



Grundstücksmarktbericht 2022

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

Inhalt

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

Berichtszeitraum

01.01.2021 bis 31.12.2021

Herausgeber

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

Beschlussdatum

18. Februar 2022

geänderte Version vom 24.03.2022 [Fehler auf Seite 77 behoben]

Geschäftsstelle

Kreisverwaltung
Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm
Postfach 420, 58317 Schwelm

Fon +49 (0) 2336 - 93 2627
Fax +49 (0) 2336 - 93 1 2627
E-Mail gutachterausschuss@en-kreis.de

Internet

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

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder einem gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr **46 €** je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Druck

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

Auflage

55

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2021	9
4.1	Anzahl der Kauffälle	13
4.2	Flächenumsatz	14
4.3	Geldumsatz	14
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	16
4.5	Zwangsversteigerungen	16
5	Unbebaute Grundstücke	17
5.1	Individueller Wohnungsbau	18
5.2	Geschosswohnungsbau	20
5.3	Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW	20
5.4	Gewerbe	21
5.4.1	Gewerbe und Industrie	21
5.4.2	Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung	21
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	22
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.7	Arrondierungen von Wohnbauflächen	26
6	Bebaute Grundstücke	28
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
6.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	29
6.1.2	Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	30
6.1.3	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	32
6.1.4	Reihenmittelhäuser	35
6.2	Dreifamilienhäuser	37
6.3	Mehrfamilienhäuser	38
6.4	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	38
6.5	Gewerbe- und Industrieobjekte	39
7	Wohnungs- und Teileigentum	40
7.1	Wohnungseigentum	40
7.2	Teileigentum	44
7.2.1	Gewerbliche Räume	44
7.2.2	Garagen und Stellplätze	44
8	Richtwerte	45
8.1	Bodenrichtwerte	45
8.2	Immobilienrichtwerte	47

9	Erforderliche Daten	48
9.1	Indexreihen	48
9.1.1	Baureifes Land	49
9.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	50
9.1.3	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenhäuser	51
9.1.4	Wohnungseigentum	52
9.2	Umrechnungskoeffizienten	53
9.2.1	Unbebaute Grundstücke	53
9.2.1.1	Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche	53
9.2.1.2	Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - Geschossflächenzahl (GFZ)	54
9.2.2	Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	55
9.2.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	56
9.2.2.2	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	57
9.2.2.3	Wohnungseigentum	58
9.3	Liegenschaftszinssätze	60
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	65
9.4.1	Ertragsfaktoren	65
9.4.2	Gebüdefaktoren	68
9.5	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück	69
9.5.1	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht	69
9.5.2	Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück	70
9.6	Marktanpassungsfaktoren	71
9.6.1	Sachwertfaktoren	71
9.6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	72
9.6.1.2	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	74
9.6.1.3	Reihenmittelhäuser	76
9.6.2	Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren	78
9.6.2.1	Erbbaurechtsfaktoren	78
9.6.2.2	Erbbaugrundstücksfaktoren	78
9.7	Bewirtschaftungskosten	79
9.7.1	Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung	79
9.7.2	Bewirtschaftungskosten gewerbliche Nutzung	80
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	81
10.1	Sozioökonomische Daten	81
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	81
10.3	Wirtschaftsdaten	82
11	Mieten	83
11.1	Wohnen	83
11.2	Garagen / Stellplätze	83
11.3	Gewerbliche Hallen und Büromieten	83
11.4	Einzelhandel	83
12	Mitglieder des Gutachterausschusses	84

1 Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2021 wurden dem Gutachterausschuss 2.437 Kauffälle¹ (2020: 2.447) zugeleitet. Diese Kauffälle wurden mit einem Geldumsatz von 763,0 Mio. € und einem Flächenumsatz von 351,5 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 32 % (2021: 62 Kauffälle) ab.

Der Kaufpreis eines Baugrundstückes für den individuellen Wohnungsbau betrug im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 279 €/m².

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 685 Ein- und Zweifamilienhäuser (2020: 666) 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 295.000 und 531.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurde durchschnittlich 483.000 € gezahlt.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2021 wechselten 992 (2020: 995) Objekte den Eigentümer.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 3.470 €/m²-Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 87 m² gestiegen, die Kaufpreise (€/m²-Wohnfläche) in Altbauten aller Baujahresklassen sind im Durchschnitt ebenfalls gestiegen.

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

¹ 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 derzeit bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen u.a. das Baugesetzbuch (BauGB) und die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) in den zurzeit geltenden Fassungen zugrunde. Relevant ist ebenso die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV).

Am 1. Januar 2022 ist die neue ImmoWertV vom 14. Juli 2021 in Kraft getreten. Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) wird erst voraussichtlich im Herbst 2022 beschlussfähig sein.

Die Erfassung in der Kaufpreissammlung und die Auswertung zu diesem Grundstücksmarktbericht erfolgten nach der ImmoWertV vom 19. Mai 2010 einschließlich der anzuwendenden Richtlinien zur Ermittlung der Sachwerte (SW-RL), der Vergleichswerte und des Bodenwerts (VW-RL), des Ertragswerts (EW-RL) und der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) sowie der verschiedenen Standardmodelle der AGVGA.NRW.

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
- Betrieb und Pflege der Zentralen Kaufpreissammlung und der weiteren Landesverfahren für Datensammlungen
- Erteilung überregionaler Auskünfte
- Herausgabe des landesweiten Grundstücksmarktberichtes
- Betrieb und Pflege des Grundstücksmarktinformationssystems und weiterer Landesverfahren für Produkte
- Übernahme der von den Gutachterausschüssen gelieferten Produkte in das Grundstücksmarktinformationssystem
- Bereitstellung überregionaler Statistiken

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt. Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss stimmen sich untereinander regelmäßig über die Durchführung ihrer Aufgaben ab und erarbeiten und pflegen hierfür gemeinschaftlich Modell-, Leistungs- und Verfahrensstandards, um eine einheitliche, vollständige und aktuelle Leistungserbringung sowie ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen und zu erhalten.

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 der Ermittlung von Grundstückswerten als auch der Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010.

- 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 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.

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

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2021

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2021 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit **2.911 Kauffällen** (2020: 2.841) einen Geldumsatz von **871,7 Mio. €** (2020: 862,4 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **472,0 ha** (2020: 455,8 ha) erreicht.

Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des Gutachterausschusses über die im Berichtsjahr 2021 beurkundeten Verträge, die **bis einschließlich 10. Januar 2022** 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. 2021 waren 450 Kaufverträge (2020 = 376) mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

2021 wurden außerdem 24 Eigentümerwechsel durch Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren mitgeteilt.

Die Kaufverträge mit persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen sowie die Zuschlagsbeschlüsse sind in den nachfolgenden Umsatzangaben nicht mehr enthalten.

Die allgemeinen Aussagen werden nach folgenden Teilmärkten unterschieden:

unbebaute Grundstücke

- Bauland
 - individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - Gewerbe
- Bauerwartungs- und Rohbauland
- land- und 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

Anzahl der Kauffälle 2021										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
Unbebaute Grundstücke										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	2	12	6	3	6	8	6	5	14	62
Bauland (Geschosswohnungsbau)		1		3	1	1	1	7	5	19
Bauland (Gewerbe)		2		3				6	2	13
Rohbauland				1		3		3	2	9
Bauerwartungsland		1		1	1				1	4
land- und forstwirtschaftliche Flächen	15	9	2	17	3	1	12	5	16	80
Nutz- und Dauerkleingärten	1	4	1	3		2	3	1	8	23
Erbbaugrundstücke		1	2	2				2	6	13
sonstige Flächen (u.a. öffentliche Flächen, Arrondierungen)	4	26	10	9	11	5	19	12	18	114
	22	56	21	42	22	20	41	41	72	<u>337</u>
Bebaute Grundstücke										
Ein- und Zweifamilienhäuser	28	78	64	83	58	36	124	53	161	685
Mehrfamilienhäuser	1	30	22	22	6	20	14	17	76	208
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser				1		3			4	8
Gewerbe- und Industrieobjekte	1	3	5	7		1	4	1	3	25
Erbbaurechte		1	2	2	2		2	2	5	16
sonstige Gebäude	3	3	5	6	1	3	3	1	3	28
	33	115	98	121	67	63	147	74	252	<u>970</u>
Wohnungs- und Teileigentum										
Wohnungseigentum	13	78	138	179	78	66	82	93	265	992
davon Erstverkäufe nach Neubau	1	10	64	16	1		39	1	8	140
davon Weiterverkäufe	11	68	70	157	76	64	41	77	244	808
davon Erstverkäufe nach Umwandlung	1		4	6	1	2	2	15	13	44
Teileigentum	2	13	11	29	5	11	10	7	19	107
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1	1		3	15			2	9	31
	16	92	149	211	98	77	92	102	293	<u>1.130</u>
Zwischensumme										
	71	263	268	374	187	160	280	217	617	<u>2.437</u>
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	10	49	53	51	50	39	29	55	114	450
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren										
		5	2	2	4	2	2	3	4	24
	81	317	323	427	241	201	311	275	735	<u>2.911</u>

Geldumsatz [Mio. €] ¹ 2021										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Heredcke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
Unbebaute Grundstücke										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	0,3	1,3	0,9	0,4	2,7	1,2	1,3	1,0	2,4	11,4
Bauland (Geschosswohnungsbau)		<0,1		2,1	0,1	0,3	0,2	3,3	2,3	8,2
Bauland (Gewerbe)		0,8		0,7				5,2	0,4	7,1
Rohbauland				1,8		1,5		2,0	0,5	5,8
Bauerwartungsland		0,5		<0,1	<0,1				0,1	0,7
land- und forstwirtschaftliche Flächen	1,0	0,2	<0,1	0,8	0,5	<0,1	0,5	0,2	0,5	3,8
Nutz- und Dauerkleingärten	<0,1	0,1	<0,1	<0,1		<0,1	0,1	<0,1	0,3	0,5
Erbbaugrundstücke		<0,1	0,2	0,4				0,2	1,0	1,8
sonstige Flächen (u.a. öffentliche Flächen, Arrondierungen)	0,1	0,9	<0,1	0,1	0,3	0,1	0,5	0,1	0,2	2,4
	1,4	3,9	1,2	6,3	3,7	3,1	2,5	11,9	7,7	41,6
Bebaute Grundstücke										
Ein- und Zweifamilienhäuser	9,0	25,1	24,1	33,6	32,0	14,4	62,0	21,4	63,5	285,1
Mehrfamilienhäuser	0,5	13,1	10,6	17,4	4,8	9,4	10,7	11,1	50,8	128,6
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser				0,5		8,7			40,4	49,6
Gewerbe- und Industrieobjekte	<0,1	0,8	3,5	20,8		0,4	6,8	0,4	2,3	35,0
Erbbaurechte		0,2	0,4	0,7	1,1		0,7	0,4	2,0	5,4
sonstige Gebäude	0,4	0,8	0,3	6,3	<0,1	3,0	0,5	<0,1	11,5	22,9
	9,9	40,0	38,9	79,3	37,9	35,9	80,7	33,3	170,6	526,5
Wohnungs- und Teileigentum										
Wohnungseigentum	3,0	14,7	26,4	36,4	14,0	11,0	23,9	18,1	38,8	186,3
davon Erstverkäufe nach Neubau	0,4	3,5	15,2	7,3	0,7		14,1	0,3	2,7	44,1
davon Weiterverkäufe	2,2	11,2	10,1	28,2	13,2	10,2	9,1	11,7	33,2	129,0
davon Erstverkäufe nach Umwandlung	0,4		1,1	1,0	0,2	0,8	0,8	6,1	2,9	13,2
Teileigentum	<0,1	0,4	0,5	1,9	0,2	0,4	0,1	0,9	0,4	4,9
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	0,2	0,1		0,4	1,7			0,2	1,1	3,7
	3,2	15,1	27,0	38,7	15,9	11,4	24,0	19,2	40,3	194,2
Zwischensumme										
	14,6	59,0	67,1	124,3	57,4	50,4	107,2	64,4	218,6	763,0
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)	2,2	9,4	17,5	13,0	8,9	11,2	5,9	7,4	25,2	100,8
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren		1,0	0,1	0,3	2,1	0,1	2,3	0,5	1,3	7,9
	16,8	69,5	84,7	137,6	68,4	61,7	115,5	72,3	245,1	871,7

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

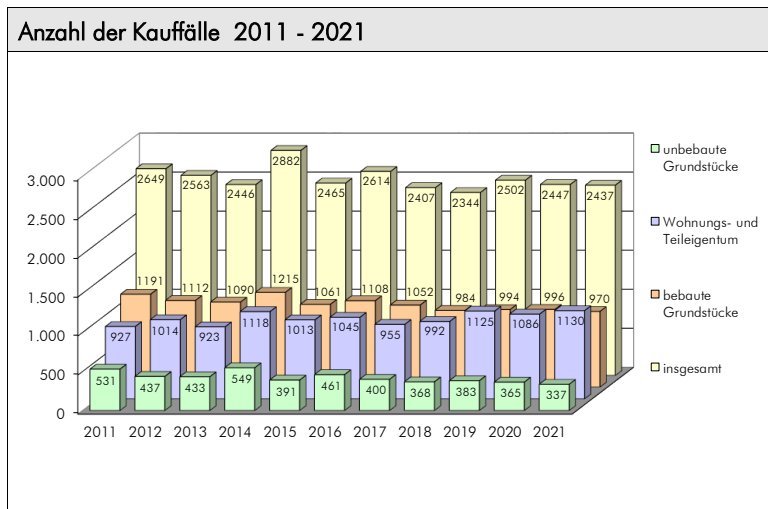
Flächenumsatz [ha] ^{1, 2} 2021										
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten	Ennepe-Ruhr-Kreis
Unbebaute Grundstücke										
Bauland (individueller Wohnungsbau)	0,1	0,6	0,4	0,2	0,6	0,4	0,5	0,5	1,1	4,3
Bauland (Geschosswohnungsbau)		0,2		0,6	0,1	0,2	0,1	1,1	1,1	3,3
Bauland (Gewerbe)		1,6		1,6				7,8	0,6	11,6
Rohbauland				1,1		1,5		8,6	0,4	11,6
Bauerwartungsland		1,9		0,2	0,1				0,1	2,3
land- und forstwirtschaftliche Flächen	37,1	10,3	1,8	22,4	5,1	0,3	12,1	3,1	17,0	109,1
Nutz- und Dauerkleingärten	<0,1	0,4	0,1	0,2		0,1	0,3	0,1	2,1	3,3
Erbbaugrundstücke		<0,1	0,1	0,1				0,1	1,3	1,7
sonstige Flächen (u.a. öffentliche Flächen, Arrondierungen)	0,1	6,8	0,1	1,1	0,7	0,2	2,8	1,1	0,2	13,1
	37,4	21,7	2,6	27,5	6,6	2,7	15,8	22,2	24,1	160,4
Bebaute Grundstücke										
Ein- und Zweifamilienhäuser	8,4	13,1	4,0	14,2	7,7	2,5	9,7	3,4	11,1	74,2
Mehrfamilienhäuser	0,2	2,4	1,3	8,8	0,5	0,9	2,0	9,3	7,8	33,1
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser				<0,1		1,7			5,3	7,0
Gewerbe- und Industrieobjekte	0,8	0,3	2,9	6,5		0,2	4,1	1,1	0,5	16,4
Erbbaurechte		<0,1	0,2	0,2	0,4		0,1	0,2	0,5	1,5
sonstige Gebäude	4,2	0,5	0,1	43,3	<0,1	1,9	8,2	<0,1	0,5	58,8
	13,6	16,4	8,5	73,1	8,5	7,1	24,1	14,0	25,7	191,0
Wohnungs- und Teileigentum										
Wohnungseigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Teileigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme										
	51,0	38,1	11,1	100,5	15,1	9,8	39,9	36,1	49,8	351,5
persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse (nicht qualifiziert ausgewertet)										
	1,5	19,8	7,3	27,1	4,5	9,5	16,5	6,6	22,3	114,9
Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren		0,2	2,7	<0,1	0,2	-	2,0	0,1	0,3	5,6
	52,5	58,1	21,1	127,6	19,8	19,3	58,3	42,9	72,5	472,0

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

² 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.

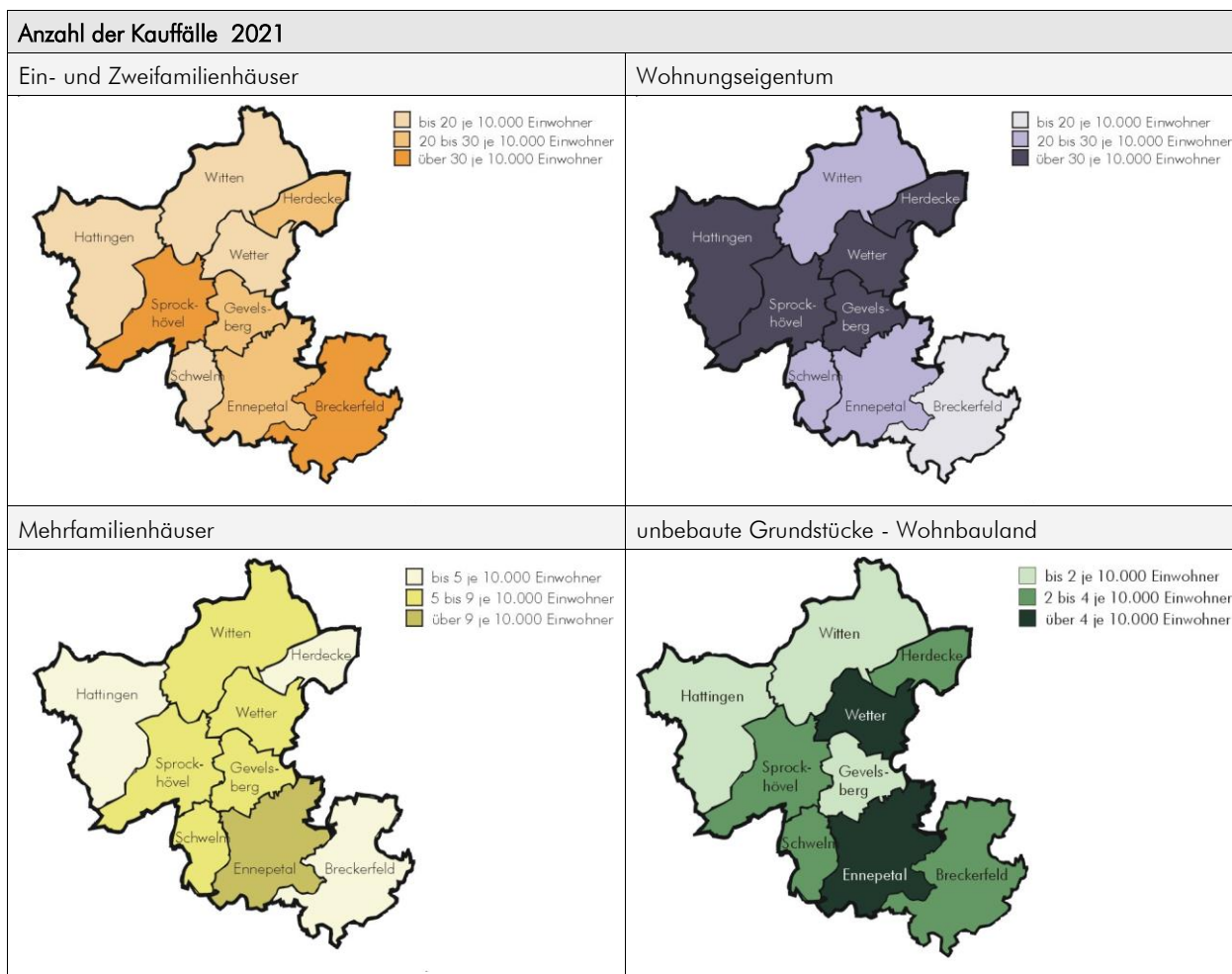
4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahr 2021 insgesamt **2.437 Kauffälle** (2020: 2.447), die zur Auswertung geeignet waren, zugeleitet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle **kaum verändert**.



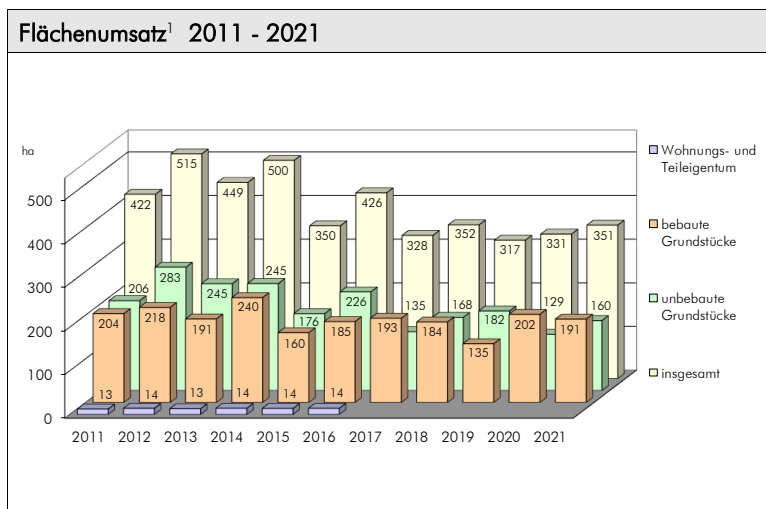
Für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum liegt die Anzahl der Verkäufe seit 2018 wieder über der Anzahl der bebauten Grundstücke. Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum stellte mit 46 % den größten Teilmarkt dar.

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.



