

Grundstücksmarktbericht **2023** für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

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

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Ennepe-Ruhr-Kreis

Herausgeber

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

Geschäftsstelle

Hauptstraße 92
58332 Schwelm
Telefon: 02336 - 93 2627
E-Mail: gutachterausschuss@en-kreis.de
Internet: www.gutachterausschuss.en-kreis.de

Druck

EN-Druck

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de und www.gutachterausschuss.en-kreis.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fällt eine Gebühr an, die nach der aktuell maßgeblichen Gebührenordnung erhoben wird.

Bildnachweis

Dietrich Kolbe (Titelbild) und Geschäftsstelle (Rückseite)

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Inhaltsverzeichnis

0	Grundlagen und Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes	9
1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	13
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.2	Unbebaute Grundstücke	16
3.3	Bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	20
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	21
3.6	Sonstiges	22
3.6.1	Marktteilnehmerverhältnisse	22
3.6.2	Zwangsversteigerungen	23
4	Unbebaute Grundstücke	24
4.1	Individueller Wohnungsbau	24
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	26
4.3.1	Gewerbe und Industrie	26
4.3.2	„Tertiäre“ gewerbliche Nutzung	26
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.4.1	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.4.2	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.4.3	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	29
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	31
4.6.1	Nutz- und Kleingärten	31
4.6.2	Arrondierungen von Wohnbauflächen	32
4.7	Bodenrichtwerte	34
4.7.1	Definition	34
4.7.1.1	Baureifes Land	34
4.7.1.2	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	35
4.7.1.3	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	35
4.7.1.4	Bebaute Flächen im Außenbereich	35
4.7.1.5	Sonstige Flächen	35
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	36
4.7.3	Bodenrichtwertübersicht	37
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	40
4.7.4.1	Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche	40
4.7.4.2	Baureifes Land (Geschosswohnungsbau) - WGFZ	41
4.7.5	Indexreihen	42
4.7.5.1	Baureifes Land	42
4.7.5.2	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	44
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	45

5	Bebaute Grundstücke	47
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	47
5.1.1	Durchschnittspreise	47
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	54
5.1.2.1	Umrechnungskoeffizienten	54
5.1.2.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	54
5.1.2.1.2	Doppel- und Reihenhäuser	57
5.1.2.2	Vergleichsfaktoren	60
5.1.2.2.1	Gebäundefaktoren	60
5.1.2.2.2	Immobilienrichtwerte	62
5.1.2.2.3	Ertragsfaktoren	63
5.1.3	Indexreihen	64
5.1.4	Sachwertfaktoren	66
5.1.4.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	66
5.1.4.2	Doppelhaushälften und Reihenedhäuser	68
5.1.4.3	Reihenmittelhäuser	69
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	71
5.2	Ertragsorientierte Objekte	72
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	72
5.2.2	Ertragsfaktoren	74
5.2.3	Indexreihen	75
5.2.4	Durchschnittspreise	76
6	Wohnungs- und Teileigentum	79
6.1	Wohnungseigentum	79
6.1.1	Durchschnittspreise	79
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	81
6.1.2.1	Umrechnungskoeffizienten	81
6.1.2.2	Vergleichsfaktoren	84
6.1.2.2.1	Gebäundefaktoren	84
6.1.2.2.2	Immobilienrichtwerte	85
6.1.2.2.3	Ertragsfaktoren	86
6.1.3	Indexreihen	87
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	89
6.2	Teileigentum	90
6.2.1	Durchschnittspreise	90
6.2.2	Ertragsfaktoren	91
6.2.3	Liegenschaftszinssätze	92
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	93
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	93
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	94
7.2.1	Erbbaurechtsfaktoren	94
7.2.2	Erbbaurechtskoeffizienten	94
7.3	Erbbaugrundstücke	95
7.3.1	Erbbaugrundstücksfaktoren	95
7.3.2	Erbbaugrundstückskoeffizienten	95

8	Modellbeschreibungen	96
8.1	Indexreihen	97
8.1.1	Baureifes Land und land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	97
8.1.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	97
8.1.3	Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	98
8.1.4	Wohnungseigentum (Ersterwerb)	98
8.2	Umrechnungskoeffizienten	99
8.3	Vergleichsfaktoren	102
8.3.1	Gebäudefaktoren	102
8.3.2	Immobilienrichtwerte	103
8.3.3	Ertragsfaktoren	103
8.4	Liegenschaftszinssätze	104
8.5	Sachwertfaktoren	105
8.6	Erbbaugrundstückskoeffizienten	106
9	Mieten und Pachten	107
10	Kontakt und Adressen	108
11	Anlagen	109
11.1	Beiträge nach BauGB und KAG NRW	109
11.2	Berechnungsbeispiele für Umrechnungskoeffizienten	110
11.3	Bewirtschaftungskosten	111
11.3.1	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (01.01.2023)	111
11.3.2	Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung (01.01.2023)	111
11.3.3	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (01.01.2022)	112
11.3.4	Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung (01.01.2022)	112

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

Zeichen	Bedeutung
/	keine Angabe
.	kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

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

Bei allen Auswertungen wurden die Daten zuvor von Ausreißern bereinigt.

Im Grundstücksmarktbericht verwendete Abkürzungen und Begriffe:

Abkürzung/Begriff	Bedeutung
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
GrundWertVO NRW	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen)
BORIS-NRW	zentrales Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BRW	Bodenrichtwert
IRW	Immobilienrichtwert
UK	Umrechnungskoeffizient
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
BWK	Bewirtschaftungskosten
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV
∅	Mittelwert
Median	Zentralwert
Q ¹	unteres Quartil (0,25-Quantil)
Q ³	oberes Quartil (0,75-Quantil)
Quartilsabstand	Streuungsmaß: 50 % der Stichprobe liegen innerhalb der angegebenen Quartile
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
€	Euro
Tsd. €	Tausend Euro
Mio. €	Millionen Euro
m ²	Quadratmeter
ha	Hektar

0 Grundlagen und Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatzdaten und das Preisniveau des Immobilienmarktes im Ennepe-Ruhr-Kreis darzustellen und somit dazu beizutragen, die Transparenz des Grundstücksmarktes zu erhöhen. Des Weiteren werden in diesem Grundstücksmarktbericht die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, z.B. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren, veröffentlicht.

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

Der Gutachterausschuss ist somit umfassend über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt informiert.

Zur Auswertung holt die Geschäftsstelle zusätzlich ergänzende Informationen über wertbestimmende Eigenschaften bei den Marktteilnehmern und z.B. den Fachämtern der Städte zu den Kaufobjekten ein.

Es ist zu beachten, dass nicht alle erfassten Kaufverträge ausgewertet werden können und folglich für die Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine Stichprobe zugrunde liegt.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst waren, wurden bei der Ableitung nicht herangezogen.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Die Führung und Auswertung erfolgt deshalb in anonymisierter Form.

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 bzw. dem Baugesetzbuch 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.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere folgende Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020

Die zentrale **Aufgabe der Gutachterausschüsse** ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Der Gutachterausschuss steuert seine Aufgabenwahrnehmung eigenverantwortlich und fasst die dafür nötigen Beschlüsse.

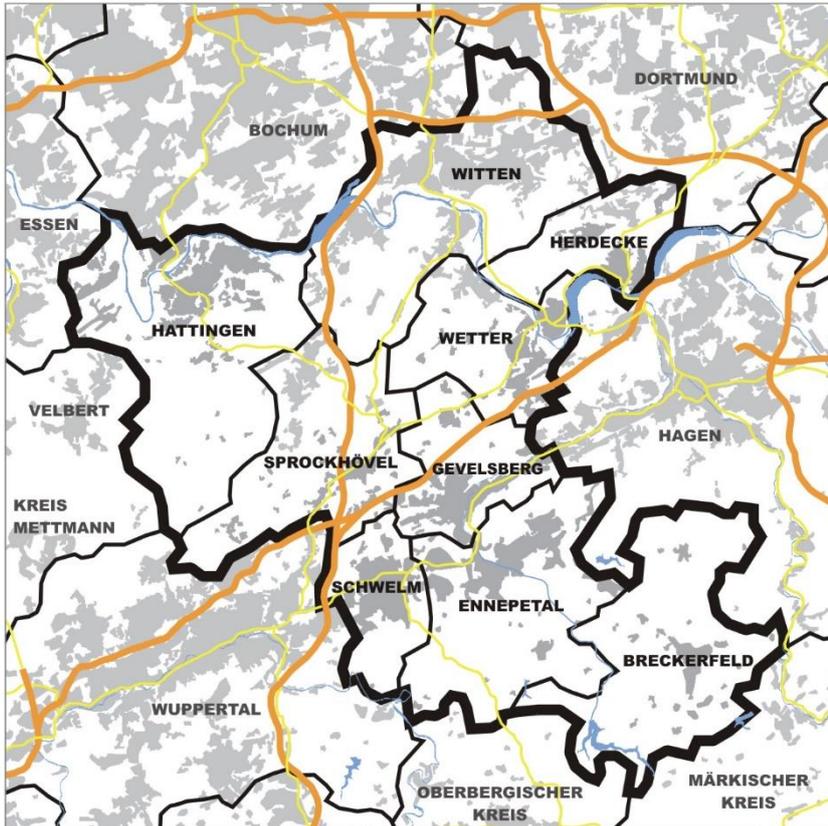
Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungswesen und Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen. Von den örtlich zuständigen Finanzämtern werden Beschäftigte mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung von Grundbesitz als besondere Mitglieder bestellt. Die Mitglieder sind ehrenamtlich tätig, sofern die Tätigkeit nicht im Hauptamt ausgeführt wird.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten:

vorsitzendes Mitglied	Jürgen Wagenbach	
stellvertretende vorsitzende Mitglieder	Stephan Cummerwie Klaus-Peter Gentgen Helmut Gisselmann 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	Birgit Meuris Elke Reichelt als Vertretung	Finanzamt Hattingen
	Heiko Striebeck Regina Moranz als Vertretung	Finanzamt Schwelm
	Sabine Krings-Völkel Oliver Netten als Vertretung	Finanzamt Witten

Zur Vorbereitung und Durchführung bedient sich der Gutachterausschuss seiner **Geschäftsstelle**, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses untersteht. Die Geschäftsstelle ist bei der Kreisverwaltung in Schwelm (Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde) eingerichtet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten ist für den gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis zuständig. Zum Ennepe-Ruhr-Kreis gehören die Städte Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten.



Im Ennepe-Ruhr-Kreis leben auf ca. 409,6 km² 324.054 Menschen¹. Der Wanderungsgewinn beträgt im Vergleich zum Vorjahr 0,5 %. Die Arbeitslosenquote² lag im Dezember 2022 bei 6,8 %.

¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2022

² Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte**. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschuss werden vom Innenministerium bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag und wenn bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS-NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit und im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse: Erarbeitung verbindlicher Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der am 24. Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg und die seit 2020 anhaltende Corona-Pandemie hatten in 2022 erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und somit auch auf Deutschland. So stieg die Inflation durch explodierende Energiepreise und gestörte Lieferketten innerhalb kurzer Zeit stark auf über 10 % an. Die durch die hohe Inflation ausgelösten Leitzinserhöhungen ließen die Wohnungsbaukredite in wenigen Monaten von 1,2 % (Januar 2022) auf 3,5 % (November 2022) steigen. Der Baupreisindex für Wohngebäude stieg von Ende 2021 bis Ende 2022 um rd. 17 %.

Diese Entwicklung hat offensichtlich auch den Grundstücksmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis beeinflusst, so dass z.B. geplante Neubauprojekte aufgrund der kaum noch zu kalkulierenden Kosten im Jahr 2022 so gut wie nicht mehr realisiert wurden.

Im Jahr 2022 wurden dem Gutachterausschuss 2.560 Kauffälle zugeleitet, von denen 2.019 Kauffälle ausgewertet werden konnten (ohne persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse). Diese auswertbaren Kauffälle erreichten einen Geldumsatz von 677,8 Mio. € und einem Flächenumsatz von 228,6 ha.

Gegenüber dem Durchschnitt der letzten vier Jahre ist die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2022 um rd. 16 % gefallen. Hierbei ist festzustellen, dass dieser Rückgang innerhalb der ersten Jahreshälfte bei 7 % und in der zweiten Jahreshälfte bei rd. 29 % lag.

Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau

In dem Teilmarkt unbebaute Grundstücke - Bauland (individueller Wohnungsbau) konnten nur 33 Verträge (Vorjahr: 62) ausgewertet werden. Die Anzahl der Kaufverträge von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist im Ennepe-Ruhr-Kreis seit 2014 (erstmalig mit Witten) von rd. 200 kontinuierlich auf 33 gesunken. Da es aktuell im Ennepe-Ruhr-Kreis kein Neubaugebiet (mit unbebauten Grundstücken) gibt, werden derzeit Baulücken geschlossen, Hinterlandflächen bebaut und Gebäude abgerissen, um diese Grundstücke neu zu bebauen.

Aufgrund des geringen Angebots wurden im Jahr 2022 viele Grundstücke zu sehr hohen Preisen (mehr als 30 % über dem Bodenrichtwert) verkauft, zum Teil lagen Kaufpreise aber auch auf dem Niveau der BRW.

Bebaute Grundstücke - Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge ist 2022 gegenüber dem Durchschnitt der letzten vier Jahre um rd. 13 % auf 593 gefallen. Während in der ersten Jahreshälfte ein Rückgang von 7 % zu verzeichnen war, betrug der Rückgang in der zweiten Jahreshälfte rd. 21 %. Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen in der ersten Jahreshälfte noch weiter an, während diese in der zweiten Jahreshälfte leicht gefallen sind. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen im Jahresmittel allerdings noch über denen des Jahres 2021 (freistehend Ein- und Zweifamilienhäuser + 2 % und Doppel- und Reihenhäuser + 8 %).

Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kaufverträge ist 2022 gegenüber dem Durchschnitt der letzten vier Jahre um rd. 20 % auf 782 gefallen. Während in der ersten Jahreshälfte ein Rückgang von 5 % zu verzeichnen war, betrug der Rückgang in der zweiten Jahreshälfte rd. 37 %. Hierbei ist festzustellen, dass insbesondere die Anzahl der verkauften Neubauwohnungen rückläufig ist. So wurden 2022 lediglich acht Kaufverträge von Eigentumswohnungen im Ersterwerb registriert, die ausschließlich in der ersten Jahreshälfte abgeschlossen wurden.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungseigentum im Weiterverkauf stieg in der ersten Jahreshälfte noch stark an, während dieser in der zweiten Jahreshälfte nur noch leicht gestiegen ist bzw. fast stagnierte. Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Jahresmittel noch mit rd. 9 % über denen des Jahres 2021.

3 Umsätze

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2022 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit 2.560 Kauffällen einen Geldumsatz von 850,7 Mio. € und einen Flächenumsatz von 327,7 ha erreicht. Alle Verträge, die bis einschließlich 11. Januar 2023 eingereicht wurden, sind in den Umsatzdaten enthalten.

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. 2022 waren 522 Kaufverträge mit persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet.

2022 wurden außerdem 19 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. Diese Kaufverträge werden auch nicht bei der Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verwendet.

3.1 Gesamtumsatz

Anzahl der Kauffälle

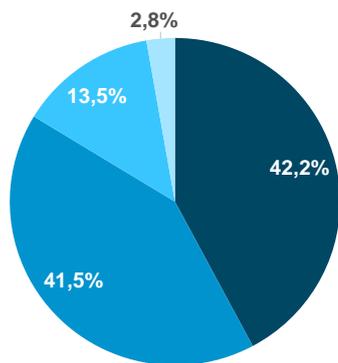
Teilmarkt	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke	354	375	358	324	273
bebaute Grundstücke	970	975	978	954	852
Wohnungs- und Teileigentum	957	1.109	1.063	1.099	838
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	63	43	48	60	56
insgesamt	2.344	2.502	2.447	2.437	2.019

Geldumsatz in Mio. €

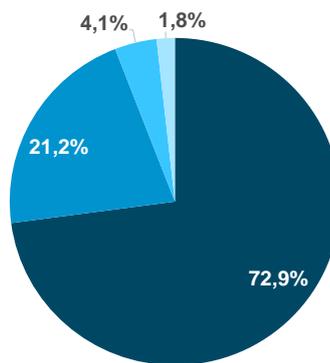
Teilmarkt	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke	40,0	38,8	40,9	39,8	27,8
bebaute Grundstücke	339,3	414,8	542,9	521,2	494,2
Wohnungs- und Teileigentum	127,0	170,9	179,4	191,2	143,7
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	9,2	11,4	8,9	10,9	12,1
insgesamt	515,5	635,8	772,1	763,0	677,8

Verteilung der Umsätze auf die Teilmärkte

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz



- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- unbebaute Grundstücke
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

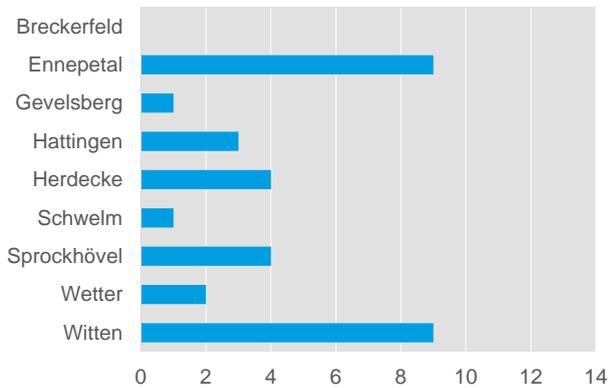
3.2 Unbebaute Grundstücke

Umsätze

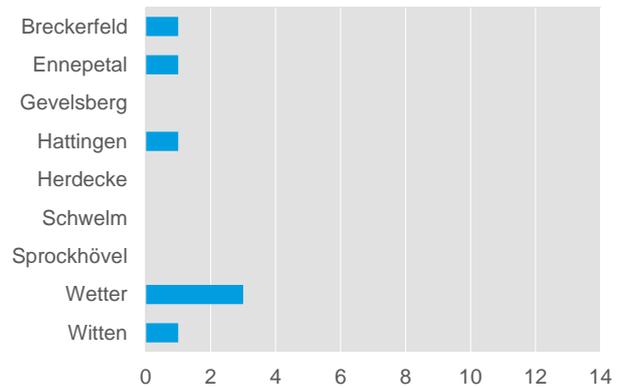
Art der Fläche	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
baureifes Land	50	16,6	8,7
individueller Wohnungsbau	33	7,8	2,4
Geschosswohnungsbau	10	7,2	3,4
Gewerbe / Industrie	7	1,6	2,9
tertiäres Gewerbe	0	.	.
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	62	1,9	75,7
Rohbauland	7	4,4	2,3
Bauerwartungsland	4	0,8	1,0
Nutz- und Dauerkleingärten	24	0,3	2,8
sonstige Flächen	126	3,9	8,7
insgesamt	273	27,8	99,2

Verteilung der Anzahl der Kauffälle ausgewählter Flächenarten auf die einzelnen Städte

