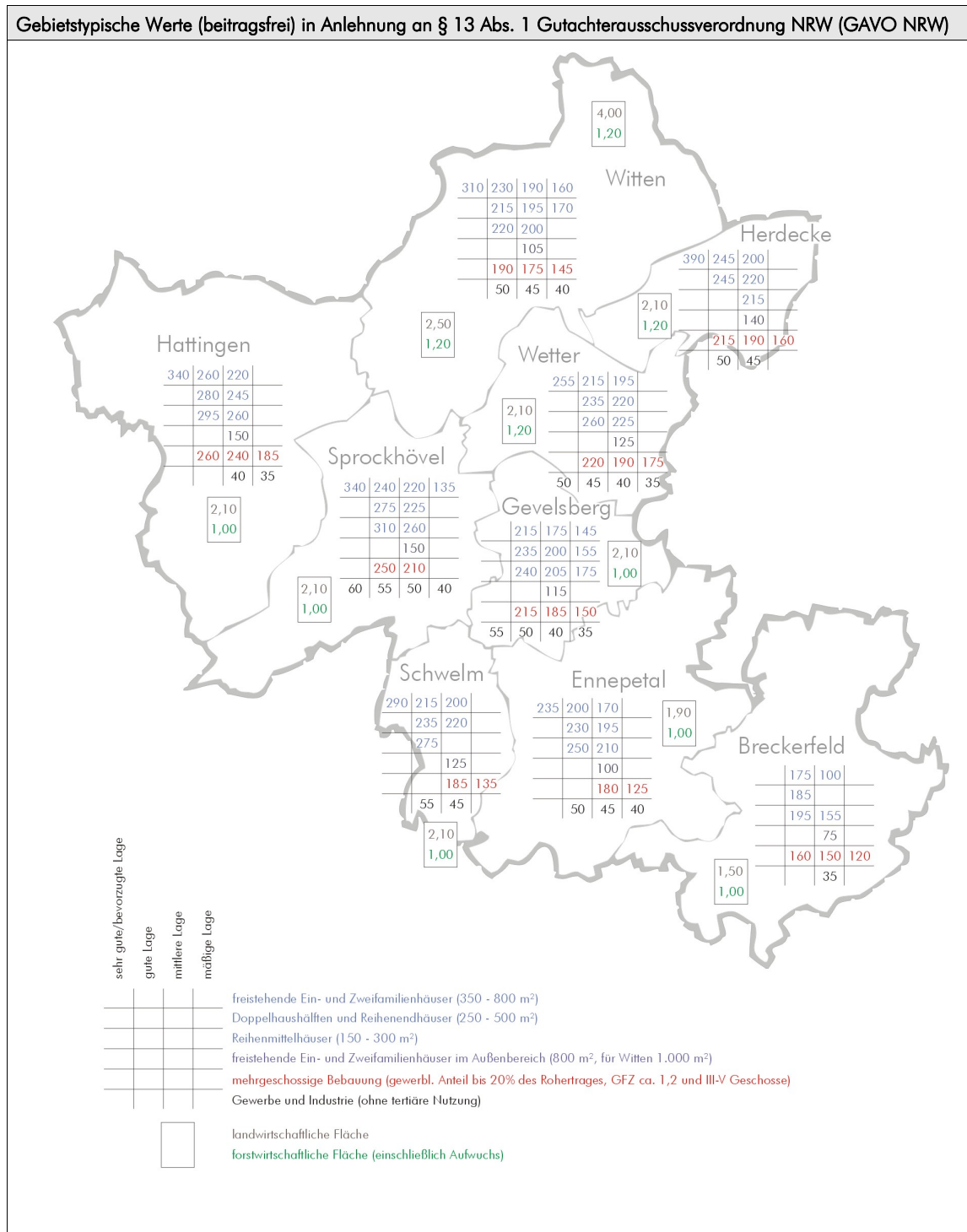


Die Bodenrichtwerte können auch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden.

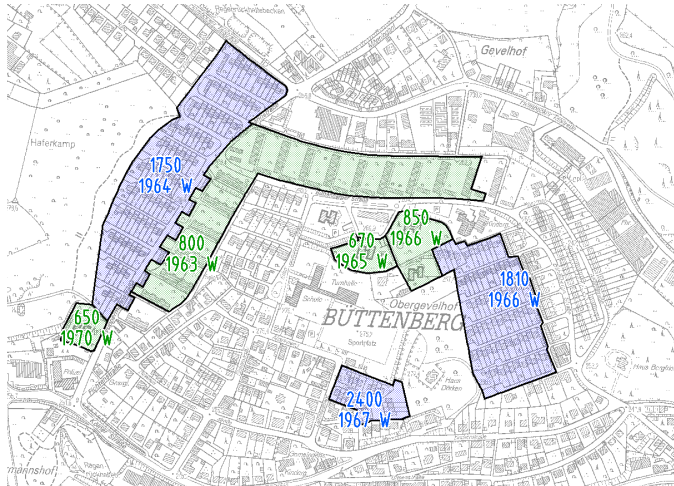
Für die Erstellung eines Ausschnitts (pdf-Datei) aus der Bodenrichtwert-Übersichtskarte durch die Geschäftsstelle wird eine Zeitgebühr von 30 € berechnet<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW), in Verbindung mit der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) in der jeweils geltenden Fassung.

Nach § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird um gebietstypische Werte für Wohnbauflächen in sehr guten/bevorzugten Wohnlagen, Wohnbauflächen im Außenbereich sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen ergänzt.



## 8.2 Immobilienrichtwerte



Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (z.B. Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser) bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert wird in einer Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Jedem Immobilienrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden, siehe Ziffer 9.2.2 (Seite 56f.).

Immobilienrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen stichtagsbezogen abgeleitet. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss hat für alle Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen und Doppel- und Reihenhäuser ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden. Für das Anpassen des Immobilienrichtwertes an die Eigenschaften Ihrer zu bewertenden Immobilie empfehlen wir den Immobilien-Preis-Kalkulator.



Die Immobilienrichtwerte können auch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden. Für die Erstellung eines Auszugs (pdf-Datei) durch die Geschäftsstelle wird eine Zeitgebühr von 30 € berechnet<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW), in Verbindung mit der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) in der jeweils geltenden Fassung.



## 9 Erforderliche Daten

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch in Verbindung mit Abschnitt 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und nach § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Am 22. Februar 2018 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und beschlossen.

### 9.1 Indexreihen

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

Als Indexreihen werden Reihen von Indexpunkten definiert, die sich jeweils aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes ergeben. Als Basiszeitraum (Basiszeitpunkt) wurde das Jahr 2010 = 100 gewählt.

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

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

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

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

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

Für die weiterverkauften Eigentumswohnungen und die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Doppelhaushälften / Reihenhäuser wird kein gleitender Mittelwert berechnet, da alle Preise mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten (siehe Ziffer 9.2.2 (Seite 56ff.)) auf ein Normobjekt bezogen werden. Unterschiede in den wertrelevanten Kriterien werden somit ausgeglichen. Die normierten Kaufpreise werden jährlich zusammengefasst (arithmetisches Mittel):

$$\text{Indexzahl des Jahres}_i = \frac{KP_i}{KP_0} \times 100$$

$KP_i$  = arithmetisches Mittel aller normierter Kaufpreise im Jahre i

$KP_0$  = arithmetisches Mittel aller normierter Kaufpreise für das Basisjahr

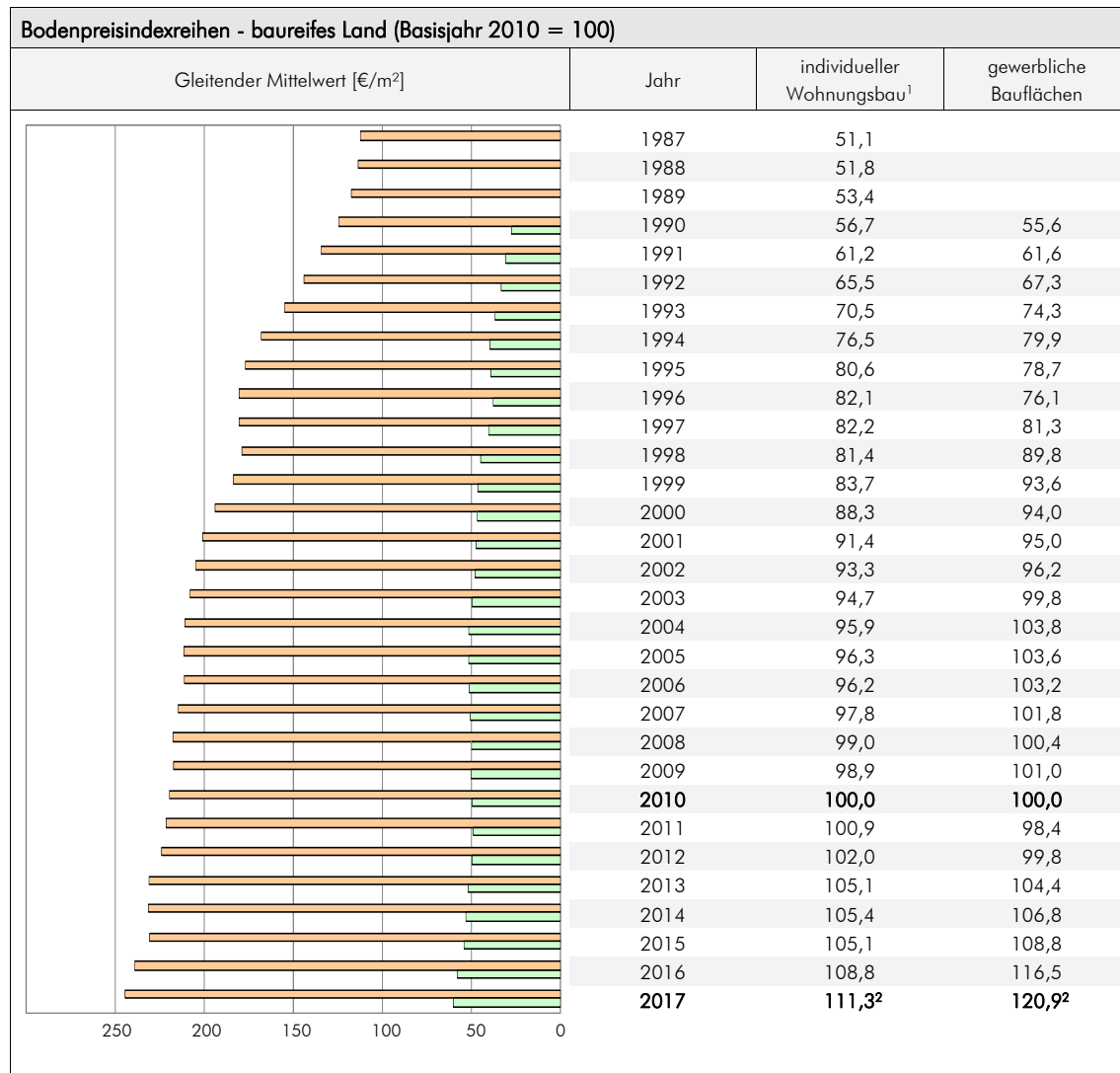
Für neugebaute Eigentumswohnungen erfolgt keine Umrechnung auf ein Normobjekt. Der Index wird als gleitendes Mittel aus den jährlich zusammengefassten Kaufpreisen berechnet (siehe unbebaute Grundstücke).