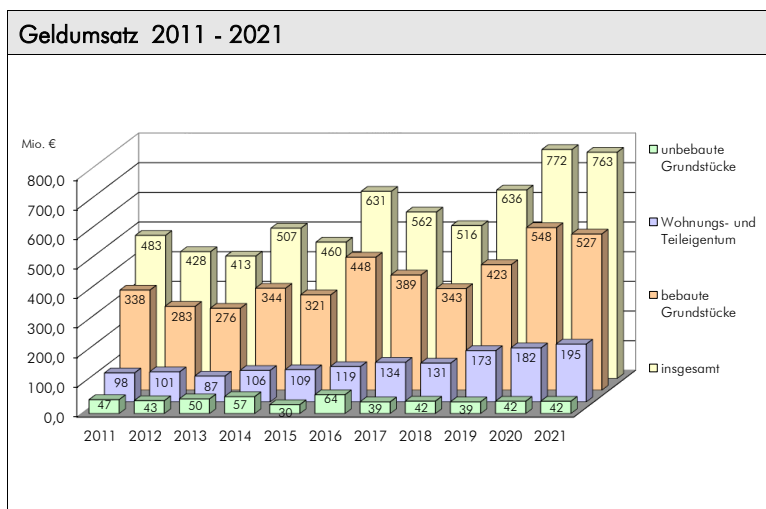
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis eine Grundstücksfläche von **351,5 ha** (2020: 330,9 ha) umgesetzt.



4.3 Geldumsatz

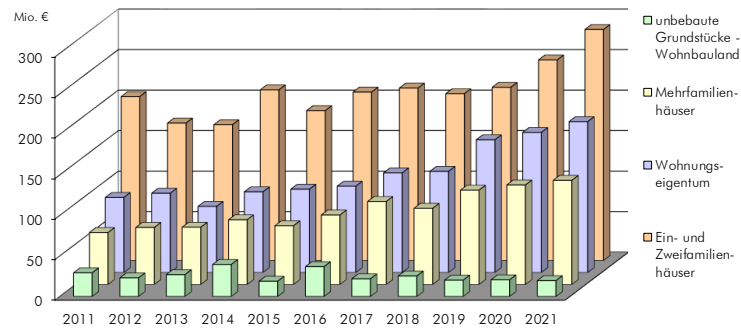
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Ennepe-Ruhr-Kreis **763,0 Mio. €** (2020: 772,1 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen **Rückgang um 1 %**.



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

¹ Flächenumsatz bis 2016 einschließlich des anteiligen Flächenumsatzes bei Wohnungs- und Teileigentum

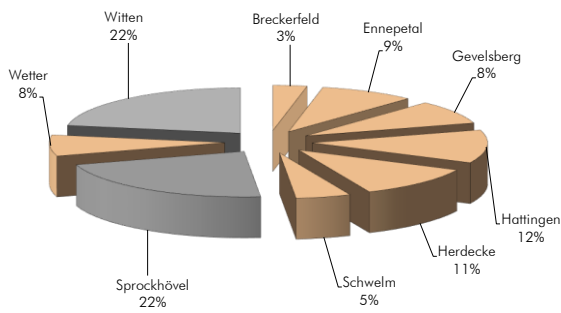
Geldumsatz 2011 - 2021



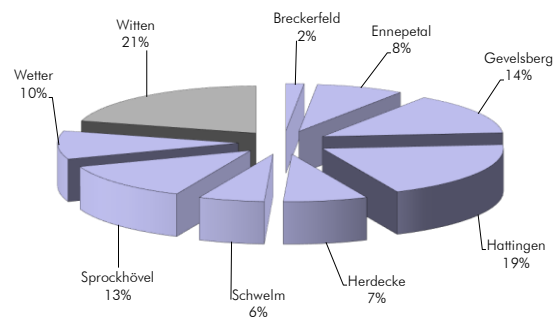
In den wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum ist der Geldumsatz gestiegen, bei unbaute Grundstücke - Wohnbauland im Vergleich zum Vorjahr gefallen.

Geldumsatz 2021

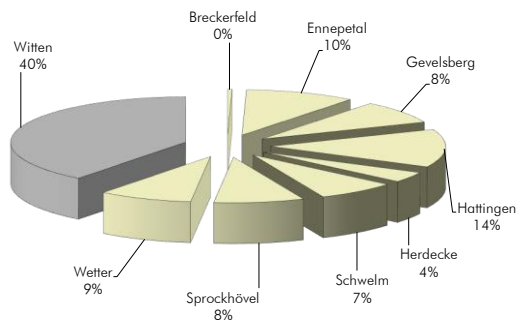
Ein- und Zweifamilienhäuser



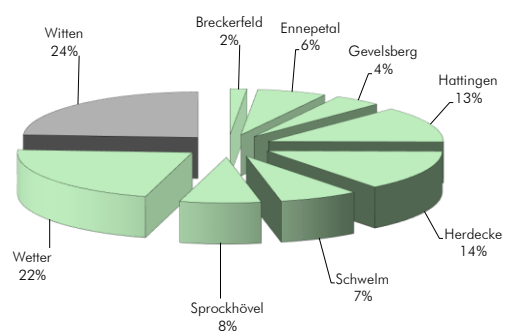
Wohnungseigentum



Mehrfamilienhäuser



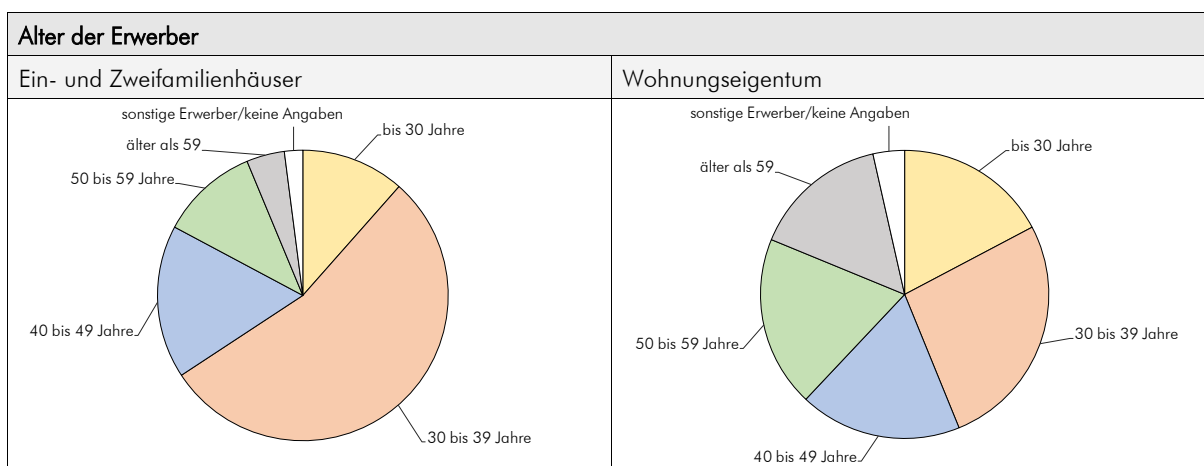
unbaute Grundstücke - Wohnbauland



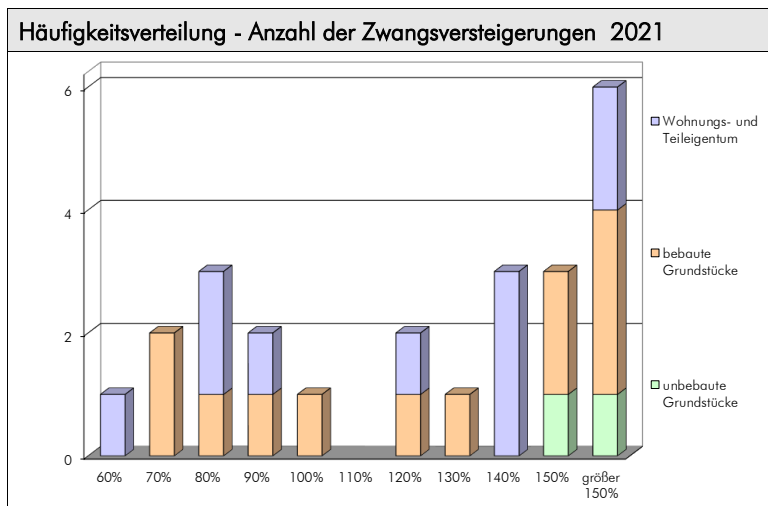
4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser ist festzustellen, dass 60 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung im Kreisgebiet kauften, schon im Ennepe-Ruhr-Kreis wohnten. Weitere 26 % 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 über 50 % 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.

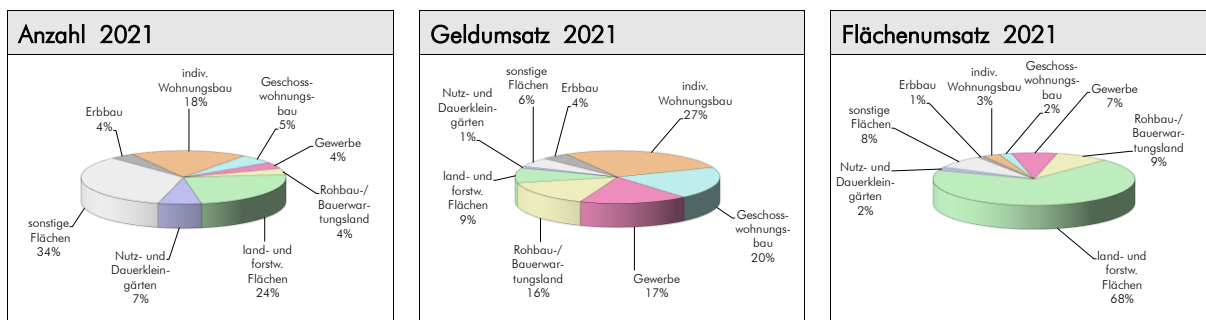
5 Unbebaute Grundstücke

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

- individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe
- Bauerwartungs- und Rohbau land
- 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 2021 mit **337 Kauffällen** (2020: 365) einen Geldumsatz von **41,6 Mio. €** (2020: 41,7 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **160,4 ha** (2020: 128,8 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Zahl der Verkäufe um 8 % ab und der Flächenumsatz um 25 % zu, der Geldumsatz stagniert.

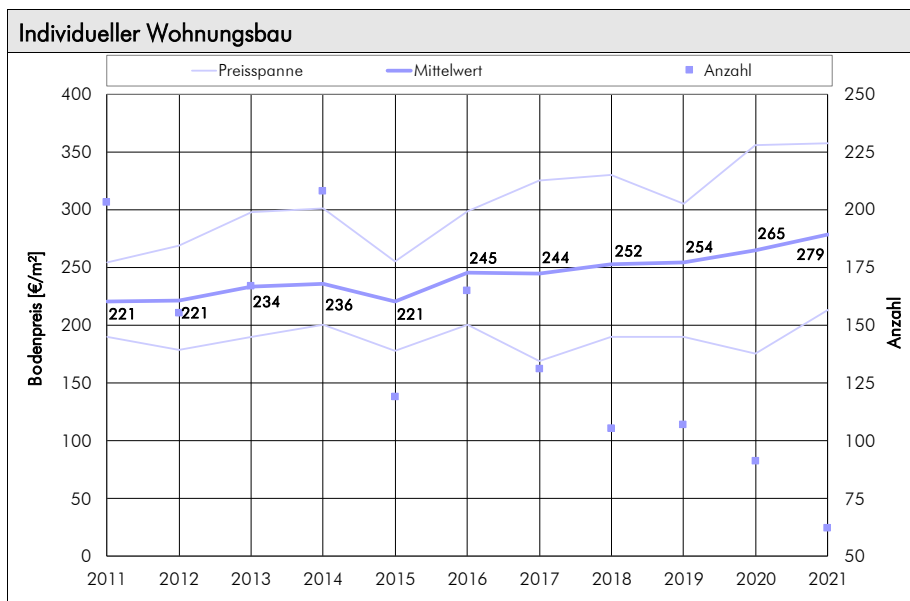


Mit 27 % beim Geldumsatz hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau den höchsten Marktanteil. Beim Flächenumsatz überwogen die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 68 % Marktanteil.

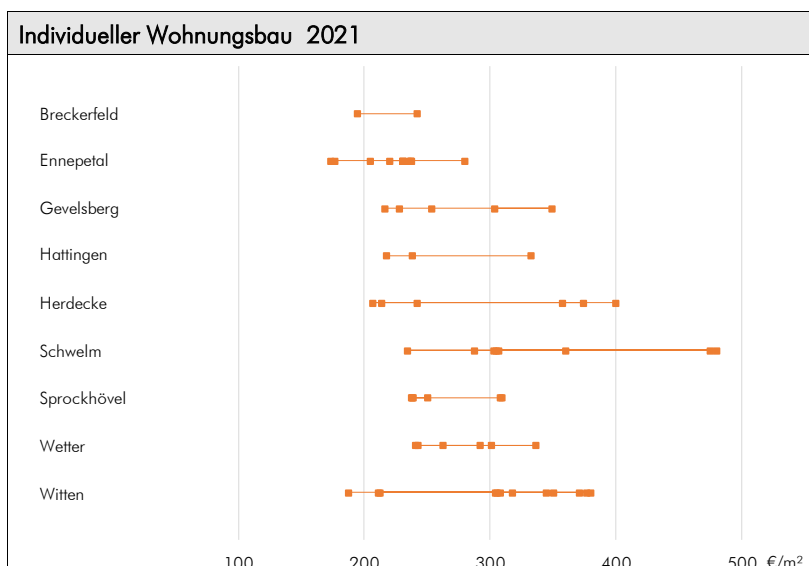
5.1 Individueller Wohnungsbau

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

Zur Auswertung konnten **62 Kaufverträge** (2020: 91) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von **279 €/m²** (2020: 265 €/m²) für ein 628 m² (Median¹: 572 m²) großes Grundstück. Die Preisspanne* für den individuellen Wohnungsbau lag bei **213 bis 357 €/m²**.



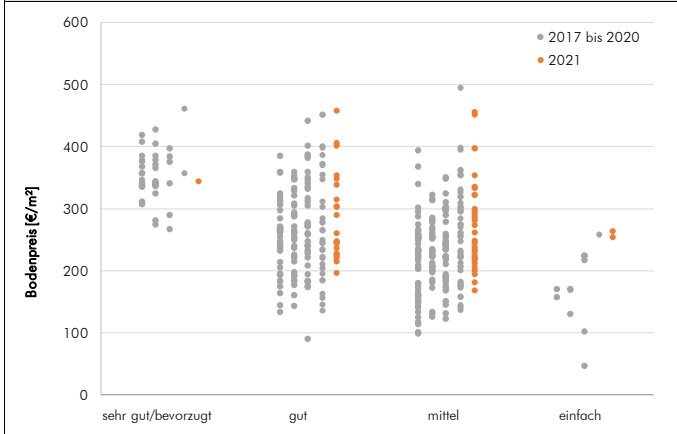
Der Geldumsatz betrug 11,4 Mio. € (2020: 13,7 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr um 17 % gefallen. Der Flächenumsatz betrug 4,3 ha (2020: 6,2 ha) und ist ebenfalls gefallen (30 %).



Über das Preisniveau in den einzelnen Städten können Sie sich auch unter Ziffer 8.1 (Seite 45f.) informieren.

¹ 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

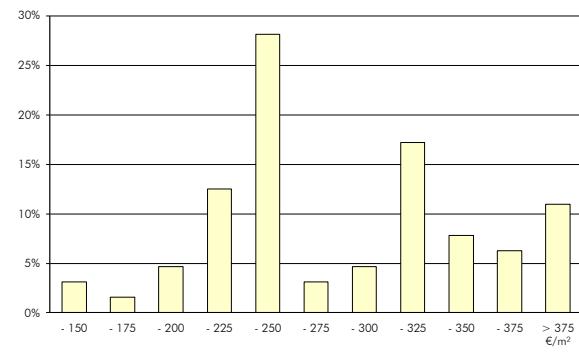
Individueller Wohnungsbau 2017 - 2021



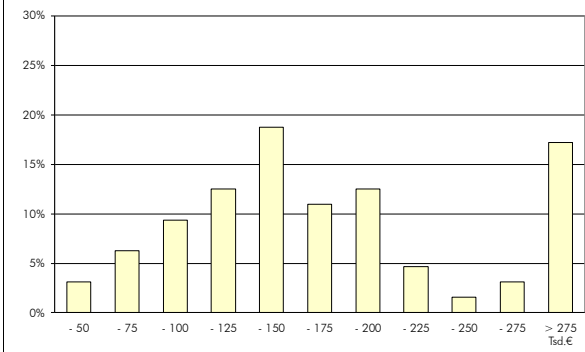
In Abhängigkeit zur Wohnlage wurden die Bodenpreise [€/m²], normiert auf 500 m² Baulandfläche, dargestellt.

Häufigkeitsverteilung Individueller Wohnungsbau 2021

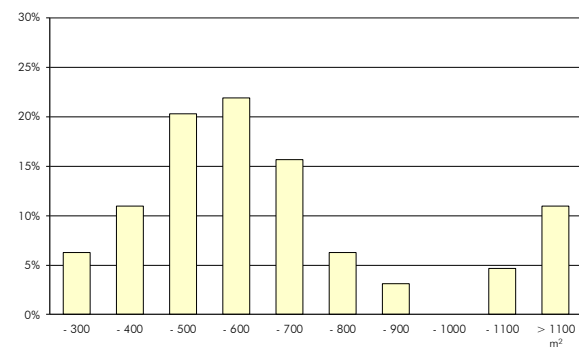
Quadratmeterpreis [€/m²]



Gesamtkaufpreis [€]



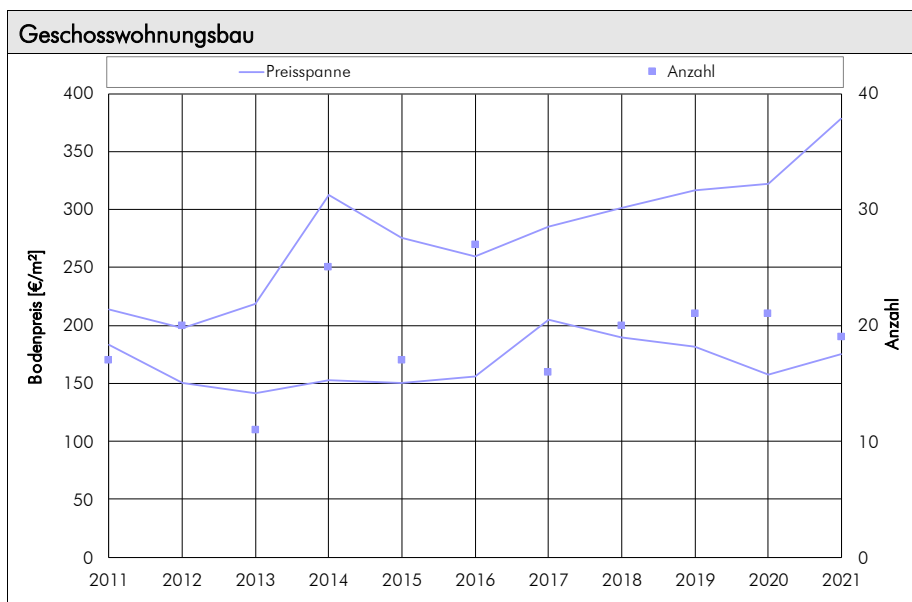
Baulandfläche [m²]



5.2 Geschosswohnungsbau

Bei den Flächen des Geschosswohnungsbaues 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 **19 Kaufverträge** (2020: 21) 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 Geschosswohnungsbaues lag bei **175 bis 379 €/m²**.



Ein zuverlässiger durchschnittlicher Gesamtkaufpreis bzw. eine durchschnittliche Grundstücksgröße kann ebenfalls aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl der Kauffälle nicht angegeben werden (Preisspanne* 130.000 - 800.000 € bzw. Grundstücksgrößen* 600 - 3.100 m²).

Der Geldumsatz ist mit 8,2 Mio. € (2020: 6,9 Mio. €) um 19 % gestiegen, der Flächenumsatz betrug 3,3 ha (2020: 3,2 ha).

5.3 Erschließungskosten nach BauGB und KAG NRW

Die Erschließungsbeiträge nach BauGB betragen im Ennepe-Ruhr-Kreis für den Wohnungsbau im Wesentlichen **25 bis 55 €/m²**. 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 Kanalanschlussbeiträge für einen Komplettanschluss [Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage, ohne Hausanschluss] betragen je nach Stadt zwischen **5,00 - 10,00 €/m²**-Verteilungsfläche¹ oder sind in der Kalkulation der Abwassergebühren (Städte Ennepetal, Schwelm und Hattingen) enthalten.

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

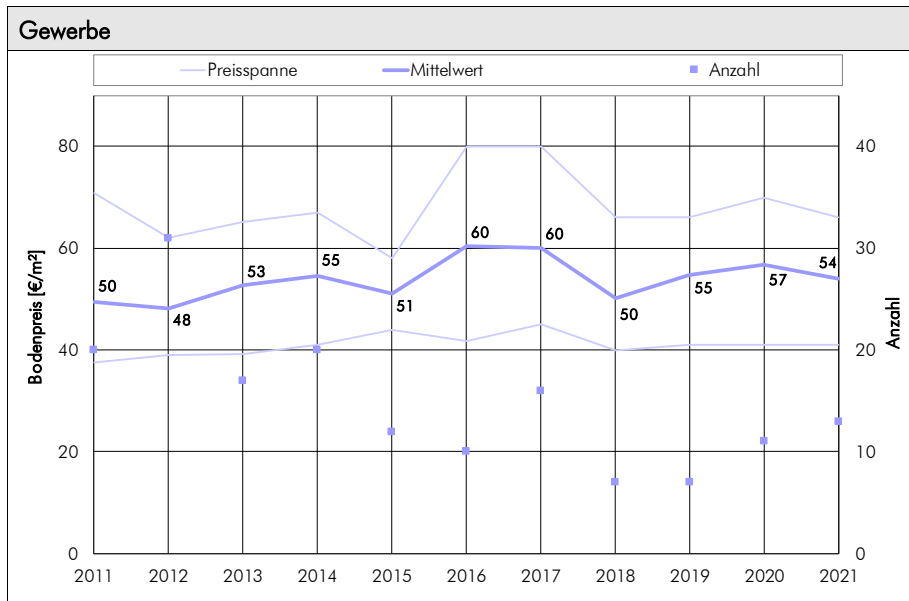
¹ Die Kanalanschlussbeiträge können in Einzelfällen auch höher sein.