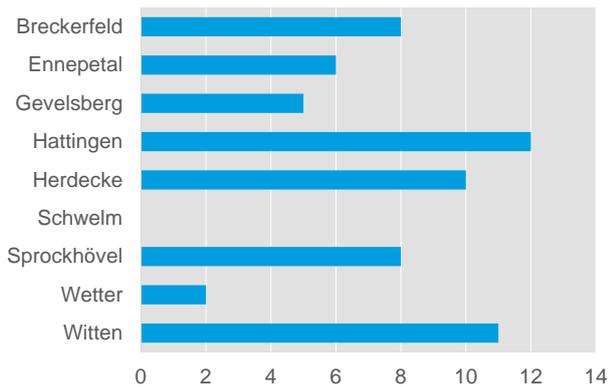
baureifes Land - individueller Wohnungsbau



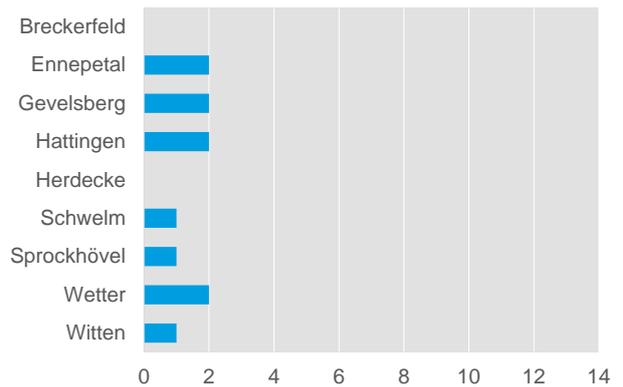
baureifes Land - Gewerbe / Industrie



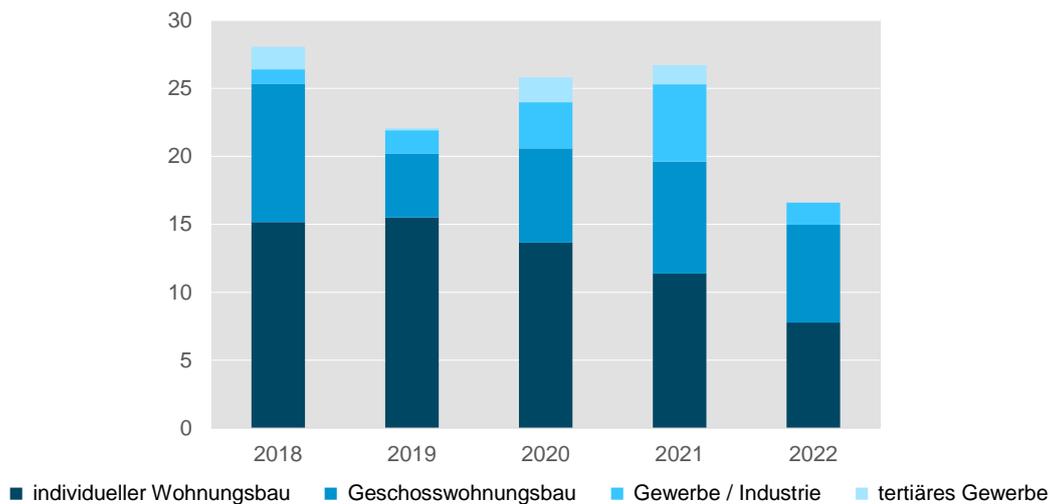
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen



Bauerwartungsland und Rohbauland



5-Jahresüberblick des Geldumsatzes für baureifes Land nach der baulichen Nutzung
in Mio. €



3.3 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Umsätze		
	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser	593	251,3	66,0
freistehende Einfamilienhäuser	159	72,8	29,7
freistehende Zweifamilienhäuser ¹	99	48,2	19,6
angebaute Zweifamilienhäuser ¹	53	20,7	3,4
Reihenend- und Doppelhäuser	193	77,3	8,2
Reihenmittelhäuser	80	27,9	2,2
sonstige	9	4,4	2,9
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	202	145,9	21,2
Dreifamilienhäuser ²	56	25,1	7,1
Mehrfamilienhäuser ³	111	90,0	11,1
gemischt genutzte Gebäude	35	30,8	3,0
Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	40	92,0	27,6
Büro- und Geschäftsgebäude	14	66,8	14,0
Gewerbe- und Industriegebäude	26	25,2	13,5
sonstige bebaute Grundstücke	17	4,9	10,5
insgesamt	852	494,2	125,3

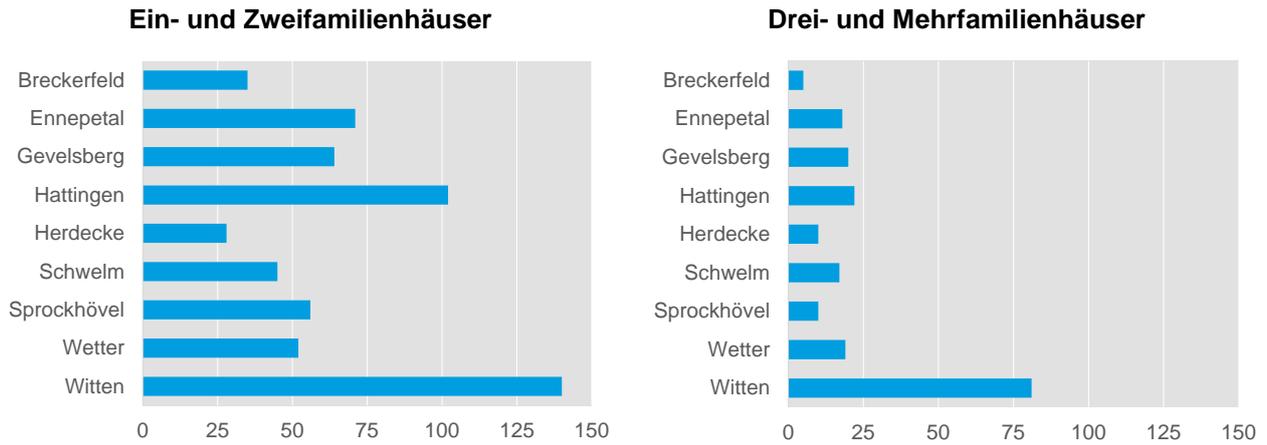
Von den 593 Kaufverträgen der Ein- und Zweifamilienhäuser hatten die Neubauten in 2022 einen Anteil von 4 %.

¹ einschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bzw. einem gewerblichen Anteil bis 20 %

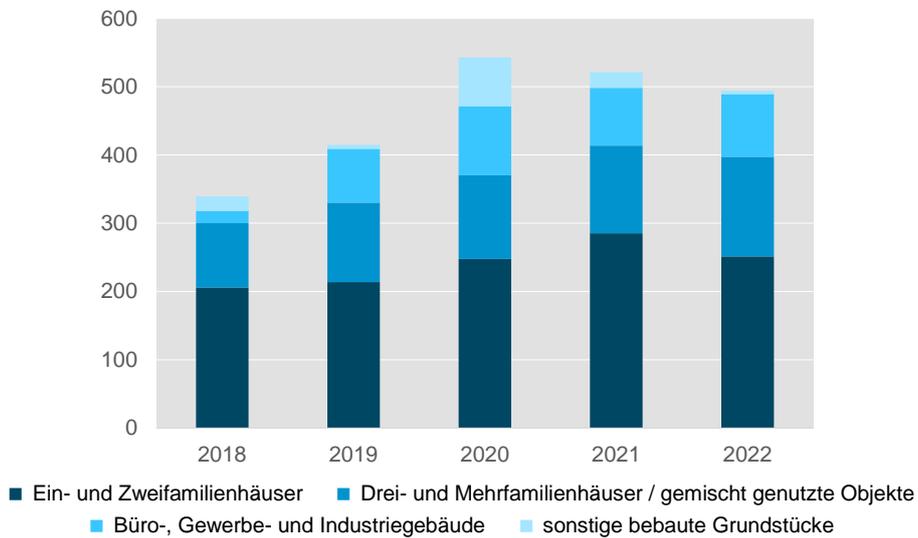
² einschließlich Zweifamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

³ Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil und mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Verteilung der Anzahl der Kauffälle ausgewählter Gebäudearten auf die einzelnen Städte



5-Jahresüberblick des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke nach der Gebäudeart in Mio. €

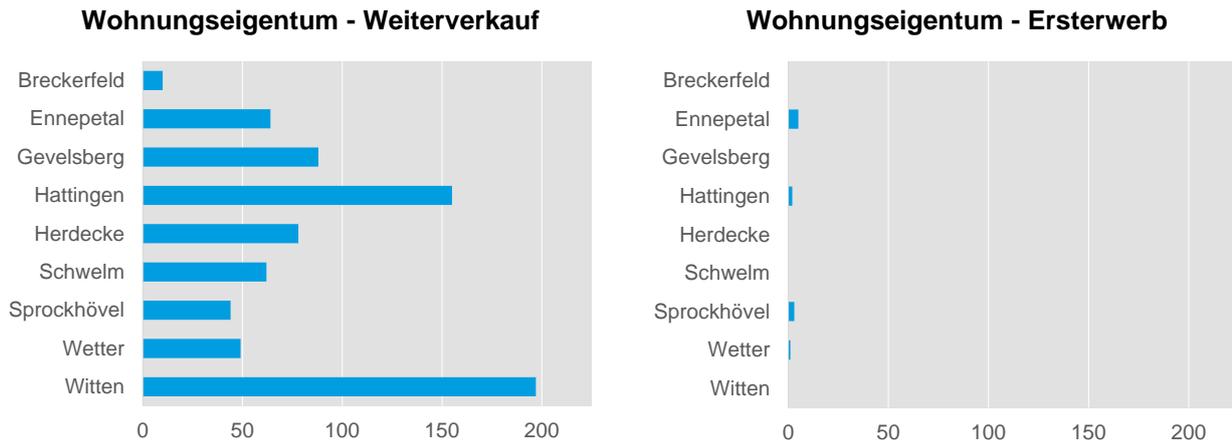


3.4 Wohnungs- und Teileigentum

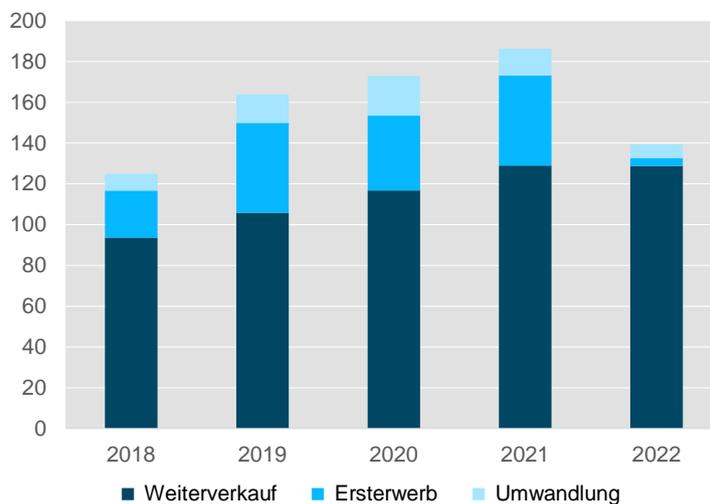
Umsätze

Nutzung / Verkaufsumstand	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]
Wohnungseigentum	782	139,4
Weiterverkauf	747	128,8
Ersterwerb	11	3,9
Umwandlung	24	6,7
Teileigentum	56	4,4
gewerbliche Räume	16	3,6
Garagen und Stellplätze	40	0,8
insgesamt	838	143,7

Verteilung der Anzahl der Kauffälle ausgewählter Verkaufsumstände auf die einzelnen Städte



5-Jahresüberblick des Geldumsatzes für Wohnungseigentum nach dem Verkaufsumstand in Mio. €



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf dem Grundstück des Erbbaurechtsgebers ein Gebäude zu haben oder zu errichten. Dieses Grundstück wird zugunsten des Erbbaurechtsnehmers mit einem Erbbaurecht belastet. Der Erbbaurechtsgeber erhält hierfür ein regelmäßiges Entgelt (Erbbauzins). Das errichtete Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers.

Es wurden in 2022 insgesamt 3 Erbbaurechte neu bestellt.

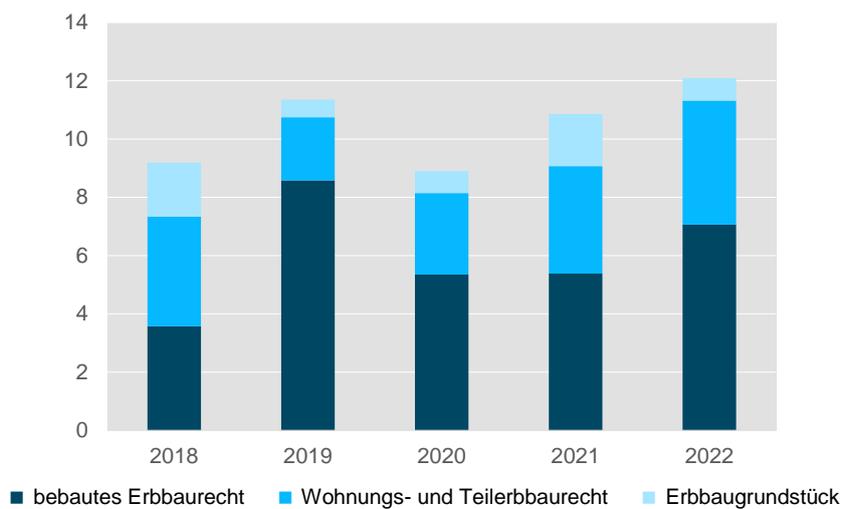
Umsätze

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Erbbaurecht	46	11,3	2,4
bebautes Erbbaurecht	18	7,1	2,4
Wohnungserbbaurecht	26	4,2	-
Teilerbbaurecht	2	0,0	-
Erbbaugrundstück	10	0,8	1,7
insgesamt	56	12,1	4,1

Der Geldumsatz der bebauten Erbbaurechte lag im Vergleich zu den bebauten Grundstücken im Volleigentum bei 1 %.

5-Jahresüberblick des Geldumsatzes für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

in Mio. €



3.6 Sonstiges

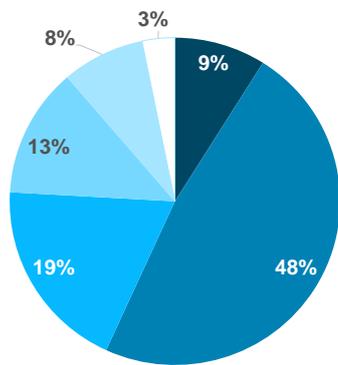
3.6.1 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum ist festzustellen, dass 67 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung im Kreisgebiet kauften, schon im Ennepe-Ruhr-Kreis wohnten. Weitere 21 % der Erwerber kamen aus den direkt angrenzenden Städten.

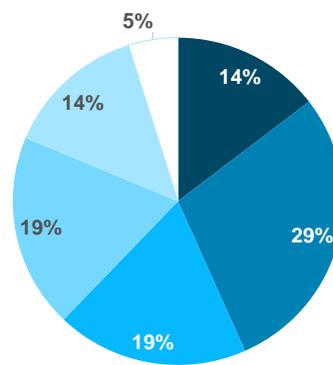
Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden im Ennepe-Ruhr-Kreis fast ausschließlich von Privatpersonen erworben.

Alter der Erwerber
Anzahl der Kauffälle

Ein- und Zweifamilienhäuser



Wohnungseigentum



- bis 30 Jahre
- 30 bis 39 Jahre
- 40 bis 49 Jahre
- 50 bis 59 Jahre
- älter als 59 Jahre
- sonstige Erwerber / keine Angabe

3.6.2 Zwangsversteigerungen

2022 wurden außerdem 19 Eigentümerwechsel durch Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren mitgeteilt, sie beinhalten auch Teilungsversteigerungen.

Teilmarkt	Umsätze		
	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
unbebaute Grundstücke	1	0,0	0,0
bebaute Grundstücke	6	2,3	1,8
Wohnungs- und Teileigentum	8	0,6	-
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	4	0,4	0,3
insgesamt	19	3,4	2,1

Der Anteil der Zuschlagsbeschlüsse am gesamten Geldumsatz lag bei 0,4 %.

Abweichung des Betrags des Meistbietenden zum im Verfahren festgesetzten Verkehrswert

	2018	2019	2020	2021	2022
durchschnittliche Abweichung	- 11 %	- 7 %	0 %	31 %	- 1 %

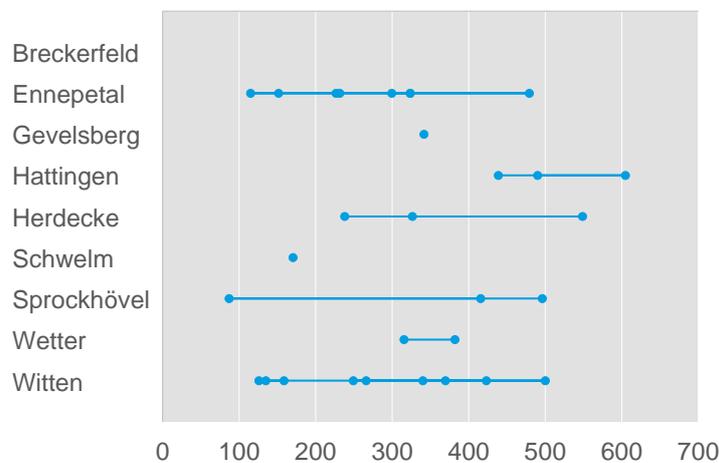
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

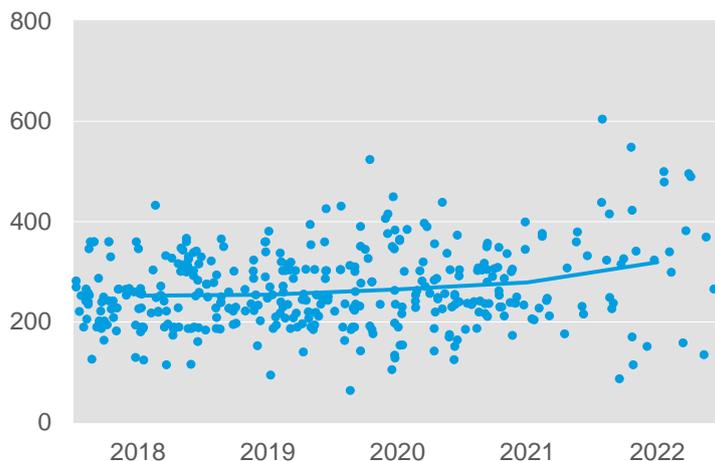
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Flächen für den individuellen Wohnungsbau werden vorwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäusern bebaut.

2022 konnten zur Auswertung 33 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 319 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für den individuellen Wohnungsbau lag bei 228 bis 421 €/m².