## 9.1.1 Baureifes Land

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

Die Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (gewerbliche Bauflächen) dienen nur als überschlägige Darstellung des Preisniveaus. Aussagen über Veränderungen des Preisniveaus können somit nur durch eine zusammenhängende Betrachtung großer Zeiträume getroffen werden. Die starken Indexschwankungen bei den gewerblichen Bauflächen sind u.a. auf das geringe Datenmaterial bzw. auf die unterschiedlichen Lagen der verkauften Grundstücke sowie auf die von den einzelnen Städten unterschiedlich subventionierten Preise zurückzuführen.

Die Bodenpreisindizes für baureifes Land (individueller Wohnungsbau) vor dem Jahr 1987 sind über die Internetadresse [www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen) einsehbar.



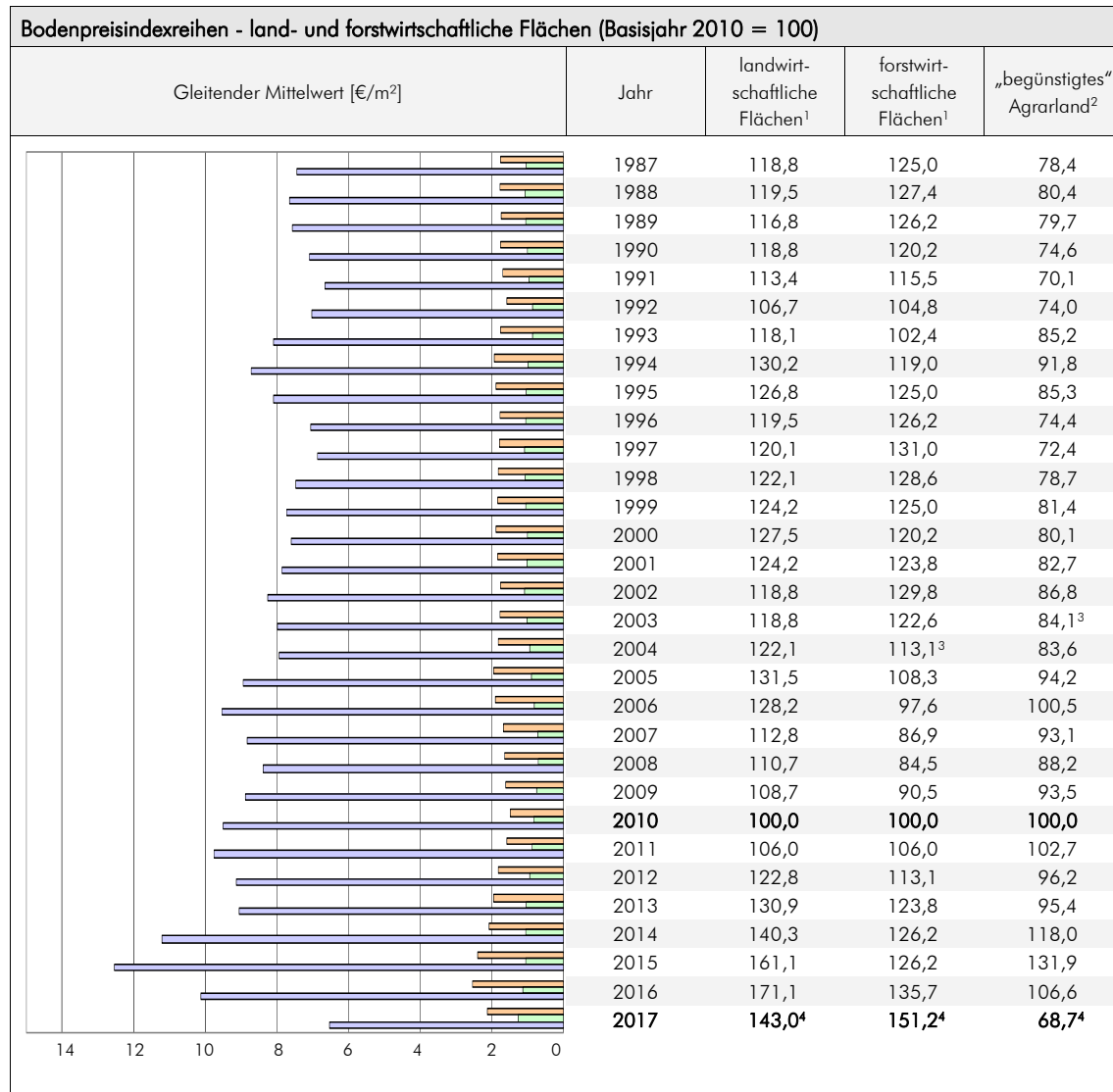
<sup>1</sup> Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

<sup>2</sup> vorläufiger Index

## 9.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenpreisindexreihen wurden entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Sie dienen nur als überschlägige Darstellung des Preisniveaus. Aussagen über Veränderungen des Preisniveaus können somit nur durch eine zusammenhängende Betrachtung großer Zeiträume getroffen werden. Die starken Indexschwankungen sind u.a. auf das geringe Datenmaterial bzw. auf die unterschiedlichen Lagen der verkauften Grundstücke zurückzuführen.

Die Daten bis 2013 beziehen sich auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten). Die Bodenpreisindizes für land- und forstwirtschaftliche Flächen vor dem Jahr 1987 sind über die Internetadresse [www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen) einsehbar.



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

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

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

<sup>4</sup> vorläufiger Index

### 9.1.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser

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

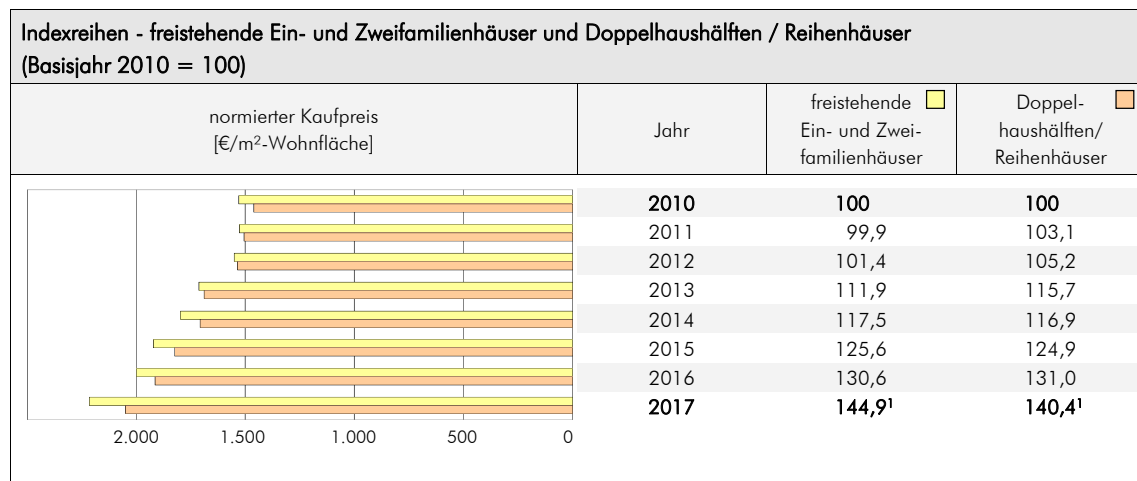
Alle Kaufpreise wurden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgte mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe 9.2.2.1 und 9.2.2.2). Der Index stellt einen Durchschnitt für den gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis dar, für die einzelnen Städte bzw. Stadtteile sowie aufgrund anderer Einflussgrößen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

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

- Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
- Alter: 30 Jahre
- mittlere Ausstattungsklasse
- baujahrestypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 700 m<sup>2</sup>
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis

Folgendes Normobjekt wurde für die Doppelhaushälften / Reihenhäuser zugrunde gelegt:

- Gebäudeart: Doppelhaushälfte
- Alter: 30 Jahre
- mittlere Ausstattungsklasse
- baujahrestypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 125 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 250 m<sup>2</sup>
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



<sup>1</sup> vorläufiger Index

## 9.1.4 Wohnungseigentum

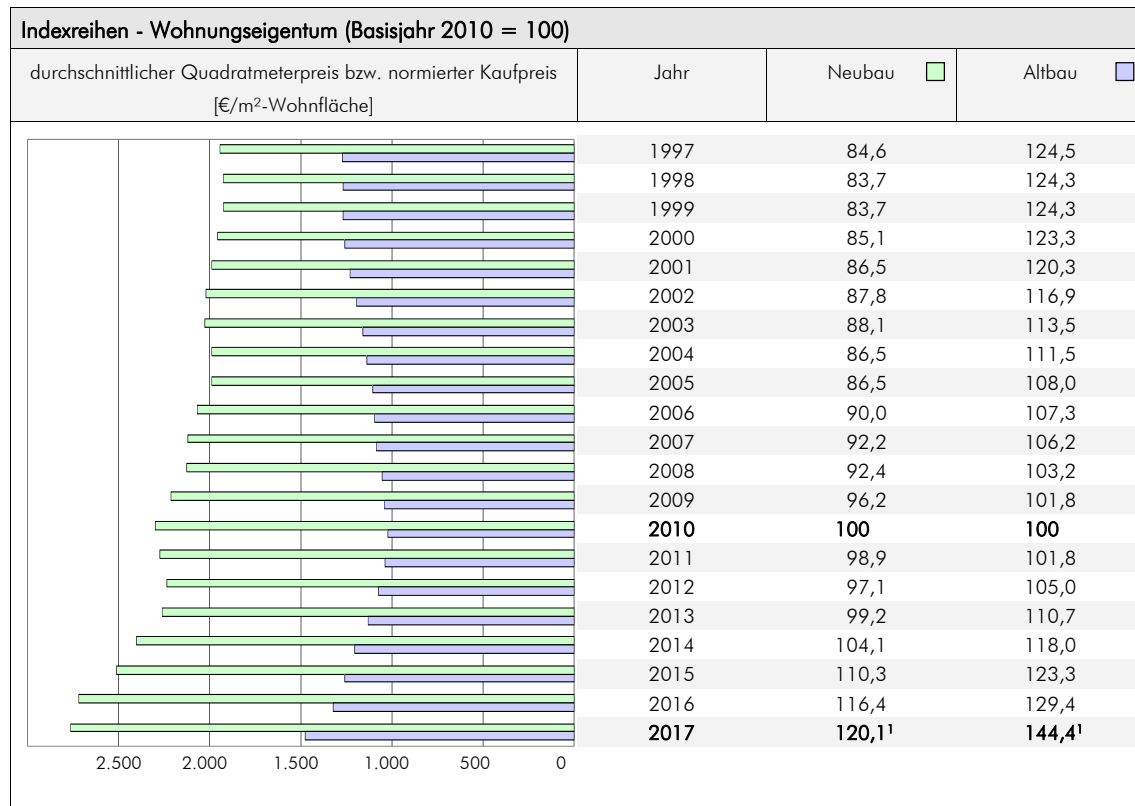
Die Indexreihe für Neubau wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für erstmalig verkaufte Eigentumswohnungen im Neubau ermittelt. Es handelt sich um einen gleitenden Index. Der Index bis 2013 bezieht sich auf die Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten), ab 2014 sind die Daten aus dem Wittener Stadtgebiet in der Auswertung enthalten.