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 **12 Kaufverträge** (2020: 11) herangezogen werden. Die Mittelbildung aus diesen Kauffällen ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis von **54 €/m²** (2020: 57 €/m²). Die Preisspanne* für Gewerbegrundstücke lag bei **41 bis 66 €/m²**.



Der Geldumsatz betrug 5,7 Mio. € (2020: 3,4 Mio. €) und ist gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Der Gesamtkaufpreis lag in einer Preisspanne* von 98.000 bis 585.000 €.

Der Flächenumsatz betrug 10,8 ha (2020: 7,6 ha) und ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls stark gestiegen. Die Grundstücksgrößen lagen in einer 2/3-Spanne von 2.400 bis 18.000 m².

5.4.2 Gewerbe - „Tertiäre“ Nutzung

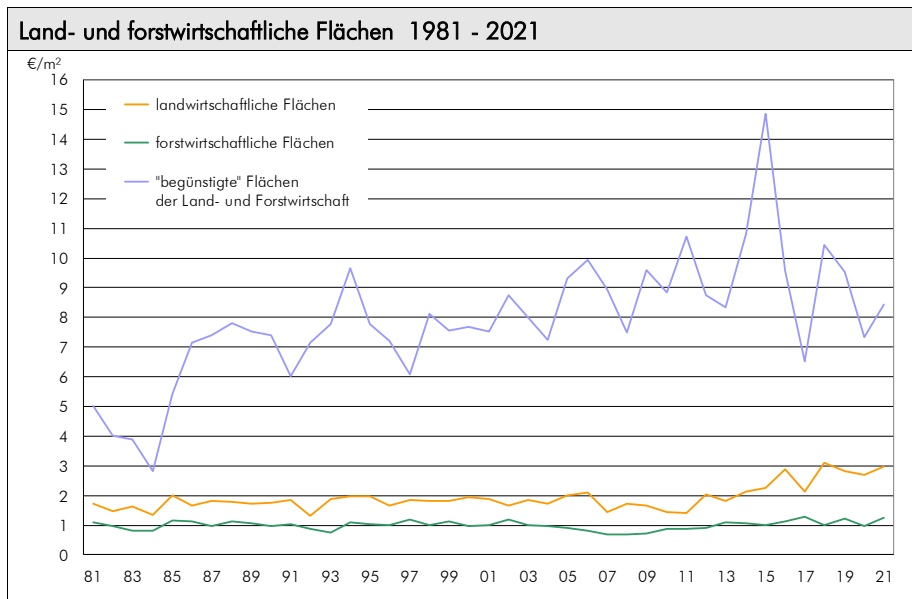
Für Grundstücke, die einer Büro- oder Handelsnutzung unterliegen - insbesondere Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Markthallen und Shopping-Center - wurde über einen längeren Zeitraum festgestellt, dass die voll erschlossenen, baureifen Grundstücke für **100 bis 300 €/m²** veräußert 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

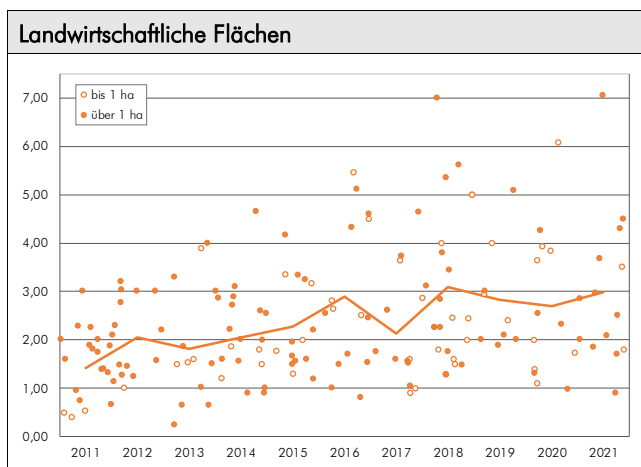
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.



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



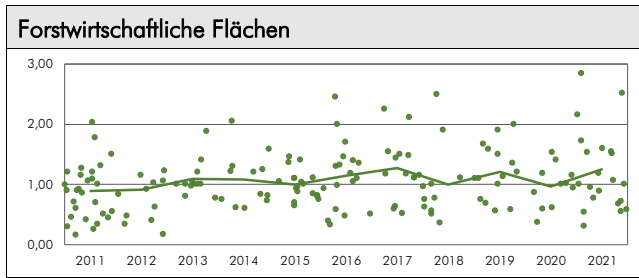
Zur Auswertung konnten 19 Kauffälle aus dem Jahr 2021 mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen von **3,00 €/m²** (Preisspanne* von 1,80 bis 4,30 €/m²).

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

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in den einzelnen Städten des Ennepe-Ruhr-Kreises sind als gebiets-typische Werte auf Seite 45f. veröffentlicht oder unter www.boris.nrw.de kostenfrei einsehbar.

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

Forstwirtschaftliche Flächen



Zur Auswertung konnten 22 Kauffälle aus dem Jahr 2021 mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen - einschließlich Aufwuchs - von **1,25 €/m²** (Preisspanne* von 0,60 bis 1,70 €/m²).

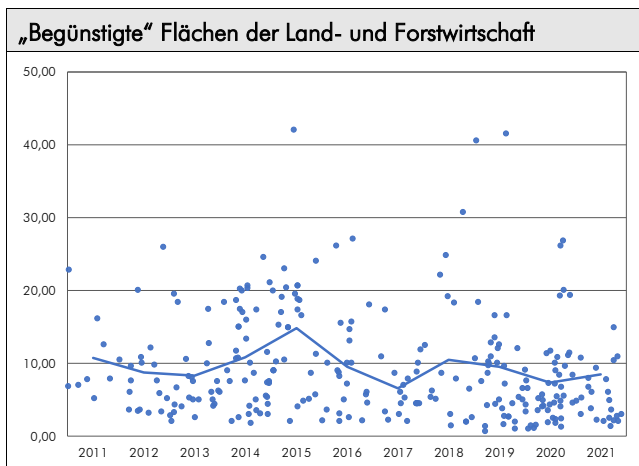
Die Preise für den forstwirtschaftlichen Bodenwert ohne Aufwuchs liegen im gesamten Kreis zwischen **0,35 und 0,60 €/m²** (Mittelwert: 0,45 €/m²). Der Bodenwert ist neben der Hangneigung und der Höhenlage insbesondere von den Holzerntebedingungen (An- und Abfuhrwege, Befahrbarkeit, Maschineneinsatz und Transport zu den Holzlagerplätzen) abhängig. Einen Werteeinfluss können auch die Flächengröße, Flächenausformung, Hangrichtung/Exposition und andere Bodenmerkmale (Bodenart und Nährstoffversorgung) sowie der Wasserhaushalt haben.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen in den einzelnen Städten des Ennepe-Ruhr-Kreises sind als gebiets-typische Werte auf Seite 45f. veröffentlicht oder unter 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 49 Kauffälle aus dem Jahr 2021 herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen durchschnittlichen Bodenpreis für „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft von **8,45 €/m²** (Preisspanne* von 2,40 bis 17,65 €/m²).

Hierbei handelt es sich zum einem um Nutz- und Kleingärten¹, die für sich betrachtet einen Mittelwert von 12,30 €/m² erreichen. Zum anderem die übrigen „begünstigten“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft, für diese Flächen ergab sich ein Mittelwert von 5,55 €/m².

Eine zusätzliche, langfristige Auswertung beschäftigt sich mit **Kleingärten**. Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichtgewerbemäßigen 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 klein-

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

¹ Meist befindet sich auf der Gartenfläche auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen.

gärtnerischen Gemeinnützigkeit. Derartige Flächen werden in der Regel nicht verkauft, sondern an die Kleingärtner bzw. Vereinsmitglieder verpachtet.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wurden Flächen mit kleingärtnerischer Nutzung in den letzten fünf Jahren im Mittel für **11,75 €/m²** (Preisspanne* von 4 bis 20 €/m²) bzw. 9.500 € (Preisspanne* von 2.500 bis 17.000 €) verkauft. Angaben zu der Ausstattung und den Werten der aufstehenden Gebäude liegen nicht vor. Der Auswertung liegen sowohl Kleingartenflächen der Anlage Balkhauser 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 €/m² und dem Mittelwert von land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen liegen.

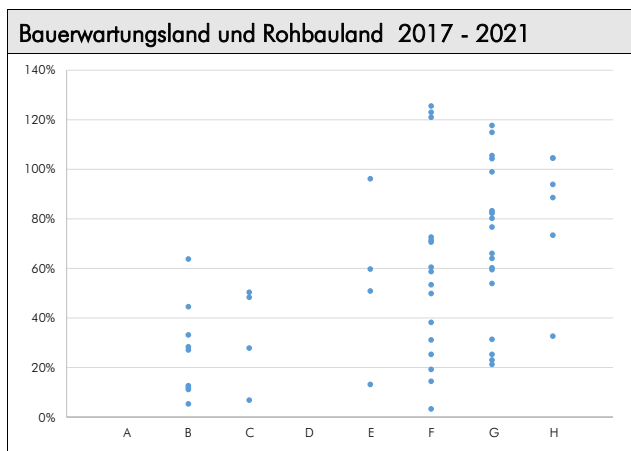
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

In dieser Kategorie lagen im Jahr 2021 nur 13 Kauffälle vor, daher ist keine differenzierte Aussage 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 fünf Jahre zusammengefasst und ausgewertet.

Es wurde der prozentuale Anteil zum vergleichbaren Bodenwert für **beitragsfreies Bauland** dargestellt.

Die Stufen werden wie folgt beschrieben:

- A Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten
- B Fläche ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt
- C die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beschlossen
- D der Bebauungsplan ist aufgestellt, aber noch nicht rechtskräftig



- E es ist verbindliches Planungsrecht vorhanden, aber die Erschließung ist (noch) nicht gesichert
- F es ist verbindliches Planungsrecht vorhanden, die Erschließung ist gesichert, aber die verkaufte Gesamtgrundstücksfläche enthält noch alle Erschließungsflächen, wie z.B. öffentliche Straße
- G es ist verbindliches Planungsrecht vorhanden, die Erschließung ist gesichert, aber die verkaufte Gesamtgrundstücksfläche enthält noch alle Erschließungsflächen mit dem Charakter Zuwegungsfläche
- H es ist verbindliches Planungsrecht vorhanden, die Erschließung ist gesichert und die verkaufte Gesamtgrundstücksfläche beinhaltet keine Erschließungsflächen [ggf. noch Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Grundstücksbildung]

Bauerwartungsland

Nach der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV vom 19. Mai 2010), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wird für Bauerwartungsland i.d.R. **10 bis 50 %** des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland gezahlt.

Rohbauland

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

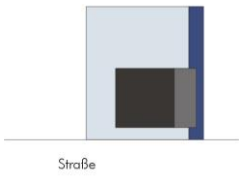
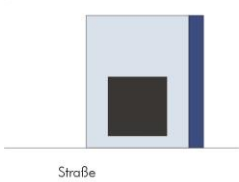
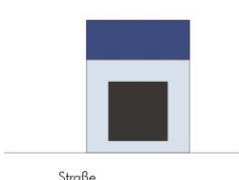
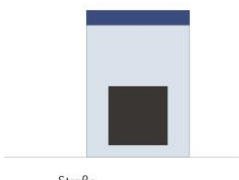
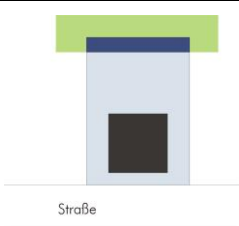
Im Ennepe-Ruhr-Kreis wird für Rohbauland i.d.R. **25 bis 105 %** des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland gezahlt. Eine Abhängigkeit zwischen dem Preis und der qualitativen Entwicklung des Rohbaulandes war nicht festzustellen.

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

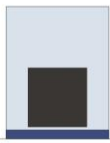
5.7 Arrondierungen von Wohnbauflächen

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 begründen.

Bei der Auswertung der Kauffälle über Arrondierungsflächen für den Ennepe-Ruhr-Kreis ergaben sich sehr große Preisschwankungen, die 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 style="text-align: center;">Straße</p>	<p>Baulandteilfläche</p> <p>baurechtlich notwendige Fläche (z.B. Überbaubereinigung, Abstandsflächeneinhaltung, Vergrößerung der anrechenbaren Baufläche) bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung</p> <hr/> <p>40 bis 115 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>
 <p style="text-align: center;">Straße</p>	<p>Seitliches Hinterland</p> <p>Seitlich gelegene Fläche, die z.B. als Garagen- und Stellplatzfläche genutzt werden kann, aber keine weitere baurechtliche Funktion erfüllt.</p> <hr/> <p>30 bis 110 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>
 <p style="text-align: center;">Straße</p>	<p>Arrondierung Hinterland</p> <p>Hinterlandfläche im Innenbereich, die überwiegend als Garten genutzt wird und keine eigenständige Bauerwartung aufweist. Das bisherige Grundstück verfügte nur über einen kleinen Garten bzw. die ungefähr baurechtlich notwendige Fläche.</p> <hr/> <p>10 bis 45 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>
 <p style="text-align: center;">Straße</p>	<p>Arrondierung Hinterland</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> <hr/> <p>15 bis 75 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>
 <p style="text-align: center;">Straße</p>	<p>Arrondierung Hinterland</p> <p>Hinterlandfläche aus land- oder forstwirtschaftlicher Fläche, 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> <hr/> <p>2 €/m² bis 25 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis</p>

Preisrahmen: Arrondierung von Wohnbauflächen

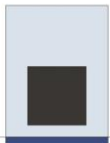


Straße

Straßendrückveräußerung an den Anlieger

größere Teilfläche als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten

15 bis 60 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis



Straße

Verkehrsfläche an den Straßenbaulastträger

nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche

5 bis 35 % vom entsprechenden Bodenrichtwert bzw. Baulandpreis

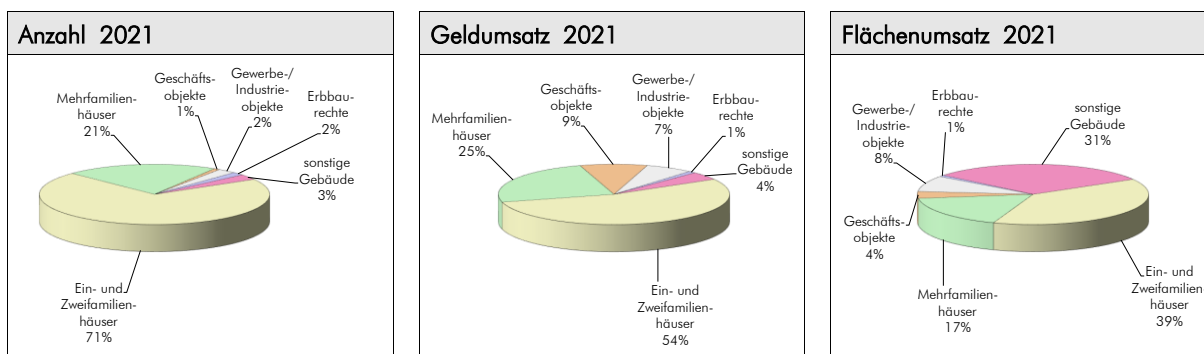
6 Bebaute Grundstücke

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

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

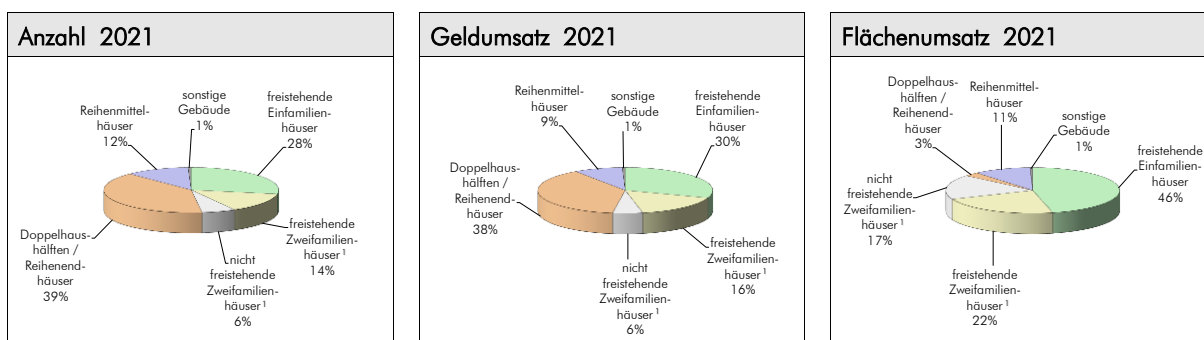
Der Teilmarkt - bebaute Grundstücke - hat im Jahr 2021 mit **970 Kauffällen** (2020: 996) einen Geldumsatz von **526,5 Mio. €** (2020: 548,2 Mio. €) und einen Flächenumsatz von **191,0 ha** (2020: 202,1 ha) erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken um 3%, der Geldumsatz um 4 % und der Flächenumsatz um 5 % gefallen.



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.



¹ und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Zur Auswertung konnten **685** (2020: 666) Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden, die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.
Der Anteil von Neubauten in 2021 betrug 13 %.

Der Geldumsatz ist mit **285,1 Mio. €** (2020: 247,6 Mio. €) um 15 % gestiegen und der Flächenumsatz ist mit **74,2 ha** (2020: 82,0 ha) gefallen.

Bei knapp 2 % der Kauffälle waren die Grundstücke größer als 1 ha, wobei diese Fälle ca. 36 % des Flächenumsatzes ausmachten.

6.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für freistehende Einfamilienhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- Gesamtkaufpreise bis 700.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 90 - 210 m²
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m²
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend Siedlungshäuser
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Immobilienpreisübersicht ¹						
Freistehende Einfamilienhäuser 2022 ²						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1919 (1893)	2.190 1.630 - 2.790	560	305.000 199.000 - 410.000	139 130 - 160	795 555 - 1.005	13
1920 - 1949 (1936)	2.710 2.270 - 3.220	570	359.000 286.000 - 447.000	136 105 - 160	865 515 - 1.115	21
1950 - 1974 (1962)	2.730 2.190 - 3.200	530	377.000 295.000 - 466.000	140 115 - 165	875 675 - 1.130	40
1975 - 1994 (1982)	2.600 1.880 - 3.140	600	403.000 326.000 - 465.000	158 140 - 180	725 495 - 1.020	19
1995 - 2009 (2003)	3.200 2.840 - 3.400	340	458.000 390.000 - 531.000	144 115 - 155	390 375 - 395	6

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.

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

² Auswertzeitraum 2020 - 2021

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

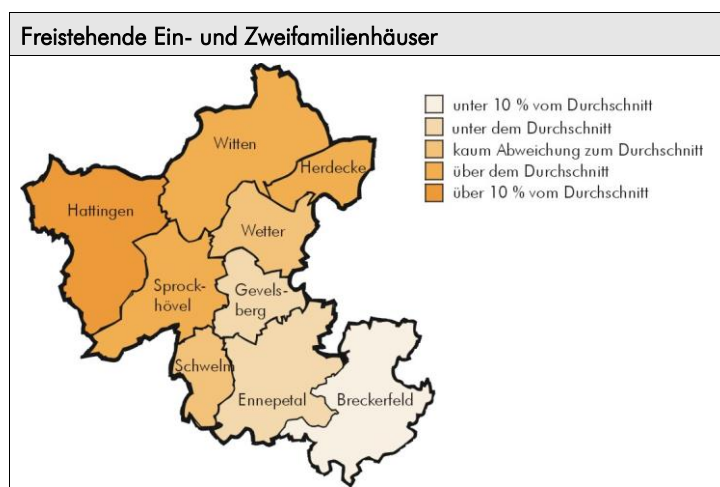
6.1.2 Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 120 - 240 m²
- Grundstücksfläche 350 - 1.500 m²
- die Baujahrsklasse < 1949 enthält überwiegend klassische Zweifamilienhäuser, die Baujahrsklasse 1975 - 1994 enthält überwiegend Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
- normaler bis guter baulicher Zustand
- unterkellert
- ohne Garage bzw. Stellplatz

Immobilienpreisübersicht ¹						
Freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 2022 ²						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1919 (1882)	1.640 1.300 - 1.910	330	320.000 265.000 - 390.000	198 190 - 215	1.075 835 - 1.325	8
1920 - 1949 (1931)	1.900 1.530 - 2.510	570	296.000 250.000 - 336.000	162 150 - 165	885 625 - 1.125	6
1950 - 1974 (1964)	2.170 1.640 - 2.590	440	407.000 321.000 - 519.000	188 155 - 215	890 605 - 1.140	29
1975 - 1994 (1982)	2.440 2.110 - 2.760	390	491.000 396.000 - 531.000	202 175 - 225	830 630 - 1.085	12

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 56)) und Indexreihen (Ziffer 9.1.3 (Seite 51)) ermittelt.