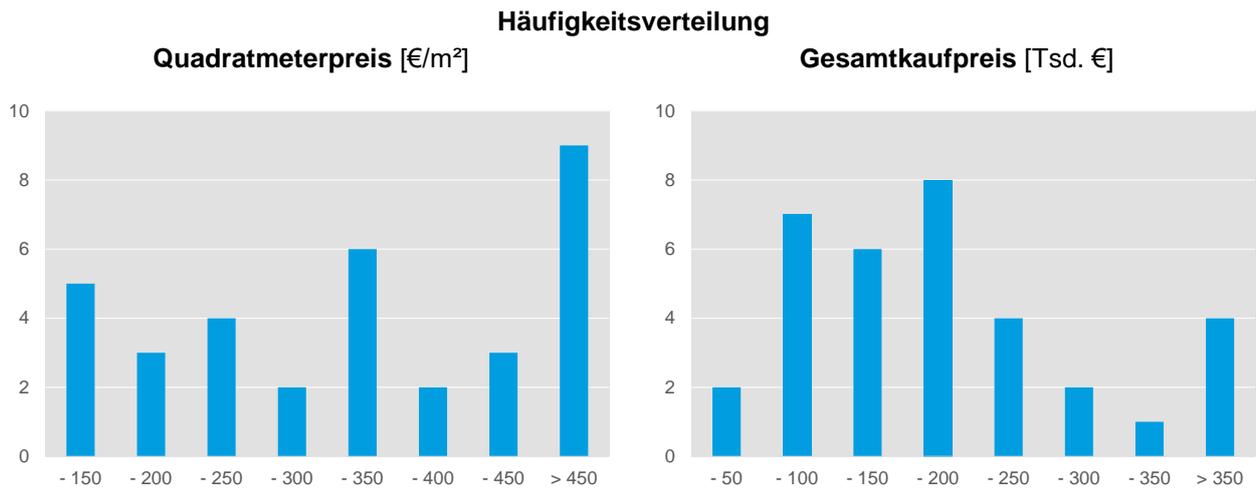
Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau in den einzelnen Städten
in €/m²



Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau
in €/m²



Das in 2022 verkaufte Grundstück war im Durchschnitt 585 m² groß (Median: 540 m²).

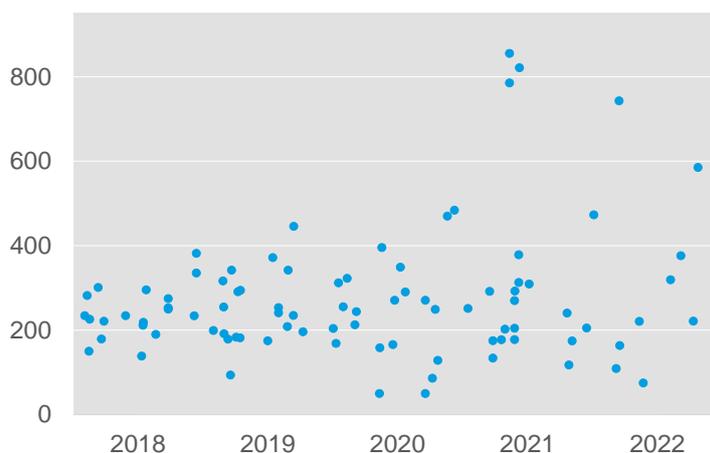


4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Flächen für den Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke werden vorwiegend mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern für den Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen bebaut. Neben der Wohnnutzung kann auch eine gewerbliche oder geschäftliche Nutzung vorhanden sein.

2022 konnten zur Auswertung 10 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte kein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis ermittelt werden. Der Quartilsabstand für den Geschosswohnungsbau lag bei 185 bis 425 €/m².

Bodenpreise für Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstück
in €/m²



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

4.3.1 Gewerbe und Industrie

Flächen für Gewerbe und Industrie werden vorwiegend mit Gebäude für eine produzierende und industrielle Nutzung bebaut, hierbei sind Kaufverträge von Unternehmen, die eine eigenständige oder produktbezogene Dienstleistung anbieten, nicht ausgenommen.

2022 konnten zur Auswertung 7 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 60 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für Gewerbe und Industrie lag bei 54 bis 67 €/m².

4.3.2 „Tertiäre“ gewerbliche Nutzung

Flächen für eine „tertiäre“ gewerbliche Nutzung werden vorwiegend mit Gebäuden für eine Büro- oder Handelsnutzung bebaut, dazu gehören u.a. Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel und Fachmärkte.

2022 konnte zur Auswertung kein Kaufvertrag herangezogen werden.

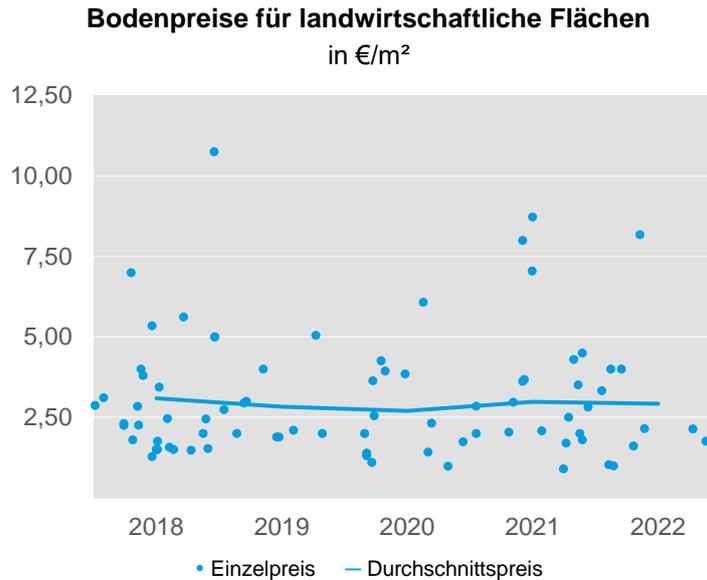
Der Quartilsabstand für „tertiäre“ gewerbliche Nutzung lag in den letzten zehn Jahren bei 115 bis 195 €/m².

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

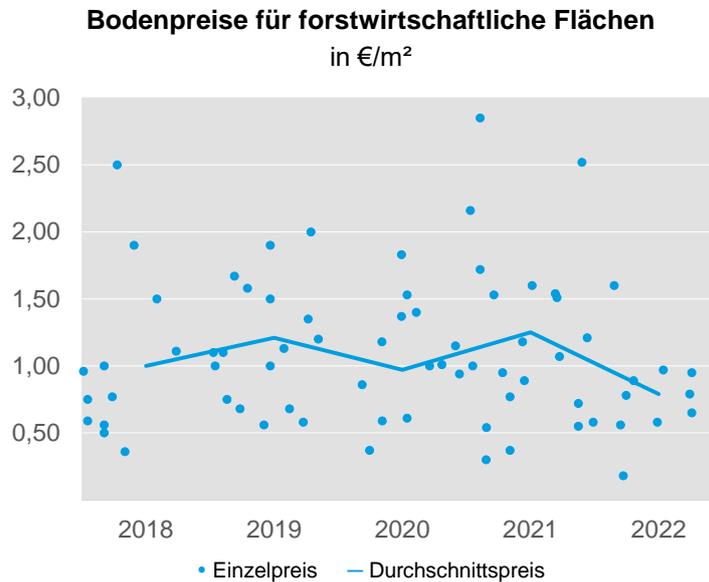
2022 konnten zur Auswertung 13 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 2,90 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für die landwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 1,65 bis 3,85 €/m².



Unterschiede in den Bodenpreisen können aus der Nutzung (Grünland / Acker), der Ertragsfähigkeit des Bodens, den naturschutzrechtlichen Einschränkungen oder aber auch aus der Lage der Fläche zum Erwerber (freie Feldlage / Hofnähe / Hofanschluss) resultieren.

4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2022 konnten zur Auswertung 14 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis (einschließlich Aufwuchs) von 0,80 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für die forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 0,60 bis 0,95 €/m².



Die Preise für den forstwirtschaftlichen Bodenwert ohne Aufwuchs liegen im gesamten Kreis zwischen 0,35 und 0,55 €/m² (Mittelwert: 0,45 €/m²). Der Bodenwert ist neben der Hangneigung und der Höhenlage insbesondere von den Holzertebedingungen (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.

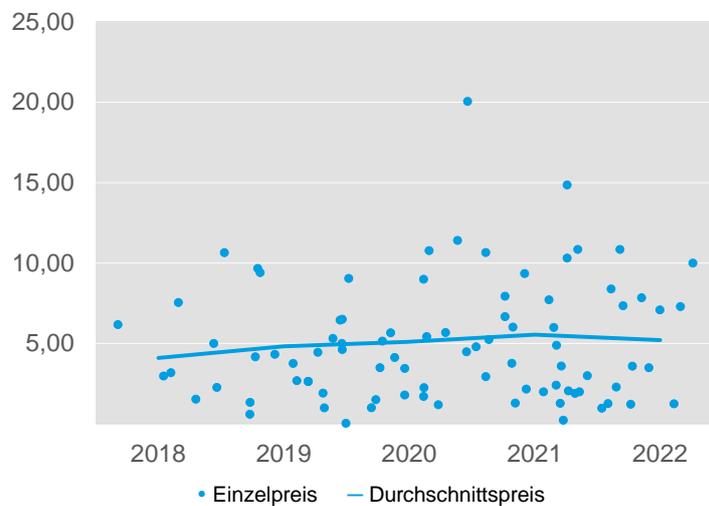
4.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Einige Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden zwar land- oder forstwirtschaftlich genutzt, aber haben eine besondere landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage bzw. eine besondere Funktion oder befinden sich in unmittelbarer Nähe von Siedlungsgebieten. Eine Bauerwartung ist für diese Flächen auf absehbare Zeit nicht gegeben, zum Teil aber eine „Bauhoffnung für die nächste Generation“. Derartige Flächen sind auch unter dem Begriff „Begünstigtes Agrarland“ bekannt.

Flächen die außerlandwirtschaftlich oder außerforstwirtschaftlich genutzt werden, z.B. Nutz- und Kleingärten sind in dieser Auswertung nicht enthalten, siehe Ziffer 4.6.1 (Seite 31).

2022 konnten zur Auswertung 16 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 5,20 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für die besonderen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 1,55 bis 7,75 €/m².

Bodenpreise für besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen
in €/m²



4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

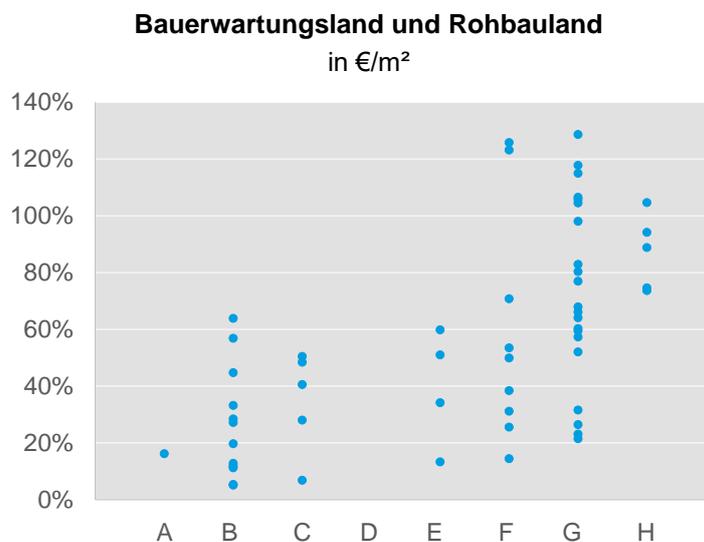
Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs 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.

2022 konnten zur Auswertung 11 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte kein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis und auch kein Quartilsabstand ermittelt werden.

Um dennoch eine Angabe über Preisniveau von Bauerwartungsland und Rohbauland für zukünftige Wohnbauflächen geben zu können, wurden die Kauffälle der letzten fünf Jahr zusammengefasst und ausgewertet. Bei der Auswertung wird zwischen acht Entwicklungsstufen unterschieden, die Stufen werden wie folgt beschrieben:

- A Bebauung nach der allgemeinen 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]

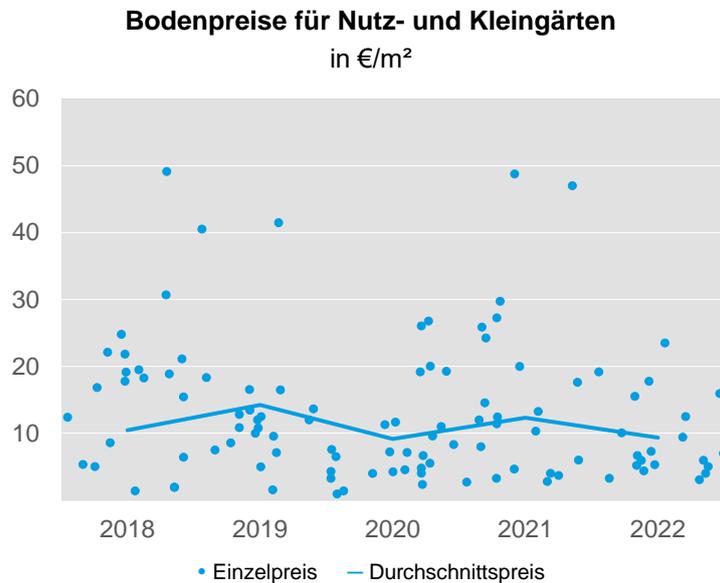


Der Quartilsabstand für Bauerwartungsland lag bei 10 bis 45 % des vergleichbaren Bodenwerts für (beitragsfreies) baureifes Land, für Rohbauland bei 45 bis 95 %.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Nutz- und Kleingärten

2022 konnten zur Auswertung 24 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 9,35 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für Nutz- und Kleingärten lag bei 5,15 bis 13,25 €/m².



Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichtgewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Oft befindet sich auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen auf der Fläche.

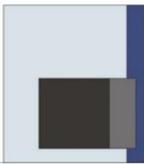
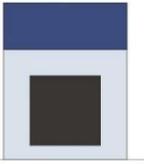
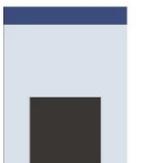
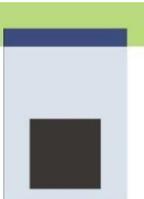
Kleingärten, die sich in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinsheimen, befinden und durch einen Verein organisiert sind, werden in der Regel nicht verkauft, sondern an die Kleingärtner verpachtet.

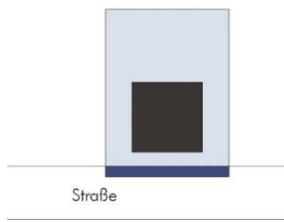
Der Quartilsabstand für Flächen mit einer kleingärtnerischen Nutzung (keine kleingärtnerische Gemeinnützigkeit) lag in den letzten fünf Jahren bei 3.000 bis 13.500 €, dieser beinhaltet die Werte der aufstehenden Gebäude.

4.6.2 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 interessant, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. Aufgrund der besonderen Situation ist nicht von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr auszugehen.

In Abhängigkeit der Interessenlage des Erwerbers wurden die Kauffälle der letzten fünf Jahr zusammengefasst und ausgewertet, wobei der Bodenpreis für die Arrondierungsfläche ins Verhältnis zum vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land gesetzt wurde. Eine Veröffentlichung der Minimum- und Maximumwerte [Quartils-spanne] dieser Prozentzahl erfolgt nur, wenn mindestens 20 Kauffälle je Typ vorlagen.

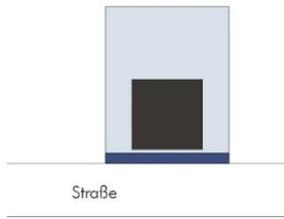
 <p style="text-align: center;">Straße</p>	<p>Baulandteilfläche baurechtlich notwendige Fläche (z.B. Überbaubereinigung, Abstandsflächeneinhaltung, Vergrößerung der anrechenbaren Baufläche) bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung</p> <p>20 bis 140 % [50 bis 110 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land</p>
 <p style="text-align: center;">Straße</p>	<p>Seitliches Hinterland Seitlich gelegene Fläche, die z.B. als Garagen- und Stellplatzfläche genutzt werden kann, aber keine weitere baurechtliche Funktion erfüllt.</p> <p>10 bis 125 % [30 bis 75%] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land</p>
 <p style="text-align: center;">Straße</p>	<p>Arrondierung Hinterland 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> <p>2 bis 80 % [10 bis 45 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land</p>
 <p style="text-align: center;">Straße</p>	<p>Arrondierung Hinterland 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 bereits über einen ausreichend großen Garten [ortsübliche Tiefe].</p> <p>2 bis 110 % [15 bis 50 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land</p>
 <p style="text-align: center;">Straße</p>	<p>Arrondierung Hinterland 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 bereits über einen ausreichend großen Garten [ortsübliche Tiefe].</p> <p>1 bis 65 % [2 bis 25 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land</p>



Verkehrsfläche an den Straßenbaulastträger

nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche

5 bis 40 % [5 bis 20 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land



Straßenlandrückveräußerung an den Anlieger

Teilfläche als Vorgarten oder Stellplatzfläche

1 bis 100 % [10 bis 50 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden entsprechend des definierten Entwicklungszustands. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen der dazugehörigen Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Grundstücksmerkmale als Datensatz zugeordnet. Bodenrichtwertzonen können sich (deckungsgleich) überlagern.

Innerhalb der Bodenrichtwertzone können Grundstücke von den Grundstücksmerkmalen und der Lage abweichen, diese Abweichungen können Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert bewirken.

Für Grundstücke oder Grundstücksteile mit einem vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Entwicklungszustand oder abweichender Art der Nutzung, wie z.B. Grünflächen, Verkehrsflächen oder Gemeinbedarfsflächen gilt der angegebene Bodenrichtwert nicht.

4.7.1.1 Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Der Bodenrichtwert für baureifes Land wird entsprechend der baulichen Nutzung mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen angegeben:

Individueller Wohnungsbau

- für ein- bis zweigeschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihemittelhäuser
- Grundstücksmerkmale: Art der Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, Grundstücksfläche [m²]

Misch- und mehrgeschossige Bebauung

- für mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen), neben der Wohnnutzung kann auch eine gewerbliche oder geschäftliche Nutzung beinhaltet sein
- Grundstücksmerkmale: Art der Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), tlw. Grundstückstiefe [m]

Gewerbe, Industrie, Sondergebiet

- für produzierende und industrielle Nutzung (hierbei sind aber eigenständige oder produktbezogene Dienstleistungen nicht ausgenommen) sowie Büro- und Handelsnutzung
- Grundstücksmerkmal: Art der Nutzung

Gemeinbedarf

- Flächen, für die eine öffentliche Zweckbindung besteht (Krankenhäuser)
- Grundstücksmerkmal: Art der Nutzung

Der Bodenrichtwert für baureifes Land ist, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt. Er enthält danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127ff. und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

4.7.1.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen bezieht sich auf Acker / Grünland.

4.7.1.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bezieht sich auf ein Waldgrundstück ohne Aufwuchs mit mittleren Holzerntebedingungen:

- An- und Abfuhrwege für größere Fahrzeuge (Lkw) vorhanden, aber tlw. eingeschränkt befahrbar
- Einsatz von leistungsfähigen Holzerntemaschinen meist nicht auf der gesamten Fläche möglich
- zum Teil längerer Transport / Rückung zu den Holzlagerplätzen/Abfuhrstellen

Außerdem kennzeichnet das Bodenrichtwertgrundstück eine für den Ennepe-Ruhr-Kreis typische Hangneigung [vielfach starke Hanglagen] und typische Höhenlage [200 bis 400 m].