Die Indexreihe für Altbau wurde aus den Kaufpreisen für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ermittelt. Alle Kaufpreise wurden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgte mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe 9.2.2.3). Der Index stellt einen Durchschnitt für den gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis dar, für die einzelnen Städte bzw. Stadtteile sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere Indexverläufe ergeben.

Es standen für diese Auswertung erst ab 2014 Daten aus dem Wittener Stadtgebiet zur Verfügung.

Folgendes Normobjekt wurde für die weiterverkauften Eigentumswohnungen zugrunde gelegt:

- Alter: 30 Jahre
- mittlere Ausstattungsklasse
- baujahrestypischer Modernisierungstyp
- Raumanzahl: 3 Zimmer zzgl. Küche, Diele und Bad
- Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage: 13 bis 30 Wohnungen
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude: 7 bis 12 Wohnungen
- unvermietet
- Balkon vorhanden
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



Über die Internetadresse [www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen](http://www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen) sind die Indizes für Wohnungseigentum vor dem Jahr 1997 einsehbar.

<sup>1</sup> vorläufiger Index

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

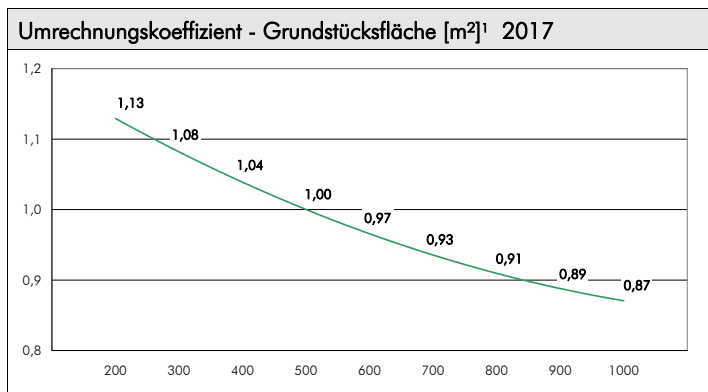
### 9.2.1 Unbebaute Grundstücke

#### 9.2.1.1 Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche

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

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

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



Beispiel:

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Für eine Grundstücksfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln. Über den grafisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Bsp. für Grundstücksfläche: 450 m<sup>2</sup> = (Koeffizient 400 m<sup>2</sup> + Koeffizient 500 m<sup>2</sup>) / 2 = (1,04 + 1,00) / 2 = 1,02

<sup>2</sup> Axel Mehrens: Deutschlandweite Analyse der funktionalen Abhängigkeiten von Bodenwerten, Abschnitt 7.8 Bundesdurchschnittliche Grundstücksflächen Umrechnungskoeffizienten

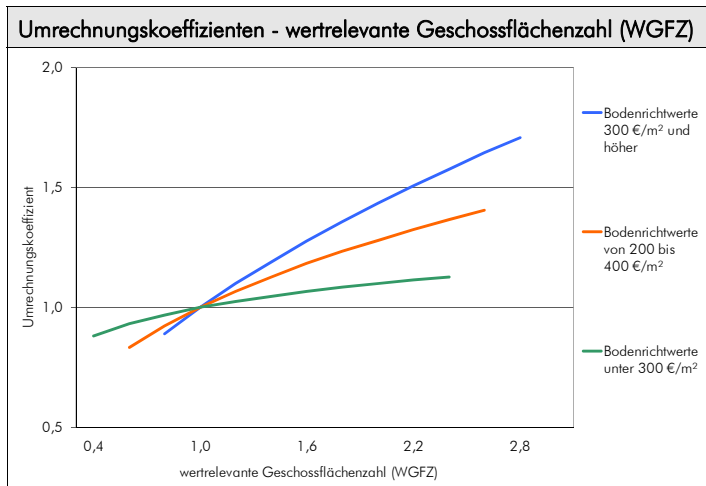
### 9.2.1.2 Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

Die Umrechnungskoeffizienten können für erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke verwendet werden, wobei sich jeweils auf die wertrelevante Geschossflächenzahl<sup>1</sup> (WGFZ) zu beziehen ist. Es ergeben sich in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau [€/m<sup>2</sup>] unterschiedliche Umrechnungskoeffizienten.

Bodenrichtwert <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98



Beispiel:

Bodenrichtwert 250 €/m<sup>2</sup>  
mit WGFZ 0,8  
(Umrechnungskoeffizient 0,94)

zu bewertendes Grundstück  
mit WGFZ 1,4  
(Umrechnungskoeffizient 1,09)

$$\frac{1,09}{0,94} \times 250 \text{ €/m}^2 = 290 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert für Grundstück mit WGFZ 1,4  
= 290 €/m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Abweichend zu den baurechtlichen Vorschriften sind bei der Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche) auch die Flächen zu berücksichtigen, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche eines Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe Richtlinie zur Ermittlung von Bodenwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL), Ziffer 6 Abs. 6).

<sup>2</sup> Der anzuwendende Umrechnungskoeffizient ist durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten zu ermitteln. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

## 9.2.2 Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Verschiedene Merkmale beeinflussen den Preis einer Immobilie, z.B. Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung. Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreise, die zwischen 2008 und 2012 im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten) verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression. Es ermöglicht, signifikante Einflussgrößen als Einzelmerkmale oder in Klassenbereichen (wertbestimmende Merkmale) und die dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln, die den Kaufpreis der Immobilie bestmöglichst erklären.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können ein Immobilienrichtwert oder Vergleichspreise auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Für die Immobilienpreise aus den Übersichten sind die Umrechnungskoeffizienten nur eingeschränkt anwendbar, da diese nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjektes abgestellt sind.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen. Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen nicht immer sachgerecht ist. Weitere Merkmale (z.B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Wertes relevant sein, die aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt sind. Diese Einflussfaktoren sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Berechnungsbeispiel für Eigentumswohnungen:

	zu bewertendes Objekt	Umrechnungs- koeffizient	Vergleichspreis [oder Immobilienrichtwert]: 1.790 €/m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient	
Alter	Baujahr 1981 36 Jahre	0,95	Baujahr 1985 32 Jahre	0,98	$0,95 \div 0,98$ $= 0,969$
Raumanzahl	4	1,00	3	1,00	1,00
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>	1,00	93 m <sup>2</sup>	1,00	1,00
Ausstattung	-		-		-
Gebäudestandard	mittel	-	mittel	-	ggf. sachverständige Umrechnung erforderlich
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	1,04	baujahrestypisch	1,00	$1,04 \div 1,00$ $= 1,040$
Gemeinde	Gevelsberg	1,04	Gevelsberg	1,04	1,00
Wohnlage	gut	1,06	gut	1,06	1,00
Balkon	vorhanden	1,00	vorhanden	1,00	1,00
Anzahl d. Wohnungen in der Wohnanlage	24	1,00	28	1,00	1,00
Anzahl d. Wohnungen im Gebäude	6	1,06	13-15	1,00	$1,06 \div 1,00$ $= 1,060$
Mietsituation	vermietet	0,95	unvermietet	1,00	$0,95 \div 1,00$ $= 0,950$
$1.780 \text{ €/m}^2 \times 0,969 \times 1,00 \times 1,00 \times \text{_____} \times 1,040 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,060 \times 0,950 = 1.806 \text{ €/m}^2$					

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



### 9.2.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat 619 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die zwischen 2008 und 2012 im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten) verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklär-  
baren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen,  
z.B. Ausstattung, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Alter <sup>1</sup> [Jahre]			
4	[1,32]	30	1,00
6	[1,29]	32	0,98
8	[1,26]	34	0,97
10	[1,23]	36	0,96
12	[1,20]	38	0,95
14	[1,17]	40	0,94
16	[1,14]	42	0,93
18	[1,12]	44	0,92
20	[1,10]	46	0,91
22	1,07	48	0,91
24	1,05	50 bis 62	0,90
26	1,03	63 bis 89	0,85
28	1,02	älter als 89	0,75

Ausstattung <sup>2</sup>			
stark gehoben	[1,24]	mittel	1,00
gehoben	1,14	einfach	0,85

Modernisierungstyp <sup>3</sup>			
baujahrestypisch	1,00	neuzeitlich (modernisiert)	[1,16]
teilmodernisiert	1,05		

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,86]	Schwelm	1,00
Ennepetal	0,93	Sprockhövel	1,02
Gevelsberg	0,98	Wetter	1,02
Hattingen	1,09	Witten <sup>4</sup>	[1,05]
Herdecke	1,10		

Gebäudeart			
Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus m.	0,94
Zweifamilienhaus	0,92	Einliegerwohnung	

Wohnlage			
sehr gut /	1,27	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	0,92
gut	1,07		

Keller			
voll unterkellert	1,00	Wohnfläche KG /	0,96
nicht unterkellert	0,90	tlw. unterkellert	

Baulandfläche <sup>5</sup> [m <sup>2</sup> ]			
bis 399	[0,87]	800 bis 899	1,06
400 bis 499	0,92	900 bis 999	1,08
500 bis 599	0,95	1.000 bis 1.249	1,08
600 bis 699	1,00	1.250 bis 1.499	1,13
700 bis 799	1,00	≥ 1.500	1,15

Wohnfläche <sup>6</sup> [m <sup>2</sup> ]			
bis 99	[1,28]	160 bis 179	0,93
100 bis 109	[1,20]	180 bis 199	0,88
110 bis 119	[1,17]	200 bis 224	0,84
120 bis 129	[1,08]	225 bis 249	0,77
130 bis 139	1,03	250 bis 299	[0,66]
140 bis 149	1,00	≥ 300	[0,56]
150 bis 159	1,00		

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von **Garagen und Stellplätzen** werden im derzeitigen Modell die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 45) veröffentlichten Immobilienpreise pauschal in Ansatz gebracht. Bei Garagen auf dem Hauptgrundstück werden die Werte für Garagen im Modell pauschal um einen durchschnittlichen Bodenwert von 5.000 € reduziert.

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

<sup>1</sup> Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bsp. für Alter: 23 Jahre = (Koeffizient 22 Jahre + Koeffizient 24 Jahre) / 2 = (1,07 + 1,05) / 2 = 1,06

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

<sup>2</sup> Die Umrechnungskoeffizienten für die Ausstattung sind nur noch bedingt anwendbar.