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

² Auswertzeitraum 2020 - 2021

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

Immobilienpreisübersicht ¹ freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gemeinden 2022 ²																							
Altersklasse	Preis/m ² -Wohnfläche						Gesamtkaufpreis																
				[€/m ²]						[€]													
	Wohnfläche			Grundstücksfläche			Anzahl																
[m ²]			[m ²]																				
Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke											
bis 1919							<u>1.690</u>			<u>309.000</u>													
	180			840			6																
1920 - 1949							<u>2.810</u>			<u>363.000</u>													
	134			855			7																
1950 - 1974	<u>2.280</u>		<u>315.000</u>		<u>2.490</u>		<u>346.000</u>		<u>2.470</u>		<u>392.000</u>		<u>2.540</u>		<u>425.000</u>								
	139		1.005		5		141		835		9		172		790		6		168		805		6
1975 - 1994							<u>2.600</u>			<u>447.000</u>													
	174			740			4																
Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten														
bis 1919							<u>2.050</u>			<u>288.000</u>													
	138			755			7																
1920 - 1949							<u>2.610</u>			<u>355.000</u>													
	136			810			5			<u>2.550</u>			<u>378.000</u>										
1950 - 1974	<u>2.540</u>		<u>440.000</u>		<u>2.390</u>		<u>393.000</u>		<u>2.660</u>		<u>425.000</u>												
	173		890		6		165		825		7		162		1.085		14						
1975 - 1994							<u>2.650</u>			<u>489.000</u>													
	186			675			5			<u>2.570</u>			<u>437.000</u>										
174			670			8																	

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.

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

² Auswertungszeitraum 2020 - 2021

6.1.3 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

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

Immobilienpreisübersicht ¹						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2022 ²						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1949 (1920)	<u>2.400</u> 2.100 - 3.000	600	<u>248.000</u> 208.000 - 293.000	<u>104</u> 95 - 115	<u>330</u> 250 - 400	9
1950 - 1974 (1965)	<u>2.320</u> 1.960 - 2.630	370	<u>289.000</u> 246.000 - 318.000	<u>126</u> 110 - 150	<u>385</u> 315 - 475	23
1975 - 1994 (1984)	<u>2.770</u> 2.230 - 3.320	550	<u>361.000</u> 281.000 - 430.000	<u>131</u> 115 - 145	<u>345</u> 260 - 420	30
1995 - 2009 (2001)	<u>2.800</u> 2.550 - 2.980	340	<u>363.000</u> 312.000 - 417.000	<u>130</u> 115 - 145	<u>305</u> 260 - 345	14
Neubauten ³	<u>3.390</u> 3.090 - 3.800	380	<u>483.000</u> 427.000 - 541.000	<u>142</u> 135 - 150	<u>325</u> 245 - 385	53

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.

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

² Auswertzeitraum 2020 - 2021

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

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

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

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

Immobilienpreisübersicht ¹						
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2022 ²						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1995 - 2009	2.820	410	451.000	155	325	6
(2005)	2.470 - 3.150		436.000 - 476.000	150 - 160	275 - 375	

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.

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

² Auswertzeitraum 2020 - 2021

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

Immobilienpreisübersicht ¹										
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser nach Gemeinden 2022 ²										
Altersklasse	Preis/m ² -Wohnfläche					Gesamtkaufpreis				
	[€/m ²]					[€]				
	Wohnfläche		Grundstücksfläche			Anzahl				
	[m ²]		[m ²]							
	Breckerfeld		Ennepetal			Gevelsberg		Hattingen		Herdecke
bis 1949						2.430	252.000			
						106	310	5		
1950 - 1974						2.440	301.000			
						125	340	4		
1975 - 1994	3.030	372.000				3.200	400.000			
	122	320	4			125	345	5		
1995 - 2009										
Neubauten ³					3.130	407.000				
					131	320	14			
	Schwelm		Sprockhövel			Wetter		Witten		
bis 1949										
1950 - 1974	2.200	273.000				2.180	297.000			
	126	410	4			137	400	6		
1975 - 1994				2.360	319.000		2.720	367.000		
				136	265	5	135	370	7	
1995 - 2009						2.550	360.000			
						141	335	4		
Neubauten ³				3.550	522.000	2.920	433.000			
				147	325	33	148	370	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.

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

² Auswertungszeitraum 2020 - 2021

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

6.1.4 Reihemittelhäuser

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für Reihemittelhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

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

Immobilienpreisübersicht ¹						
Reihemittelhäuser 2022 ²						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1950 - 1974 (1966)	<u>2.240</u> 1.830 - 2.550	420	<u>251.000</u> 200.000 - 299.000	<u>112</u> 100 - 120	<u>260</u> 210 - 300	16
1975 - 1994 (1981)	<u>2.220</u> 1.980 - 2.430	240	<u>285.000</u> 234.000 - 324.000	<u>128</u> 115 - 140	<u>230</u> 200 - 255	17

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.

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

² Auswertungszeitraum 2020 - 2021

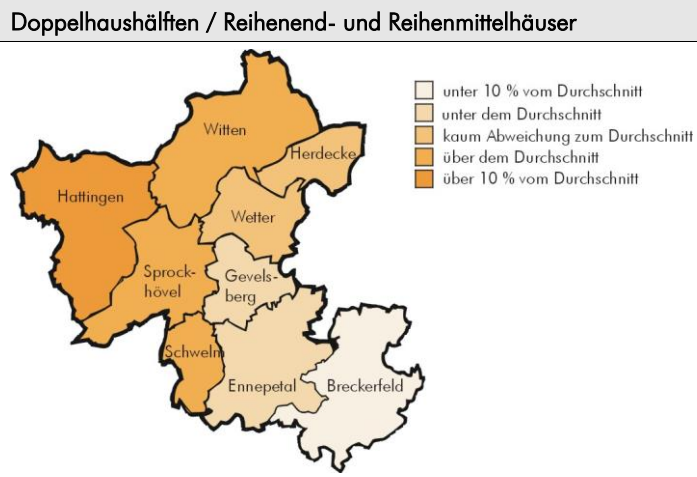
* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

Immobilienpreisübersicht ¹						
Reihenmittelhäuser nach Gemeinden 2022 ²						
Altersklasse	Preis/m ² -Wohnfläche		Gesamtkaufpreis			
	[€/m ²]		[€]			
	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Anzahl			
	[m ²]	[m ²]				
	Breckerfeld	Ennepetal	Gevelsberg	Hattingen	Herdecke	
bis 1949						
1950 - 1974		<u>1.990</u> 116	<u>231.000</u> 270		4	
1975 - 1994			<u>2.430</u> 127	<u>308.000</u> 230	4	
	Schwelm	Sprockhövel	Wetter	Witten		
bis 1949						
1950 - 1974				<u>2.290</u> 120	<u>272.000</u> 241	4
1975 - 1994				<u>2.220</u> 128	<u>284.000</u> 255	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.

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

² Auswertungszeitraum 2020 - 2021



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 57)) und Indexreihen (Ziffer 9.1.3 (Seite 51)) ermittelt.

6.2 Dreifamilienhäuser

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für Dreifamilienhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnfläche 200 - 350 m²
- Grundstücksfläche 200 - 1.500 m²
- normaler baulicher Zustand
- offene und geschlossene Bauweise

Immobilienpreisübersicht ¹						
Dreifamilienhäuser 2022 ²						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis	Wohn- fläche	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*		Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1900 - 1949 (1922)	1.430 1.140 - 1.750	275	358.000 302.000 - 444.000	253 220 - 305	650 495 - 830	16
1950 - 1974 (1965)	1.570 1.450 - 1.640	205	366.000 327.000 - 395.000	233 205 - 260	735 525 - 835	9

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.

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

² Auswertzeitraum 2020 - 2021

* 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 (einschließlich Dreifamilienhäuser) betrug insgesamt **208** (2020: 243) und ist gegenüber dem Vorjahr um 14 % gefallen. Der Geldumsatz betrug **128,6 Mio. €** (2020: 122,8 Mio. €) und ist gegenüber 2020 um 5 % gestiegen, der Flächenumsatz ist mit **33,1 ha** (2020: 23,0 ha) um 44 % gestiegen.

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Wohnfläche] für Mehrfamilienhäuser (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

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

Immobilienpreisübersicht ¹						
Mehrfamilienhäuser 2022 ²						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
1900 - 1949 (1917)	1.090 910 - 1.270	220	405.000 308.000 - 524.000	358 275 - 415	570 255 - 900	29
1950 - 1974 (1960)	1.190 1.030 - 1.360	160	498.000 387.000 - 605.000	401 315 - 480	635 500 - 745	16

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.

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 **8** (2020: 9). Der Geldumsatz betrug **49,6 Mio. €** (2020: 43,1 Mio. €) und der Flächenumsatz **7,0 ha** (2020: 7,1 ha).

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

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

² Auswertungszeitraum 2020 - 2021

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

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 **25** (2020: 35). Der Geldumsatz betrug **35,0 Mio. €** (2020: 57,6 Mio. €) und der Flächenumsatz **16,4 ha** (2020: 53,9 ha).

Die durchschnittlichen Preise [€/m²-Geschossfläche] für Gewerbe- und Industrieobjekte (einschließlich Bodenwert) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten Eigenschaften:

- Industrie- und Gewerbehallen, Produktionsgebäude
- Objekte beinhalten tlw. Büroflächen
- Geschossfläche 250 - 3.000 m²
- Grundstücksfläche 500 - 6.000 m²
- normaler baulicher Zustand

Immobilienpreisübersicht ¹						
Gewerbe- und Industrieobjekte 2022 ²						
Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Geschossfläche	Standard- abweichung	Gesamt- kaufpreis	Geschoss- fläche ³	Grundstücks- fläche	Anzahl der Kauffälle
	Spanne*		Spanne*	Spanne*	Spanne*	
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1949	195 60 - 350	86	275.000 85.000 - 415.000	1.490 865 - 2.630	2.760 820 - 3.970	10
1950 - 1974 (1964)	475 150 - 650	139	410.000 120.000 - 1.050.000	900 250 - 2.560	2.360 560 - 4.670	10
1975 - 2019 (1997)	695 405 - 1.295	225	650.000 120.000 - 1.500.000	950 295 - 2.020	2.600 1.000 - 4.370	13

Die Spannweiten sind u.a. auf Unterschiede in der Ausstattung, der Geschossfläche, des Anteils der Büroflächen, dem baulichen Zustand, der Bauart, der Grundstücksgröße, der Lage, der tlw. besonderen Interessenlage des Erwerbers sowie auf die Angebot-/Nachfragesituation und regionale Unterschiede zurückzuführen. Es ist erkennbar, dass mit wachsender Geschossfläche der Wert pro m²-Geschossfläche sinkt.

Reine Lagerhallen sowie Werkstattgebäude mit Fahrzeughallen wurden nicht in die Untersuchung eingeschlossen.

¹ Die Immobilienpreise sind nicht auf wertbeeinflussende Merkmale eines Normobjekts abgestellt.

² Auswertungszeitraum 2017 - 2021

³ Abweichend zu den baurechtlichen Vorschriften sind bei der Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche 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 oder andere wirtschaftlich nutzbare Flächen vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe Richtlinie zur Ermittlung von Bodenwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL), Ziffer 6 Nr. 6).

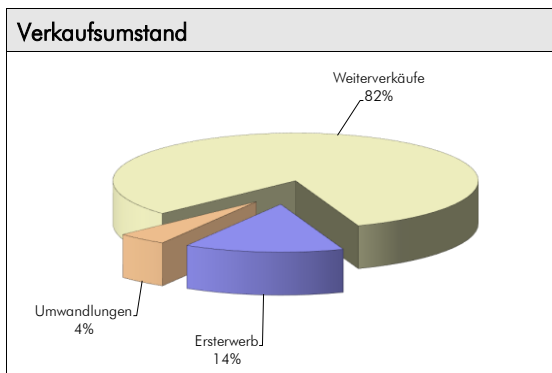
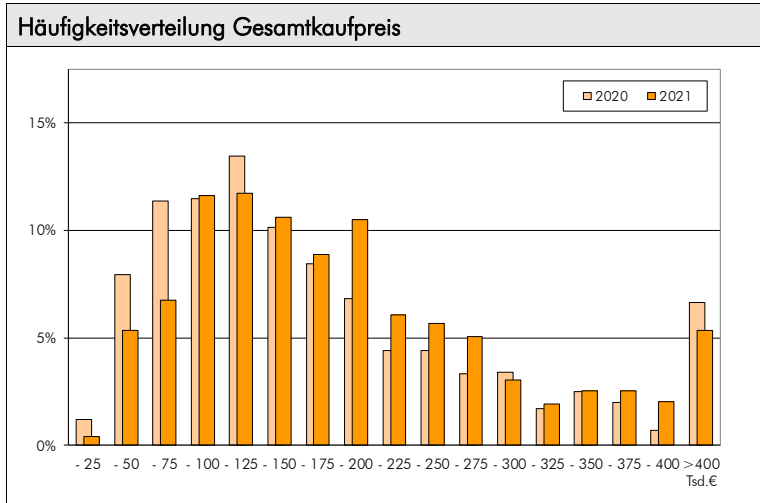
* in der (Preis-)Spanne sind 2/3 aller Kauffälle erfasst

7 Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum betrug insgesamt **1.130** (2020: 1.086) und ist um 4 % gestiegen. Der Geldumsatz ist mit **194,9 Mio. €** (2020: 182,2 Mio. €) um 7 % gestiegen.

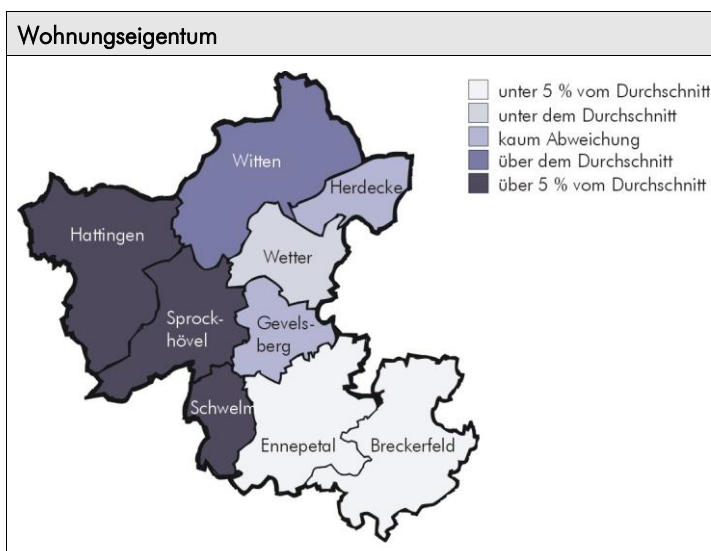
7.1 Wohnungseigentum

Im Jahr 2021 wechselten **992** Objekte (2020: 995) den Eigentümer, das sind fast genauso viele wie im Vorjahr.



Der Anteil der 2021 verkauften Eigentumswohnungen, die durch Umwandlungen von Normaleigentum zu Wohnungseigentum entstanden sind, ist mit 4 % gefallen.

Der Anteil der Neubauten ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (2020: 10 %).



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

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

- mittlere bis gute Wohnlage
- normaler bis guter Unterhaltungszustand
- Wohnungsgröße 50 - 120 m²
- Wohnungsgröße Apartment 20 - 40 m²
- Wohngebäude mit mindestens 4 Wohneinheiten
- ohne Garage bzw. Stellplatz
- freie Finanzierung

Immobilienpreisübersicht¹					
Wohnungseigentum 2022²					
Altersklasse	Preis/ m ² -Wohnfläche	Standard- abweichung	Preisspanne*	Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	m ²	
bis 1919	1.430	500	1.120 - 1.920	79	42
1920 - 1949	1.260	400	760 - 1.540	75	19
1950 - 1974	1.470	380	1.110 - 1.860	73	322
1975 - 1984	1.620	420	1.190 - 2.080	84	110
1985 - 1994	1.890	320	1.590 - 2.160	79	76
1995 - 1999	2.010	300	1.720 - 2.300	79	78
2000 - 2009	2.320	400	1.910 - 2.780	101	41
2010 - 2019	2.810	150	2.730 - 2.910	101	14
Neubau	3.470	410	3.050 - 3.860	87	99
Neubau [Service-Wohnen]	4.520	50	4.480 - 4.540	56	26
Apartment 1950 - 1984	1.300	370	1.000 - 1.630	34	23
Apartment 1985 - 1999	1.230	350	900 - 1.640	28	44

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.

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

² Auswertungszeitraum 2020 - 2021

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

Immobilienpreisübersicht ¹															
Wohnungskauf nach Gemeinden (Weiterverkauf und Ersterwerb) 2022 ²															
Altersklasse	Preis/m ² -Wohnfläche			Wohnfläche			Anzahl								
	[€/m ²]			[m ²]											
	Breckerfeld			Ennepetal			Gevelsberg			Hattingen			Herdecke		
bis 1919							1.040	87	3	1.220	66	7	1.210	86	4
1920 - 1949										1.530	71	5			
1950 - 1974				1.360	74	26	1.300	72	35	1.560	73	82	1.600	80	27
1975 - 1984				1.070	62	6	1.550	84	13	1.910	94	26	1.600	84	14
1985 - 1994				1.380	86	6	1.800	87	6	2.000	81	22	1.650	64	5
1995 - 1999				2.110	77	3	1.900	81	8	2.060	78	13	2.150	90	7
2000 - 2009							2.370	80	5	2.290	81	6			
2010 - 2019															
Neubau	3.020	108	7	3.270	82	10	3.120	90	20	3.360	85	23			

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

² Auswertzeitraum 2020 - 2021

Immobilienpreisübersicht ¹													
Wohnungskauf nach Gemeinden (Weiterverkauf und Ersterwerb) 2022 ²													
Altersklasse	Preis/m ² -Wohnfläche									Wohnfläche			Anzahl
	[€/m ²]									[m ²]			
	Schwelm			Sprockhövel			Wetter			Witten			
bis 1919	<u>1.460</u>	<u>88</u>	<u>11</u>				<u>1.250</u>	<u>85</u>	<u>6</u>	<u>1.580</u>	<u>78</u>	<u>9</u>	
1920 - 1949										<u>990</u>	<u>90</u>	<u>3</u>	
1950 - 1974	<u>1.570</u>	<u>72</u>	<u>12</u>	<u>1.420</u>	<u>79</u>	<u>3</u>	<u>1.460</u>	<u>77</u>	<u>21</u>	<u>1.470</u>	<u>72</u>	<u>118</u>	
1975 - 1984	<u>1.560</u>	<u>77</u>	<u>6</u>				<u>1.540</u>	<u>79</u>	<u>8</u>	<u>1.600</u>	<u>82</u>	<u>31</u>	
1985 - 1994	<u>2.010</u>	<u>81</u>	<u>9</u>	<u>2.300</u>	<u>90</u>	<u>4</u>	<u>1.930</u>	<u>89</u>	<u>3</u>	<u>1.960</u>	<u>78</u>	<u>17</u>	
1995 - 1999	<u>2.100</u>	<u>71</u>	<u>7</u>	<u>2.120</u>	<u>84</u>	<u>10</u>	<u>1.840</u>	<u>81</u>	<u>7</u>	<u>1.920</u>	<u>78</u>	<u>22</u>	
2000 - 2009	<u>2.530</u>	<u>98</u>	<u>4</u>	<u>2.380</u>	<u>85</u>	<u>8</u>				<u>2.270</u>	<u>83</u>	<u>14</u>	
2010 - 2019	<u>2.940</u>	<u>98</u>	<u>3</u>				<u>2.720</u>	<u>106</u>	<u>3</u>	<u>3.040</u>	<u>96</u>	<u>5</u>	
Neubau				<u>3.860</u>	<u>83</u>	<u>34</u>							

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.

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

² Auswertungszeitraum 2020 - 2021

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 **28** Kauffälle mit einem Geldumsatzvolumen von 3,7 Mio. € (ca. **2 % Geldumsatzvolumen des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum**) vor. Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblichen Räume (Lage, Baujahrsklassen, bauliche und wirtschaftliche Nutzung) können keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

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 ¹				
Garagen und Stellplätze 2022 ²				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Standard- abweichung	Preisspanne*	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen				
1960 - 1989	9.450	3.810	5.000 - 12.000	67
1990 - 2019	10.350	3.170	8.000 - 15.000	27
Neubauten	18.100	520	17.500 - 18.500	10
Garagen im Gebäude ³				
1960 - 2019	13.100	6.440	10.000 - 20.000	11
Neubauten	17.900	520	17.500 - 18.500	8
Tiefgarageneinstellplätze				
1960 - 1989	10.900	4.200	8.000 - 15.000	27
1990 - 2019	11.800	5.050	7.000 - 18.500	39
Neubauten	17.900	3.990	14.000 - 20.500	84
Stellplätze				
im Weiterverkauf	4.900	2.650	2.500 - 8.000	27
im Ersterwerb	6.350	1.410	5.500 - 7.500	30

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

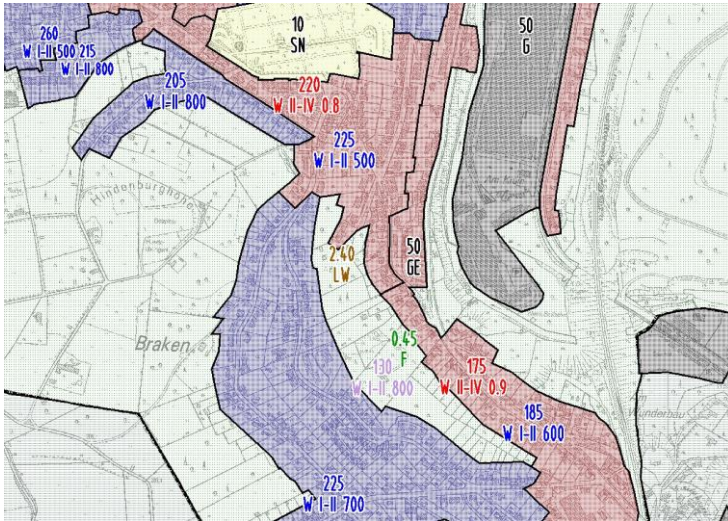
² Auswertungszeitraum 2020 - 2021

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

³ 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 vom Gutachterausschuss 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 kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden.