4.7.1.4 Bebaute Flächen im Außenbereich

Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich bezieht sich immer auf die Flächen einer gesamten Stadt, die planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden:

- vorwiegend für ein- bis zweigeschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Grundstücksmerkmale: Art der Nutzung (W), Anzahl der Vollgeschosse (I-II), Grundstücksfläche (800 m², Witten: 1.000 m²)

Für das Richtwertgrundstück wird angenommen, dass das Grundstück über eine asphaltierte Straße erreicht werden kann, die Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom) mit einer Übergabestelle am Gebäude und eine zeitgemäße Abwasserentsorgung (Kanal, Kleinkläranlage) vorhanden sind.

Für vereinzelte, räumlich zusammenhängende Bereiche von bebauten Flächen im Außenbereich wurden separate Bodenrichtwertzonen gebildet. Die Grundstücksmerkmale ergeben sich aus den für diese Zone vorherrschenden Grundstücksmerkmalen.

4.7.1.5 Sonstige Flächen

Für folgende sonstige Flächen, die sich keinem Entwicklungszustand nach § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV zuordnen lassen, wurden Bodenrichtwerte ausgewiesen:

- Kleingartenanlagen, die dem Bundeskleingartengesetz entsprechen
- Parks, Friedhöfe und Sportanlagen, die vollständig von baureifem Land umgeben sind

In allen Fällen ist eine Einzelfallbewertung vorzunehmen.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt und im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (BORIS-NRW) dargestellt. Das Informationssystem ist im Internet über www.boris.nrw.de erreichbar. Die Bodenrichtwerte können kostenfrei abgerufen werden.

Ergänzend steht für den mobilen Abruf von amtlichen Informationen zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen die BORIS-NRW App [App Store | Google Play] zur Verfügung.

Die Bodenrichtwertdateien nach § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW sind ebenfalls über zentrale Informationssystem abrufbar.

4.7.3 Bodenrichtwertübersicht

Bodenrichtwerte sind nach § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW auch als Bodenrichtwertübersicht auszugeben. Die Übersicht wird für jede der neun Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises erstellt, getrennt nach Nutzung und Wohnlage. Der Wert in der Übersicht ist beitragsfrei und wird auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Mit der Bodenrichtwertübersicht wird das Preisniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis dargestellt, sie ist nicht für die Beurteilung eines Einzelfalls geeignet.

Bodenrichtwertübersicht in €/m²

Breckerfeld	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
individueller Wohnungsbau ¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	195	120	.
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	205	.	.
Reihenmittelhäuser	215	175	.
Geschosswohnungsbau ²	175	165	130
Gewerbe und Industrie	.	40	.

Ennepetal	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
individueller Wohnungsbau ¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	255	215	.
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	280	245	.
Reihenmittelhäuser	285	260	.
Geschosswohnungsbau ²	/	225	145
Gewerbe und Industrie	55	50	45

Gevelsberg	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
individueller Wohnungsbau ¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	265	220	190
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	290	255	200
Reihenmittelhäuser	300	260	230
Geschosswohnungsbau ²	265	235	180
Gewerbe und Industrie	55	45	40

¹ Grundstücksfläche für:
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: 350 - 800 m²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: 250 - 500 m²
Reihenmittelhäuser: 150 - 300 m²

² Wohnungen oder Mischnutzung mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Bodenrichtwertübersichtin €/m²

Hattingen	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
individueller Wohnungsbau ¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	325	275	.
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	350	310	265
Reihenmittelhäuser	370	330	275
Geschosswohnungsbau ²	330	305	230
Gewerbe und Industrie	/	40	35

Herdecke	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
individueller Wohnungsbau ¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	340	270	215
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	345	290	.
Reihenmittelhäuser	350	305	.
Geschosswohnungsbau ²	290	255	210
Gewerbe und Industrie	55	50	.

Schwelm	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
individueller Wohnungsbau ¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	280	265	.
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	300	285	.
Reihenmittelhäuser	345	295	.
Geschosswohnungsbau ²	.	240	170
Gewerbe und Industrie	60	55	.

¹ Grundstücksfläche für:
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: 350 - 800 m²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: 250 - 500 m²
Reihenmittelhäuser: 150 - 300 m²

² Wohnungen oder Mischnutzung mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Bodenrichtwertübersichtin €/m²

Sprockhövel	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
individueller Wohnungsbau ¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	315	270	195
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	345	265	.
Reihenmittelhäuser	385	285	.
Geschosswohnungsbau ²	325	265	.
Gewerbe und Industrie	55	50	40

Wetter	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
individueller Wohnungsbau ¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	280	260	/
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	305	290	.
Reihenmittelhäuser	305	295	220
Geschosswohnungsbau ²	275	250	225
Gewerbe und Industrie	55	45	40

Witten	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
individueller Wohnungsbau ¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	295	245	205
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	300	265	215
Reihenmittelhäuser	300	275	.
Geschosswohnungsbau ²	250	230	185
Gewerbe und Industrie	60	55	50

¹ Grundstücksfläche für:
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: 350 - 800 m²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser: 250 - 500 m²
Reihenmittelhäuser: 150 - 300 m²

² Wohnungen oder Mischnutzung mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale ergeben.

4.7.4.1 Baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche

Beschreibung des statistischen Modells

abhängige Variable	Kaufpreis [€/m ²], beitragsfrei
unabhängige Variable	

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	2012 bis 2016
Anzahl der Kauffälle	672
Bereich	Kaufpreise: 66 bis 430 €/m ²
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,48

Umrechnungskoeffizienten

Liegt die Grundstücksfläche zwischen den angegebenen Werten, können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Grundstücksfläche [m ²]	UK	Grundstücksfläche [m ²]	UK	Grundstücksfläche [m ²]	UK
200	1,13	500	1,00	800	0,91
300	1,08	600	0,97	900	0,89
400	1,04	700	0,93	1.000	0,87

Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht.

Ein Berechnungsbeispiel ist unter Ziffer 11.2 (Seite 110) hinterlegt.

4.7.4.2 Baureifes Land (Geschosswohnungsbau) - WGFZ

Eigene Untersuchungen zur Umrechnung bei abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) liegen nicht vor. Der Gutachterausschuss ist jedoch der Auffassung, dass im Geschosswohnungsbau eine tendenzielle Abhängigkeit des Bodenwerts 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.

Beschreibung des statistischen Modells

abhängige Variable	Kaufpreis [€/m ²], beitragsfrei
unabhängige Variable	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwert [€/m²] für das veräußerte Grundstück zum Kaufzeitpunkt, beitragsfrei • wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Beschreibung der Stichprobe

Die Beschreibung der Stichprobe ist der Anlage 1 der VW-RL zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten

BRW [€/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

Liegt der Bodenrichtwert oder die WGFZ zwischen den angegebenen Werten, können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Ein Berechnungsbeispiel ist unter Ziffer 11.2 (Seite 110) hinterlegt.

4.7.5 Indexreihen

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraumes zu den durchschnittlichen Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. In einem Erhebungszeitraum sind die Käuffälle des jeweiligen Verkaufsjahres zusammengefasst.

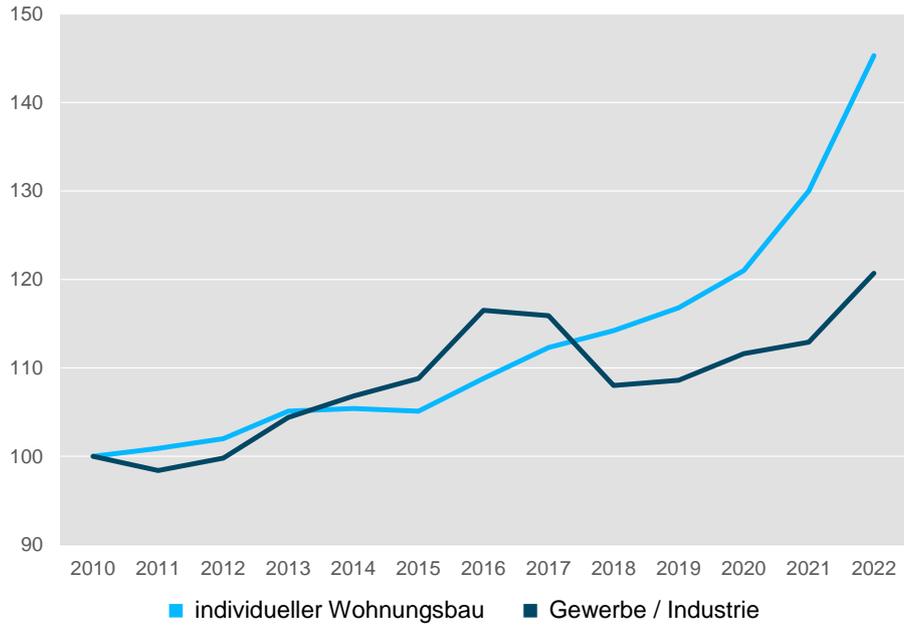
4.7.5.1 Baureifes Land

Indexreihe für baureifes Land

Individueller Wohnungsbau		Gewerbe / Industrie	
Jahr	Index	Jahr	Index
2010	100,0	2010	100,0
2011	100,9	2011	98,4
2012	102,0	2012	99,8
2013	105,1	2013	104,4
2014	105,4	2014	106,8
2015	105,1	2015	108,8
2016	108,8	2016	116,5
2017	112,3	2017	115,9
2018	114,2	2018	108,0
2019	116,8	2019	108,6
2020	121,0	2020	111,6
2021	130,0	2021	112,9
2022 ¹	145,3	2022 ¹	120,7

¹ Ab 2022 leiten sich die Indexzahlen für baureifes Land aus dem arithmetischen Mittel der Preise des jeweiligen Erhebungszeitraumes ab. Bis 2021 wurden die Indexzahlen aus dem gleitendem Mittelwert der Preise abgeleitet.

Entwicklung der Indexzahlen für baureifes Land

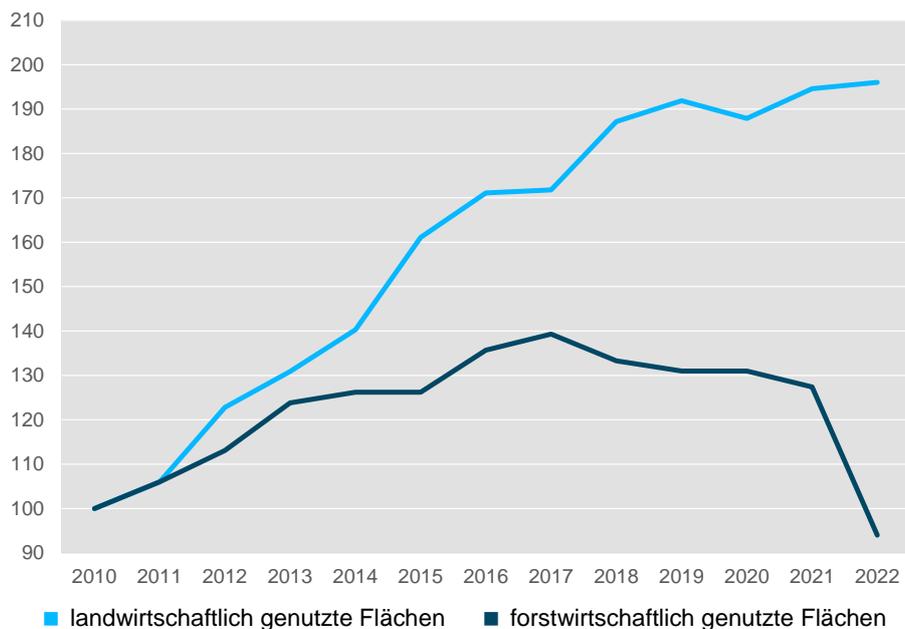


4.7.5.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Indexreihe für land-und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

landwirtschaftlich genutzte Flächen		forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
Jahr	Index	Jahr	Index
2010	100,0	2010	100,0
2011	106,0	2011	106,0
2012	122,8	2012	113,1
2013	130,9	2013	123,8
2014	140,3	2014	126,2
2015	161,1	2015	126,2
2016	171,1	2016	135,7
2017	171,8	2017	139,3
2018	187,2	2018	133,3
2019	191,9	2019	131,0
2020	187,9	2020	131,0
2021	194,6	2021	127,4
2022 ¹	196,0	2022	94,0

Entwicklung der Indexzahlen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen



¹ Ab 2022 leiten sich die Indexzahlen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen aus dem arithmetischen Mittel der Preise des jeweiligen Erhebungszeitraumes ab. Bis 2021 wurden die Indexzahlen aus dem gleitendem Mittelwert der Preise abgeleitet.

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte in sehr guter / bevorzugter Lage

Innerhalb der neun Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises heben sich einzelne Wohnlagen durch ihr soziales Umfeld (hoher Prestigewert) von den guten Wohnlagen ab. Teilweise sind diese Bereiche sogar durch z.B. eine fehlende gute Infrastruktur benachteiligt. Für diese sehr guten / bevorzugten Wohnlagen, meist mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, wurden ebenfalls Bodenrichtwerte beschlossen.

Auch bei der Gewerbelage heben sich einzelne Gewerbe- und Industriegebiete von den guten Gewerbelagen ab, z.B. durch ihre unmittelbare Nähe zu Autobahnen.

Diese Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertübersicht zusammengefasst. Der Wert in der Übersicht ist beitragsfrei und wird auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Mit der Bodenrichtwertübersicht wird das Preisniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis dargestellt, sie ist nicht für die Beurteilung eines Einzelfalls geeignet.

Bodenrichtwertübersicht für sehr gute / bevorzugte Lagen
in €/m²

Gemeinde	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser¹	Gewerbe und Industrie
Breckerfeld	.	.
Ennepetal	310	.
Gevelsberg	.	60
Hattingen	420	.
Herdecke	480	.
Schwelm	360	.
Sprockhövel	405	60
Wetter	370	60
Witten	340	75

¹ Grundstücksfläche: 350 - 800 m²

Bodenrichtwerte im Außenbereich

Die unter Ziffer 4.7.1.4 (Seite 35) beschriebenen Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich sind in der Bodenrichtwertübersicht zusammengefasst und werden auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Mit der Bodenrichtwertübersicht wird das Preisniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis dargestellt, sie ist nicht für die Beurteilung eines Einzelfalls geeignet.

Bodenrichtwertübersicht für bebaute Flächen im Außenbereich in €/m²

Gemeinde	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ¹
Breckerfeld	95
Ennepetal	130
Gevelsberg	145
Hattingen	185
Herdecke	180
Schwelm	165
Sprockhövel	185
Wetter	150
Witten	130

¹ Grundstücksfläche für:
Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel und Wetter: 800 m²
Witten: 1.000 m²

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung der Ein- und Zweifamilienhäuser werden Kaufverträge für Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung oder einem gewerblichen Anteil bis 20 % sowie Zweifamilienhäuser herangezogen, weitergehend wird nach der Anbauweise unterschieden.

5.1.1 Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise wurden aus Kauffällen der letzten zwei Jahre ermittelt und beinhalten keine Wertanteile für Garagen oder Stellplätze. Sie geben einen groben Überblick über das Preisniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis. Es erfolgte keine Umrechnung der Einzelpreise auf ein Normobjekt.

Durchschnittspreise für freistehende Einfamilienhäuser

Wohnfläche 90 - 210 m² | Grundstücksgröße 350 - 1.500 m² | unterkellert | Gesamtkaufpreis bis 700.000 €

Baujahresklasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkaufpreis [€]	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Baujahr
bis 1919 15 Kauffälle	∅	2.290	315.000	140	850	1887
	Q ¹	1.820	255.000	130	800	
	Q ³	2.950	395.000	150	985	
1920 - 1949 12 Kauffälle	∅	2.740	400.000	145	870	1934
	Q ¹	2.510	340.000	125	600	
	Q ³	2.930	465.000	170	1.170	
1950 - 1974 52 Kauffälle	∅	3.010	405.000	135	790	1961
	Q ¹	2.560	320.000	120	600	
	Q ³	3.480	485.000	155	915	
1975 - 1994 5 Kauffälle	∅	3.180	520.000	165	695	1984
	Q ¹	2.980	445.000	150	580	
	Q ³	3.300	585.000	185	820	
1995 - 2009		/				
2010 - 2020		/				
Neubauten		/				

Durchschnittspreise für freistehende Einfamilienhäuser

Wohnfläche 90 - 210 m² | Grundstücksgröße 350 - 1.500 m² | nicht unterkellert |
Gesamtkaufpreis bis 700.000 €

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Wohn- fläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
bis 1919		.				
1920 - 1949		.				
1950 - 1974		.				
1975 - 1994		/				
1995 - 2009		/				
2010 - 2020	Ø	3.620	510.000	140	455	2015
7 Kauffälle	Q ¹	3.450	460.000	130	410	
	Q ³	3.760	540.000	150	495	
Neubauten		/				

**Durchschnittspreise für
freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung¹ und Zweifamilienhäuser**
Wohn- und Nutzfläche 120 - 240 m² | Grundstücksgröße 350 - 1.500 m² | unterkellert

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
bis 1919 6 Kauffälle	∅	1.880	310.000	165	875	1900
	Q ¹	1.500	285.000	145	695	
	Q ³	2.240	365.000	190	1.150	
1920 - 1949 6 Kauffälle	∅	2.280	385.000	170	700	1929
	Q ¹	1.960	355.000	165	525	
	Q ³	2.610	425.000	180	715	
1950 - 1974 30 Kauffälle	∅	2.540	460.000	180	815	1965
	Q ¹	2.310	385.000	150	665	
	Q ³	2.780	545.000	210	990	
1975 - 1994 15 Kauffälle	∅	2.670	525.000	200	720	1981
	Q ¹	2.270	460.000	185	580	
	Q ³	2.970	600.000	205	805	
1995 - 2009		/				
2010 - 2020		/				
Neubauten		.				