Die Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Ausstattungsabstufung der NHK 2000 vorgenommen, diese Angaben sind Grundlage für die Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Es wurden 170 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht, die 2014 im Ennepe-Ruhr-Kreis (mit der Stadt Witten) verkauft wurden. Für Witten wird ein vorläufiger Koeffizient ermittelt.

<sup>5</sup> Es wurden nur Objekte mit einer Baulandfläche von 200 bis 2.000 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen.

<sup>6</sup> Es wurden nur Objekte mit einer Wohnfläche von 80 bis 400 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen.

### 9.2.2.2 Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Der Gutachterausschuss hat 765 Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die zwischen 2008 und 2012 im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten) verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Ausstattung, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Alter <sup>1</sup> [Jahre]			
4	1,17	30	1,00
6	1,16	32	0,99
8	1,15	34	0,97
10	1,14	36	0,96
12	1,12	38	0,94
14	1,11	40	0,93
16	1,10	42	0,92
18	1,09	44	0,91
20	1,07	46	0,89
22	1,06	48	0,88
24	1,04	50 bis 62	0,85
26	1,03	63 bis 89	0,84
28	1,01	älter als 89	[0,78]

Ausstattung <sup>2</sup>			
stark gehoben	[1,12]	mittel	1,00
gehoben	1,09	einfach	0,81

Modernisierungstyp <sup>3</sup>			
baujahrestypisch	1,00	neuzeitlich	[1,10]
teilmodernisiert	1,07	(modernisiert)	

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	0,86	Schwelm	1,05
Ennepetal	0,95	Sprockhövel	1,06
Gevelsberg	0,98	Wetter	0,99
Hattingen	1,11	Witten <sup>4</sup>	[1,10]
Herdecke	1,01		

Gebäudeart			
Doppelhaushälfte	1,00	Reihenmittelhaus	0,97
Reihenendhaus	0,98		

Wohnlage			
sehr gut /	[1,20]	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	[0,98]
gut	1,05		

Keller			
voll unterkellert	1,00	Wohnfläche KG /	0,98
nicht unterkellert	0,91	tlw. unterkellert	

Baulandfläche <sup>5</sup> [m <sup>2</sup> ]			
bis 149	[0,85]	300 bis 349	1,01
150 bis 199	0,91	350 bis 449	1,04
200 bis 249	0,97	450 bis 599	1,07
250 bis 299	1,00	≥ 600	1,15

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			
bis 79	[1,05]	140 bis 149	0,92
80 bis 99	1,14	150 bis 159	0,89
100 bis 109	1,09	160 bis 179	0,81
110 bis 119	1,06	180 bis 199	[0,78]
120 bis 129	1,00	≥ 200	[0,73]
130 bis 139	0,94		

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von **Garagen und Stellplätzen** werden im derzeitigen Modell die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 45) veröffentlichten Immobilienpreise pauschal in Ansatz gebracht. Bei Garagen auf dem Hauptgrundstück werden die Werte für Garagen im Modell pauschal um einen durchschnittlichen Bodenwert von 5.000 € reduziert.

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

<sup>1</sup> Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bsp. für Alter: 23 Jahre = (Koeffizient 22 Jahre + Koeffizient 24 Jahre) / 2 = (1,06 + 1,04) / 2 = 1,05

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

<sup>2</sup> Die Umrechnungskoeffizienten für die Ausstattung sind nur noch bedingt anwendbar.

Die Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Ausstattungsabstufung der NHK 2000 vorgenommen, diese Angaben sind Grundlage für die Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten.

Die Angaben zu der Ausstattung der Immobilienrichtwerte beziehen sich auf die Ausstattungsabstufungen der NHK 2010.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Es wurden 151 Doppelhaushälften und Reihenhäuser untersucht, die 2014 im Ennepe-Ruhr-Kreis (mit der Stadt Witten) verkauft wurden. Für Witten wird ein vorläufiger Koeffizient ermittelt.

<sup>5</sup> Es wurden nur Objekte mit einer Baulandfläche von 100 bis 1.200 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen.

### 9.2.2.3 Wohnungseigentum

Der Gutachterausschuss hat 1.444 Eigentumswohnungen (ohne Ersterwerb und ohne Umwandlung), die zwischen 2008 und 2012 im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten) verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Ausstattung, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Alter <sup>1</sup> [Jahre]			
4	1,42	30	1,00
6	1,37	32	0,98
8	1,33	34	0,96
10	1,29	36	0,95
12	1,25	38	0,94
14	1,21	40	0,92
16	1,18	42	0,91
18	1,15	44	0,90
20	1,12	46	0,89
22	1,09	48	0,89
24	1,07	50 bis 62	0,88
26	1,04	älter als 62	0,85
28	1,02		

Raumanzahl zzgl. Küche, Diele und Bad			
1 Zimmer	[0,81]	4 Zimmer	1,00
2 Zimmer	0,93	5 Zimmer	0,96
3 Zimmer	1,00		

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			
bis 54	0,92	95 bis 104	1,02
55 bis 64	0,96	105 bis 114	1,00
65 bis 74	0,97	115 bis 124	1,00
75 bis 84	1,00	≥ 125	0,96
85 bis 94	1,00		

Ausstattung <sup>5</sup>			
stark gehoben	1,21	mittel	1,00
gehoben	1,11	einfach	0,88

Modernisierungstyp <sup>2</sup>			
baujahrestypisch	1,00	neuzeitlich	[1,19]
teilmodernisiert	1,04	(modernisiert)	

Balkon			
vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,91

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,82]	Schwelm	1,08
Ennepetal	0,96	Sprockhövel	1,06
Gevelsberg	1,04	Wetter	0,98
Hattingen	1,07	Witten <sup>3</sup>	[1,01]
Herdecke	0,98		

Wohnlage			
sehr gut /	[1,20]	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	0,92
gut	1,06		

Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage			
bis 6	1,00	31 bis 65	0,94
7 bis 12	1,00	mehr als 65	0,90
13 bis 30	1,00		

Anzahl der Wohnungen im Gebäude <sup>4</sup>			
bis 6	1,06	13 bis 30	1,00
7 bis 12	1,00	mehr als 30	0,86

Mietsituation			
unvermietet	1,00	Mieter = Käufer	0,98
vermietet	0,95		

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

<sup>1</sup> Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.  
Bsp. für Alter: 23 Jahre = (Koeffizient 22 Jahre + Koeffizient 24 Jahre) / 2 = (1,09 + 1,07) / 2 = 1,08

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Es wurden 361 Eigentumswohnungen untersucht, die 2014 im Ennepe-Ruhr-Kreis (mit der Stadt Witten) verkauft wurden. Für Witten wird ein vorläufiger Koeffizient ermittelt.

<sup>4</sup> Anzahl der Wohnungen, die von dem Hauseingang zu erreichen sind, über den die zu bewertende ETW auch zugänglich ist.

<sup>5</sup> Die Umrechnungskoeffizienten für die Ausstattung sind nur noch bedingt anwendbar.

Die Angaben zu der Ausstattung wurden von den Erwerbern in Anlehnung an die Ausstattungsabstufung der NHK 2000 vorgenommen, diese Angaben sind Grundlage für die Ermittlung dieser Umrechnungskoeffizienten.

Die Angaben zu der Ausstattung der Immobilienrichtwerte beziehen sich auf die Ausstattungsabstufungen der NHK 2010.

Die **Anzahl der Vollgeschosse** ist ein beschreibendes Merkmal für den Immobilienrichtwert, es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Für die unterschiedlichen **Geschosslagen** konnten keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden, aber es war festzustellen, dass Terrassengeschoss-Wohnungen ca. 8 % teurer sind.

Das Merkmal **Tageslichtbad** / Bad ohne Fenster hat keine nachweisbare Wertrelevanz.

Wohnungen, die im Zusammenhang mit einer **Umwandlung** verkauft werden, sind ca. 5 % teurer als Wohnungen im Weiterverkauf.

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

## 9.3 Liegenschaftszinssätze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert in § 14 Abs. 3 den Liegenschaftszinssatz wie folgt: Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze 2018								
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
	Standard- abweichung	Geschäfts- jahre	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK <sup>1</sup>	Ø RND <sup>2</sup>	Ø GND <sup>3</sup>
	Spanne*		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	Jahre	Jahre
Wohnungseigentum	4,1 %	122	73	1.250	6,17	24	46	80
(Weiterverkauf, vermietet, Ø 8 Wohneinheiten)	1,3 % 2,9 - 5,3 %	2 Jahre	15	360	0,97	4	11	-
Wohnungseigentum	[3,1 %]	19	94	2.720	8,93	16	80	80
(Erstverkauf aus Neubau, Ø 7 Wohneinheiten)	0,5 % 2,7 - 3,4 %	4 Jahre	17	360	0,80	2	-	-
Wohnungseigentum - Apartment (vermietet)	7,6 % 2,1 % 5,6 - 9,6 %	21 2 Jahre	30 7	760 160	6,73 0,89	31 5	54 6	80 -
Teileigentum (vermietet) - Geschäfte/Büros/Praxen	- - 6,2 - 9,8 %	15 10 Jahre	200 99	950 380	7,57 2,33	21 3	50 14	80 -
Einfamilienhäuser (freistehend)	2,5 % 0,8 % 1,7 - 3,3 %	29 2 Jahre	185 72	2.340 510	6,43 0,64	19 2	50 17	80 -
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	2,7 % 0,8 % 2,0 - 3,4 %	97 2 Jahre	135 28	1.680 480	6,34 0,60	20 2	49 13	80 -
Zweifamilienhäuser <sup>4</sup>	2,9 % 0,7 % 2,3 - 3,3 %	21 2 Jahre	226 43	2.020 560	6,40 0,47	20 1	44 11	80 -
Dreifamilienhäuser	[4,1 %] 1,0 % 3,1 - 4,7 %	11 4 Jahre	255 35	1.050 240	5,44 0,68	25 3	34 6	80 -
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % <sup>5</sup> (Ø 6 Wohneinheiten)	5,3 % 1,1 % 4,6 - 6,0 %	19 2 Jahre	418 162	830 250	5,34 0,86	27 4	40 8	80 -
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[7,0 %] 1,7 % 5,7 - 8,1 %	16 4 Jahre	487 180	680 210	5,81 1,28	29 7	36 10	80 -

[ ] = statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

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

<sup>4</sup> freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

Liegenschaftszinssätze 2018								
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK <sup>1</sup>	Ø RND <sup>2</sup>	Ø GND <sup>3</sup>
	Spanne*		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	Jahre	Jahre
Handel	[6,7 %]	8	892	850	6,39	22	37	67
	1,4 %	10 Jahre	522	570	3,70	8	11	8
	5,7 - 7,5 %							
produzierendes Gewerbe	[8,0 %]	7	1.021	450	3,66	19	35	64
	1,3 %	10 Jahre	624	190	1,32	4	14	5
	7,0 - 8,9 %							