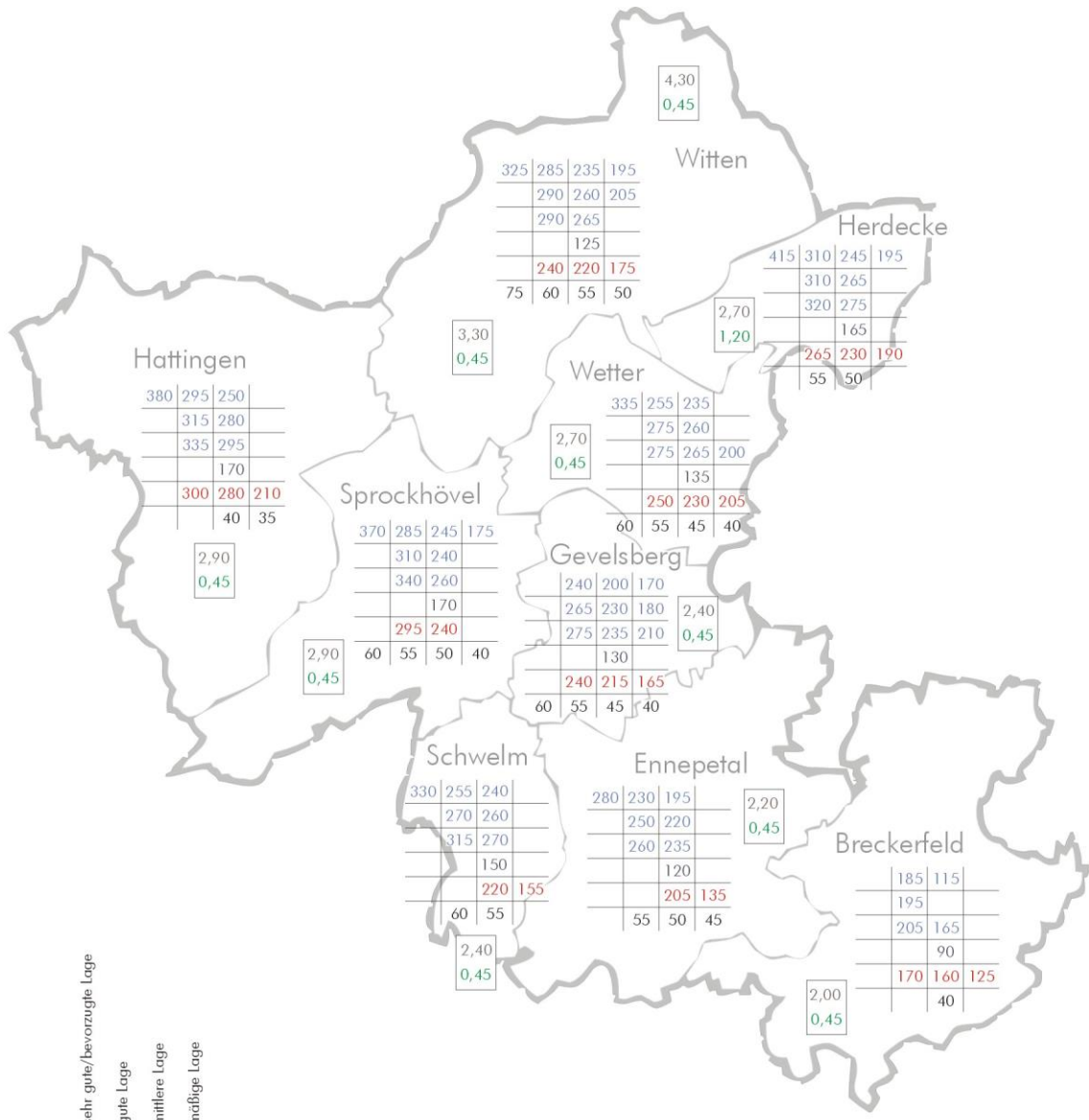
Ergänzend zum Online-Angebot von BORISplus.NRW können die Bodenrichtwerte auch mobil mit Smartphone und Tablet abgerufen werden. Die App ist für iPhone und iPad im Apple Store, für Android OS in Google Play und für Windows 10 Mobile im Microsoft Store verfügbar.



Die Bodenrichtwerte können auch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden. Für die Erstellung eines Auszugs (pdf-Datei) durch die Geschäftsstelle wird eine Zeitgebühr berechnet ¹.

¹ Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW), in Verbindung mit der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW) in der jeweils geltenden Fassung.

Gebietstypische Werte (beitragsfrei)
(Bodenrichtwertübersicht nach § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW (Stand 01.01.2022))



sehr gute/bevorzugte Lage
 gute Lage
 mittlere Lage
 mäßige Lage

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 - 800 m²)
- Doppelhaushälften und Reihendhäuser (250 - 500 m²)
- Reihenmittelhäuser (150 - 300 m²)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Außenbereich (800 m², für Witten 1.000 m²)
- mehrgeschossige Bebauung (gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages)
- Gewerbe und Industrie (ohne tertiäre Nutzung)
- landwirtschaftliche Fläche
- forstwirtschaftliche Fläche (ohne Aufwuchs)

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, Gebäudestandard. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden, siehe Ziffer 9.2.2 (Seite 55ff.).

Immobilienrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen stichtagsbezogen abgeleitet. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV vom 19. Mai 2010 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 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 berechnet¹.

¹ Die Gebühr richtet sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW), in Verbindung mit der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW) in der jeweils geltenden Fassung.

9 Erforderliche Daten

Am 18. Februar 2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten den Grundstücksmarktbericht mit den für die Wertermittlung erforderlichen Daten beschlossen (§ 40 und § 41 GrundWertVO NRW).

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/m² im Jahre i

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

Für die Indexberechnungen des aktuellen Jahres muss anstelle des gleitenden Mittels vorläufig mit dem Durchschnittswert (BW_i) des laufenden Jahres gerechnet werden. Die 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 55ff.)) 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

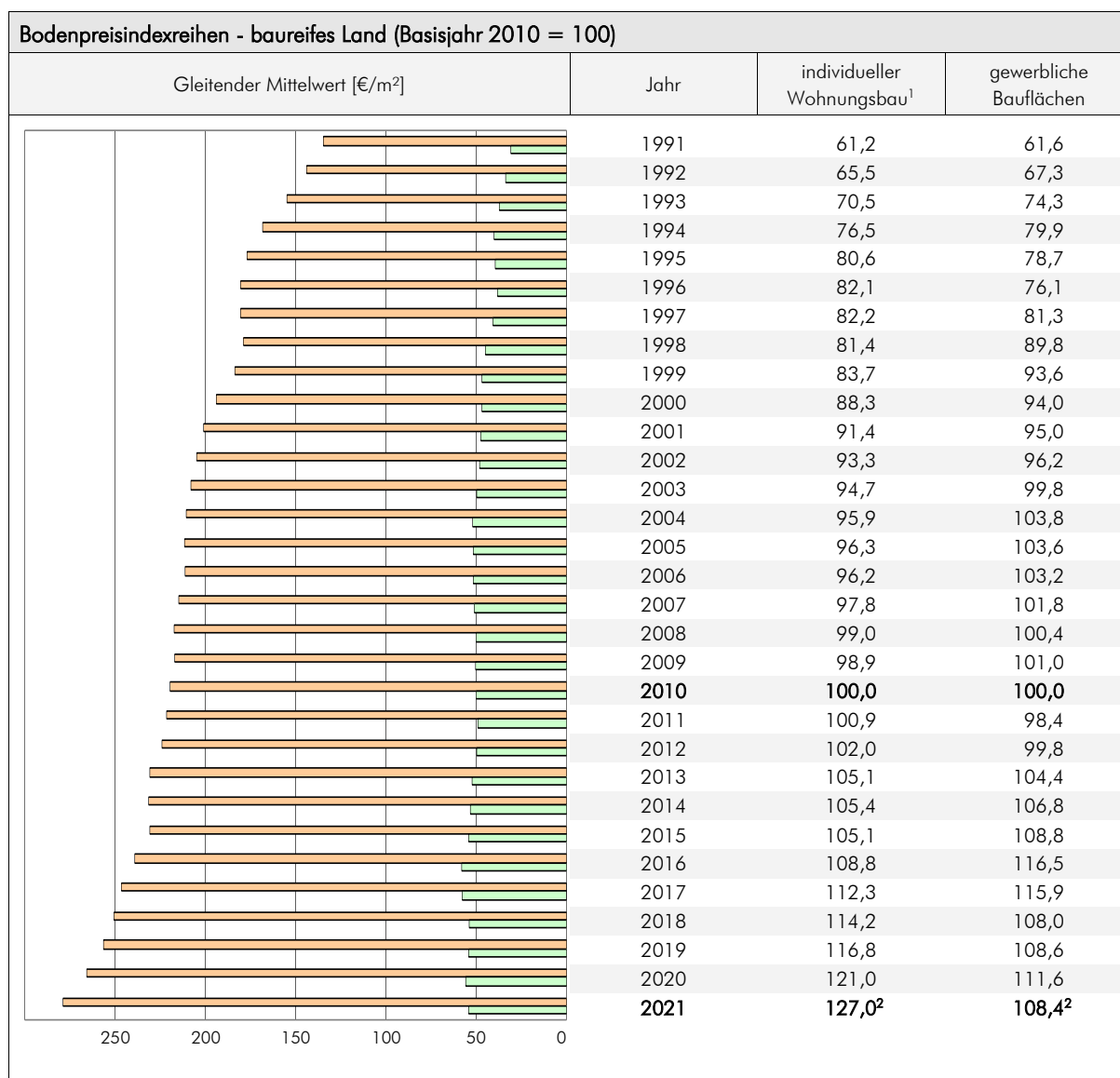
Für neugebaute Eigentumswohnungen erfolgt keine Umrechnung auf ein Normobjekt. Der Index wird als gleitendes Mittel aus den jährlich zusammengefassten Kaufpreisen berechnet (siehe unbebaute Grundstücke).

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 1991 sind über die Internetadresse www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen einsehbar.



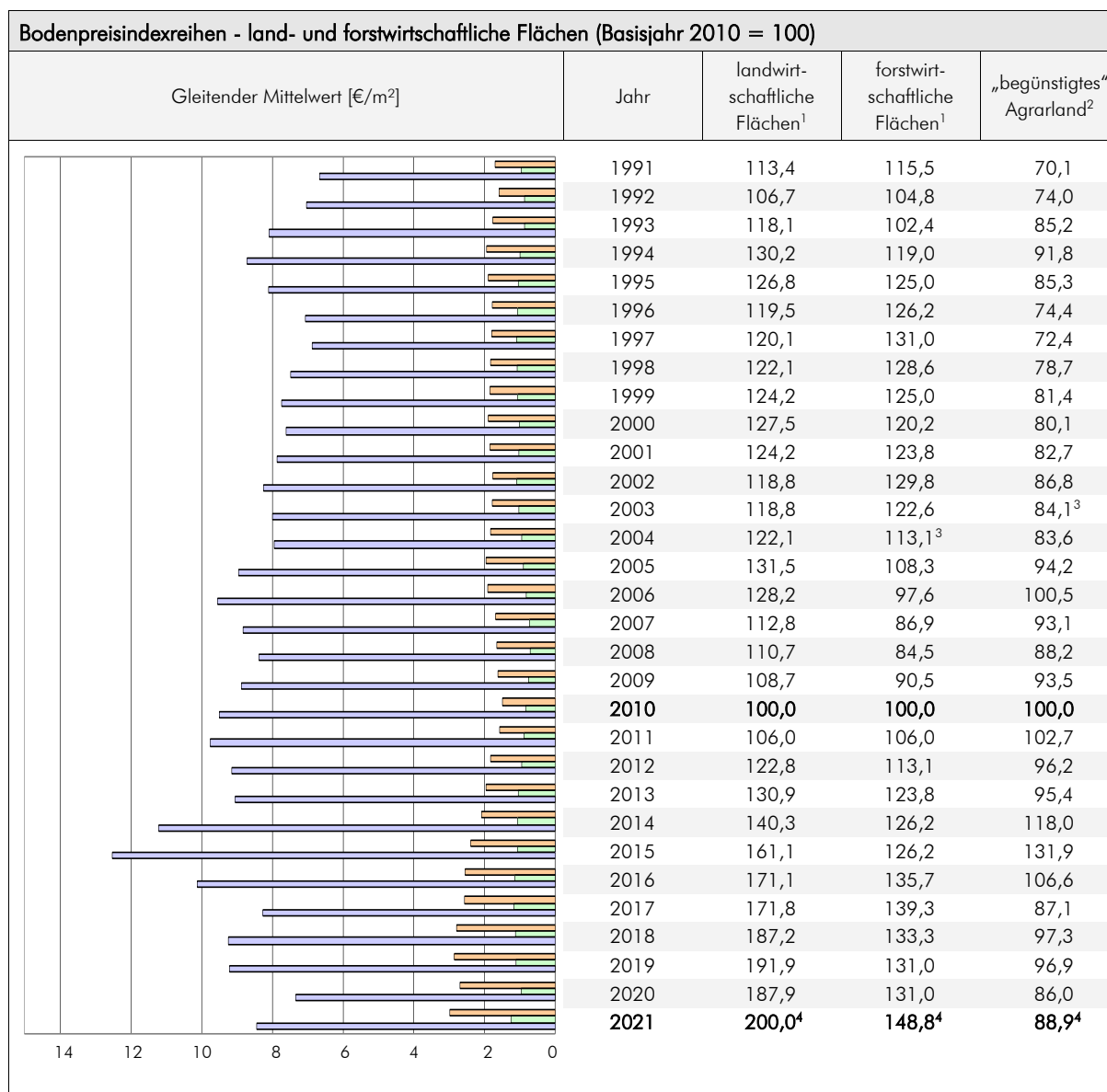
¹ Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung

² 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 1991 sind über die Internetadresse www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen einsehbar.



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

² 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

³ der Index wurde anhand der Daten des Vorjahres und des darauf folgenden Jahres ermittelt

⁴ 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.

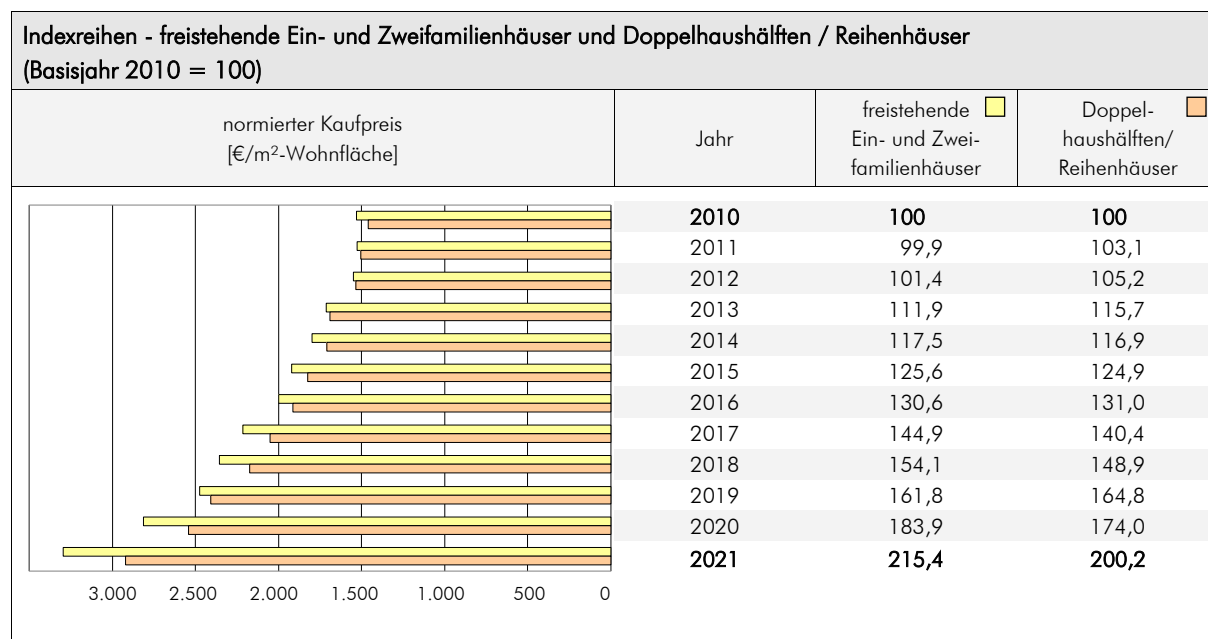
Alle Kaufpreise wurden auf ein Normobjekt bezogen. Die Umrechnung der Einzelwerte erfolgte mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Ziffer 9.2.2.1 und 9.2.2.2). Der Index stellt einen Durchschnitt für den gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis dar, für die einzelnen Städte bzw. Stadtteile sowie aufgrund anderer Einflussgrößen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

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

- Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
- Alter: 30 Jahre
- mittlerer Gebäudestandard (Standardstufe 3)
- baujahrtypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 150 m²
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 700 m²
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis

Folgendes Normobjekt wurde für die Doppelhaushälften / Reihenhäuser zugrunde gelegt:

- Gebäudeart: Doppelhaushälfte
- Alter: 30 Jahre
- mittlerer Gebäudestandard (Standardstufe 3)
- baujahrtypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 125 m²
- voll unterkellert
- Baulandfläche: 250 m²
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



9.1.4 Wohnungseigentum

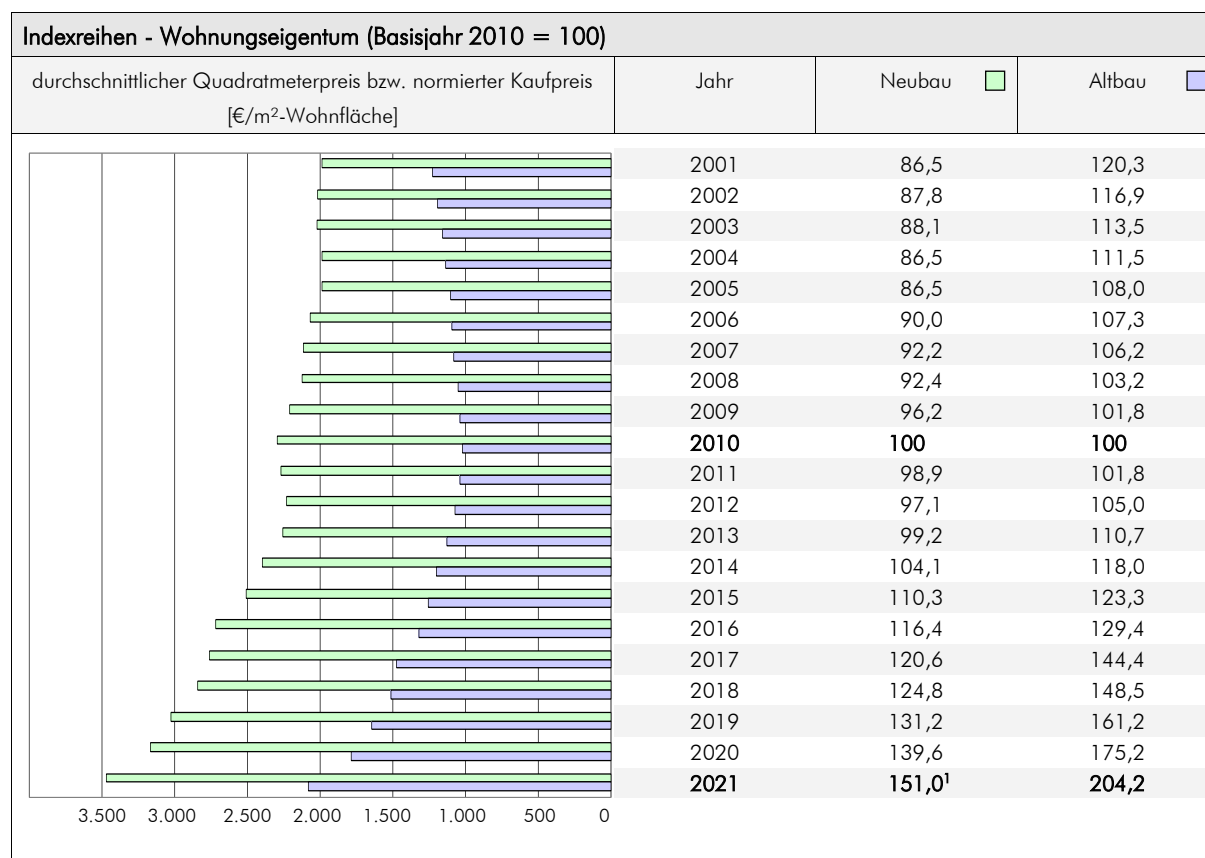
Die Indexreihe für Neubau wurde entsprechend den Erläuterungen unter Ziffer 9.1 aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für erstmalig verkaufte Eigentumswohnungen im Neubau ermittelt. Es handelt sich um einen gleitenden Index. Der Index bis 2013 bezieht sich auf die Daten des Gutachterausschusses für 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 Ziffer 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
- mittlerer Gebäudestandard (Standardstufe 3)
- baujahrtypischer Modernisierungstyp
- Wohnfläche: 80 m²
- Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage: 13 bis 30 Wohnungen
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude: 7 bis 12 Wohnungen
- unvermietet
- Balkon vorhanden
- Tageslichtbad vorhanden
- mittlere Wohnlage
- Ennepe-Ruhr-Kreis



Über die Internetadresse www.gutachterausschuss.en-kreis.de/indexreihen sind die Indizes für Wohnungseigentum vor dem Jahr 2001 einsehbar.