¹ sowie Einfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %

**Durchschnittspreise für
nicht freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung¹ und Zweifamilienhäuser**
Wohn- und Nutzfläche 100 - 240 m² | Grundstücksgröße 200 - 1.000 m² | unterkellert

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
bis 1919		/				
1920 - 1949	∅	1.910	300.000	160	540	1929
12 Kauffälle	Q ¹	1.520	240.000	140	375	
	Q ³	2.230	350.000	180	670	
1950 - 1974	∅	2.170	355.000	170	540	1962
12 Kauffälle	Q ¹	1.980	330.000	150	425	
	Q ³	2.370	375.000	185	620	
1975 - 1994	∅	2.510	435.000	175	345	1984
8 Kauffälle	Q ¹	2.360	400.000	155	290	
	Q ³	2.630	465.000	190	400	
1995 - 2009		/				
2010 - 2020		.				
Neubauten		/				

¹ sowie Einfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
Wohnfläche 90 - 150 m² | Grundstücksgröße 200 - 500 m² | unterkellert

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Wohn- fläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
bis 1949 10 Kauffälle	∅	2.500	280.000	115	315	1927
	Q ¹	2.160	255.000	105	270	
	Q ³	3.020	325.000	120	335	
1950 - 1974 26 Kauffälle	∅	2.890	345.000	120	360	1963
	Q ¹	2.460	300.000	115	320	
	Q ³	3.490	395.000	130	390	
1975 - 1994 28 Kauffälle	∅	3.090	390.000	130	305	1983
	Q ¹	2.600	355.000	115	270	
	Q ³	3.510	445.000	140	375	
1995 - 2009 11 Kauffälle	∅	3.390	435.000	130	335	2001
	Q ¹	3.100	400.000	115	280	
	Q ³	3.580	460.000	140	385	
2010 - 2020 6 Kauffälle	∅	4.220	565.000	135	330	2014
	Q ¹	3.860	490.000	130	295	
	Q ³	4.660	640.000	140	370	
Neubauten 36 Kauffälle	∅	3.560	520.000	145	330	
	Q ¹	3.450	495.000	145	240	
	Q ³	3.740	550.000	150	375	

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
 Wohnfläche 150 - 200 m² | Grundstücksgröße 200 - 500 m² | unterkellert

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Wohn- fläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
bis 1949		/				
1950 - 1974	∅	2.700	475.000	176	425	1969
5 Kauffälle	Q ¹	2.570	470.000	170	420	
	Q ³	2.830	480.000	185	475	
1975 - 1994	∅	2.620	440.000	167	345	1980
7 Kauffälle	Q ¹	2.470	405.000	160	275	
	Q ³	2.820	475.000	170	410	
1995 - 2009	∅	3.210	515.000	160	325	2004
7 Kauffälle	Q ¹	3.020	465.000	150	250	
	Q ³	3.390	555.000	165	395	
2010 - 2020		.				
Neubauten	∅	3.270	520.000	160	260	
27 Kauffälle	Q ¹	3.230	515.000	155	235	
	Q ³	3.300	525.000	165	270	

Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser
 Wohnfläche 90 - 150 m² | Grundstücksgröße 150 - 300 m² | unterkellert

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf- preis [€]	Wohn- fläche [m²]	Grundstücks- größe [m²]	Baujahr
bis 1949		/				
1950 - 1974	∅	2.800	300.000	110	245	1965
16 Kauffälle	Q ¹	2.590	285.000	100	210	
	Q ³	3.010	310.000	115	290	
1975 - 1994	∅	2.750	345.000	125	220	1984
18 Kauffälle	Q ¹	2.370	310.000	120	185	
	Q ³	3.210	380.000	140	250	
1995 - 2009		/				
2010 - 2020		/				
Neubauten		/				

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

5.1.2.1 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale ergeben.

5.1.2.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung des statistischen Modells

abhängige Variable	Kaufpreis [€/m ²]
unabhängige Variablen	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudeart • Alter (Baujahr) • Wohnfläche [m²] • Gebäudestandard • Modernisierungstyp • Grundstücksgröße [m²] • Gemeinde • Wohnlage • Mietsituation <p>Die Beschreibung einzelner unabhängiger Variablen erfolgt unter Ziffer 8.2 (Seite 99ff.) oder über direkte Verweise.</p>

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	2018 bis Juni 2022
Anzahl der Kauffälle	639
Bereich	Kaufpreise: 755 bis 5.400 €/m ²
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,67

Umrechnungskoeffizienten

Liegt das Alter, die Wohnfläche [m²] oder die Grundstücksgröße [m²] zwischen den angegebenen Werten, können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Gebäudeart	UK
Einfamilienhaus	<u>1,00</u>
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ¹	0,94
Zweifamilienhaus	0,94

¹ einschließlich Einfamilienhaus mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Alter [Jahre]	UK	Alter [Jahre]	UK	Alter [Jahre]	UK
4	1,22	30	<u>1,00</u>	70	0,87
10	1,15	35	0,97	74	0,86
15	1,11	40	0,95	75 - 94	0,84
20	1,07	50	0,92	> 94	0,75
25	1,03	60	0,89		

Wohnfläche [m²]	UK	Wohnfläche [m²]	UK	Wohnfläche [m²]	UK
< 100	(1,08)	175	0,94	260	0,73
100	(1,08)	200	0,87	280	0,69
125	1,05	220	0,82	300	0,66
150	<u>1,00</u>	240	0,77	> 300	(0,65)

Gebäudestandard	UK	Gebäudestandard	UK
sehr einfach	(0,81)	mittel - gehoben	1,08
sehr einfach - einfach	(0,83)	gehoben	1,17
einfach	0,93	gehoben - stark gehoben	/
einfach - mittel	1,00	stark gehoben	/
mittel	<u>1,00</u>	Luxus	/

Modernisierungstyp	UK
baujahrtypisch	<u>1,00</u>
teilmmodernisiert	(1,09)
neuzeitlich (modernisiert)	/

Grundstücksgröße [m²]	UK	Grundstücksgröße [m²]	UK	Grundstücksgröße [m²]	UK
< 400	0,92	600	0,98	1.000	1,06
400	0,93	700	<u>1,00</u>	1.250	1,09
450	0,94	800	1,02	1.500	1,12
500	0,96	900	1,04	> 1.500	1,15

Gemeinde	UK	Gemeinde	UK
Breckerfeld	0,82	Schwelm	0,97
Ennepetal	0,89	Sprockhövel	1,07
Gevelsberg	0,98	Wetter	1,04
Hattingen	1,12	Witten	1,04
Herdecke	1,08	[Ennepe-Ruhr-Kreis] ¹	<u>1,00</u>

Wohnlage	UK
sehr gut / bevorzugt	1,15
gut	1,07
mittel	<u>1,00</u>
einfach	(0,95)

Vermietungssituation	UK
unvermietet	<u>1,00</u>
vermietet	0,90
teilweise vermietet	1,02

Ein Berechnungsbeispiel ist unter Ziffer 11.2 (Seite 110) hinterlegt.

¹ gewichteter Mittelwert der neun Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises

5.1.2.1.2 Doppel- und Reihenhäuser

Beschreibung des statistischen Modells

abhängige Variable	Kaufpreis [€/m ²]
unabhängige Variable	<ul style="list-style-type: none"> · Anbauweise · Alter (Baujahr) · Wohnfläche [m²] · Gebäudestandard · Modernisierungstyp · Unterkellerung · Grundstücksgröße [m²] · Gemeinde · Wohnlage · Mietsituation <p>Die Beschreibung einzelner unabhängiger Variablen erfolgt unter Ziffer 8.2 (Seite 99ff.) oder über direkte Verweise.</p>

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	2018 bis Juni 2022
Besonderheit	ausschließlich Einfamilienhäuser
Anzahl der Kauffälle	633
Bereich	Kaufpreise: 450 bis 5.040 €/m ²
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,66

Umrechnungskoeffizienten

Liegt das Alter, die Wohnfläche [m²] oder die Grundstücksgröße [m²] zwischen den angegebenen Werten, können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Anbauweise ¹	UK
Doppelhaushälfte	<u>1,00</u>
Reihenendhaus	0,94
Reihenmittelhaus	0,91

¹ Bezeichnung in www.boris.nrw.de: Ergänzende Gebäudeart

Alter [Jahre]	UK	Alter [Jahre]	UK	Alter [Jahre]	UK
4	1,20	30	<u>1,00</u>	70	0,87
10	1,14	35	0,98	74	0,86
15	1,09	40	0,96	75 - 94	0,80
20	1,06	50	0,93	> 94	0,75
25	1,03	60	0,90		

Wohnfläche [m²]	UK	Wohnfläche [m²]	UK	Wohnfläche [m²]	UK
< 80	1,21	125	<u>1,00</u>	180	0,83
80	1,19	130	0,98	190	0,80
90	1,14	140	0,95	200	0,78
100	1,10	150	0,91	> 200	0,76
110	1,06	160	0,88		
120	1,02	170	0,85		

Gebäudestandard	UK	Gebäudestandard	UK
sehr einfach	(0,77)	mittel - gehoben	1,11
sehr einfach - einfach	(0,80)	gehoben	(1,12)
einfach	0,91	gehoben - stark gehoben	/
einfach - mittel	0,97	stark gehoben	/
mittel	<u>1,00</u>	Luxus	/

Modernisierungstyp	UK
baujahrtypisch	<u>1,00</u>
teilmodernisiert	1,09
neuzeitlich (modernisiert)	/

Unterkellerung	UK
voll unterkellert	<u>1,00</u>
tlw. unterkellert / Wohnfläche im Kellergeschoss	0,95
nicht unterkellert	0,94

Grundstücksgröße [m²]	UK	Grundstücksgröße [m²]	UK	Grundstücksgröße [m²]	UK
< 150	0,97	250	<u>1,00</u>	500	1,07
150	0,97	300	1,02	600	1,09
200	0,98	400	1,04	> 600	1,12

Gemeinde	UK	Gemeinde	UK
Breckerfeld	(0,78)	Schwelm	1,01
Ennepetal	0,89	Sprockhövel	1,07
Gevelsberg	0,98	Wetter	1,03
Hattingen	1,12	Witten	1,06
Herdecke	1,06	[Ennepe-Ruhr-Kreis] ¹	<u>1,00</u>

Wohnlage	UK
sehr gut / bevorzugt	/
gut	1,08
mittel	<u>1,00</u>
einfach	0,93

Vermietungssituation	UK
unvermietet	<u>1,00</u>
vermietet	0,91

Ein Berechnungsbeispiel ist unter Ziffer 11.2 (Seite 110) hinterlegt.

¹ gewichteter Mittelwert der neun Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises

5.1.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekt).

5.1.2.2.1 Gebädefaktoren

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser werden Vergleichsfaktoren abgeleitet, die sich auf den Quadratmeter Wohnfläche (Gebädefaktoren) beziehen. Das Modell zu den Gebädefaktoren ist unter Ziffer 8.3.1 (Seite 102) beschrieben, das Normobjekt unter Ziffer 8.1.2 (Seite 97f.).

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser¹

Gemeinde		bis 1919	1920 - 1949	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2020
Breckerfeld	Ø	.	.	2.200	2.500	3.050	/
	s			490	360	540	
Ennepetal	Ø	2.000	2.150	2.650	2.850	/	/
	s	390	550	380	520		
Gevelsberg	Ø	.	3.050	2.900	3.250	/	/
	s		430	410	670		
Hattingen	Ø	2.550	3.000	3.050	3.600	/	.
	s	410	620	470	480		
Herdecke	Ø	.	/	3.250	3.800	4.100	/
	s			630	560	610	
Schwelm	Ø	/	/	2.850	/	/	.
	s			480			
Sprockhövel	Ø	/	2.750	3.100	3.250	/	/
	s		230	430	260		
Wetter	Ø	/	/	2.850	3.450	/	/
	s			480	470		
Witten	Ø	2.300	2.900	3.000	3.350	/	/
	s	450	460	520	390		

¹ einschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bzw. einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Gebäundefaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gemeinde		bis 1949	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2020
Breckerfeld	Ø	.	.	2.700	/	.
	s			580		
Ennepetal	Ø	/	2.450	2.850	/	.
	s		360	370		
Gevelsberg	Ø	2.400	2.750	3.150	3.300	.
	s	480	690	420	500	
Hattingen	Ø	2.650	3.100	3.750	3.550	3.600
	s	560	480	560	510	450
Herdecke	Ø	/	3.250	3.300	/	.
	s		480	460		
Schwelm	Ø	/	2.950	3.050	/	/
	s		540	410		
Sprockhövel	Ø	/	3.000	3.500	3.650	/
	s		590	590	260	
Wetter	Ø	/	2.950	/	3.550	/
	s		550		310	
Witten	Ø	2.750	2.800	3.400	3.300	4.250
	s	550	410	470	340	520

5.1.2.2.2 Immobilienrichtwerte

Der Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine modellhafte Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Im Ennepe-Ruhr-Kreis ergeben sich diese Grundstücksmerkmale (Normobjekt) aus den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen der dazugehörigen Immobilienrichtwertzone. Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche. Immobilienrichtwertzonen können sich (deckungsgleich) überlagern.

Einzelne Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Objekts können vom Immobilienrichtwert abweichen, diese Abweichungen können Zu- oder Abschläge vom Immobilienrichtwert bewirken.

Der Gutachterausschuss hat aus tatsächlichen Kaufpreisen insgesamt 44 Immobilienrichtwerte für Doppel- und Reihenhäuser abgeleitet und durch Beschluss stichtagsbezogen festgesetzt.

Die Immobilienrichtwerte können kostenfrei über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (BORIS-NRW) abgerufen werden. Das Informationssystem ist im Internet über www.boris.nrw.de erreichbar.

Ergänzend steht für den mobilen Abruf von amtlichen Informationen zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen die BORIS-NRW App [App Store | Google Play] zur Verfügung.

Das Modell zu den Immobilienrichtwerten ist unter Ziffer 8.3.2 (Seite 103) beschrieben.

5.1.2.2.3 Ertragsfaktoren

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt auch eine Ableitung von Vergleichsfaktoren, die sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge beziehen, allerdings werden die Einzelwerte nicht auf ein Normobjekt bezogen. Somit handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV.

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle des letzten Jahres vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Ertragsfaktoren wird unter Ziffer 8.3.3 (Seite 103) fortgeführt.

Ertragsfaktoren sind Vervielfältiger, mit denen sich durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag ein überschlägiger Wert ermitteln lässt.

Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart		Ertragsfaktor	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
freistehende Einfamilienhäuser	∅	36,8	160	3.450	8,00	∅ BWK: 19 ∅ RND: 45
	28 Kauffälle s	5,4	35	500	1,25	∅ GND: 80
freistehende Zweifamilienhäuser¹	∅	34,0	205	2.700	6,65	∅ BWK: 23 ∅ RND: 34
	23 Kauffälle s	6,1	55	550	0,75	∅ GND: 80
Doppel- und Reihenhäuser	∅	36,9	130	3.150	7,25	∅ BWK: 21 ∅ RND: 45
	66 Kauffälle s	6,9	20	660	1,15	∅ GND: 80

¹ einschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bzw. einem gewerblichen Anteil bis 20 %

5.1.3 Indexreihen

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

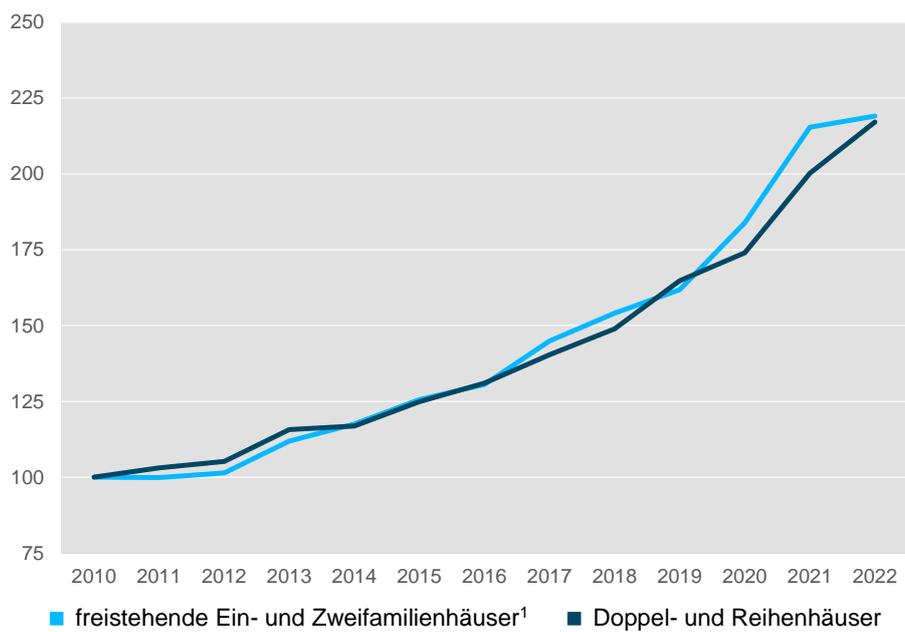
Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraumes zu den durchschnittlichen Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. In einem Erhebungszeitraum sind die Kauffälle des jeweiligen Verkaufsjahres zusammengefasst.

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ¹		Doppel- und Reihenhäuser	
Jahr	Index	Jahr	Index
2010	100,0	2010	100,0
2011	99,9	2011	103,1
2012	101,4	2012	105,2
2013	111,9	2013	115,7
2014	117,5	2014	116,9
2015	125,6	2015	124,9
2016	130,6	2016	131,0
2017	144,9	2017	140,4
2018	154,1	2018	148,9
2019	161,8	2019	164,8
2020	183,9	2020	174,0
2021	215,4	2021	200,2
2022	219,1	2022	217,1

¹ einschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bzw. einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Entwicklung der Indexzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser



¹ einschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bzw. einem gewerblichen Anteil bis 20 %

5.1.4 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude sowie des Bodenwerts.

Mit diesen Sachwertfaktoren ist die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts im Sachwertverfahren möglich.

Beschreibung des statistischen Modells

abhängige Variable	Kaufpreis [€]
unabhängige Variable	<ul style="list-style-type: none"> · vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude [€] · Bodenwert [€] · Gemeinde · Verkaufsjahr

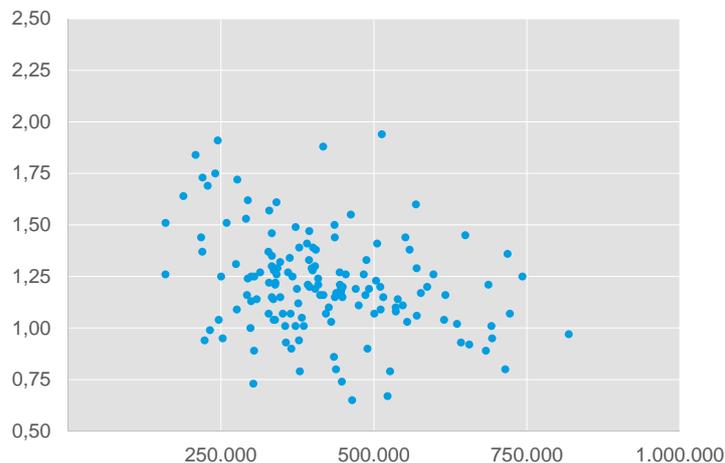
Die Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren wird unter Ziffer 8.5 (Seite 105) fortgeführt, die Beschreibung der jeweiligen Stichproben erfolgt direkt im Anschluss.

5.1.4.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	Kauffälle der letzten vier Jahre vor dem Stichtag
Anzahl der Kauffälle	147
Bereich	Kaufpreise: 200.000 bis 995.000 € Bruttogrundfläche: 155 bis 790 m ² Grundstücksgröße: 260 bis 1.770 m ² Wohnlage: sehr gut / bevorzugt, gut, mittel und einfach
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,37

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts



Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Wertniveau von 2022.