[ ] = statistisch nicht abgesichert

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

#### Wesentliche Modellparameter:

- Rohertrag ..... für Eigentumswohnungen, Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gewerbliche Objekte wurden tatsächliche Mieten - Angaben der Eigentümer zum Kaufzeitpunkt - herangezogen, die angegebenen Mieterträge wurden auf ihre Nachhaltigkeit geprüft;  
für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden die nachhaltig erzielbaren Mieten auf Grund der örtlichen Mietspiegel unter Berücksichtigung der Gesamtwohnfläche (Zuschläge zwischen 5 und 20 %) ermittelt
- Wohn- / Nutzfläche ..... nach Angaben der Verkäufer / Erwerber oder überschlägig berechnet
- Bewirtschaftungskosten ..... nach Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (AGVGA.NRW, Stand 21.06.2016)
- Gesamtnutzungsdauer ..... nach Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (AGVGA.NRW, Stand 21.06.2016)
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer ..... nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (AGVGA.NRW, Stand 21.06.2016)
- Wert bauliche Außenanlagen,  
sonstige Anlage ..... kein gesonderter Ansatz, Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
- besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale (boG) ..... nur Kaufpreise ohne boG bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt
- Bodenwert ..... Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
- Grundstücksfläche ..... entsprechend § 17 ImmoWertV und Nummer 9 Abs. 3 VW-RL
- Berechnungsverfahren ..... Iterationsverfahren nach R. Möckel<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

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

<sup>4</sup> Iterationsverfahren nach R. Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129)

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

P = Liegenschaftszinssatz

q = 1 + p / 100

Re = Reinertrag des Grundstücks

n = Restnutzungsdauer

Kp = Kaufpreis des Grundstücks

G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

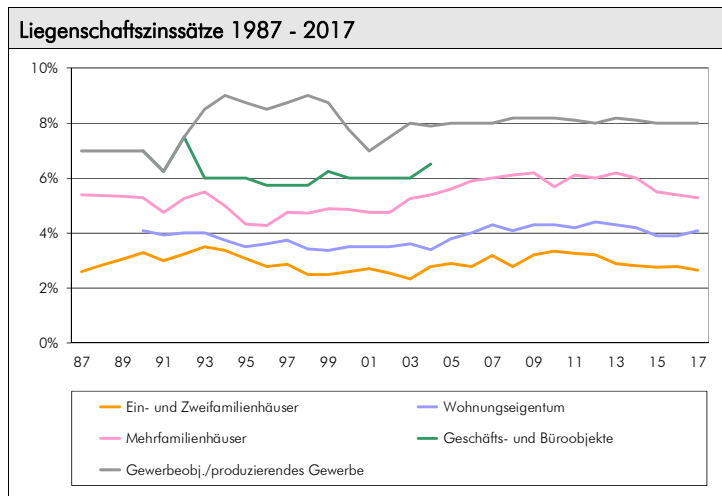
Das Modell wurde in 2016 geändert und beinhaltet neue Ansätze für die Bewirtschaftungskosten, Ziffer 9.7 (Seite 77). Die unterschiedlichen Sätze für die Instandhaltungskosten entsprechend dem Alter sind weggefallen. Dies bedingt ggf. Veränderungen bei den ermittelten Liegenschaftszinssätzen. Als Ausgleich hierfür sind im neuen Modell Zu- bzw. Abschläge an den Liegenschaftszinssätzen entsprechend der Restnutzungsdauer der Objekte anzubringen. Angaben zu den Zu- und Abschlägen sind den folgenden Ausführungen zu entnehmen.

<b>Zu- und Abschläge der Liegenschaftszinssätze</b>		
Einflussgröße	Zuschlag	Bemerkungen
	Abschlag	
Lage	<p>mäßige Lage (niedriges Bodenwertniveau)</p> <hr/> <p>gute Lage (hohes Bodenwertniveau)</p>	<p>Eine landesweite Untersuchung von Drei- und Mehrfamilienhäusern hat ergeben, dass ausgehend von einer mittleren Wohnlage der Liegenschaftszins in einer guten Wohnlage durchschnittlich um ca. 0,3 % niedriger und in einer mäßigen Wohnlage um ca. 0,4 % höher ist.</p> <p>Das Datenmaterial der letzten Jahre (Ennepe-Ruhr-Kreis) bestätigt diese Abhängigkeiten, wobei der Zuschlag bei einer mäßigen Wohnlage gegenüber einer mittleren Wohnlage bei Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser tlw. noch deutlich höher ist.</p>
Restnutzungsdauer	<p>unter der durchschnittlichen Restnutzungsdauer laut Kennzahlen</p> <hr/> <p>über der durchschnittlichen Restnutzungsdauer laut Kennzahlen</p>	<p>Aufgrund des vorhandenen Datenmaterials aus den letzten Jahren ergeben sich tendenziell folgende Zu- bzw. Abschläge bei wesentlicher Abweichung von der durchschnittlichen Restnutzungsdauer laut Kennzahlen:</p> <p><u>Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil &lt; 20 %</u> Zu- bzw. Abschläge bis <math>\pm 0,3</math> % [Anwendung für Objekte mit 20 bis 60 Jahren Restnutzungsdauer]</p> <p><u>Wohnungseigentum</u> Zu- bzw. Abschläge bis <math>\pm 0,5</math> % [Anwendung für Objekte mit 20 bis 70 Jahren Restnutzungsdauer]</p> <p>Für Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 20 Jahre bzw. über 60 / 70 Jahre müssen gesonderte Überlegungen gemacht werden.</p>
Wohneinheiten	<p>viele Wohneinheiten</p> <hr/> <p>wenige Wohneinheiten</p>	<p>Der Zins bei einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten ist gegenüber dem Liegenschaftszins eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten entsprechend einer landesweiten Untersuchung durchschnittlich um ca. 0,45 % höher.</p> <p>Aufgrund des Datenmaterials der letzten Jahre (Ennepe-Ruhr-Kreis) konnte bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude bei Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäusern eine ähnliche Abhängigkeit festgestellt werden.</p>
Bauunterhaltung	<p>schlechte Bauunterhaltung</p> <hr/> <p>gute Bauunterhaltung</p>	
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	<p>über der durchschnittlichen Miete</p> <hr/> <p>unter der durchschnittlichen Miete</p>	

Darüber hinaus bestehen regionale Unterschiede und noch viele weitere Einflüsse (z.B. Ausstattung, Grundriss, Mietniveau, Art des Gewerbes und Höhe des gewerblichen Anteils bei gemischt genutzten Objekten) die ein Abweichen vom durchschnittlichen Liegenschaftszins bewirken können. Dies wird durch die angegebenen Spannen der Liegenschaftszins-

sätze aufgezeigt. Die Höhe des Einflusses einzelner Größen auf den Zins ist auch abhängig von der jeweiligen Wertekonstellation.

Die langfristige Entwicklung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für einzelne Objektarten ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Die Liegenschaftszinssätze bis 2013 beziehen sich auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne die Stadt Witten).



Da sich das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Laufe der Jahre mehrfach geändert hat und sich die dargestellten Zinssätze auf das jeweilige Modell beziehen, kann die Abbildung nur eine grobe Übersicht geben.



## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke/Wohnungen mit bestimmten wertbeeinflussenden Merkmalen (Normobjekt). Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum sind die Kaufpreise gleichartiger Objekte des Berichtsjahres herangezogen worden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Gebäudeart, Baujahr und Ausstattung vergleichbar sind.

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

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

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

- Ertragsfaktoren werden ermittelt, indem die Kaufpreise auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Rohertrag oder Reinertrag) bezogen werden.
- Gebädefaktoren werden errechnet, indem die Kaufpreise auf eine geeignete Raumeinheit [m<sup>3</sup>] oder Flächeneinheit [m<sup>2</sup>] der baulichen Anlagen bezogen werden.  
Als Vergleichsmaßstab wurde von €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche ausgegangen, die auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Anwendung findet.

### 9.4.1 Ertragsfaktoren

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

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

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

Rohertragsfaktor	=	Kaufpreis	/	Jahresrohertrag
------------------	---	-----------	---	-----------------

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

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

Rohertagsfaktoren 2018								
Art des Objektes	Rohertagsfaktor Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK <sup>1</sup>	Ø RND <sup>2</sup>	Ø GND <sup>3</sup>
	Spanne*		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	Jahre	Jahre
Wohnungseigentum	16,9	122	73	1.250	6,17	24	46	80
(Weiterverkauf, vermietet, Ø 8 Wohneinheiten)	3,8 12,8 - 20,8	2 Jahre	15	360	0,97	4	11	-
Wohnungseigentum	[25,4]	19	94	2.720	8,93	16	80	80
(Erstverkauf aus Neubau, Ø 7 Wohneinheiten)	3,1 22,9 - 27,2	4 Jahre	17	360	0,80	2	-	-
Wohnungseigentum - Apartment (vermietet)	9,5 2,5 7,3 - 12,0	21 2 Jahre	30 7	760 160	6,73 0,89	31 5	54 6	80 -
Teileigentum (vermietet) - Geschäfte/Büros/Praxen	- - 8,0 - 12,5	15 10 Jahre	200 99	950 380	7,57 2,33	21 3	50 14	80 -
Einfamilienhäuser (freistehend)	27,0 5,2 22,2 - 33,4	29 2 Jahre	185 72	2.340 510	6,43 0,64	19 2	50 17	80 -
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	23,7 4,1 19,6 - 28,0	97 2 Jahre	135 28	1.680 480	6,34 0,60	20 2	49 13	80 -
Zweifamilienhäuser <sup>4</sup>	23,5 4,7 20,6 - 24,6	21 2 Jahre	226 43	2.020 560	6,40 0,47	20 1	44 11	80 -
Dreifamilienhäuser	[16,1] 2,7 14,2 - 18,1	11 4 Jahre	255 35	1.050 240	5,44 0,68	25 3	34 6	80 -
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % <sup>5</sup> (Ø 6 Wohneinheiten)	12,8 2,2 11,3 - 14,1	19 2 Jahre	418 162	830 250	5,34 0,86	27 4	40 8	80 -
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	[9,7] 1,9 7,7 - 11,2	16 4 Jahre	487 180	680 210	5,81 1,28	29 7	36 10	80 -

[ ] = statistisch nicht abgesichert

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

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

<sup>4</sup> freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

Rohertragsfaktoren 2018								
Art des Objektes	Rohertragsfaktor Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK <sup>1</sup>	Ø RND <sup>2</sup>	Ø GND <sup>3</sup>
	Spanne*		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	Jahre	Jahre
Handel	[11,2]	8	892	850	6,39	22	37	67
	2,4	10 Jahre	522	570	3,70	8	11	8
	9,3 - 13,9							
produzierendes Gewerbe	[9,8]	7	1.021	450	3,66	19	35	64
	1,6	10 Jahre	624	190	1,32	4	14	5
	8,1 - 11,1							

[ ] = statistisch nicht abgesichert

## 9.4.2 Gebädefaktoren

Gebädefaktoren dienen der Berechnung von (vorläufigen) Vergleichswerten durch Multiplikation des angepassten Gebädefaktors [€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche] mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Es sind nach § 6 Vergleichsrichtlinie (VV-RL) für regional und sachlich abgrenzte Teilmärkte Vergleichsfaktoren zu bilden. Um der Anforderung der Regionalität gerecht zu werden, hat der Gutachterausschuss für die Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises insgesamt 169 Immobilienrichtwerte (Ziffer 8.2 (Seite 48)) ermittelt. Hierbei bildet im Ennepe-Ruhr-Kreis jeder einzelne Immobilienrichtwert sein eigenes Normobjekt, mit den für diesen Immobilienrichtwert charakteristischen, wertbeeinflussenden Merkmalen. Unterschiede bei den Merkmalen können in sachgerechter Weise mit der Indexreihe (Ziffer 9.1.3 und 9.1.4 (Seite 52f.)) und/oder den Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 9.2.2 (Seite 56f.)) berücksichtigt werden.