¹ vorläufiger Index

9.2 Umrechnungskoeffizienten

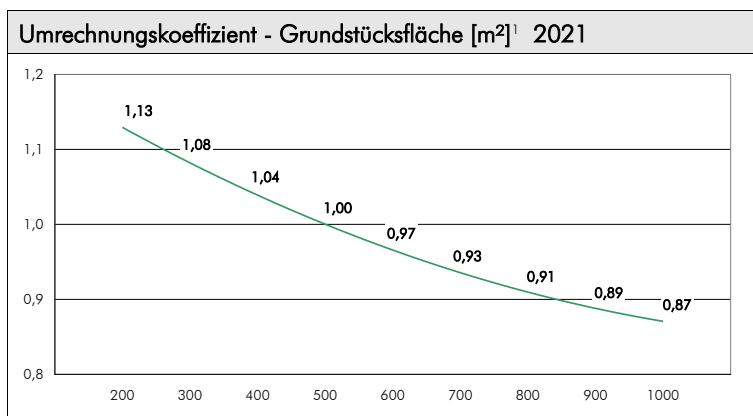
9.2.1 Unbebaute Grundstücke

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 m² in einer statistisch gesicherten Funktion abgeleitet und können der nachfolgenden Grafik entnommen werden:



Beispiel:

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

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

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

Bodenwert für 800 m² großes Grundstück
= 175 €/m²

¹ Für eine Grundstücksfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln. Bsp. für eine Grundstücksfläche von 470 m²: Koeffizient 470 m² = (470 m² - 400 m²) * (Koeffizient 500 m² - Koeffizient 400 m²) / (500 m² - 400 m²) + Koeffizient 400 m² = (470 - 400) * (1,00 - 1,04) / (500 - 400) + 1,04 = 1,01
Über den grafisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

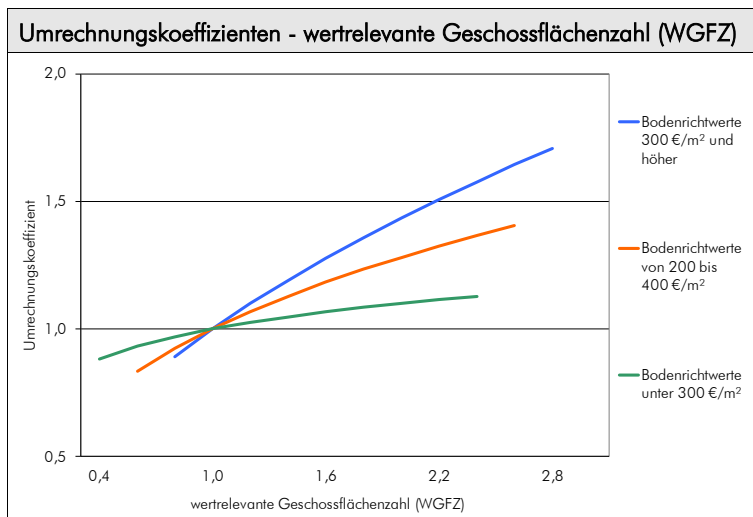
9.2.1.2 Baureifes Land (Geschosswohnungsbau/gemischte Bauflächen) - Geschossflächenzahl (GFZ)

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 (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) verwiesen.

Die Umrechnungskoeffizienten können für erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke verwendet werden, wobei sich jeweils auf die wertrelevante Geschossflächenzahl¹ (WGFZ) zu beziehen ist. Es ergeben sich in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau [€/m²] unterschiedliche Umrechnungskoeffizienten.

Bodenrichtwert ² [€/m ²]	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 €/m²
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 €/m²

¹ 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).

² 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 Gebäudestandard. Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreise, die zwischen 2013 und 2018 im Ennepe-Ruhr-Kreis 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 (Ziffer 6.1.1 bis 6.1.4 und Ziffer 7.1) sind die Umrechnungskoeffizienten nicht 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	Immobilienrichtwert: 2.250 €/m ²	Umrechnungs-koeffizient	
Alter	Baujahr 1981 40 Jahre	0,90	Baujahr 1985 36 Jahre	0,93	$0,90 \div 0,93$ = 0,968
Wohnfläche	110 m ²	1,04	93 m ²	1,01	$1,04 \div 1,01$ = 1,030
Gebäudestandard	mittel - S3	1,00	mittel - S3	1,00	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	1,06	baujahrtypisch	1,00	$1,06 \div 1,00$ = 1,060
Gemeinde	Gevensberg	1,01	Gevensberg	1,01	1,00
Wohnlage	gut	1,07	gut	1,07	1,00
Balkon	vorhanden	1,00	vorhanden	1,00	1,00
Tageslichtbad	nicht vorhanden	0,97	vorhanden	1,00	$0,97 \div 1,00$ = 0,970
Anzahl der Einheiten in der Anlage	24	1,00	28	1,00	1,00
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	1,04	13-15	0,98	$1,04 \div 0,98$ = 1,061
Mietsituation	vermietet	0,97	unvermietet	1,00	$0,97 \div 1,00$ = 0,970
$2.250 \text{ €/m}^2 \times 0,968 \times 1,030 \times 1,00 \times 1,060 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,970 \times 1,00 \times 1,061 \times 0,970$					= 2.374 €/m²

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).

Die im Kalkulator (und im Grundstücksmarktbericht) dargestellten Nachkommastellen können von den im Berechnungsprozess einfließenden und mitgeführten Nachkommastellen abweichen. Auch durch die lineare Interpolation der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten und die anschließende Rundung können sich Differenzen zu dem Kalkulator-Wert ergeben. Diese Wertdifferenzen sind geringfügig.

9.2.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat 984 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die zwischen 2013 und 2018 im Ennepe-Ruhr-Kreis verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Gebäudestandard, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Alter ¹ [Jahre]			
4	[1,29]	30	1,00
6	[1,26]	32	0,98
8	[1,23]	34	0,97
10	[1,21]	36	0,95
12	[1,18]	38	0,94
14	[1,16]	40	0,92
16	[1,14]	45	0,89
18	[1,12]	50	0,87
20	[1,09]	55	0,84
22	[1,07]	60	0,83
24	[1,05]	61 bis 71	0,82
26	[1,04]	72 bis 91	0,81
28	[1,02]	älter als 91	0,77

Gebäudeart			
Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus m.	0,95
Zweifamilienhaus	0,94	Einliegerwohnung	

Keller			
voll unterkellert	1,00	Wohnfläche KG /	0,95
nicht unterkellert	[0,92]	tlw. unterkellert	

Gebäudestandard ³			
stark gehoben - S5	[1,23]	einfach - S2	0,91
gehoben - S4	1,11	sehr einfach - S1	[0,78]
mittel - S3	1,00		

Modernisierungstyp ⁵			
baujahrtypisch	1,00	neuzeitlich	[1,29]
teilmodernisiert	1,09	(modernisiert)	

Wohnfläche ² [m ²]			
< 100	[1,21]	190	0,86
100	[1,17]	200	0,83
110	[1,13]	210	0,81
120	[1,09]	220	0,78
130	[1,05]	230	0,76
140	1,02	240	0,74
150	0,98	250	[0,72]
160	0,95	275	[0,69]
170	0,92	300	[0,66]
180	0,89	> 300	[0,63]

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,78]	Schwelm	1,01
Ennepetal	0,94	Sprockhövel	1,07
Gevelsberg	0,96	Wetter	1,01
Hattingen	1,11	Witten	1,06
Herdecke	1,06		

Wohnlage			
sehr gut /	[1,22]	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	[0,91]
gut	1,09		

Baulandfläche ⁴ [m ²]			
< 400	[0,85]	800	1,05
400	0,88	900	1,07
450	0,91	1.000	1,08
500	0,94	1.250	1,11
600	0,98	1.500	1,11
700	1,02	> 1.500	1,12

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von **Garagen und Stellplätzen** werden im derzeitigen Modell die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 44) 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.

¹ 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.

Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

² Es wurden nur Objekte mit einer Wohnfläche von 80 bis 400 m² in die Auswertung einbezogen. Für eine Wohnfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln (siehe Bsp. Alter).

³ Die Angaben zu dem Gebäudestandard beziehen sich auf die Abstufungen der NHK 2010.

⁴ Es wurden nur Objekte mit einer Baulandfläche von 200 bis 2.000 m² in die Auswertung einbezogen. Für eine Baulandfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln (siehe Bsp. Alter).

⁵ Gebäude, die jünger als 26 Jahre sind und ältere Objekte, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden, gelten als baujahrtypisch. Ältere Ein- und Zweifamilienhäuser, die teilweise oder überwiegend modernisiert sind, wurden als teilmodernisiert und voll modernisierte Gebäude als neuzeitlich eingestuft.

9.2.2.2 Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Der Gutachterausschuss hat 879 Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die zwischen 2013 und 2018 im Ennepe-Ruhr-Kreis verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erkläraren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Gebäudestandard, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Alter ¹ [Jahre]			
4	[1,15]	45	0,90
10	1,12	50	0,87
15	1,10	55	0,85
20	1,06	60	0,82
25	1,03	65	0,80
30	1,00	70	0,79
35	0,97	72 bis 91	0,77
40	0,93	älter als 91	[0,76]

Gebäudestandard ²			
stark gehoben - S5	-	einfach - S2	0,92
gehoben - S4	1,06	sehr einfach - S1	[0,85]
mittel - S3	1,00		

Modernisierungstyp ³			
baujahrtypisch	1,00	neuzeitlich	-
teilmodernisiert	1,10	(modernisiert)	

Ergänzende Gebäudeart			
Doppelhaushälfte	1,00	Reihenmittelhaus	0,94
Reihenendhaus	0,96		

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,81]	Schwelm	1,06
Ennepetal	0,92	Sprockhövel	1,06
Gevelsberg	0,97	Wetter	0,99
Hattingen	1,12	Witten	1,07
Herdecke	1,00		

Keller			
voll unterkellert	1,00	Wohnfläche KG /	0,99
nicht unterkellert	0,94	tlw. unterkellert	

Wohnlage			
sehr gut /	-	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	0,92
gut	1,06		

Wohnfläche ⁴ [m ²]			
< 80	-	150	0,88
80	1,19	160	0,84
90	1,15	170	0,79
100	1,11	180	[0,74]
110	1,06	190	[0,69]
120	1,02	200	[0,64]
130	0,98	> 200	[0,63]
140	0,93		

Baulandfläche ⁵ [m ²]			
< 150	[0,88]	350	1,04
150	0,90	400	1,06
175	0,92	500	1,08
200	0,95	600	1,09
250	0,98	> 600	1,10
300	1,01		

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von **Garagen und Stellplätzen** werden im derzeitigen Modell die unter Ziffer 7.2.2 (Seite 44) 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.

Die **Anzahl der Vollgeschosse**, der **Dachausbau** und die **Grundstücksart** sind beschreibende Merkmale für den Immobilienrichtwert, es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

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

¹ Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.
Bsp. für ein Alter von 22 Jahre: Koeffizient 22 Jahre = (22 Jahre - 20 Jahre) * (Koeffizient 25 Jahre - Koeffizient 20 Jahre) / (25 Jahre - 20 Jahre) + Koeffizient 20 Jahre = (22 - 20) * (1,03 - 1,06) / (25 - 20) + 1,06 = 1,048

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.

² Die Angaben zu dem Gebäudestandard beziehen sich auf die Abstufungen der NHK 2010.

³ Gebäude, die jünger als 26 Jahre sind und ältere Objekte, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden, gelten als baujahrtypisch. Ältere Doppelhaushälften / Reihenhäuser, die teilweise oder überwiegend modernisiert sind, wurden als teilmodernisiert und voll modernisierte Gebäude als neuzeitlich eingestuft.

⁴ Für eine Wohnfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln (siehe Bsp. Alter).

⁵ Es wurden nur Objekte mit einer Baulandfläche von 100 bis 1.200 m² in die Auswertung einbezogen. Für eine Baulandfläche zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln (siehe Bsp. Alter).

9.2.2.3 Wohnungseigentum

Der Gutachterausschuss hat 1.977 Eigentumswohnungen (ohne Ersterwerb und ohne Umwandlung), die zwischen 2013 und 2018 im Ennepe-Ruhr-Kreis verkauft wurden, untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen von der Untersuchung sind Apartments, sowohl in Apartment-Anlagen als auch aus Wohnanlagen mit Apartments und größeren Wohnungen. Angaben zu diversen Merkmalen, z.B. Gebäudestandard, Modernisierungstyp wurden von den Erwerbern angegeben.

Alter ¹ [Jahre]			
4	[1,46]	30	1,00
6	[1,42]	32	0,98
8	[1,37]	34	0,95
10	[1,33]	36	0,93
12	1,29	38	0,92
14	1,25	40	0,90
16	1,21	42	0,88
18	1,18	44	0,87
20	1,14	46	0,86
22	1,11	48	0,85
24	1,08	50	0,84
26	1,05	51 bis 70	0,84
28	1,03	älter als 70	0,80

Wohnfläche [m ²]			
bis 54	0,92	85 bis 94	1,01
55 bis 64	0,92	95 bis 104	1,04
65 bis 74	0,97	105 bis 119	1,04
75 bis 84	1,00	≥ 120	1,00

Gebäudestandard ²			
stark gehoben - S5	-	einfach - S2	0,93
gehoben - S4	1,05	sehr einfach - S1	[0,82]
mittel - S3	1,00		

Modernisierungstyp ⁴			
baujahrtypisch	1,00	neuzeitlich	[1,10]
teilmodernisiert	1,06	(modernisiert)	

Gemeinde [Ennepe-Ruhr-Kreis = 1,00]			
Breckerfeld	[0,90]	Schwelm	1,07
Ennepetal	0,88	Sprockhövel	1,09
Gevelsberg	1,01	Wetter	0,97
Hattingen	1,06	Witten	1,03
Herdecke	0,99		

Wohnlage			
sehr gut /	[1,15]	mittel	1,00
bevorzugt		einfach	0,95
gut	1,07		

Balkon / Terrasse			
vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,84

Tageslichtbad			
vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,97

Anzahl der Einheiten in der Anlage			
bis 6	1,00	31 bis 65	0,95
7 bis 12	1,00	mehr als 65	0,93
13 bis 30	1,00		

Anzahl der Einheiten im Gebäude ³			
bis 6	1,04	13 bis 30	0,98
7 bis 12	1,00	mehr als 30	0,90

Mietsituation			
unvermietet	1,00	vermietet	0,97

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

¹ Für ein Alter zwischen den angegebenen Intervallen sind die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln.
Bsp. für ein Alter von 19 Jahren: Koeffizient 19 Jahre = (19 Jahre - 18 Jahre) * (Koeffizient 20 Jahre - Koeffizient 18 Jahre) / (20 Jahre - 18 Jahre) + Koeffizient 18 Jahre = (19 - 18) * (1,14 - 1,18) / (20 - 18) + 1,18 = 1,16

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.

² Die Angaben zu dem Gebäudestandard beziehen sich auf die Abstufungen der NHK 2010.

³ Anzahl der Wohnungen, die von dem Hauseingang zu erreichen sind, über den die zu bewertende ETW auch zugänglich ist.

⁴ Wohnungen in Gebäuden, die jünger als 26 Jahre sind und ältere Wohnungen, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden, gelten als baujahrtypisch. Ältere Wohnungen, die teilweise oder überwiegend modernisiert sind, wurden als teilmodernisiert und voll modernisierte Wohnungen als neuzeitlich eingestuft.

Die **Gebäudeart**, die **Anzahl der Vollgeschosse**, ein (nicht) vorhandener **Aufzug**, die **Geschosslage** und die **Raumanzahl** sind beschreibende Merkmale für den Immobilienrichtwert, es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Wohnungen, die im Zusammenhang mit einer **Umwandlung** verkauft werden, sind ca. 4 % 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 44) veröffentlichten Immobilienpreise pauschal in Ansatz gebracht.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Die ImmoWertV vom 19. Mai 2010 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 2022								
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK ¹	Ø RND ²	Ø GND ³
	Spanne*		m ²	€/m ²	€/m ²	%	Jahre	Jahre
Wohnungseigentum	2,8 %	48	70	1.470	6,67	24	33	80
(Baujahr 1950 - 1974, Weiterverkauf, vermietet, Ø 8 Wohneinheiten)	1,2 % 1,5 - 4,2 %	2 Jahre	15	310	1,08	4	4	-
Wohnungseigentum	2,8 %	51	81	1.670	6,64	23	46	80
(Baujahr 1975 - 1994, Weiterverkauf, vermietet, Ø 7 Wohneinheiten)	1,3 % 1,5 - 4,0 %	2 Jahre	24	390	1,14	4	6	-
Wohnungseigentum	2,7 %	29	73	1.980	7,09	22	58	80
(Baujahr 1995 - 2009, Weiterverkauf, vermietet, Ø 10 Wohneinheiten)	0,7 % 2,1 - 3,4 %	2 Jahre	16	290	1,05	3	3	-
Wohnungseigentum	[2,8 %]	7	93	2.780	8,62	17	79	80
(Erstverkauf aus Neubau, Ø 17 Wohneinheiten)	0,7 % 2,4 - 3,5 %	3 Jahre	17	470	0,90	2	1	-
Wohnungseigentum - Apartment (Baujahr 1950 - 2009, vermietet)	4,7 % 1,8 % 3,0 - 6,6 %	25 2 Jahre	33 7	1.300 300	7,60 1,40	28 4	45 11	80 -
Teileigentum (vermietet) - Geschäfte/Büros/Praxen	[7,7 %] 1,7 6,2 - 9,8 %	16 8 Jahre	183 64	1.010 320	7,99 2,27	20 3	52 11	80 -
Einfamilienhäuser (freistehend)	1,3 % 1,3 % 0,3 - 2,0 %	30 2 Jahre	187 68	2.440 530	6,39 0,88	20 2	50 18	80 -
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	1,1 % 1,2 % 0,2 - 2,2 %	88 2 Jahre	137 30	1.820 500	6,27 0,85	21 3	46 14	80 -
Zweifamilienhäuser ⁴	1,0 % 1,0 % 0,1 - 1,9 %	20 2 Jahre	227 57	2.180 350	5,95 0,43	22 2	41 14	80 -

[] = statistisch nicht abgesichert

¹ Bewirtschaftungskosten

² Restnutzungsdauer

³ Gesamtnutzungsdauer

⁴ freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

* in der Spanne sind 2/3 aller Liegenschaftszinssätze erfasst

Liegenschaftszinssätze 2022								
Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz Standard- abweichung	Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK ¹	Ø RND ²	Ø GND ³
	Spanne [*]		m ²	€/m ²	€/m ²	%	Jahre	Jahre
Dreifamilienhäuser	3,0 %	9	252	1.440	6,22	24	37	80
	0,4 %	3 Jahre	46	370	0,98	3	9	-
	2,7 - 3,1 %							
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % ⁴ (alle Baujahre, Ø 6 Wohneinheiten)	3,2 %	38	472	1.310	6,14	25	37	80
	1,3 %	3 Jahre	142	360	0,93	4	9	-
	2,1 - 4,5 %							
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % ⁴ (Baujahr bis 1949, Ø 5 Wohneinheiten)	[3,6 %]	9	443	1.220	6,20	23	38	80
	1,3 %	3 Jahre	88	260	1,00	4	8	-
	2,7 - 5,1 %							
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % ⁴ (Baujahr 1950 - 1974, Ø 6 Wohneinheiten)	3,1 %	23	478	1.240	5,99	26	34	80
	1,3 %	3 Jahre	154	310	0,82	3	6	-
	1,8 - 4,4 %							
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	5,2 %	15	474	1.270	7,64	22	39	80
	1,5 %	3 Jahre	205	630	2,56	5	15	-
	4,1 - 6,7 %							
Handel	[5,8 %]	8	1.187	1.070	6,89	21	38	64
	1,3 %	10 Jahre	568	780	4,15	9	15	9
	4,5 - 7,0 %							
produzierendes Gewerbe	[7,0 %]	9	1.042	680	4,86	16	36	58
	1,8 %	10 Jahre	795	230	1,53	3	13	4
	5,4 - 8,4 %							

[] = 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 > 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 aufgrund der örtlichen Mietspiegel unter Berücksichtigung der Gesamtwohnfläche (Zuschläge zwischen 5 und 20 %) ermittelt

¹ Bewirtschaftungskosten

² Restnutzungsdauer

³ Gesamtnutzungsdauer

⁴ der Zinssatz bezieht sich auf reine Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 %

* in der Spanne sind 2/3 aller Liegenschaftszinssätze erfasst

- 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 Anlagen 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 vom 19. Mai 2010 und Nummer 9 Abs. 3 VW-RL
- Berechnungsverfahren Iterationsverfahren nach R. Möckel¹

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

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

P = Liegenschaftszinssatz

q = 1 + p / 100

Re = Reinertrag des Grundstücks

n = Restnutzungsdauer

Kp = Kaufpreis des Grundstücks

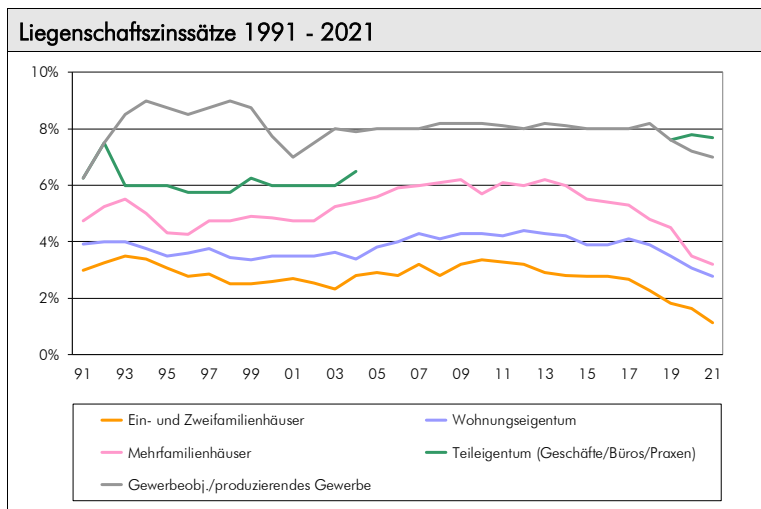
G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

Das Modell wurde in 2016 geändert und beinhaltet neue Ansätze für die Bewirtschaftungskosten, Ziffer 9.7 (Seite 79f.). 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.