Liegt der vorläufige Sachwert oder der Bodenwert zwischen den angegebenen Werten, können die Sachwertfaktoren durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Bodenwert [€]	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude [€]							
	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000
100.000	1,42	1,40	1,38	1,36	1,33	1,30	1,26	1,23
125.000	1,40	1,39	1,37	1,34	1,32	1,28	1,25	1,21
150.000	1,39	1,37	1,35	1,32	1,30	1,27	1,23	1,19
175.000	1,36	1,34	1,32	1,30	1,27	1,24	1,21	1,17
200.000	1,33	1,31	1,29	1,27	1,24	1,21	1,18	1,14
250.000	1,25	1,24	1,22	1,19	1,17	1,13	1,10	1,06

Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

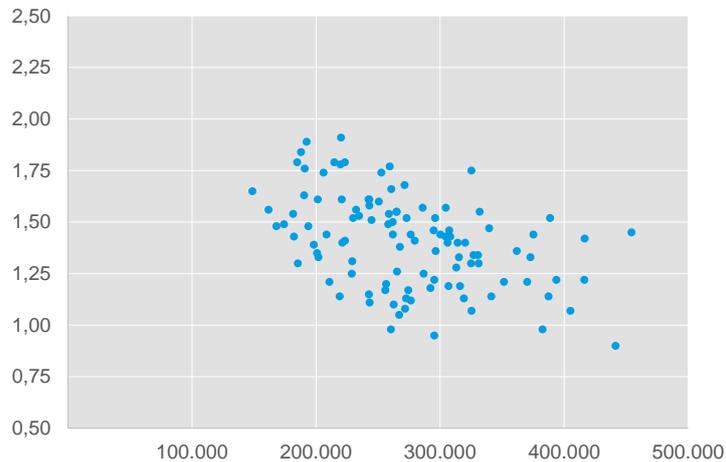
Gemeinde	Ab-/Zuschlag	Gemeinde	Ab-/Zuschlag	Gemeinde	Ab-/Zuschlag
Breckerfeld	- 0,18	Hattingen	± 0	Sprockhövel	± 0
Ennepetal	- 0,13	Herdecke	+ 0,13	Wetter	+ 0,13
Gevelsberg	± 0	Schwelm	± 0	Witten	± 0

5.1.4.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	Kauffälle der letzten vier Jahre vor dem Stichtag
Anzahl der Kauffälle	108
Bereich	Kaufpreise: 240.000 bis 660.000 € Bruttogrundfläche: 125 bis 420 m ² Grundstücksgröße: 165 bis 1.050 m ² Wohnlage: gut, mittel und einfach
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,57

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts



Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Wertniveau von 2022.

Liegt der vorläufige Sachwert oder der Bodenwert zwischen den angegebenen Werten, können die Sachwertfaktoren durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Bodenwert [€]	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude [€]							
	75.000	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	275.000
50.000	.	.	1,77	1,72	1,63	1,53	1,45	1,42
75.000	1,63	1,71	1,72	1,67	1,58	1,48	1,40	1,36
100.000	1,57	1,66	1,67	1,62	1,53	1,43	1,35	1,31
125.000	1,52	1,61	1,61	1,56	1,47	1,38	1,29	1,26
150.000	1,47	1,56	1,56	1,51	1,42	1,32	1,24	1,20

Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

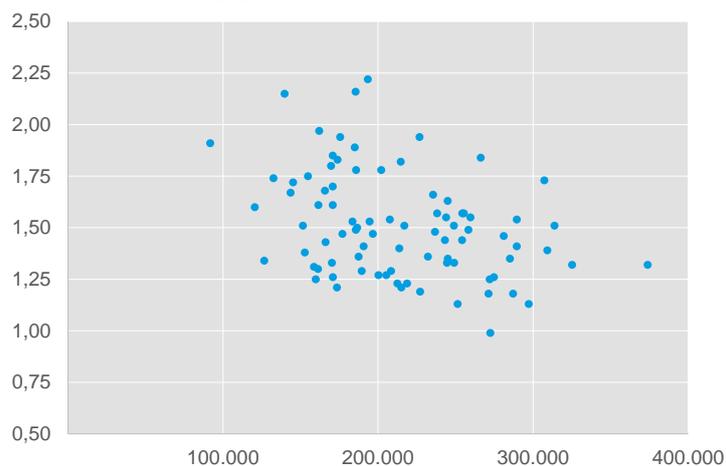
Gemeinde	Ab-/ Zuschlag	Gemeinde	Ab-/ Zuschlag	Gemeinde	Ab-/ Zuschlag
Breckerfeld	- 0,13	Hattingen	± 0	Sprockhövel	± 0
Ennepetal	- 0,13	Herdecke	± 0	Wetter	± 0
Gevelsberg	± 0	Schwelm	± 0	Witten	± 0

5.1.4.3 Reihemittelhäuser

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	Kauffälle der letzten vier Jahre vor dem Stichtag
Anzahl der Kauffälle	85
Bereich	Kaufpreise: 170.000 bis 530.000 € Bruttogrundfläche: 135 bis 340 m ² Grundstücksgröße: 100 bis 550 m ² Wohnlage: gut, mittel und einfach
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,57

**Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser
in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts**



Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Wertniveau von 2022.

Liegt der vorläufige Sachwert oder der Bodenwert zwischen den angegebenen Werten, können die Sachwertfaktoren durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Bodenwert [€]	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude [€]						
	75.000	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000
40.000	1,98	1,93	1,87	1,81	1,75	1,68	1,61
50.000	1,92	1,86	1,80	1,74	1,68	1,62	1,55
60.000	1,86	1,81	1,75	1,69	1,63	1,56	1,49
70.000	1,82	1,76	1,70	1,64	1,58	1,52	1,45
80.000	1,78	1,73	1,67	1,61	1,55	1,48	1,41
90.000	.	1,70	1,64	1,58	1,52	1,46	.

Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

Gemeinde	Ab-/ Zuschlag	Gemeinde	Ab-/ Zuschlag	Gemeinde	Ab-/ Zuschlag
Breckerfeld	.	Hattingen	± 0	Sprockhövel	± 0
Ennepetal	± 0	Herdecke	± 0	Wetter	± 0
Gevelsberg	± 0	Schwelm	± 0	Witten	± 0

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit diesen Liegenschaftszinssätzen ist die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren möglich.

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle des letzten Jahres vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Liegenschaftszinssätzen wird unter Ziffer 8.4 (Seite 104) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
freistehende Einfamilienhäuser 28 Kauffälle	∅	0,8	160	3.450	8,00	∅ BWK: 19 ∅ RND: 45 ∅ GND: 80
	s	0,9	35	500	1,25	
freistehende Zweifamilienhäuser¹ 23 Kauffälle	∅	0,5	205	2.700	6,65	∅ BWK: 23 ∅ RND: 34 ∅ GND: 80
	s	0,8	55	550	0,75	
Doppel- und Reihenhäuser 66 Kauffälle	∅	0,5	130	3.150	7,25	∅ BWK: 21 ∅ RND: 45 ∅ GND: 80
	s	1,0	20	660	1,15	

¹ einschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bzw. einem gewerblichen Anteil bis 20 %

5.2 Ertragsorientierte Objekte

Für die Auswertung der ertragsorientierten Objekte werden Kaufverträge für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser ohne und mit einem gewerblichen Anteil sowie Gewerbe- und Industrieobjekte herangezogen.

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit diesen Liegenschaftszinssätzen ist die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren möglich.

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten drei Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Liegenschaftszinssätzen wird unter Ziffer 8.4 (Seite 104) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
Dreifamilienhäuser¹ [Baujahr: 1950 - 1980] 11 Kauffälle	∅	1,9	270	1.800	6,40	∅ BWK: 24 ∅ RND: 37
	s	1,7	60	560	1,00	∅ GND: 80
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [Baujahr: 1950 - 1980] 25 Kauffälle	∅	2,4	510	1.450	6,20	∅ BWK: 25 ∅ RND: 34
	s	0,9	220	240	0,75	∅ GND: 80
gemischt genutzte Gebäude 13 Kauffälle	∅	(4,8)	250 - 2.500	1.250	7,45	∅ BWK: 22 ∅ RND: 38
	s	1,8		380	2,10	∅ GND: 80

¹ einschließlich Zweifamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten acht Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Liegenschaftszinssätzen wird unter Ziffer 8.4 (Seite 104) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Gebäudeart		Liegen- schaftszins- satz [%]	Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
Gewerbe- und Industrie- gebäude	∅	/ ¹	/	730	5,10	∅ BWK: 16
	S			175	0,95	∅ RND: 24 ∅ GND: 41
8 Kauffälle						

¹ Aus den Kauffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 1,8 % bis 8,2 % (Nutzfläche: 350 m² bis 8.350 m²).

5.2.2 Ertragsfaktoren

Für die ertragsorientierten Objekte erfolgt auch eine Ableitung von Vergleichsfaktoren, die sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge beziehen, allerdings werden die Einzelwerte nicht auf ein Normobjekt bezogen. Somit handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV.

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten drei Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Ertragsfaktoren wird unter Ziffer 8.3.3 (Seite 103) fortgeführt.

Ertragsfaktoren sind Vervielfältiger, mit denen sich durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag ein überschlägiger Wert ermitteln lässt.

Ertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gebäudeart		Ertragsfaktor	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
Dreifamilienhäuser¹ [Baujahr: 1950 - 1980] 11 Kauffälle	∅	23,9	270	1.800	6,40	∅ BWK: 24 ∅ RND: 37 ∅ GND: 80
	s	6,6	60	560	1,00	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [Baujahr: 1950 - 1980] 25 Kauffälle	∅	19,3	510	1.450	6,20	∅ BWK: 25 ∅ RND: 34 ∅ GND: 80
	s	2,4	220	240	0,75	
gemischt genutzte Gebäude 13 Kauffälle	∅	14,3	250 - 2.500	1.250	7,45	∅ BWK: 22 ∅ RND: 38 ∅ GND: 80
	s	3,0		380	2,10	

¹ einschließlich Zweifamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten acht Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Ertragsfaktoren wird unter Ziffer 8.3.3 (Seite 103) fortgeführt.

Ertragsfaktoren sind Vielfältiger, mit denen sich durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag ein überschlägiger Wert ermitteln lässt.

Ertragsfaktoren für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Gebäudeart		Ertragsfaktor	Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
Gewerbe- und Industriegebäude	Ø	/ ¹	/	730	5,10	Ø BWK: 16
	s			175	0,95	Ø RND: 24 Ø GND: 41
8 Kauffälle						

5.2.3 Indexreihen

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraumes zu den durchschnittlichen Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. In einem Erhebungszeitraum sind die Kauffälle des jeweiligen Verkaufsjahres zusammengefasst.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten ermittelt keine Indexreihen für ertragsorientiert Objekte.

¹ Aus den Kauffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 9,8 bis 14,3 (Nutzfläche: 350 m² bis 8.350 m²).

5.2.4 Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise für die Drei- und Mehrfamilienhäuser wurden aus Kauffällen der letzten zwei Jahre ermittelt. Sie geben einen groben Überblick über das Preisniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis. Es erfolgte keine Umrechnung der Einzelpreise auf ein Normobjekt.

Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser¹

Wohn- und Nutzfläche 200 - 350 m² | Grundstücksgröße 200 - 1.500 m²

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
1900 - 1949 12 Kauffälle	∅	1.500	380.000	260	665	1926
	Q ¹	1.310	335.000	230	480	
	Q ³	1.730	440.000	290	700	
1950 - 1974 16 Kauffälle	∅	1.870	/	240	725	1965
	Q ¹	1.420	335.000	215	490	
	Q ³	2.360	530.000	260	835	
1975 - 1994 5 Kauffälle	∅	2.330	595.000	255	900	1978
	Q ¹	2.310	515.000	230	650	
	Q ³	2.410	685.000	285	1.050	

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil < 20 %

Wohn- und Nutzfläche 200 - 800 m² | Grundstücksgröße 200 - 2.000 m²

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
1900 - 1949 23 Kauffälle	∅	1.100	415.000	375	575	1919
	Q ¹	920	340.000	310	260	
	Q ³	1.210	490.000	410	750	
1950 - 1974 27 Kauffälle	∅	1.410	555.000	400	675	1960
	Q ¹	1.150	455.000	300	490	
	Q ³	1.630	615.000	445	865	
1975 - 1994	∅	/				

¹ einschließlich Zweifamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Die Durchschnittspreise für die Gewerbe- und Industriegebäude einschließlich der Autowerkstätten wurden aus Kauffällen der letzten fünf Jahre ermittelt. Sie geben einen groben Überblick über das Preisniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis. Es erfolgte keine Umrechnung der Einzelpreise auf ein Normobjekt.

Durchschnittspreise für Gewerbe- und Industriegebäude (ohne Autowerkstatt)

Geschossfläche 250 - 3.000 m² | Grundstücksgröße 500 - 11.000 m² | beinhalten tlw. Büroflächen

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Geschoss- fläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
bis 1949 12 Kauffälle	∅	200	285.000	1.500	3.290	
	Q ¹	160	250.000	1.110	2.310	
	Q ³	245	360.000	1.690	3.850	
1950 - 1974 12 Kauffälle	∅	445	445.000	1.050	2.350	1964
	Q ¹	425	230.000	590	1.180	
	Q ³	540	580.000	1.380	3.660	
1975 - 2020 22 Kauffälle	∅	680	725.000	1.160	3.600	1994
	Q ¹	495	440.000	650	1.520	
	Q ³	750	925.000	1.650	4.350	

Durchschnittspreise für Gewerbe- und Industriegebäude (ohne Autowerkstatt)

Geschossfläche 3.000 - 15.000 m² | Grundstücksgröße 4.500 - 30.000 m² | beinhalten tlw. Büroflächen

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Geschoss- fläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
bis 1949 8 Kauffälle	∅	100	570.000	6.800	13.100	
	Q ¹	35	290.000	5.200	9.000	
	Q ³	165	830.000	7.000	15.750	
1950 - 1974 6 Kauffälle	∅	225	1.000.000	4.800	7.450	1959
	Q ¹	195	785.000	3.450	5.050	
	Q ³	275	1.205.000	5.700	9.000	
1975 - 2010 7 Kauffälle	∅	530	2.360.000	5.450	10.150	1992
	Q ¹	205	1.555.000	3.100	7.200	
	Q ³	730	3.565.000	5.950	13.050	

Durchschnittspreise für Autowerkstätten tlw. mit Autohandel
Geschossfläche 100 - 2.500 m² | Grundstücksgröße 450 - 5.500 m²

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Geschoss- fläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
bis 1949	∅	/				
1950 - 1974	∅	980	510.000	555	2.160	1964
7 Kauffälle	Q ¹	510	235.000	375	1.670	
	Q ³	1.410	675.000	775	2.850	
1975 - 2006	∅	810	660.000	760	2.120	1991
8 Kauffälle	Q ¹	650	240.000	340	1.210	
	Q ³	1.110	825.000	940	2.740	

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Für die Auswertung von Wohnungseigentum werden nur Kaufverträge von Eigentumswohnungen in Anlagen mit mehr als drei Wohneinheiten herangezogen.

6.1.1 Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise wurden aus Kauffällen der letzten zwei Jahre ermittelt und beinhaltet keine Wertanteile für Garagen oder Stellplätze. Sie geben einen groben Überblick über das Preisniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis. Es erfolgte keine Umrechnung der Einzelpreise auf ein Normobjekt.

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (ohne Apartments)

Wohnfläche 50 - 120 m²

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Wohn- fläche [m ²]
bis 1919 34 Kauffälle	∅	1.550	81	1985 - 1994 74 Kauffälle	∅	2.030	80
	Q ¹	1.230	66		Q ¹	1.790	68
	Q ³	1.900	92		Q ³	2.350	94
1920 - 1949 14 Kauffälle	∅	1.440	75	1995 - 1999 88 Kauffälle	∅	2.330	81
	Q ¹	1.280	61		Q ¹	2.030	71
	Q ³	1.560	80		Q ³	2.640	88
1950 - 1964 100 Kauffälle	∅	1.700	69	2000 - 2009 55 Kauffälle	∅	2.590	83
	Q ¹	1.310	61		Q ¹	2.350	74
	Q ³	1.950	75		Q ³	2.870	96
1965 - 1974 215 Kauffälle	∅	1.710	75	2010 - 2020 14 Kauffälle	∅	3.310	97
	Q ¹	1.370	65		Q ¹	3.160	85
	Q ³	2.080	84		Q ³	3.490	106
1975 - 1984 95 Kauffälle	∅	1.850	86	Neubau 55 Kauffälle ¹	∅	3.810	83
	Q ¹	1.590	75		Q ¹	3.570	60
	Q ³	2.180	100		Q ³	4.020	100

¹ nur 8 der 55 Kauffälle wurden in 2022 beurkundet

Durchschnittspreise für Apartments
Wohnfläche 20 - 40 m²

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]
1950 - 1984	∅	1.350	33	1985 - 1999	∅	1.320	29
20 Kauffälle	Q ¹	1.000	31	48 Kauffälle	Q ¹	1.150	25
	Q ³	1.680	37		Q ³	1.530	32

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

6.1.2.1 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke [= Wohnungseigentum], die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale ergeben.

Beschreibung des statistischen Modells

abhängige Variable	Kaufpreis [€/m ²]
unabhängige Variablen	<ul style="list-style-type: none"> · Alter (Baujahr) · Wohnfläche [m²] · Gebäudestandard · Modernisierungstyp · Balkon / Terrasse · Anzahl der Einheiten in der Anlage · Anzahl der Einheiten im Gebäude · Gemeinde · Wohnlage · Mietsituation <p>Die Beschreibung einzelner unabhängiger Variablen erfolgt unter Ziffer 8.2 (Seite 99ff.) oder über direkte Verweise.</p>

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	2018 bis Juni 2022
Anzahl der Kauffälle	1.759
Bereich	Kaufpreise: 360 bis 4.425 €/m ²
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,63

Umrechnungskoeffizienten

Liegt das Alter zwischen den angegebenen Werten, können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Alter [Jahre]	UK	Alter [Jahre]	UK	Alter [Jahre]	UK
4	1,54	18	1,18	35	0,95
6	1,47	20	1,14	40	0,92
8	1,41	22	1,11	45	0,89
10	1,36	24	1,08	50	0,87
12	1,31	26	1,05	54	0,86
14	1,26	28	1,02	55 - 75	0,84
16	1,22	30	<u>1,00</u>	> 75	0,82

Wohnfläche [m²]	UK	Wohnfläche [m²]	UK	Wohnfläche [m²]	UK
< 55	0,92	75 - 84	<u>1,00</u>	105 - 119	1,06
55 - 64	0,94	85 - 94	1,02	≥ 120	1,03
65 - 74	0,98	95 - 104	1,02		

Gebäudestandard	UK	Gebäudestandard	UK
sehr einfach	(0,88)	mittel - gehoben	1,04
sehr einfach - einfach	(0,90)	gehoben	1,09
einfach	0,94	gehoben - stark gehoben	/
einfach - mittel	0,96	stark gehoben	/
mittel	<u>1,00</u>	Luxus	/

Modernisierungstyp	UK
baujahrtypisch	<u>1,00</u>
teilmodernisiert	1,07
neuzeitlich (modernisiert)	/

Balkon / Terrasse	UK
vorhanden	<u>1,00</u>
nicht vorhanden	0,87

Anzahl der Einheiten in der Anlage	UK
< 7	1,02
7 - 12	1,02
13 - 30	<u>1,00</u>
31 - 65	0,99
> 65	0,92

Anzahl der Einheiten im Gebäude	UK
< 7	1,02
7 - 12	<u>1,00</u>
13 - 30	1,00
> 30	0,90

Gemeinde	UK	Gemeinde	UK
Breckerfeld	(0,88)	Schwelm	1,04
Ennepetal	0,89	Sprockhövel	1,09
Gevelsberg	0,96	Wetter	0,98
Hattingen	1,08	Witten	1,04
Herdecke	1,04	[Ennepe-Ruhr-Kreis] ¹	<u>1,00</u>

Wohnlage	UK
sehr gut / bevorzugt	(1,18)
gut	1,04
mittel	<u>1,00</u>
einfach	0,92

Vermietungssituation	UK
unvermietet	<u>1,00</u>
vermietet	0,92

Ein Berechnungsbeispiel ist unter Ziffer 11.2 (Seite 110) hinterlegt.