Gegebenenfalls müssen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zusätzlich berücksichtigt werden.

Die Immobilienrichtwerte können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden.

<sup>1</sup> Bewirtschaftungskosten

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

<sup>3</sup> Gesamtnutzungsdauer

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

## 9.5 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück

### 9.5.1 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht

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

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

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

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

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

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

### 9.5.2 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück

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

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

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

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

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

## 9.6 Marktanpassungsfaktoren

Es sind nachfolgend Sachwertfaktoren für die Normalherstellungskosten 2010 (Ziffer 9.6.1) und die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (Ziffer 9.6.2) aufgeführt.

### 9.6.1 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gemäß ImmoWertV aus geeigneten Kaufpreisen auf der Basis des vorgegebenen Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) abgeleitet.

Die Sachwertfaktoren dienen der Anpassung von vorläufigen Sachwerten an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und beziehen sich auf weiterverkaufte Objekte (keine Neubauten) mit einfacher bis stark gehobener Ausstattung. Sie gelten für Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup> für eine bauliche Nutzung bestimmt sind; für Grundstücke im Außenbereich sind die Sachwertfaktoren somit nur bedingt anwendbar.

Die Verwendung der nachfolgenden Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung mit dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW. Die Standardmodelle der AGVGA.NRW sind unter der Internet-Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abgebildet.

#### Wesentliche Modellparameter:

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

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

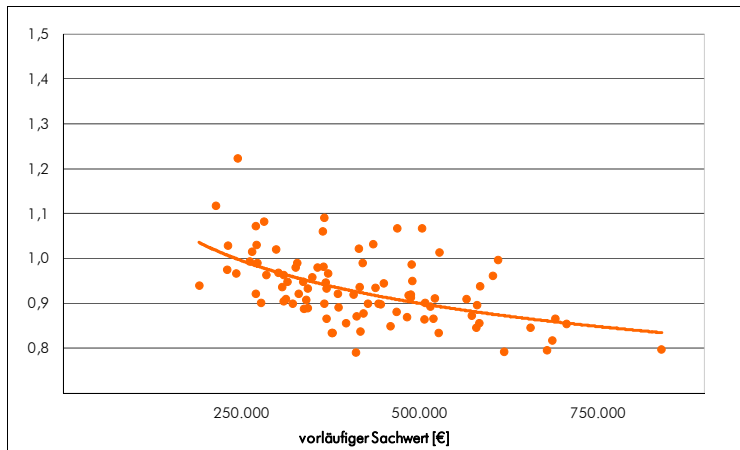
<sup>1</sup> § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

### 9.6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2018 <sup>1</sup>									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND <sup>2</sup>	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m <sup>2</sup>	Jahre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Mittelwert	0,93	95	420.000	156.000	263.000	220	49	194	740
Standardabweichung	0,08		130.000	54.000	105.000	45	15	58	240
Minimum	0,79		190.000	75.000	70.000	90	23	92	280
Maximum	1,22		840.000	305.000	635.000	360	77	350	1.400
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,87		300.000	105.000	160.000	185	35	134	480
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,00		525.000	200.000	365.000	250	68	241	1.000
Wohnlagen:			sehr gut/bevorzugt, gut und mittel						
Zeitwert für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:			12.000 bis 15.000 €, bei stark gehobenen Objekten bis zu 50.000 €						
Zeitwert für Garagen:			i.d.R einfache Garagen (Fertigbauweise) 4.000 bis 6.000 €						



Die Grafik zeigt die Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes, die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen.

Der Gutachterausschuss hat mit Hilfe statistischer Verfahren (multiple Regression) untersucht, ob signifikante Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Einflussgrößen und dem ermittelten Sachwertfaktor vorhanden sind.

Hierbei wurde festgestellt, dass die Höhe des Sachwertfaktors ( $R^2 = 0,40$ ) von:

- dem Bodenwert
- dem Sachwert der baulichen Anlagen (Sachwert der Gebäude, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) und
- der Gemeinde

beeinflusst wird.

Der anzuwendende Sachwertfaktor wird durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten ermittelt und anschließend ggf. mit den Korrekturwert der angegebenen Gemeinden angepasst.

Über den Gültigkeitsbereich (Minimum- und Maximum-Werte) hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2014 - 2017

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

**Sachwertfaktoren NHK 2010**  
**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2018<sup>1</sup>**

		Bodenwert [€]									
		Minimum 75.000	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	Maximum 305.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 70.000	1,09	1,07	1,05	1,04	1,02	1,01	0,99	0,98	0,97	0,96
	100.000	1,07	1,05	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95
	150.000	1,05	1,03	1,01	0,99	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92
	200.000	1,03	1,01	0,99	0,97	0,96	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90
	250.000	1,01	0,99	0,97	0,96	0,94	0,93	0,91	0,90	0,89	0,88
	300.000	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87
	350.000	0,99	0,97	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86
	400.000	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85
	550.000	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85
	Maximum 635.000	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85

0,93 Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.

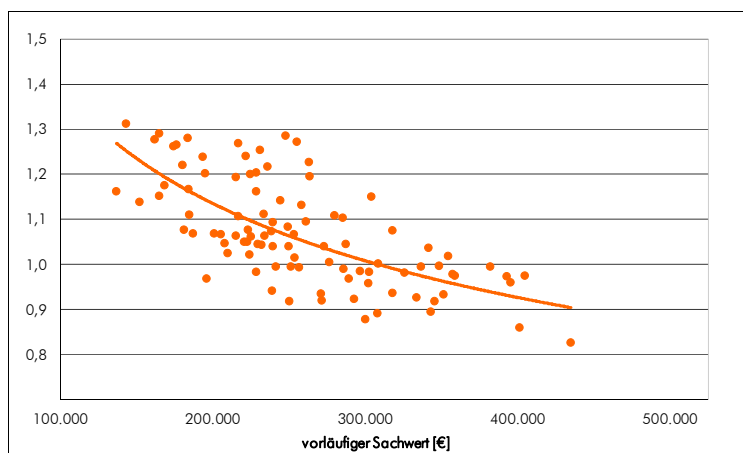
0,91 Für die Kombination der jeweiligen Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) lagen keine tatsächlichen Vergleichspreise vor. Die Angaben, insbesondere der Minimum- und Maximum-Werte, dienen der Interpolation zwischen den Tabellenwerten.

- **Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten**  
keine Anpassung des (interpolierten) Sachwertfaktors
- **Breckerfeld**  
(interpolierter) Sachwertfaktor minus 0,04

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2014 - 2017, Wertniveau 2016/2017

### 9.6.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2018 <sup>1</sup>									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND <sup>2</sup>	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m <sup>2</sup>	Jahre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Mittelwert	1,07	97	260.000	83.000	175.000	220	54	141	355
Standardabweichung	0,12		65.000	30.000	55.000	42	14	29	123
Minimum	0,83		135.000	30.000	65.000	125	22	86	160
Maximum	1,31		435.000	165.000	315.000	320	77	237	1.000
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,97		195.000	54.000	122.000	185	41	115	255
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,20		325.000	111.000	229.000	260	69	165	480
Wohnlagen:			sehr gut/bevorzugt, gut, mittel und einfach						
Zeitwert für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:			10.000 bis 12.000 €, bei stark gehobenen Objekten bis zu 25.000 €						
Zeitwert für Garagen:			i.d.R einfache Garagen (Fertigbauweise) 4.000 bis 6.000 €						



Die Grafik zeigt die Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes, die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen.

Der Gutachterausschuss hat mit Hilfe statistischer Verfahren (multiple Regression) untersucht, ob signifikante Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Einflussgrößen und dem ermittelten Sachwertfaktor vorhanden sind.

Hierbei wurde festgestellt, dass die Höhe des Sachwertfaktors ( $R^2 = 0,62$ ) von:

- dem Bodenwert
- dem Sachwert der baulichen Anlagen (Sachwert der Gebäude, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) und
- der Gemeinde

beeinflusst wird.

Der anzuwendende Sachwertfaktor wird durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten ermittelt und anschließend ggf. mit den Korrekturwert der angegebenen Gemeinden angepasst.

Über den Gültigkeitsbereich (Minimum- und Maximum-Werte) hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2014 - 2017

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer



**Sachwertfaktoren NHK 2010**  
**Doppelhaushälften / Reihenhäuser 2018<sup>1</sup>**

		Bodenwert [€]						
		Minimum 30.000	50.000	75.000	100.000	125.000	150.000	Maximum 165.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 65.000	1,33	1,28	1,22	1,18	1,16	1,14	1,14
	100.000	1,30	1,24	1,19	1,15	1,12	1,11	1,11
	125.000	1,27	1,22	1,17	1,13	1,10	1,09	1,08
	150.000	1,25	1,20	1,14	1,10	1,08	1,06	1,06
	175.000	1,22	1,17	1,12	1,08	1,05	1,04	1,03
	200.000	1,20	1,15	1,09	1,05	1,02	1,01	1,01
	225.000	1,17	1,12	1,07	1,02	1,00	0,98	0,98
	250.000	1,14	1,09	1,04	1,00	0,97	0,96	0,95
	Maximum 315.000	1,07	1,01	0,96	0,92	0,89	0,88	0,88

1,04 Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.

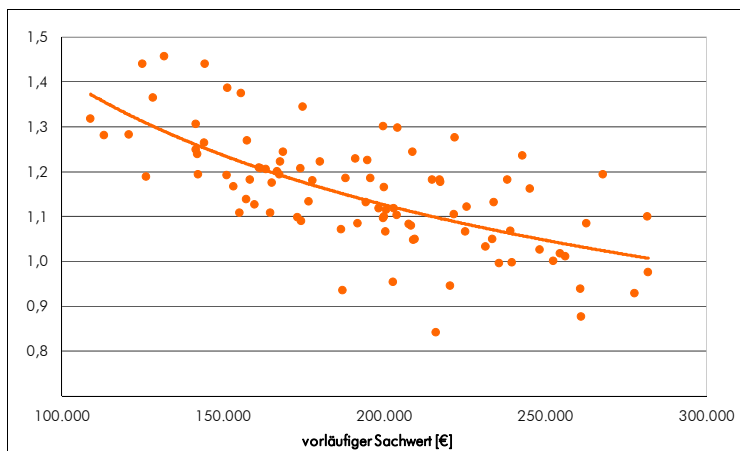
1,02 Für die Kombination der jeweiligen Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) lagen keine tatsächlichen Vergleichspreise vor. Die Angaben, insbesondere der Minimum- und Maximum-Werte, dienen der Interpolation zwischen den Tabellenwerten.