Zu- und Abschläge der Liegenschaftszinssätze		
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>Aus dem Datenmaterial der letzten Jahre (Ennepe-Ruhr-Kreis) kann kein plausibler Unterschied zwischen den Zinssätzen in guten und mittleren Wohnlagen abgeleitet werden. Die Zuschläge bei einer mäßigen Wohnlage gegenüber den Zinssätzen in mittleren und guten Wohnlagen liegen bei Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser in ähnlicher Größenordnung.</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 Mehrfamilienhäusern eine ähnliche Abhängigkeit festgestellt werden, eine Abhängigkeit bei Wohnungseigentum konnte nicht festgestellt werden.</p>
Bauunterhaltung	<p>schlechte Bauunterhaltung</p> <hr/> <p>gute Bauunterhaltung</p>	
Miete [€/m ²]	<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 Liegenschaftszinssätze 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 werden lediglich Immobilienpreisübersichten im vorderen Teil des Grundstücksmarktberichtes wiedergegeben (Ziffer 6.1 bis 6.3, 6.5 und 7.1).

Die geforderte Abstimmung auf ein Normobjekt wird jedoch von den **Immobilienrichtwerten** erfüllt. Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV vom 19. Mai 2010 bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar (Ziffer 8.2 (Seite 47)).

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 (Rohrertrag oder Reinertrag) bezogen werden.
- Gebädefaktoren werden errechnet, indem die Kaufpreise auf eine geeignete Raumeinheit [m³] oder Flächeneinheit [m²] der baulichen Anlagen bezogen werden.

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.

Rohrertragsfaktor	=	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 Jahresertrag eines zu bewertenden Objektes ableiten lässt.

Rohertagsfaktoren 2022								
Art des Objektes	Rohertagsfaktoren		Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)				
	Standard- abweichung	Spanne*		Ø Wohn-/ Nutzfläche m ²	Ø Kauf- preis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø BewK ¹ %	Ø RND ² Jahre
Wohnungseigentum (Baujahr 1950 - 1974, Weiterverkauf, vermietet, Ø 8 Wohneinheiten)	18,5 3,8 14,8 - 22,6	48 2 Jahre	70 15	1.470 310	6,67 1,08	24 4	33 4	80 -
Wohnungseigentum (Baujahr 1975 - 1994, Weiterverkauf, vermietet, Ø 7 Wohneinheiten)	21,3 5,1 16,0 - 26,0	51 2 Jahre	81 24	1.670 390	6,64 1,14	23 4	46 6	80 -
Wohnungseigentum (Baujahr 1995 - 2009, Weiterverkauf, vermietet, Ø 10 Wohneinheiten)	23,5 3,6 20,0 - 26,7	29 2 Jahre	73 16	1.980 290	7,09 1,05	22 3	58 3	80 -
Wohnungseigentum (Erstverkauf aus Neubau, Ø 17 Wohneinheiten)	[27,1] 5,0 22,5 - 30,5	7 3 Jahre	93 17	2.780 470	8,62 0,90	17 2	79 1	80 -
Wohnungseigentum - Apartment (Baujahr 1950 - 2009, vermietet)	14,6 3,7 10,5 - 18,1	25 2 Jahre	33 7	1.300 300	7,60 1,40	28 4	45 11	80 -
Teileigentum (vermietet) - Geschäfte/Büros/Praxen	10,6 2,1 8,2 - 12,4	16 8 Jahre	183 64	1.010 320	7,99 2,27	20 3	52 11	80 -
Einfamilienhäuser (freistehend)	34,7 8,2 28,1 - 43,0	30 2 Jahre	187 68	2.440 530	6,39 0,88	20 2	50 18	80 -
Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	32,6 7,6 24,5 - 40,0	88 2 Jahre	137 30	1.820 500	6,27 0,85	21 3	46 14	80 -
Zweifamilienhäuser ⁴	33,5 7,9 27,6 - 39,3	20 2 Jahre	227 57	2.180 350	5,95 0,43	22 2	41 14	80 -

[] = statistisch nicht abgesichert

¹ Bewirtschaftungskosten

² Restnutzungsdauer

³ Gesamtnutzungsdauer

⁴ freistehende Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

* in der Spanne sind 2/3 aller Rohertagsfaktoren erfasst

Rohertragsfaktoren 2022									
Art des Objektes	Rohertragsfaktoren		Anzahl Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert / Standardabweichung)					
	Standard- abweichung	Spanne*		Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø BewK ¹	Ø RND ²	Ø GND ³
				m ²	€/m ²	€/m ²	%	Jahre	Jahre
Dreifamilienhäuser	19,2 3,0 17,1 - 19,7	9 3 Jahre	252 46	1.440 370	6,22 0,98	24 3	37 9	80 -	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % ⁴ (alle Baujahre, Ø 6 Wohneinheiten)	17,7 3,6 14,0 - 21,8	38 3 Jahre	472 142	1.310 360	6,14 0,93	25 4	37 9	80 -	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % ⁴ (Baujahr bis 1949, Ø 5 Wohneinheiten)	[16,2] 2,2 14,3 - 18,7	9 3 Jahre	443 88	1.200 260	6,20 1,00	23 4	38 8	80 -	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % ⁴ (Baujahr 1950 - 1974, Ø 6 Wohneinheiten)	17,3 3,5 13,6 - 20,1	23 3 Jahre	478 154	1.240 310	5,99 0,82	26 3	34 6	80 -	
gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil > 20 %	13,6 3,0 10,8 - 15,2	15 3 Jahre	474 205	1.270 630	7,64 2,56	22 5	39 15	80 -	
Handel	[12,7] 2,7 9,6 - 14,5	8 10 Jahre	1.187 568	1.070 780	6,89 4,15	21 9	38 15	64 9	
produzierendes Gewerbe	[11,2] 2,3 9,7 - 12,5	9 10 Jahre	1.042 795	680 230	4,86 1,53	16 3	36 13	58 4	

[] = statistisch nicht abgesichert

¹ Bewirtschaftungskosten

² Restnutzungsdauer

³ Gesamtnutzungsdauer

⁴ der Zinssatz bezieht sich auf reine Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 %

* in der Spanne sind 2/3 aller Rohertragsfaktoren erfasst

9.4.2 Gebädefaktoren

Gebädefaktoren dienen der Berechnung von (vorläufigen) Vergleichswerten durch Multiplikation des angepassten Gebädefaktors [€/m²-Wohnfläche] mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Es sind nach § 6 Vergleichsrichtlinie (VW-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 147 Immobilienrichtwerte (Ziffer 8.2 (Seite 47)) 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 51f.)) und/oder den Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 9.2.2 (Seite 55ff.)) berücksichtigt werden. Gegebenenfalls müssen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zusätzlich berücksichtigt werden.

Die Immobilienrichtwerte können unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden.

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.

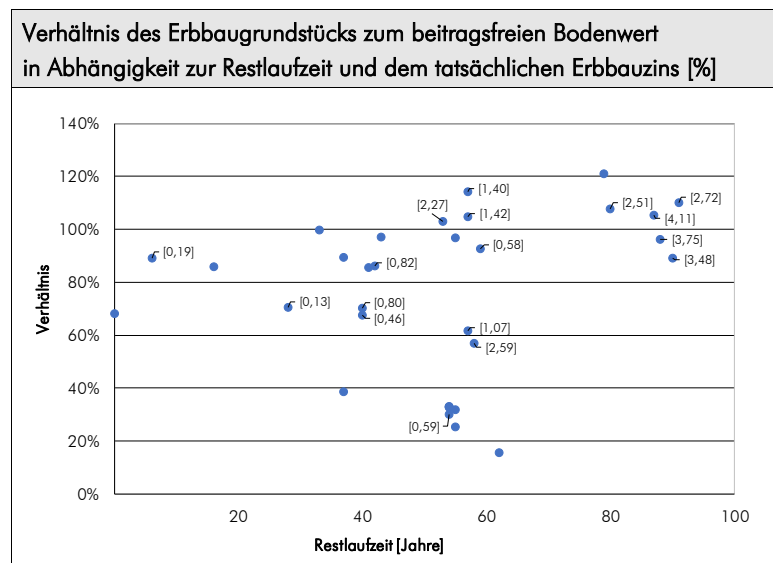
9.5.2 Vergleichsfaktoren für das Erbbaurechtsgrundstück

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 Erbbaurechtsgrundstücks	=	Wert eines entsprechenden Grundstücks ohne Belastung durch das Erbbaurecht	x	Vergleichsfaktor für das Erbbaurechtsgrundstück
----------------------------------	---	--	---	---

Bei den in den letzten (fünf) Jahren veräußerten Erbbaugrundstücken für den **individuellen Wohnungsbau** handelt es sich überwiegend um Verkäufe zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. In diesen Fällen vereinigt sich Erbbaugrundstück und Erbbaurecht wieder in einem Eigentum.



Die Auswertung zu den Vergleichsfaktoren stützt sich auf 32 Kauffälle, wobei nur bei 17 Kauffällen Angaben zum tatsächlichen Erbbauzins vorlagen. Zwei Drittel der vereinbarten Kaufpreise liegen im Verhältnis zum unbelasteten, beitragsfreien Bodenwert¹ bei 35 bis 105 %.

Für die Erbbaugrundstücke mit einer verbleibenden Restlaufzeit des Erbbaurechts von 30 bis 65 Jahre kann **kein gesicherter Vergleichsfaktor** abgeleitet werden.

Für die Erbbaugrundstücke mit einer Restlaufzeit von über 80 Jahren und einem ortsüblichen, angemessenen Erbbauzins ergibt sich ein **Vergleichsfaktor von 0,85 bis 1,20**.

¹ Heranziehung des aktuellen Bodenrichtwertes und ggf. Anpassung wegen Unterschiede bei der Grundstücksfläche und Lage an das Erbbaugrundstück

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 vom 19. Mai 2010 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)¹ 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 abgebildet.

Wesentliche Modellparameter:

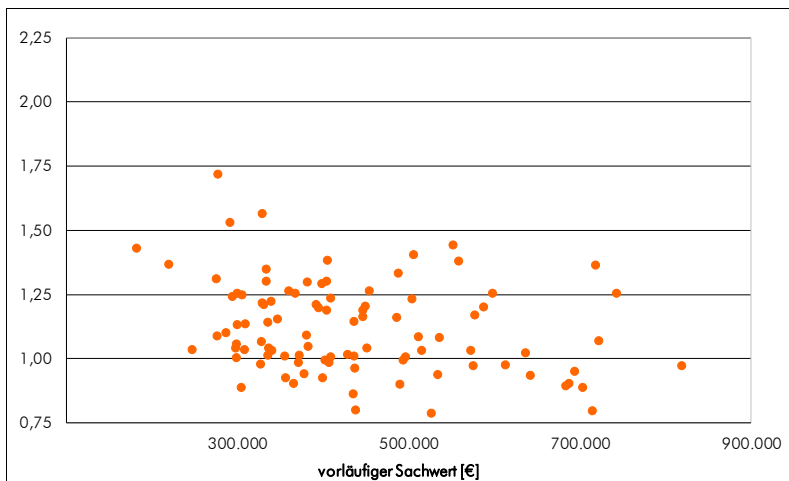
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL); keine Gebäudealtersklassen; Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL); Baunebenkosten und Umsatzsteuer sind in den NHK 2010 enthalten
- Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) – DIN 277-1:2005-02
- Korrekturfaktoren für Land- und Ortsgröße (Regionalisierungsfaktor) 1,0
- 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 Gebäudemerkmalen, wie z.B. der Nutzbarkeit von Dachgeschossen, Drenpelhöhen, ausgebaute Spitzböden usw. nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW verwendet.

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

9.6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Kauffälle für die Ermittlung der Sachwertfaktoren (Beschreibung der Stichprobe) freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 ¹									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND ²	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m ²	Jahre	m ²	m ²
Mittelwert	1,11	97	435.000	159.000	276.000	230	45	200	735
Standardabweichung	0,20		135.000	54.000	116.000	47	16	64	253
Minimum	0,67		180.000	70.000	75.000	130	15	110	325
Maximum	1,72		820.000	380.000	575.000	400	78	384	1.625
unterer Wert der 2/3-Spanne	0,94		310.000	110.000	170.000	190	32	145	465
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,29		570.000	205.000	395.000	260	66	257	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 €								



Für die dargestellten Kauffälle aus 2018 bis 2021 ist eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes erkennbar, wobei die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich sachverständig zu würdigen ist.

¹ Auswertungszeitraum 2018 - 2021

² Restnutzungsdauer

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.

Bei der multiplen Regression wurden alle 97 Kauffälle von 2018 bis 2021 herangezogen, wobei sich die dargestellten Sachwertfaktoren auf das **Wertniveau von 2020/2021** beziehen.

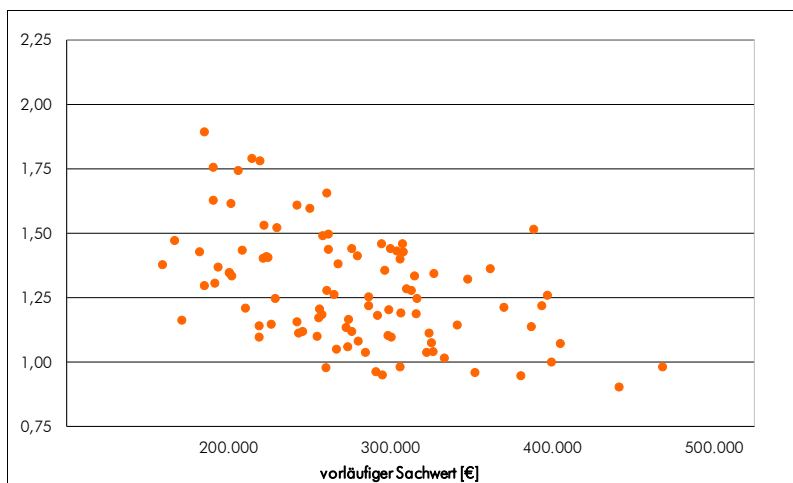
Der anzuwendende Sachwertfaktor wird durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten ermittelt und anschließend ggf. mit den Korrekturwert der angegebenen Gemeinden angepasst.

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

Sachwertfaktoren NHK 2010 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2022									
		Bodenwert [€]							
		Minimum 70.000	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	250.000	Maximum 380.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€] = vorläufiger Sachwert [€] abzgl. Bodenwert [€]	Minimum 75.000	1,32	1,32	1,31	1,29	1,28	1,27	1,26	1,26
	100.000	1,32	1,32	1,31	1,29	1,28	1,27	1,26	1,26
	150.000	1,32	1,32	1,31	1,29	1,28	1,27	1,26	1,26
	200.000	1,28	1,28	1,27	1,25	1,24	1,23	1,22	1,22
	250.000	1,25	1,25	1,23	1,22	1,21	1,20	1,19	1,19
	300.000	1,21	1,21	1,20	1,19	1,18	1,17	1,16	1,16
	350.000	1,19	1,19	1,17	1,16	1,15	1,14	1,13	1,13
	450.000	1,15	1,15	1,14	1,12	1,11	1,10	1,09	1,09
	Maximum 575.000	1,13	1,13	1,11	1,10	1,09	1,08	1,07	1,07
1,32		Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.							
1,31		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.							
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten keine Anpassung des (interpolierten) Sachwertfaktors ▪ Breckerfeld (interpolierter) Sachwertfaktor minus 0,19 									

9.6.1.2 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Kauffälle für die Ermittlung der Sachwertfaktoren (Beschreibung der Stichprobe) Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2022 ¹									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND ²	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m ²	Jahre	m ²	m ²
Mittelwert	1,28	96	275.000	89.000	188.000	225	50	141	405
Standardabweichung	0,22		65.000	40.000	60.000	40	14	28	202
Minimum	0,90		160.000	30.000	65.000	100	17	96	165
Maximum	1,89		470.000	225.000	375.000	350	78	244	1.050
unterer Wert der 2/3-Spanne	1,07		211.000	56.000	124.000	190	36	120	250
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,46		326.000	130.000	239.000	260	66	167	630
Wohnlagen:			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 €						



Für die dargestellten Kauffälle aus 2018 bis 2021 ist eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes erkennbar, wobei die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich sachverständig zu würdigen ist.

¹ Auswertungszeitraum 2018 - 2021

² Restnutzungsdauer

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 ($R^2 = 0,60$) von:

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

beeinflusst wird.

Bei der multiplen Regression wurden alle 96 Kauffälle von 2018 bis 2021 herangezogen, wobei sich die dargestellten Sachwertfaktoren auf das **Wertniveau von 2020/2021** beziehen.

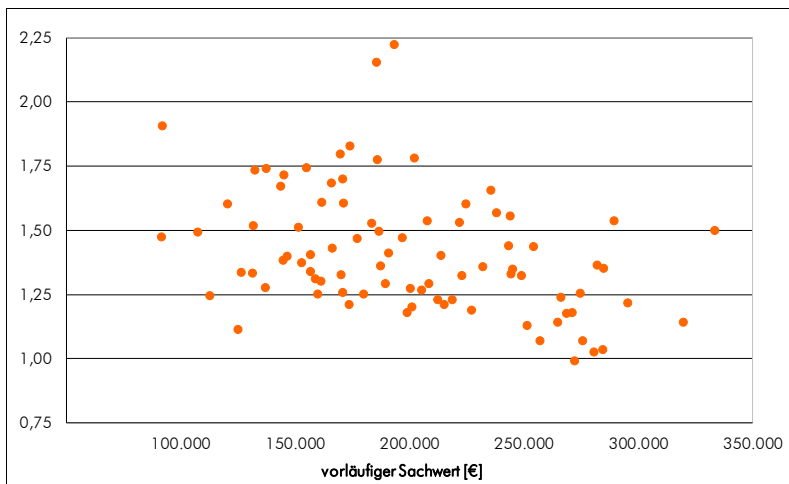
Der anzuwendende Sachwertfaktor wird durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten ermittelt und anschließend ggf. mit den Korrekturwert der angegebenen Gemeinden angepasst.

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

Sachwertfaktoren NHK 2010 Doppelhaushälften / Reihenendhäuser 2022								
		Bodenwert [€]						
		Minimum 30.000	50.000	75.000	100.000	125.000	150.000	Maximum 225.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€] = vorläufiger Sachwert [€] abzgl. Bodenwert [€]	Minimum 65.000	1,65	1,61	1,55	1,50	1,45	1,41	1,28
	100.000	1,65	1,61	1,55	1,50	1,45	1,41	1,28
	125.000	1,70	1,64	1,58	1,53	1,48	1,44	1,33
	150.000	1,67	1,62	1,57	1,52	1,47	1,42	1,30
	175.000	1,59	1,54	1,49	1,44	1,39	1,34	1,22
	200.000	1,49	1,45	1,39	1,34	1,29	1,24	1,12
	225.000	1,42	1,38	1,32	1,27	1,22	1,17	1,05
	275.000	1,42	1,38	1,32	1,27	1,22	1,17	1,05
	Maximum 375.000	1,42	1,38	1,32	1,27	1,22	1,17	1,05
1,34	Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.							
1,24	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.							
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten keine Anpassung des (interpolierten) Sachwertfaktors ▪ Breckerfeld (interpolierter) Sachwertfaktor minus 0,11 								

9.6.1.3 Reihemittelhäuser

Kauffälle für die Ermittlung der Sachwertfaktoren (Beschreibung der Stichprobe) Reihemittelhäuser 2022 ¹									
	Sachwertfaktor	Anzahl	vorläufiger Sachwert	Bodenwert	Sachwert der baulichen Anlagen	Bodenrichtwert	RND ²	Wohnfläche	Grundstücksgröße
			€	€	€	€/m ²	Jahre	m ²	m ²
Mittelwert	1,42	86	200.000	60.000	140.000	230	43	130	255
Standardabweichung	0,24		55.000	20.000	47.000	36	12	32	98
Minimum	0,99		90.000	30.000	50.000	140	21	70	125
Maximum	2,22		335.000	115.000	250.000	330	78	254	575
unterer Wert der 2/3-Spanne	1,21		145.000	40.000	93.000	195	31	103	170
oberer Wert der 2/3-Spanne	1,66		265.000	79.000	190.000	260	58	157	310
Wohnlagen:			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 €						



Für die dargestellten Kauffälle aus 2018 bis 2021 ist eine Abhängigkeit zwischen dem Sachwertfaktor und der Höhe des vorläufigen Sachwertes erkennbar, wobei die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich sachverständig zu würdigen ist.

¹ Auswertungszeitraum 2018 - 2021

² Restnutzungsdauer

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 ($R^2 = 0,47$) von:

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

beeinflusst wird.

Bei der multiplen Regression wurden alle 86 Kauffälle von 2018 bis 2021 herangezogen, wobei sich die dargestellten Sachwertfaktoren auf das **Wertniveau von 2020/2021** beziehen.

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.

Sachwertfaktoren NHK 2010 Reihenmittelhäuser 2022									
		Bodenwert [€]							
		Minimum 30.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	Maximum 115.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€] = vorläufiger Sachwert [€] abzgl. Bodenwert [€]	Minimum 50.000	1,70	1,70	1,63	1,57	1,54	1,52	1,52	1,50
	75.000	1,70	1,70	1,63	1,57	1,54	1,52	1,52	1,52
	100.000	1,69	1,69	1,62	1,56	1,53	1,52	1,52	1,52
	125.000	1,68	1,68	1,61	1,55	1,52	1,51	1,51	1,51
	150.000	1,63	1,63	1,56	1,51	1,47	1,46	1,46	1,46
	175.000	1,56	1,56	1,49	1,43	1,40	1,39	1,39	1,39
	200.000	1,46	1,46	1,39	1,33	1,30	1,29	1,29	1,29
	Maximum 250.000	1,33	1,33	1,26	1,20	1,17	1,15	1,15	1,15
1,61	Für diese Sachwertfaktoren lagen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.								
1,56	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.								
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ennepetal, Gevelsberg, Schwelm, Sprockhövel und Wetter keine Anpassung des (interpolierten) Sachwertfaktors ▪ Hattingen, Herdecke und Witten (interpolierter) Sachwertfaktor plus 0,08 ▪ Breckerfeld Für Breckerfeld konnte in dem Auswertungszeitraum 2018 bis 2021 für Reihenmittelhäuser lediglich ein Sachwertfaktor ermittelt werden. Somit ist es nicht möglich, einen gesicherten Korrekturwert für Breckerfeld anzugeben. 									