¹ gewichteter Mittelwert der neun Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises

6.1.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke [= Wohnungseigentum] mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekt).

6.1.2.2.1 Gebädefaktoren

Für die Eigentumswohnungen werden Vergleichsfaktoren abgeleitet, die sich auf den Quadratmeter Wohnfläche (Gebädefaktoren) beziehen. Das Modell zu den Gebädefaktoren ist unter Ziffer 8.3.1 (Seite 102) beschrieben, das Normobjekt unter Ziffer 8.1.3 (Seite 98).

Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen

Gemeinde		bis 1919	1920 - 1949	1950 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2020
Breckerfeld	Ø	.	.	/	1.350	/	.	2.500	.
	s				430			220	
Ennepetal	Ø	1.750	/	1.600	1.750	1.750	2.350	/	/
	s	230		320	380	300	390		
Gevelsberg	Ø	1.750	/	1.750	2.000	2.300	2.350	2.650	/
	s	410		320	360	400	290	250	
Hattingen	Ø	1.900	1.850	2.000	2.200	2.500	2.650	2.750	3.600
	s	420	310	340	320	390	370	550	460
Herdecke	Ø	.	.	2.100	2.100	2.150	2.650	/	/
	s			320	350	320	260		
Schwelm	Ø	2.100	/	2.150	2.050	2.450	2.650	2.600	2.800
	s	390		380	350	420	400	320	290
Sprockhövel	Ø	.	.	2.250	2.250	2.400	2.650	2.900	/
	s			330	430	390	350	510	
Wetter	Ø	1.750	/	1.700	2.100	2.100	2.450	/	/
	s	560		290	390	530	280		
Witten	Ø	2.000	/	1.950	2.100	2.350	2.450	2.800	3.200
	s	330		350	340	250	310	400	290

6.1.2.2.2 Immobilienrichtwerte

Der Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine modellhafte Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Im Ennepe-Ruhr-Kreis ergeben sich diese Grundstücksmerkmale (Normobjekt) aus den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen der dazugehörigen Immobilienrichtwertzone. Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche. Immobilienrichtwertzonen können sich (deckungsgleich) überlagern.

Einzelne Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Objekts können vom Immobilienrichtwert abweichen, diese Abweichungen können Zu- oder Abschläge vom Immobilienrichtwert bewirken.

Der Gutachterausschuss hat aus tatsächlichen Kaufpreisen insgesamt 99 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet und durch Beschluss stichtagsbezogen festgesetzt.

Die Immobilienrichtwerte können kostenfrei über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (BORIS-NRW) abgerufen werden. Das Informationssystem ist im Internet über www.boris.nrw.de erreichbar.

Ergänzend steht für den mobilen Abruf von amtlichen Informationen zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen die BORIS-NRW App [App Store | Google Play] zur Verfügung.

Das Modell zu den Immobilienrichtwerten ist unter Ziffer 8.3.2 (Seite 103) beschrieben.

6.1.2.2.3 Ertragsfaktoren

Für die Eigentumswohnungen erfolgt auch eine Ableitung von Vergleichsfaktoren, die sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge beziehen, allerdings werden die Einzelwerte nicht auf ein Normobjekt bezogen. Somit handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV.

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten zwei Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Ertragsfaktoren wird unter Ziffer 8.3.3 (Seite 103) fortgeführt.

Ertragsfaktoren sind Vervielfältiger, mit denen sich durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag ein überschlägiger Wert ermitteln lässt.

Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Baujahresklasse / Art		Ertragsfaktor	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
Baujahr 1950 - 1974 (ohne Apartments) 55 Kauffälle	∅	19,8	70	1.520	6,45	∅ BWK: 25 ∅ RND: 32 ∅ GND: 80
	s	5,0	13	430	1,20	
Baujahr 1975 - 1994 (ohne Apartments) 45 Kauffälle	∅	22,3	84	1.770	6,70	∅ BWK: 23 ∅ RND: 45 ∅ GND: 80
	s	6,1	26	460	1,35	
Baujahr 1995 - 2009 (ohne Apartments) 38 Kauffälle	∅	27,3	77	2.290	7,05	∅ BWK: 22 ∅ RND: 57 ∅ GND: 80
	s	4,2	14	370	1,10	
Baujahr 1970 - 2000, Apartments 22 Kauffälle	∅	14,1	32	1.320	8,00	∅ BWK: 28 ∅ RND: 47 ∅ GND: 80
	s	3,6	8	280	1,40	

6.1.3 Indexreihen

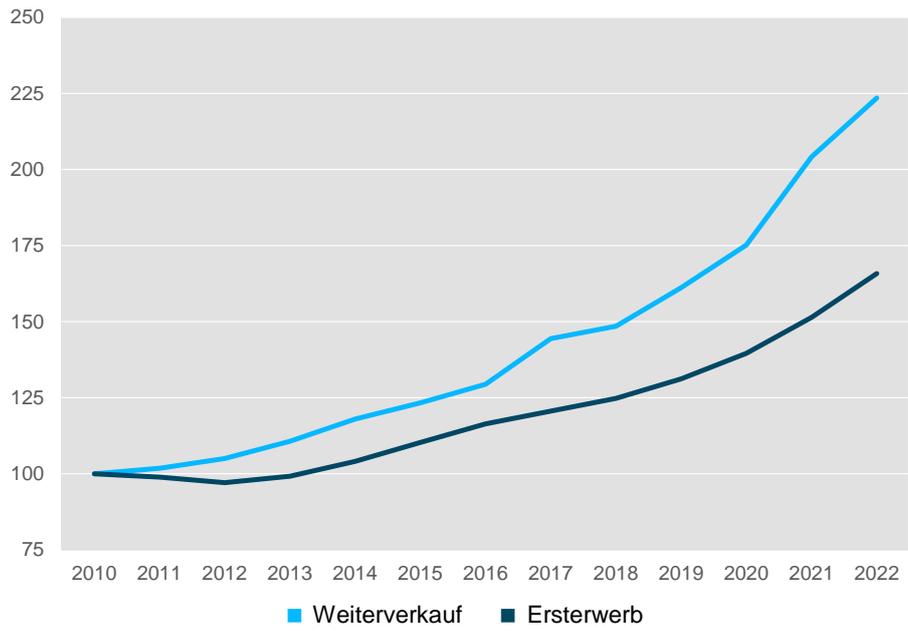
Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraumes zu den durchschnittlichen Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. In einem Erhebungszeitraum sind die Käufälle des jeweiligen Verkaufsjahres zusammengefasst.

Indexreihe für Wohnungseigentum

Weiterverkauf		Ersterwerb	
Jahr	Index	Jahr	Index
2010	100,0	2010	100,0
2011	101,8	2011	98,9
2012	105,0	2012	97,1
2013	110,7	2013	99,2
2014	118,0	2014	104,1
2015	123,3	2015	110,3
2016	129,4	2016	116,4
2017	144,4	2017	120,6
2018	148,5	2018	124,8
2019	161,2	2019	131,2
2020	175,2	2020	139,6
2021	204,2	2021	151,4
2022	223,5	2022	165,8

Entwicklung der Indexpunkte für Wohnungseigentum



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit diesen Liegenschaftszinssätzen ist die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren möglich.

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten zwei Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Liegenschaftszinssätzen wird unter Ziffer 8.4 (Seite 104) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Baujahresklasse / Art		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
Baujahr 1950 - 1974 (ohne Apartments) 55 Kauffälle	∅	2,2	70	1.520	6,45	∅ BWK: 25 ∅ RND: 32
	s	1,5	13	430	1,20	∅ GND: 80
Baujahr 1975 - 1994 (ohne Apartments) 45 Kauffälle	∅	2,6	84	1.770	6,70	∅ BWK: 23 ∅ RND: 45
	s	1,4	26	460	1,35	∅ GND: 80
Baujahr 1995 - 2009 (ohne Apartments) 38 Kauffälle	∅	2,1	77	2.290	7,05	∅ BWK: 22 ∅ RND: 57
	s	0,7	14	370	1,10	∅ GND: 80
Baujahr 1970 - 2000, Apartments 22 Kauffälle	∅	4,8	32	1.320	8,00	∅ BWK: 28 ∅ RND: 47
	s	1,7	8	280	1,40	∅ GND: 80

6.2 Teileigentum

Für die Auswertung von Teileigentum werden die Kaufverträge von

- gewerblichen Räumen und
- Garagen, Tiefgarageneinstellplätzen und Stellplätzen

herangezogen.

6.2.1 Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise wurden aus Kauffällen der letzten zwei Jahre ermittelt. Sie geben einen groben Überblick über das Preisniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis.

Der Erwerb der Garagen und Stellplätze steht meist in Verbindung mit dem Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum, aber für die Ermittlung der Durchschnittspreise konnten auch eigenständige Kauffälle herangezogen werden.

Somit können die Durchschnittspreise auch für Ein- und Zweifamilienhäuser verwendet werden, soweit sich die Garage oder der Stellplatz außerhalb des Hauptgrundstückes befindet.

Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze

Art / Baujahresklasse		Kaufpreis [€]	Art / Baujahresklasse		Kaufpreis [€]
Garage 1960 - 1989 56 Kauffälle	∅	10.050	Tiefgarageneinstellplatz 1960 - 1989 23 Kauffälle	∅	11.250
	Q ¹	9.500		Q ¹	8.000
	Q ³	11.500		Q ³	14.500
Garage 1990 - 2020 16 Kauffälle	∅	11.550	Tiefgarageneinstellplatz 1990 - 2020 32 Kauffälle	∅	12.750
	Q ¹	10.000		Q ¹	10.000
	Q ³	13.000		Q ³	15.000
Garage Neubau 11 Kauffälle	∅	18.200	Tiefgarageneinstellplatz Neubau 28 Kauffälle	∅	19.400
	Q ¹	17.500		Q ¹	14.500
	Q ³	18.750		Q ³	22.500
Garage im Gebäude 1960 - 2020 18 Kauffälle	∅	12.600	Stellplatz im Weiterverkauf 9 Kauffälle	∅	5.700
	Q ¹	10.000		Q ¹	5.000
	Q ³	15.000		Q ³	6.000
Garage im Gebäude Neubau	∅	/	Stellplatz im Ersterwerb 15 Kauffälle	∅	7.250
				Q ¹	7.000
				Q ³	8.000

6.2.2 Ertragsfaktoren

Für die gewerblichen Räume erfolgt eine Ableitung von Vergleichsfaktoren, die sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge beziehen, allerdings werden die Einzelwerte nicht auf ein Normobjekt bezogen. Somit handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV.

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten acht Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Ertragsfaktoren wird unter Ziffer 8.3.3 (Seite 103) fortgeführt.

Ertragsfaktoren sind Vervielfältiger, mit denen sich durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag ein überschlägiger Wert ermitteln lässt.

Ertragsfaktoren für Teileigentum

Nutzung		Ertragsfaktor	Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
gewerbliche Räume (Büro, Dienstleistung)	∅	/ ¹	233	1.090	8,16	∅ BWK: 19
	s		136	340	2,15	∅ RND: 53 ∅ GND: 80
16 Kauffälle						

¹ Aus den Kauffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 7,3 bis 18,4

6.2.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit diesen Liegenschaftszinssätzen ist die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren möglich.

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten acht Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Liegenschaftszinssätzen wird unter Ziffer 8.4 (Seite 104) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Teileigentum

Nutzung		Liegenschaftszinssatz [%]	Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
gewerbliche Räume (Büro, Dienstleistung)	∅	¹	233	1.090	8,16	∅ BWK: 19
	s		136	340	2,15	∅ RND: 53 ∅ GND: 80
16 Kauffälle						

¹ Aus den Kauffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 4,0 bis 10,7.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf dem Grundstück des Erbbaurechtsgebers ein Gebäude zu haben oder zu errichten. Dieses Grundstück wird zugunsten des Erbbaurechtsnehmers mit einem Erbbaurecht belastet. Der Erbbaurechtsgeber erhält hierfür ein regelmäßiges Entgelt (Erbbauzins). Das errichtete Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

2022 konnten zur Auswertung drei Erbbaurechtsbestellungen, in denen vertraglich ein Erbbauzins neu vereinbart wurde, herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte kein zuverlässiger durchschnittlicher Erbbauzins und auch kein Quartilsabstand ermittelt werden.

Um dennoch eine Angabe über den **Erbbauzins für Wohnnutzung** geben zu können, wurden die Neubestellungen der letzten fünf Jahre zusammengefasst und ausgewertet. Zur Auswertung wurden folgende Merkmale vorausgesetzt:

- Nutzung: individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau
- Erbbaurechtsbestellung und geplante Errichtung eines Bauwerks sowie Erbbaurechtsbestellung und gleichzeitige Verwendung eines Bauwerks (Verkauf des Erbbaurechts)
- Bebauung nach §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs möglich bzw. realisiert

Der Quartilsabstand des Erbbauzinses für Wohnnutzung lag bei **3,4 bis 3,7 %** des vergleichbaren Bodenwerts bzw. 4,70 bis 9,40 €/m².

Zur Auswertung konnten insgesamt fünf Erbbaurechtsbestellungen herangezogen werden. Erbbaurechtsgeber sind überwiegend die Kirche, aber auch eine kreisangehörige Stadt. Die Laufzeit der Erbbaurechte ist in allen Fällen auf 99 Jahre festgesetzt, teilweise wurde eine Staffelung des Erbbauzinses vereinbart. Regelungen zur Wertsicherung und zum Heimfall wurden ebenfalls getroffen.

Angaben über den Erbbauzins für Gewerbenutzung oder sonstigen Nutzungen, z.B. Kindergarten, Vereinsheim können nicht gegeben werden.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren

Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird nach § 50 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten ermittelt keine Erbbaurechtsfaktoren.

7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums an. Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten ermittelt keine Erbbaurechtskoeffizienten.

7.3 Erbbaugrundstücke

7.3.1 Erbbaugrundstücksfaktoren

Erbbaugrundstücksfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an. Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird nach § 52 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten ermittelt keine Erbbaugrundstücksfaktoren.

7.3.2 Erbbaugrundstückskoeffizienten

Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks an.

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten fünf Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert

Die Modellbeschreibung zu den Erbbaugrundstücksfaktoren wird unter Ziffer 8.6 (Seite 106) fortgeführt.

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Nutzung / Restlaufzeit		Erbbaugrundstückskoeffizient	tatsächlicher Erbbauzins [%]	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks [€/m ²]	Restlaufzeit [Jahre]
Individueller Wohnungsbau [Restlaufzeit ≥ 75 Jahre] 8 Kauffälle	∅	1,02	3,3 ¹	225	84
	s	0,11	0,7	40	5
Individueller Wohnungsbau [Restlaufzeit 25 - 74 Jahre] 20 Kauffälle	∅	0,78	1,1 ²	245	50
	s	0,30	0,8	75	11
Individueller Wohnungsbau [Restlaufzeit < 25 Jahre]		/			

¹ Angaben zum tatsächlichen Erbbauzins lagen nur in 5 von 8 Kauffällen vor

² Angaben zum tatsächlichen Erbbauzins lagen nur in 11 von 20 Kauffällen vor

8 Modellbeschreibungen

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich auf den **Stichtag 01.01.2023** und werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Geeignet sind die Kaufpreise, wenn sie hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen.

Verträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst waren, werden bei der Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht herangezogen. Weichen die Kaufpreise oder andere Daten erheblich von den Kaufpreisen bzw. den anderen Daten vergleichbarer Fällen ab, werden sie ebenfalls nicht herangezogen.

Die geeigneten, für die Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten herangezogenen Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt.

8.1 Indexreihen

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraumes zu den durchschnittlichen Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. In einem Erhebungszeitraum sind die Kauffälle des jeweiligen Verkaufsjahres zusammengefasst.

8.1.1 Baureifes Land und land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bis 2021 wurden die Indexzahlen für die unbebauten Grundstücke aus dem gleitenden Mittelwert der Preise abgeleitet.

Ab 2022 leiten sich die Indexzahlen für baureifes Land und land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen aus dem arithmetischen Mittel der Preise des jeweiligen Erhebungszeitraumes ab. Die Einzelpreise werden nicht auf ein Normobjekt bezogen.

8.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Indexzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser leiten sich aus dem arithmetischen Mittel der normierten Preise des jeweiligen Erhebungszeitraumes ab. Die Umrechnung der Einzelwerte auf das Normobjekt erfolgte mit den Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 5.1.2.1 (Seite 54ff.)).

Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	(freistehendes) Einfamilienhaus
Alter	30 Jahre
Wohnfläche	150 m ²
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Grundstücksgröße	700 m ²
Gemeinde	Ennepe-Ruhr-Kreis
Wohnlage	mittel
Vermietungssituation	unvermietet

Normobjekt für Doppel- und Reihenhäuser

ergänzende Gebäudeart	Einfamilienhaus
Anbauweise	Doppelhaushälfte
Alter	30 Jahre
Wohnfläche	125 m ²
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Unterkellerung	voll unterkellert
Grundstücksgröße	250 m ²
Gemeinde	Ennepe-Ruhr-Kreis
Wohnlage	mittel
Vermietungssituation	unvermietet

8.1.3 Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Die Indexzahlen für weiterverkaufte Eigentumswohnungen leiten sich aus dem arithmetischen Mittel der normierten Preise des jeweiligen Erhebungszeitraumes ab. Die Umrechnung der Einzelwerte auf das Normobjekt erfolgte mit den Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 6.1.2.1 (Seite 81ff.)).

Normobjekt für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Alter	30 Jahre
Wohnfläche	80 m ²
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Balkon / Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten in der Anlage	13 bis 30
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 bis 12
Gemeinde	Ennepe-Ruhr-Kreis
Wohnlage	mittel
Vermietungssituation	unvermietet

8.1.4 Wohnungseigentum (Ersterwerb)

Bis 2021 wurden die Indexzahlen für Eigentumswohnungen im Ersterwerb aus dem gleitenden Mittelwert der Preise abgeleitet.