- **Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten**  
keine Anpassung des (interpolierten) Sachwertfaktors
- **Breckerfeld**  
(interpolierter) Sachwertfaktor minus 0,09

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2014 - 2017, Wertniveau 2016/2017

### 9.6.1.3 Reihemittelhäuser

Sachwertfaktoren NHK 2010 Reihemittelhäuser 2018 <sup>1</sup>									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND <sup>2</sup>	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m <sup>2</sup>	Jahre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Mittelwert	1,16	93	193.000	56.000	137.000	215	49	134	245
Standardabweichung	0,13		42.000	15.000	39.000	37	12	28	70
Minimum	0,84		109.000	25.000	55.000	110	23	85	115
Maximum	1,46		282.000	100.000	220.000	320	74	210	495
unterer Wert der 2/3-Spanne	1,05		153.000	41.000	98.000	185	37	109	180
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,26		235.000	69.000	174.000	245	64	160	300
Wohnlagen:	gut und mittel								
Zeitwert für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	10.000 bis 12.000 €, bei stark gehobenen Objekten bis zu 25.000 €								
Zeitwert für Garagen:	i.d.R einfache Garagen (Fertigbauweise) 4.000 bis 6.000 €								



Die Grafik zeigt die Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes, die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen.

Der Gutachterausschuss hat mit Hilfe statistischer Verfahren (multiple Regression) untersucht, ob signifikante Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Einflussgrößen und dem ermittelten Sachwertfaktor vorhanden sind.

Hierbei wurde festgestellt, dass die Höhe des Sachwertfaktors ( $R^2 = 0,66$ ) von:

- dem Bodenwert
- dem Sachwert der baulichen Anlagen (Sachwert der Gebäude, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) und
- der Gemeinde

beeinflusst wird.

Der anzuwendende Sachwertfaktor wird durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten ermittelt und anschließend ggf. mit den Korrekturwert der angegebenen Gemeinden angepasst.

Über den Gültigkeitsbereich (Minimum- und Maximum-Werte) hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2014 - 2017

<sup>2</sup> Restnutzungsdauer

**Sachwertfaktoren NHK 2010  
Reihenmittelhäuser 2018<sup>1</sup>**

		Bodenwert [€]							
		Minimum 25.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	Maximum 100.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€]	Minimum 55.000	1,47	1,45	1,41	1,38	1,36	1,34	1,33	1,32
	75.000	1,41	1,39	1,36	1,33	1,30	1,28	1,27	1,26
	100.000	1,35	1,33	1,29	1,26	1,24	1,22	1,20	1,19
	125.000	1,29	1,27	1,23	1,20	1,18	1,16	1,15	1,13
	150.000	1,24	1,22	1,18	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08
	175.000	1,20	1,18	1,14	1,11	1,09	1,07	1,05	1,04
	200.000	1,16	1,14	1,11	1,08	1,05	1,03	1,02	1,01
	Maximum 220.000	1,14	1,12	1,08	1,05	1,03	1,01	1,00	0,98

1,07 Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.

1,04 Für die Kombination der jeweiligen Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) lagen keine tatsächlichen Vergleichspreise vor. Die Angaben, insbesondere der Minimum- und Maximum-Werte, dienen der Interpolation zwischen den Tabellenwerten.

- **Ennepetal, Gevelsberg, Schwelm, Sprockhövel und Wetter**  
keine Anpassung des (interpolierten) Sachwertfaktors
- **Breckerfeld**  
(interpolierter) Sachwertfaktor minus 0,06
- **Hattingen, Herdecke und Witten**  
(interpolierter) Sachwertfaktor plus 0,09

<sup>1</sup> Auswertungszeitraum 2014 - 2017, Wertniveau 2016/2017

## 9.6.2 Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren

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

### 9.6.2.1 Erbbaurechtsfaktoren

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

Es liegt das finanzmathematische Modell der WertR 2006, Anlage 12 (Beispiele 2 und 3), sowie für die Ermittlung des Gebäudewertanteils das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (siehe 9.6.1) zur Ableitung von Sachwertfaktoren zugrunde.

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

Erbbaurechtsfaktoren für die finanzmathematische Methode werden zurzeit aufgrund des geringen und unterschiedlichen Datenmaterials nicht ermittelt.

**Die Erbbaurechtsfaktoren sind in der Größenordnung der Sachwertfaktoren (siehe 9.6.1) für Volleigentum der entsprechenden Gebäudeart zu erwarten.** Somit kann dieser Faktor auch Größen von über 1,0 annehmen.

### 9.6.2.2 Erbbaugrundstücksfaktoren

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

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

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

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

Nach der WertR 2006 liegt die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Erbbaugrundstücksfaktor beträgt in diesem Fall **1,0**. Die **Obergrenze** für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim **unbelasteten Bodenwert**. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen.

## 9.7 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen und sind der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen von der AGVGA.NRW entnommen. Diese Modellwerte leiten sich im Wesentlichen aus der Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 ab. Sie geben das ortsübliche Marktgeschehen wieder und sind Orientierungswerte. Die Bewirtschaftungskosten wurden vom Gutachterausschuss beschlossen.

Die nachfolgend angegebenen, jährlichen Beträge beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2017.

### 9.7.1 Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung

#### Verwaltungskosten

284 €	jährlich je Wohnung im Normaleigentum bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
339 €	jährlich je Eigentumswohnung
37 €	jährlich je Garage- oder Einstellplatz

#### Instandhaltungskosten

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

11,1 €/m <sup>2</sup>	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
66 €	jährlich je Garage
40 €	jährlich je Carport
25 €	jährlich je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

#### Mietausfallwagnis

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----	--

## 9.7.2 Bewirtschaftungskosten gewerbliche Nutzung

### Verwaltungskosten

3 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----	--

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3 %	bis 8 %
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

### Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 %	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
50 %	für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
30 %	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

### Mietausfallwagnis

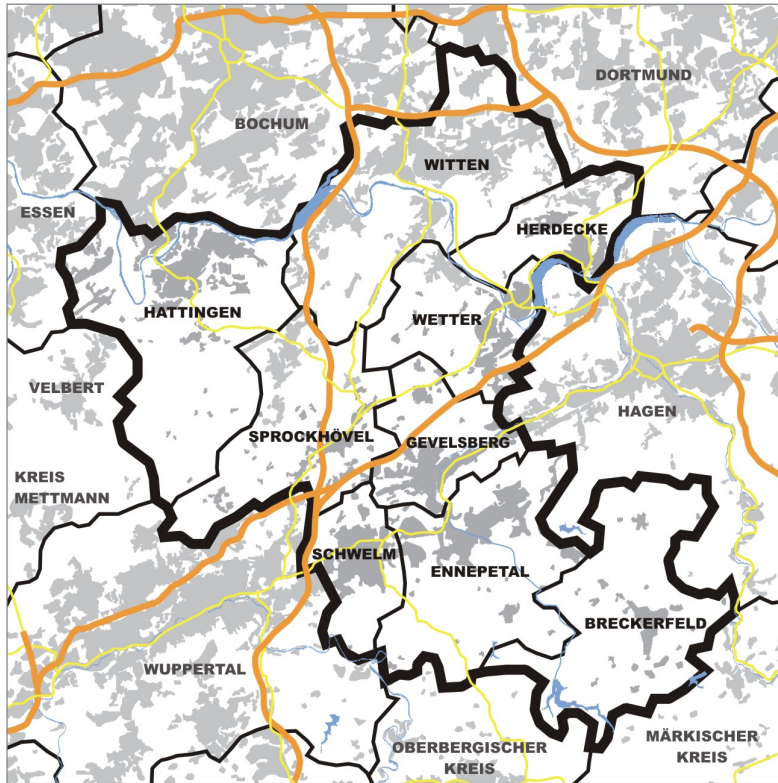
4 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----	--

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

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

# 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

## 10.1 Sozioökonomische Daten



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

- Einwohner<sup>1</sup> 325.374
- Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr 0,2 %
- Arbeitslosenquote<sup>2</sup> 6,4 %

Stadt	Einwohner
Breckerfeld	8.920
Ennepetal	29.901
Gevelsberg	30.966
Hattingen	54.744
Herdecke	22.768
Schwelm	28.477
Sprockhövel	25.032
Wetter	27.785
Witten	96.781

## 10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Katasterfläche<sup>3</sup> 409,7 km<sup>2</sup> davon

- Gebäude- und Freiflächen Wohnen 10,6 %
- Handel- und Dienstleistungsflächen 0,5 %
- Gewerbe- und Industriefläche 2,5 %
- land- und forstwirtschaftliche Flächen 68,8 %

Baugenehmigungen<sup>4</sup> 242 (+ 2 %)