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 aufgrund 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.

9.7.1 Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung

Die Bewirtschaftungskosten bis einschließlich 2021 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 ab 2022 sind der Anlage 3 der ImmoWertV vom 14. Juli 2021 entnommen und wurden (jährlich) angepasst.

Im Folgenden werden die Bewirtschaftungskosten der letzten Jahre aufgeführt. Für die Berechnung des einzelnen Liegenschaftszinssatzes wurden die jeweiligen Bewirtschaftungskosten des zugrundeliegenden Geschäftsjahres herangezogen.

Verwaltungskosten

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
jährlich je Wohnung im Normaleigentum bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	281	283	288	295	299	298	312
jährlich je Eigentumswohnung	336	339	344	353	358	357	373
jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz	37	37	38	39	39	39	41

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.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche ¹	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7	11,7	12,2
jährlich je Garage ²	65,2	65,7	66,8	68,4	69,3	69,2	92
jährlich je Tiefgarageneinstellplatz ²	82,2	83,9	85,3	87,4	88,5	88,3	92
jährlich je Carport ²	40,1	40,4	41,1	42,1	42,7	42,6	92
jährlich je Stellplatz ²	25,1	25,3	25,7	26,3	26,7	26,6	92

Mietausfallwagnis

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

¹ Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen

² die Instandhaltungskosten beinhalten die Kosten für Schönheitsreparaturen

9.7.2 Bewirtschaftungskosten gewerbliche Nutzung

Die Bewirtschaftungskosten sind der Anlage 3 der ImmoWertV vom 14. Juli 2021 entnommen.

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

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

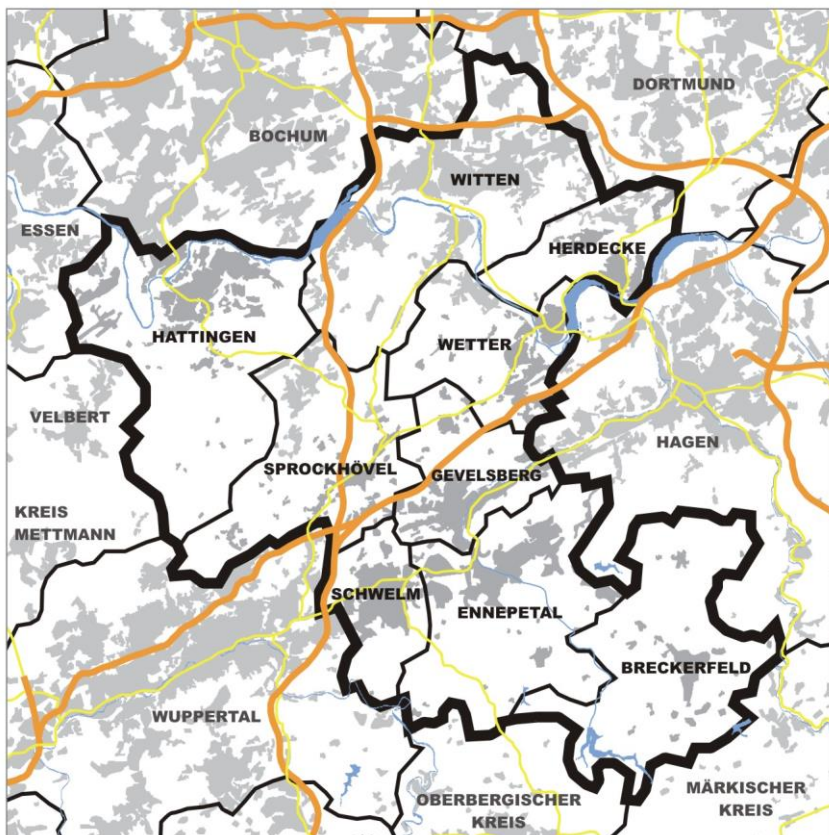
100 %	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 %	für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen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

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.

- Einwohner¹ 322.565
- Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr 0,3 %
- Arbeitslosenquote² 6,6 %

Stadt	Einwohner
Breckerfeld	8.906
Ennepetal	30.217
Gevelsberg	30.655
Hattingen	54.085
Herdecke	22.682
Schwelm	28.512
Sprockhövel	24.752
Wetter	27.227
Witten	95.529

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Katasterfläche³ 409,6 km² davon

- Gebäude- und Freiflächen Wohnen 11,6 %
- Handel- und Dienstleistungsflächen 0,5 %
- Gewerbe- und Industriefläche 2,6 %
- land- und forstwirtschaftliche Flächen 68,6 %

Baugenehmigungen⁴ 193 (+ 18 %)

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

¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2021

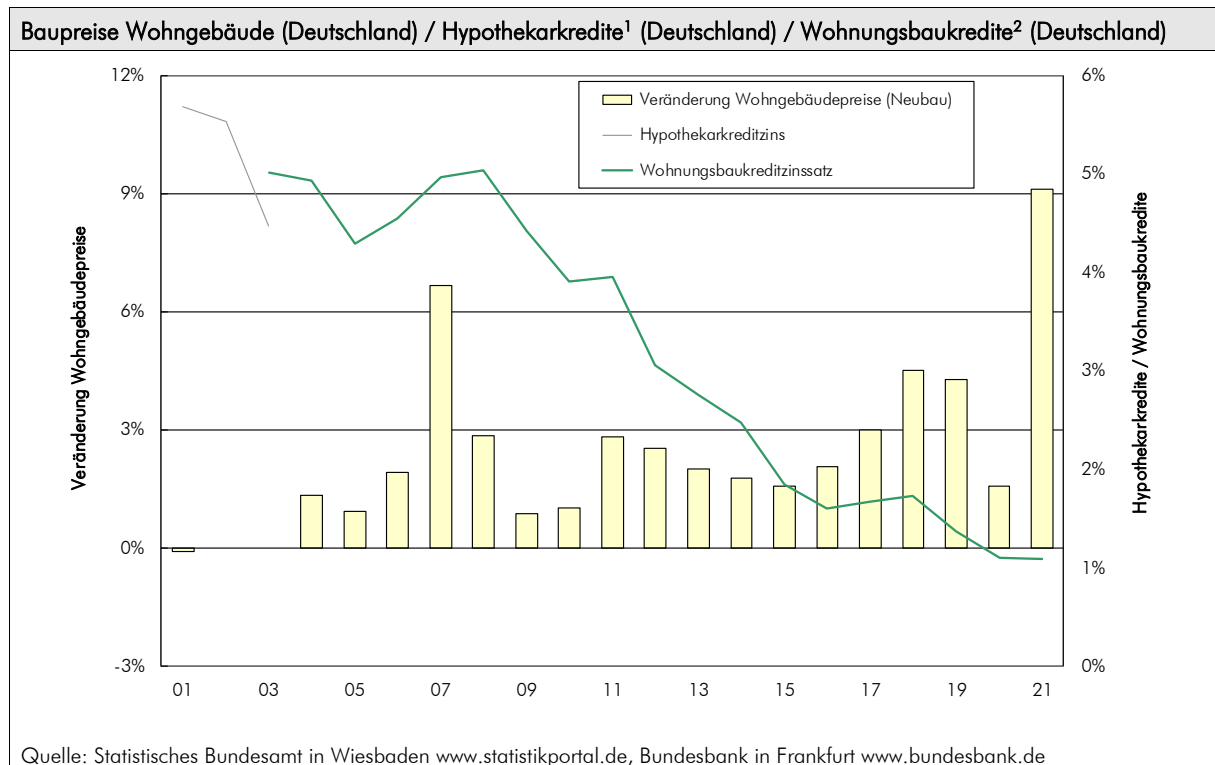
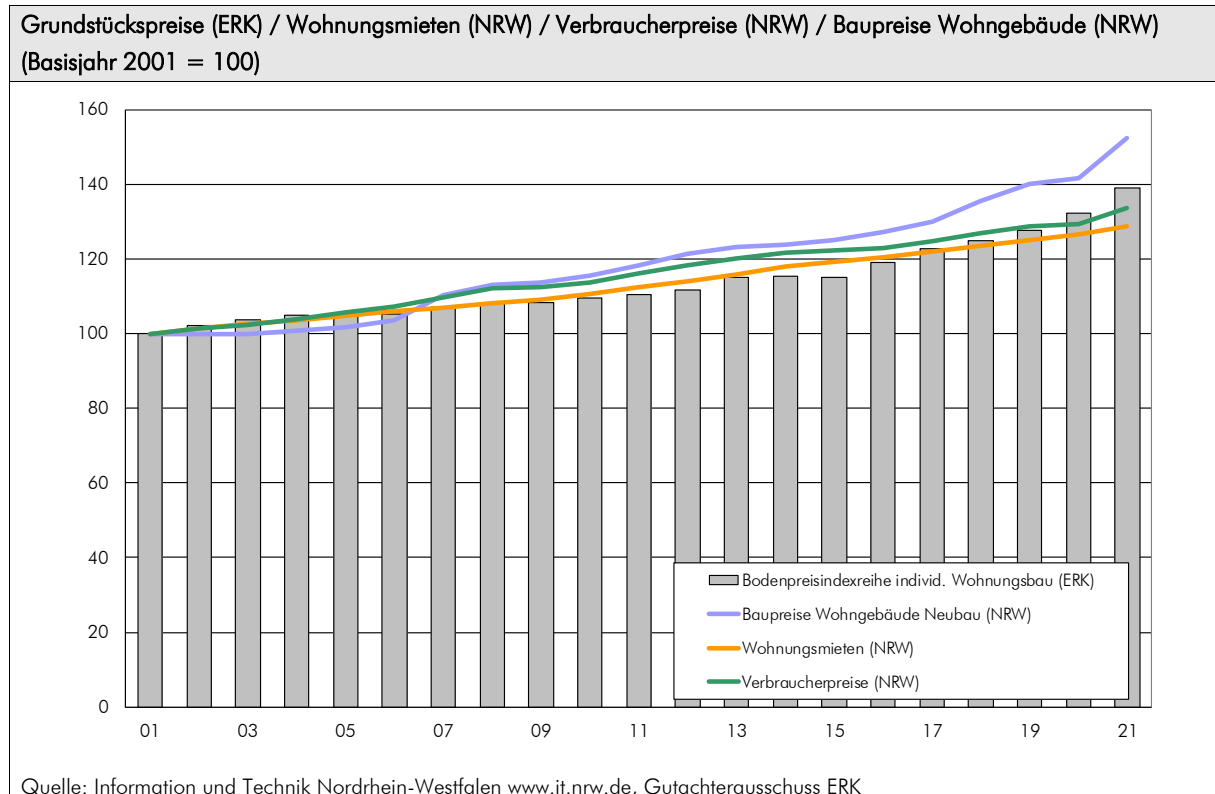
² Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

³ Kataster- und Vermessungsamt Schwelm, 17.01.2022

⁴ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Anzahl der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude für Januar bis November 2021 (Veränderung zum Zeitraum Januar bis November 2020)

10.3 Wirtschaftsdaten

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



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

² 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)
5. für die Stadt Witten (kostenloser Download unter www.witten.de)

Anhand der Mietpreisspiegel Nr. 1 bis 5 ist für den Ennepe-Ruhr-Kreis folgendes Mietniveau¹ festzustellen:

Baujahr	Mietniveau
bis 1949	4,00 bis 6,00 €/m ²
1950 - 1969	4,00 bis 6,50 €/m ²
1970 - 1989	4,50 bis 7,00 €/m ²
1990 - 2009	5,00 bis 9,00 €/m ²
ab 2010	7,50 bis 10,00 €/m ²

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

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

11.2 Garagen / Stellplätze

Anhand des Datenmaterials der Geschäftsstelle ist festzustellen, dass **Garagen** und **Tiefgarageneinstellplätze** für **40 bis 60 €** und **Stellplätze** für **20 bis 40 €** im Monat angemietet werden können.

11.3 Gewerbliche Hallen und Büromieten

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Mieten und verschiedener Angebotsmieten ist festzustellen, dass für **Hallen** im Wesentlichen **zwischen 3 und 5 €/m²** zu zahlen ist; **Büroflächen, Kanzleien und Arztpraxen** können überwiegend für **6 bis 12 €/m²** angemietet werden.

11.4 Einzelhandel

Anhand der Datensammlung der Geschäftsstelle von tatsächlichen Mieten (Angaben der Käufer), verschiedener Angebotsmieten sowie Veröffentlichungen verschiedener Immobilienunternehmen ist festzustellen, dass die Mieten für Einzelhandelsflächen im Ennepe-Ruhr-Kreis im Wesentlichen in einer Preisspanne von **5 bis 12 €/m²** liegen. In Spitzenlage können hiernach die Mieten auch deutlich darüberliegen. Die Höhe der Miete ist von der jeweiligen Region, der Größe und in erster Linie von der Lage abhängig.

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

12 Mitglieder des Gutachterausschusses

vorsitzendes Mitglied

Jürgen Wagenbach

stellvertretende vorsitzende Mitglieder

Stephan Cummerwie

Klaus-Peter Gentgen

Helmut Gisselmann

Uwe Kampmann

Klaus Teunißen

Kay Wylich

weitere Mitglieder

Dr. Madeleine Arens

Dirk Bisping

Dr. Egbert Dransfeld

Werner Engling

Dirk Erdelmann

Hans Hermann Fiedler

Philipp Gegus

Frank Jaspert

Axel Nolte

Franz-Josef Pauly

Andreas Pelke

Horst Prange

Iris Rathmann

Diana Sachse

Angelika Schulze-Finkenbrink

Lars Strodmeier

Mechthild Viefhaus

Jascha Volkenborn

Prof. Dr. Dietmar Weigt

besondere Mitglieder

Finanzamt Hattingen: Birgit Meuris

Elke Reichelt (Stellvertreterin)

Finanzamt Schwelm: Heiko Striebeck

Regina Moranz (Stellvertreterin)

Finanzamt Witten: Sabine Krings-Völkel

Oliver Netten (Stellvertreter)

Stichwortverzeichnis

Alter der Erwerber	16
Anzahl der Kauffälle	9, 10, 13
Apartment	41, 60, 66
Arbeitslosenquote.....	81
Arrondierung	26
Bauerwartungsland	10, 11, 12, 25
Baugenehmigungen	81
Bauland - Außenbereich	
• Bodenwertübersicht.....	46
Bauland - Geschosswohnungsbau	
• Bodenwertübersicht.....	46
• Preise	20
• Umrechnungskoeffizienten.....	54
• Umsatz	10, 11, 12, 20
Bauland - Gewerbe	
• Bodenpreisindex	49
• Bodenwertübersicht.....	46
• Preise	21
• Umsatz	10, 11, 12, 21
Bauland - individueller Wohnungsbau	
• Bodenpreisindex	49
• Bodenwertübersicht.....	46
• Preise	18
• Umrechnungskoeffizienten.....	53
• Umsatz	10, 11, 12, 18
Bauland - tertiäres Gewerbe	
• Preise	21
Baulandteilfläche	26
bebaute Grundstücke.....	10, 11, 12, 28
beeinträchtigttes Agrarland	24
begünstigtes Agrarland.....	23, 50
Berichtszeitraum.....	2, 9
Bewirtschaftungskosten	79
• gewerbliche Nutzung	80
• Wohnnutzung.....	79
Bodenpreisindex	
• Allgemeines	48
• begünstigtes Agrarland	50
• forstwirtschaftliche Flächen	50
• Gewerbe.....	49
• individueller Wohnungsbau	49
• landwirtschaftliche Flächen.....	50
Bodenrichtwerte	45
Bodenwertübersicht	46
BORISplus.NRW	8, 45, 47
Bürogebäude.....	10, 11, 12, 38
Büromieten	83
Doppelhaushälften.....	32, 33, 34, 51, 57, 60, 66, 74
Dreifamilienhäuser	37, 61, 67
Ein- und Zweifamilienhäuser	
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser.....	32, 33, 34
• Einfamilienhäuser (freistehend)	29, 31
• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend).....	30, 31
• Immobilienpreisübersicht	29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
• Indexreihe.....	51
• Liegenschaftszinssätze	60
• Reihenmittelhäuser	35, 36
• Rohertragsfaktoren	66
• Sachwertfaktoren.....	72, 74, 76
• Umrechnungskoeffizienten	56, 57
• Umsatz	10, 11, 12, 13, 15, 28
• Zweifamilienhäuser (freistehend).....	30, 31
Einfamilienhäuser (freistehend).....	29, 31, 51, 56, 60, 66, 72
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend)	30, 31, 51, 56, 60, 66, 72
Einstellplätze.....	44
Einwohner	81
Einzelhandelsmieten	83
Erbbaurecht	
• Erbbaugrundstücksfaktoren	78
• Erbbaurechtsfaktoren.....	78
• Umsatz	10, 11, 12
• Vergleichsfaktor Erbbaurecht.....	69
• Vergleichsfaktoren Erbbaurechtsgrundstück	70
Erforderliche Daten für die Wertermittlung	48
Erschließungsbeitrag	20
Ertragsfaktoren	65
Erwerberströme.....	16
Flächenumsatz.....	9, 12, 14
forstwirtschaftliche Flächen	23, 46, 50
Garage im Gebäude	44
Garagen	44
Garagemieten	83
Gebäudedefaktoren	68
Geldumsatz.....	9, 11, 14
Geschäftshäuser.....	10, 11, 12, 38
Geschäftsstelle	2, 8
Gewerbemieten	83
Gewerbeobjekte	10, 11, 12, 39, 61, 67
Gewerbliche Räume.....	44
Grundstücksmarktbericht.....	6
Gutachterausschuss	7, 84
Hallenmieten	83
Hinterland	26

Immobilien-Barometer	5	persönliche/ungewöhnliche Verhältnisse	9, 10, 11, 12
Immobilien-Preis-Kalkulator	47	Rahmendaten	81
Immobilienpreisübersicht		Reihenendhäuser	32, 33, 34, 51, 57, 60, 66, 74
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	32, 33, 34	Reihenmittelhäuser	35, 36, 51, 57, 60, 66, 76
• Dreifamilienhäuser	37	Rohbauland	10, 11, 12, 25
• Einfamilienhäuser (freistehend)	29, 31	Rohertagsfaktoren	65
• Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (freistehend)	30, 31	Sachwertfaktoren	71
• Garagen und Stellplätze	44	• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	74
• Gewerbe- und Industrieobjekte	39	• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	72
• Mehrfamilienhäuser	38	• Reihenmittelhäuser	76
• Reihenmittelhäuser	35, 36	Sozioökonomische Daten	81
• Wohnungseigentum	41, 42, 43	Stellplätze	44
• Zweifamilienhäuser (freistehend)	30, 31	Stellplatzmieten	83
Immobilienrichtwerte	47, 65, 68	Straßenandrückveräußerung	27
Indexreihe		Strukturdaten	81
• Allgemeines	48	Teileigentum	10, 11, 12, 44, 60, 66
• baureifes Land	49	Tiefgarageneinstellplätze	44
• Doppel- und Reihenhäuser	51	Umrechnungskoeffizienten	
• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	51	• Bauland - Geschosswohnungsbau [GFZ]	54
• land- und forstwirtschaftliche Flächen	50	• Bauland - individueller Wohnungsbau [Grundstücksfläche]	53
• Wohnungseigentum	52	• Doppel- und Reihenhäuser	57
Industrieobjekte	10, 11, 12, 39, 61, 67	• Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	56
Instandhaltungskosten	79, 80	• Wohnungseigentum	58
Kanalanschlussbeitrag	20	unbebaute Grundstücke	10, 11, 12, 17
Kaufpreissammlung	6	Vergleichsfaktoren	65
Kleingarten	10, 11, 12, 23	Verkaufsumstand Wohnungseigentum	10, 11, 12, 40
land- und forstwirtschaftliche Flächen	10, 11, 12, 22, 46, 50	Verwaltungsgebäude	10, 11, 12, 38
landwirtschaftliche Flächen	22, 46, 50	Verwaltungskosten	79, 80
Liegenschaftszinssätze	60	Werdendes Bauland	25
Marktanpassungsfaktoren	71	Wirtschaftsdaten	82
Marktteilnehmerverhältnisse	16	Wohnungs- und Teileigentum	10, 11, 12, 40
Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
• Immobilienpreisübersicht	38	• Apartment	41
• Liegenschaftszinssatz	61	• Immobilienpreisübersicht	41, 42, 43
• Rohertagsfaktoren	67	• Indexreihe	52
• Umsatz	10, 11, 12, 13, 15, 38	• Liegenschaftszinssatz	60
Mietausfallwagnis	79, 80	• Rohertagsfaktoren	66
Mieten		• Umrechnungskoeffizienten	58
• Einzelhandel	83	• Umsatz	10, 11, 12, 13, 15, 40
• Garagen/Stellplätze	83	• Verkaufsumstand	10, 11, 12, 40
• Gewerbe/Büro	83	Wohnungsmieten	83
• Wohnen	83	Zwangsversteigerungen	9, 10, 11, 12, 16
Mitglieder des Gutachterausschusses	84	Zweifamilienhäuser (freistehend) ...	30, 31, 51, 56, 60, 66, 72
Modellparameter	61, 71		
Nutzgarten	10, 11, 12, 23		
Nutzungsbedingungen	2		
Oberer Gutachterausschuss	8		

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

Hauptstraße 92 in 58332 Schwelm

Fon + 49 (0) 2336 - 93 2627

gutachterausschuss@en-kreis.de

www.gutachterausschuss.en-kreis.de