Ab 2022 leiten sich die Indexzahlen für Eigentumswohnungen im Ersterwerb aus dem arithmetischen Mittel der Preise des jeweiligen Erhebungszeitraumes ab. Die Einzelpreise werden nicht auf ein Normobjekt bezogen.

8.2 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale ergeben.

Die nach § 10 ImmoWertV geforderte Beschreibung des Modells und der Modellansätze für die im Ennepe-Ruhr-Kreis abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind im jeweiligen Abschnitt zu finden:

baureifes Land (individueller Wohnungsbau)	Ziffer 4.7.4.1 (Seite 40)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Ziffer 5.1.2.1.1 (Seite 54ff.)
Doppel- und Reihenhäuser	Ziffer 5.1.2.1.2 (Seite 57ff.)
Wohnungseigentum	Ziffer 6.1.2.1 (Seite 81ff.)

Beschreibung einzelner Grundstücksmerkmale (unabhängigen Variablen) für die Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum

Baujahr	Jahr der Fertigstellung / Bezugsfertigkeit · Angabe des Eigentümers
Alter	Differenz zwischen Vertragsjahr und Baujahr · durchgeführte bzw. unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen haben keinen Einfluss auf das Alter
Wohnfläche [m ²]	Angabe des Eigentümers
Gebäudestandard	abgeleitet aus den Standardstufen der NHK 2010 (Anlage 4 Nr. III ImmoWertV)
	sehr einfach 1,0 bis 1,2
	sehr einfach - einfach 1,3 bis 1,7
	einfach 1,8 bis 2,2
	einfach - mittel 2,3 bis 2,7
	mittel 2,8 bis 3,2
	mittel - gehoben 3,3 bis 3,7
	gehoben 3,8 bis 4,2
	gehoben - stark gehoben 4,3 bis 4,7
	stark gehoben 4,8 bis 5,9
	Luxus 5,0
Modernisierungstyp	abgeleitet aus der Anlage 2 Nr. I ImmoWertV
	baujahrtypisch · alle Gebäude, jünger 26 Jahre · ältere Objekte, bei denen keine oder lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden
	teilmodernisiert · teilweise oder überwiegend modernisiert
	neuzeitlich (modernisiert) · voll modernisiert

Wohnlage

sehr gut / bevorzugt

- Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung
- ruhige Wohngegend
- umfassende Begrünung
- gute bis sehr gute Verkehrsanbindung zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, diese tlw. auch in unmittelbarer Nähe
- hoher Prestigewert

gut

- Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung, aber auch mit größeren Objekten
- ohne bedeutsamen Durchgangsverkehr
- ansprechende Begrünung
- gute bis ausreichende Verkehrsanbindung an soziale Infrastruktureinrichtungen und (ortsübliche) Einkaufsmöglichkeiten, diese tlw. auch in unmittelbarer Nähe

mittel

- innerstädtische Gebiete mit entsprechenden sozialen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, aber auch entsprechender (Verkehrs-)Lärmbelästigung und wenigen Frei- und Grünflächen
- Gebiete mit größerer Entfernung zum Stadtzentrum, aber ausreichender Verkehrsanbindung an soziale Infrastruktureinrichtungen und (ortsübliche) Einkaufsmöglichkeiten, diese tlw. auch in unmittelbarer Nähe
- Randgebiet ohne soziale Infrastruktureinrichtungen oder Einkaufsmöglichkeiten, aber mit umfassender Begrünung und hohem Naherholungswert sowie geringer Immissionen

einfach

- Gebiete, die durch außergewöhnliche Beeinträchtigung gekennzeichnet sind und/oder starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung aufweisen
- oft in unmittelbarer Nähe von Industrie- und Gewerbeanlagen
- oft schlechtes Wohnumfeld

Beschreibung einzelner Grundstücksmerkmale (unabhängigen Variablen) für die Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücksgröße [m²]

Bei der Festlegung der Grundstücksgröße ist nur das Hausgrundstück berücksichtigt. Über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehende selbstständig nutzbare Flächen oder sonstige Teilflächen müssen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

Beschreibung einzelner Grundstücksmerkmale (unabhängigen Variablen) für Wohnungseigentum

Anzahl der Einheiten
in der Anlage

Anzahl aller Miteigentümer (Wohn- und Teileigentum), Garagen- und Stellplatz-Eigentümer bleiben unberücksichtigt

Anzahl der Einheiten
im Gebäude

Anzahl der Einheiten, die von dem Hauseingang zu erreichen sind, über den auch das Einzelobjekt zugänglich ist

Vermietungssituation

erwirbt der bisherige Mieter die Eigentumswohnung, ist das Einzelobjekt vermietet

Bei der Umrechnung ist generell zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen 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 Werts relevant sein, die aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt sind. Diese Einflussfaktoren sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen. Hierbei muss beachtet werden, dass es nicht zu einer Mehrfachberücksichtigung kommt.

8.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekt).

8.3.1 Gebädefaktoren

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten drei Jahre vor dem Stichtag
Ermittlungsmethodik	Mittelwert
Teilmärkte	<ul style="list-style-type: none"> • freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser • Doppel- und Reihenhäuser • Wohnungseigentum
Bezugseinheit	Wohnfläche
Grundstücksmerkmale	Beschreibung unter Ziffer 8.2
Normobjekt	Ziffer 8.1.2 und 8.1.3
Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Normobjekts	<p>Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 5.1.2.1 und 6.1.2.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> • es werden ausschließlich die Kauffälle der angegebenen Gemeinde verwendet [keine Normierung erforderlich] • es werden ausschließlich die Kauffälle der angegebenen Baujahresklasse verwendet, diese Kauffälle werden auf den Median der Klasse normiert
Anpassung an die Wertverhältnisse auf den Stichtag der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten	Indexreihe (Ziffer 5.1.3 und 6.1.3)

8.3.2 Immobilienrichtwerte

Zeitraum der Stichprobe	Kauffälle der letzten sechs Jahre vor dem Stichtag <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag mit der entsprechenden Indexreihe (Ziffer 5.1.3 und 6.1.3) Neuberechnung alle drei Jahre <ul style="list-style-type: none"> • ansonsten: Fortschreibung der Immobilienrichtwerte mit der entsprechenden Indexreihe
Ermittlungsmethodik	Mittelwert
Teilmärkte	<ul style="list-style-type: none"> • Doppel- und Reihenhäuser • Eigentumswohnungen
Bezugseinheit	Wohnfläche
Grundstücksmerkmale	Beschreibung unter Ziffer 8.2
Normobjekt	Grundstücksmerkmale der jeweiligen Immobilienrichtwertzone
Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Normobjekts	Umrechnungskoeffizienten (Ziffer 5.1.2.1 und 6.1.2.1) <ul style="list-style-type: none"> • es werden ausschließlich die Kauffälle der jeweiligen Immobilienrichtwertzone verwendet • für die Neubauten / Neubauwohnungen erfolgte generell keine Normierung

8.3.3 Ertragsfaktoren

Die Einzelwerte werden bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren, die sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge beziehen, nicht auf ein Normobjekt bezogen. Somit handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV.

Teilmärkte	<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Zweifamilienhäuser • Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude • Gewerbe- und Industriegebäude • Wohnungseigentum • Teileigentum (gewerbliche Räume)
Bezugseinheit	marktüblich erzielbare Erträge
Grundstücksmerkmale	Beschreibung unter Ziffer 8.4

8.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit diesen Liegenschaftszinssätzen ist die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren möglich.

Teilmärkte	<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Zweifamilienhäuser • Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude • Gewerbe- und Industriegebäude • Wohnungseigentum • Teileigentum (gewerbliche Räume)
Rohertrag	<p><u>ertragsorientierte Objekte sowie Wohnungs- und Teileigentum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • tatsächliche Mieten (Angabe der Eigentümer), auf Marktüblichkeit geprüft <p><u>Ein- und Zweifamilienhäuser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Angaben aus den örtlichen Mietspiegeln unter Berücksichtigung der Gesamtwohnfläche (Zuschläge zwischen 5 und 20 %) <p>Umlagen, z.B. für Ver- und Entsorgungskosten, Heizung, Warmwasser u.a. sowie ggf. die Umsatzsteuer werden nicht berücksichtigt</p>
Wohn-/Nutzfläche	nach Angaben der Eigentümer
Bewirtschaftungskosten	<p>nach § 32 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziffer 11.3: die bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Bewirtschaftungskosten
Baujahr	Jahr der Fertigstellung / Bezugsfertigkeit
Restnutzungsdauer	<p>Wohngebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> • nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2 • Wohnobjekte und gemischt genutzte Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahre wurden für die Berechnung des Liegenschaftszinses nicht herangezogen <p>Nicht-Wohngebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> • nach sachverständigem Ermessen
Gesamtnutzungsdauer	nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> • marktübliche Grundstücksgröße • zum Verkaufszeitpunkt veröffentlichter Bodenrichtwert [€/m²], für Ein- und Zweifamilienhäuser an die Grundstücksmerkmale des Einzelobjekts angepasst

8.5 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich Nebengebäude), der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude sowie des Bodenwerts.

Mit diesen Sachwertfaktoren ist die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts im Sachwertverfahren möglich.

Teilmärkte	<ul style="list-style-type: none"> • freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser • Doppelhaushälften und Reihenendhäuser • Reihenmittelhäuser
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	nach § 36 ImmoWertV
Herstellungskosten	nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 4 <ul style="list-style-type: none"> • NHK 2010 (Umsatzsteuer und Baunebenkosten enthalten)
Standardstufe	nach Anlage 4 Nr. III ImmoWertV: Beschreibung der Gebäudestandards
Brutto-Grundfläche (BGF)	nach der DIN 277-1:2055-02
Besonderheiten	Ab- oder Zuschläge je nach Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit
nicht erfasste werthaltige Bauteile	pauschaler Ansatz
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Regionalfaktor	nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV <ul style="list-style-type: none"> • vom Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter: 1,0
Alterswertminderungsfaktor	nach § 38 ImmoWertV
Baujahr	Jahr der Fertigstellung / Bezugsfertigkeit
Restnutzungsdauer	nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2
Gesamtnutzungsdauer	nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1
bauliche Außenanlagen / sonstige Anlagen	nach § 37 ImmoWertV <ul style="list-style-type: none"> • pauschaler Ansatz (Zeitwert) <u>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u> <ul style="list-style-type: none"> • 12.000 bis 20.000 €, bei gehobenen Objekten bis zu 50.000 € <u>Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser</u> <ul style="list-style-type: none"> • 10.000 bis 15.000 €, bei gehobenen Objekten bis zu 25.000 €
Nebengebäude	pauschaler Ansatz (Zeitwert) <ul style="list-style-type: none"> • einfache Garage (Fertigbauweise): 4.000 bis 6.000 € • neuwertige Garage: 8.000 € • Doppelgarage: 10.000 €
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> • marktübliche Grundstücksgröße • zum Verkaufszeitpunkt veröffentlichter Bodenrichtwert [€/m²], angepasst an die Grundstücksmerkmale des Einzelobjekts

8.6 Erbbaugrundstückskoeffizienten

Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks an.

Teilmärkte	· Individueller Wohnungsbau des fiktiv unbelasteten Grundstücks	
Bodenwert		· marktübliche Grundstücksgröße
		· zum Verkaufszeitpunkt veröffentlichter Bodenrichtwert [€/m ²], angepasst an die Grundstücksmerkmale des Einzelobjekts
Besonderheiten	überwiegend Verkäufe zwischen dem Erbbaurechtsgeber und Erbbau-rechtsnehmer	

9 Mieten und Pachten

Wohnmieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten ist an der Erstellung von Mietspiegeln nicht beteiligt.

Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Wohnungsbau werden im Ennepe-Ruhr-Kreis für folgende Bereiche in einem Mietspiegel veröffentlicht:

- Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm
- Wetter und Herdecke
- Sprockhövel
- Hattingen
- Witten

Unter www.gutachterausschuss.en-kreis.de/mietspiegel erhalten Sie Kontaktdaten zu den Auskunft gebenden Stellen.

Anhand der im Ennepe-Ruhr-Kreis vorliegenden Mietspiegel ist für eine Wohnung mit Heizung, Bad und WC in mittlerer Wohnlage und mit einer Wohnfläche von 60 bis 90 m² folgendes Mietniveau festzustellen:

Baujahr bis 1949	4,00 bis 6,50 €/m ²
1950 - 1969	4,00 bis 6,50 €/m ²
1970 - 1989	4,50 bis 7,50 €/m ²
1990 - 2009	5,00 bis 8,50 €/m ²
ab 2010	6,00 bis 10,00 €/m ²

Mieten für Garagen / Stellplätze sowie Büro-, Gewerbe und Industriegebäude

Für Garagen, Stellplätze sowie Büro-, Gewerbe und Industriegebäude im Ennepe-Ruhr-Kreis sind keine Mietübersichten bekannt.

Anhand des dem Gutachterausschuss vorliegenden Datenmaterials (tatsächliche Mieten, Angebotsmieten, Veröffentlichungen aus der Immobilienwirtschaft) ist im Ennepe-Ruhr-Kreis folgendes Mietniveau festzustellen:

Garage / Tiefgarageneinstellplatz	40 bis 60 €
Stellplatz	20 bis 30 €
Gewerbe- und Industriegebäude	3 bis 5 €/m ²
Büroflächen, Kanzleien, Arztpraxen	7 bis 11 €/m ²
Ladenlokal	6 bis 10 €/m ² und in Spitzenlagen deutlich darüber

Pachten für landwirtschaftliche Flächen

Für landwirtschaftliche Flächen liegen bei der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Übersichten zu Pachtpreisen vor.

Anhand des dem Gutachterausschuss vorliegenden Datenmaterials (tatsächliche Pachten) ist im Ennepe-Ruhr-Kreis folgendes Pachtniveau festzustellen:

Acker und Grünland	50 bis 500 €/ha im Jahr
--------------------	-------------------------

10 Kontakt und Adressen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der Kreisverwaltung des Ennepe-Ruhr-Kreises in Schwelm eingerichtet.

Hausanschrift	Hauptstraße 92 58332 Schwelm
Postanschrift	Postfach 420 58317 Schwelm
Leiter der Geschäftsstelle	Stephan Cummerwie
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

Unter www.gutachterausschuss.en-kreis.de finden Sie eine umfangreiche Auswahl von Anschriften, Telefonnummern und Links.

11 Anlagen

11.1 Beiträge nach BauGB und KAG NRW

Die **Erschließungsbeiträge** nach §§ 127ff. BauGB betragen im Ennepe-Ruhr-Kreis für den **Wohnungsbau** im Wesentlichen **25 bis 55 €/m²** und für **gewerbliche Bauflächen 10 bis 25 €/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** nach Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) 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.

¹ Die Kanalanschlussbeiträge können in Einzelfällen auch höher sein.

11.2 Berechnungsbeispiele für Umrechnungskoeffizienten

Die Vorgehensweise der Umrechnung ist für Boden- und Immobilienrichtwerte, aber auch für Vergleichspreise oder Gebädefaktoren anzuwenden.

baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - Grundstücksfläche

gegeben	Bodenrichtwert 200 €/m ² <ul style="list-style-type: none"> Grundstücksgröße: 700 m² Wertermittlungsobjekt: <ul style="list-style-type: none"> Grundstücksgröße: 470 m²
gesucht	an die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts angepasster Bodenwert
Lösung	<ul style="list-style-type: none"> UK für Grundstücksgröße 700 m² = 0,93 UK für Grundstücksgröße 470 m² = 1,01 $200 \text{ €/m}^2 \times (1,01 / 0,93) \approx 217 \text{ €/m}^2$

baureifes Land (Geschosswohnungsbau) - WGFZ

gegeben	Bodenrichtwert 380 €/m ² <ul style="list-style-type: none"> WGFZ von 1,2 Wertermittlungsobjekt: <ul style="list-style-type: none"> WGFZ: 1,6
gesucht	an die WGFZ angepasster Bodenwert
Lösung	<ul style="list-style-type: none"> UK für WGFZ 1,2 = 1,09 UK für WGFZ 1,6 = 1,25 $380 \text{ €/m}^2 \times (1,25 / 1,09) \approx 436 \text{ €/m}^2$

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser und Wohnungseigentum

gegeben	Immobilienrichtwerte (Eigentumswohnung) 1.500 €/m ² <ul style="list-style-type: none"> Gebäudeausstattung: einfach - mittel Vermietungssituation: unvermietet Wertermittlungsobjekt: <ul style="list-style-type: none"> Gebäudeausstattung: einfach Vermietungssituation: vermietet Die anderen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts weichen nicht vom Immobilienrichtwert ab.
gesucht	an die Gebäudeausstattung und Vermietungssituation angepasster Immobilienwert
Lösung	<ul style="list-style-type: none"> UK für einfach - mittel = 0,96 UK für einfach = 0,94 UK für unvermietet = 1,00 UK für vermietet = 0,92 $1.500 \text{ €/m}^2 \times (0,94 / 0,96) \times (0,92 / 1,00) \approx 1.350 \text{ €/m}^2$

Für die Umrechnung eines Immobilienrichtwerts auf die Grundstücksmerkmale Ihres Wertermittlungsobjekts empfehlen wir den Immobilien-Preis-Kalkulator¹ (www.boris.nrw.de).

¹ 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 Wertdifferenz ist geringfügig.

11.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten, die bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt werden, gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten verwendet die jeweils geltenden Modellansätze. Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten aus der Anlage 3 der ImmoWertV werden zum Stichtag **01.01.2023**, wie in Ziffer III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.

11.3.1 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (01.01.2023)

Verwaltungskosten

344 €	jährlich je Wohnung im Normaleigentum
412 €	jährlich je Eigentumswohnung
45 €	jährlich je Garagen, Einstellplatz oder Stellplatz

Instandhaltungskosten

13,5 €/m ²	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
102 €	jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----------	--

11.3.2 Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung (01.01.2023)

Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----------	--

Instandhaltungskosten

100 Prozent	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 Prozent	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 Prozent	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 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	--

Für die Berechnung des einzelnen Liegenschaftszinssatzes wurden die jeweiligen Bewirtschaftungskosten des zugrundeliegenden Geschäftsjahres herangezogen.

Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten aus der Anlage 3 der ImmoWertV wurden zum Stichtag **01.01.2022**, wie in Ziffer III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.

11.3.3 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (01.01.2022)

Verwaltungskosten

312 €	jährlich je Wohnung im Normaleigentum
373 €	jährlich je Eigentumswohnung
41 €	jährlich je Garagen, Einstellplatz oder Stellplatz

Instandhaltungskosten

12,2 €/m ²	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
92 €	jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----------	--

11.3.4 Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung (01.01.2022)

Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----------	--

Instandhaltungskosten

100 Prozent	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 Prozent	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 Prozent	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 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	--

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

www.gutachterausschuss.en-kreis.de