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

<sup>1</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 31.12.2016

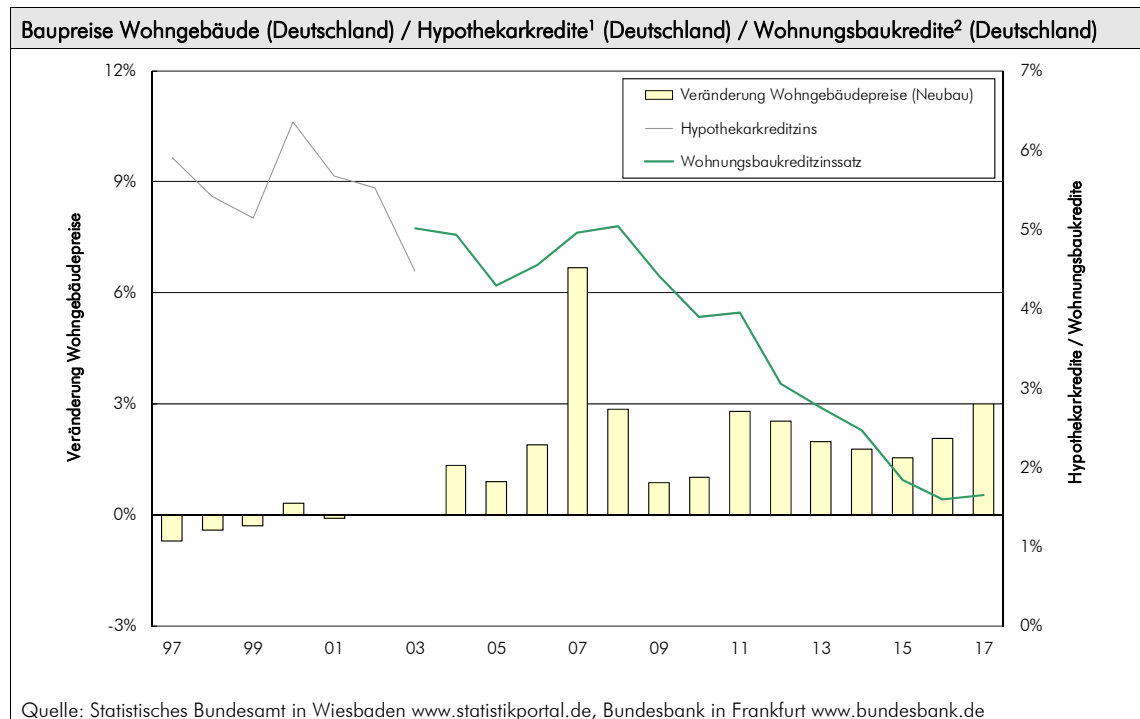
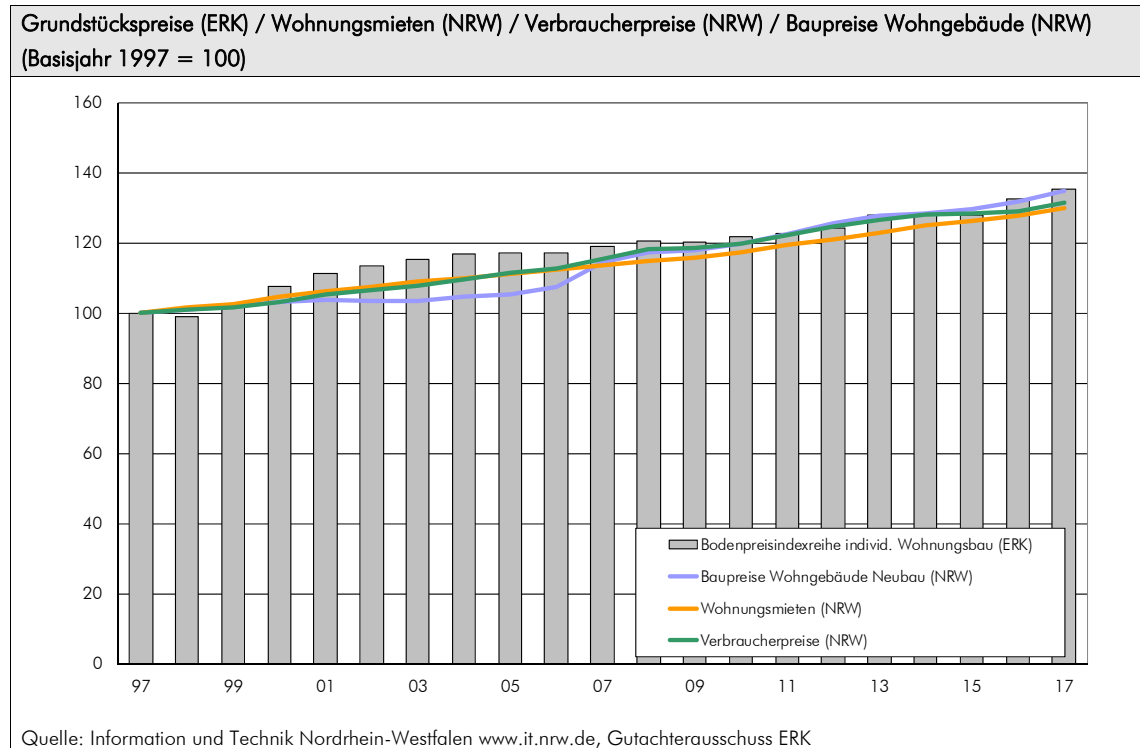
<sup>2</sup> Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

<sup>3</sup> Kataster- und Vermessungsamt Schwelm, 15.01.2018

<sup>4</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Anzahl der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude für Januar bis November 2017 (Veränderung zum Zeitraum Januar bis November 2016)

### 10.3 Wirtschaftsdaten

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



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

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



# 11 Mieten

## 11.1 Wohnen

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

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

Anhand der Mietpreisspiegel Nr. 1 bis 5 ist für den Ennepe-Ruhr-Kreis folgendes Mietniveau<sup>1</sup> festzustellen:

Baujahr	Mietniveau
bis 1949	3,50 bis 6,00 €/m <sup>2</sup>
1950 - 1969	3,50 bis 6,00 €/m <sup>2</sup>
1970 - 1989	4,00 bis 7,00 €/m <sup>2</sup>
1990 - 2009	5,00 bis 9,00 €/m <sup>2</sup>
ab 2010	7,50 bis 9,00 €/m <sup>2</sup>

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

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

## 11.2 Garagen / Stellplätze

Anhand des Datenmaterials der Geschäftsstelle ist festzustellen, dass **Garagen** und **Tiefgarageneinstellplätze** für **25 bis 60 €** und **Stellplätze** für **15 bis 30 €** im Monat angemietet werden können.

## 11.3 Gewerbliche Hallen und Büromieten

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Mieten (Angabe der Käufer) und verschiedener Angebotsmieten ist festzustellen, dass für **Hallen** im Wesentlichen **zwischen 2 und 5 €/m<sup>2</sup>** zu zahlen ist; **Büroflächen, Kanzleien und Arztpraxen** können überwiegend für **5 bis 9 €/m<sup>2</sup>** angemietet werden.

## 11.4 Einzelhandel

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Mieten (Angaben der Käufer), verschiedener Angebotsmieten sowie Veröffentlichungen verschiedener Immobilienunternehmen ist festzustellen, dass die Mieten für Einzelhandelsflächen im Ennepe-Ruhr-Kreis im Wesentlichen in einer Preisspanne von **5 bis 12 €/m<sup>2</sup>** liegen. In Spitzenlage können hiernach Mieten bis zu 30 €/m<sup>2</sup> in Witten, bis zu 35 €/m<sup>2</sup> in Schwelm und bis zu 40 €/m<sup>2</sup> in Hattingen erzielt werden. Die Höhe der Miete ist von der jeweiligen Region, der Größe und in erster Linie von der Lage abhängig.

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

## 12 Mitglieder des Gutachterausschusses

### **Vorsitzender**

Jürgen Wagenbach

### **stellvertretende Vorsitzende**

Klaus Teunißen

Kay Wylich

### **stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

Karl-Joachim Frahm

Helmut Gisselmann

Wolfgang Jez

Uwe Kampmann

Paul Walter Weber

### **ehrenamtliche Gutachterin / Gutachter**

Dirk Bisping

Dr. Egbert Dransfeld

Werner Engling

Dirk Erdelmann

Klaus-Peter Gentgen

Rainer Höhn

Frank Jaspert

Peter Lux

Siegfried Milde

Axel Nolte

Franz-Josef Pauly

Andreas Pelke

Eckart Pohlmann

Horst Prange

Angelika Schulze-Finkenbrink

Lars Strodmeier

Mechthild Viefhaus

### **ehrenamtliche(r) Gutachterin / Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden**

Finanzamt Hattingen: Birgit Meuris

Elke Reichelt (Stellvertreterin)

Finanzamt Schwelm: Martin Kurek

Regina Moranz (Stellvertreterin)

Finanzamt Witten: Sabine Krings-Völkel

Sandra Imkamp (Stellvertreterin)

## **Stichwortverzeichnis**

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

Immobilien-Barometer .....	6	persönliche/ungewöhnliche Verhältnisse.....	10, 11, 12, 13
Immobilien-Preis-Kalkulator .....	48		
Immobilienpreisübersicht		Rahmendaten .....	79
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser .....	33, 34, 35	Reihenendhäuser .....	33, 34, 35, 52, 58, 61, 66, 72
• Dreifamilienhäuser .....	38	Reihenmittelhäuser .....	36, 37, 52, 58, 61, 66, 74
• Einfamilienhäuser (freistehend) .....	30, 32	Rohbauland .....	11, 12, 13, 27
• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend) .....	31, 32	Rohertagsfaktoren.....	65
• Garagen und Stellplätze .....	45		
• Mehrfamilienhäuser .....	39	Sachwertfaktoren .....	69
• Reihenmittelhäuser .....	36, 37	• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser.....	72
• Wohnungseigentum .....	42, 43	• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) .....	70
• Zweifamilienhäuser (freistehend) .....	31, 32	• Reihenmittelhäuser .....	74
Immobilienrichtwerte .....	48, 65, 67	Sozioökonomische Daten .....	79
Indexreihe		Standardmodell AGVGA.NRW .....	62, 69
• Allgemeines .....	49	Stellplätze.....	45
• baureifes Land.....	50	Stellplatzmieten.....	81
• Doppel- und Reihenhäuser .....	52	Straßenlandrückveräußerung .....	28
• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) .....	52	Strukturdaten .....	79
• land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	51		
• Wohnungseigentum.....	53	Teileigentum .....	11, 12, 13, 44, 61, 66
Industrieobjekte .....	11, 12, 13, 40, 62, 67	Tiefgarageneinstellplätze .....	45
Instandhaltungskosten .....	77, 78		
		Umrechnungskoeffizienten	
Kanalanschlussbeitrag .....	21	• Bauland - Geschosswohnungsbau [GFZ] .....	55
Kaufpreissammlung.....	7	• Bauland - individueller Wohnungsbau [Grundstücksfläche].....	54
Kleingartenflächen .....	25	• Doppel- und Reihenhäuser .....	58
		• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) .....	57
land- und forstwirtschaftliche		• Wohnungseigentum .....	59
Flächen .....	11, 12, 13, 23, 47, 51	unbebaute Grundstücke .....	11, 12, 13, 18
landwirtschaftliche Flächen .....	23, 47, 51		
Liegenschaftszinssätze.....	61	Vergleichsfaktoren .....	65
		Verkaufsumstand Wohnungseigentum .....	11, 12, 13, 41
Marktanpassungsfaktoren .....	69	Verwaltungsgebäude.....	11, 12, 13, 40
Marktteilnehmerverhältnisse .....	17	Verwaltungskosten .....	77, 78
Mehrfamilienhäuser		Wirtschaftsdaten .....	80
• Immobilienpreisübersicht.....	39	Wohnungs- und Teileigentum .....	11, 12, 13, 41
• Liegenschaftszinssatz .....	61	Wohnungseigentum	
• Rohertagsfaktoren .....	66	• Apartment.....	42
• Umsatz .....	11, 12, 13, 14, 16, 39	• Immobilienpreisübersicht .....	42, 43
Mietausfallwagnis.....	77, 78	• Indexreihe .....	53
Mieten		• Liegenschaftszinssatz.....	61
• Einzelhandel.....	81	• Rohertagsfaktoren .....	66
• Garagen/Stellplätze .....	81	• Umrechnungskoeffizienten .....	59
• Gewerbe/Büro .....	81	• Umsatz .....	11, 12, 13, 14, 16, 41
• Wohnen.....	81	• Verkaufsumstand.....	11, 12, 13, 41
Mitglieder des Gutachterausschusses.....	82	Wohnungsmieten.....	81
Nutzgarten .....	11, 12, 13, 25	Zwangsversteigerungen .....	10, 11, 12, 13, 17
Nutzungsbedingungen.....	2	Zweifamilienhäuser (freistehend) ...	31, 32, 52, 57, 61, 66, 70
Oberer Gutachterausschuss.....	9		



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

Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm

Fon + 49 (0) 2336 - 93 2401

gutachterausschuss@en-kreis.de

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

