



Grundstücksmarktbericht **2024** für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

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

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Nordrhein-Westfalen - 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	43
	4.7.5.1 Baureifes Land	43
	4.7.5.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	45
	4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte	46

5	Bebaute Grundstücke	48
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	48
5.1.1	Durchschnittspreise	48
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	55
5.1.2.1	Umrechnungskoeffizienten	55
5.1.2.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	55
5.1.2.1.2	Doppel- und Reihenhäuser	58
5.1.2.2	Vergleichsfaktoren	61
5.1.2.2.1	Gebäundefaktoren	61
5.1.2.2.2	Immobilienrichtwerte	63
5.1.2.2.3	Ertragsfaktoren	64
5.1.3	Indexreihen	65
5.1.4	Sachwertfaktoren	67
5.1.4.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	67
5.1.4.2	Doppelhaushälften und Reiheneindhäuser	69
5.1.4.3	Reihenmittelhäuser	70
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	72
5.2	Ertragsorientierte Objekte	73
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	73
5.2.2	Ertragsfaktoren	75
5.2.3	Indexreihen	76
5.2.4	Durchschnittspreise	77
6	Wohnungs- und Teileigentum	80
6.1	Wohnungseigentum	80
6.1.1	Durchschnittspreise	80
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	82
6.1.2.1	Umrechnungskoeffizienten	82
6.1.2.2	Vergleichsfaktoren	85
6.1.2.2.1	Gebäundefaktoren	85
6.1.2.2.2	Immobilienrichtwerte	86
6.1.2.2.3	Ertragsfaktoren	87
6.1.3	Indexreihen	88
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	90
6.2	Teileigentum	91
6.2.1	Durchschnittspreise	91
6.2.2	Ertragsfaktoren	92
6.2.3	Liegenschaftszinssätze	93
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	94
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	94
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	95
7.2.1	Erbbaurechtsfaktoren	95
7.2.2	Erbbaurechtskoeffizienten	95
7.3	Erbbaugrundstücke	96
7.3.1	Erbbaugrundstücksfaktoren	96
7.3.2	Erbbaugrundstückskoeffizienten	96

8	Modellbeschreibungen	98
8.1	Indexreihen	99
8.1.1	Baureifes Land und land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	99
8.1.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	99
8.1.3	Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	100
8.1.4	Wohnungseigentum (Ersterwerb)	100
8.2	Umrechnungskoeffizienten	101
8.3	Vergleichsfaktoren	104
8.3.1	Gebäundefaktoren	104
8.3.2	Immobilienrichtwerte	105
8.3.3	Ertragsfaktoren	105
8.4	Liegenschaftszinssätze	106
8.5	Sachwertfaktoren	107
8.6	Erbbaugrundstückskoeffizienten	108
9	Mieten und Pachten	109
10	Kontakt und Adressen	110
11	Anlagen	111
11.1	Beiträge nach BauGB und KAG NRW	111
11.2	Berechnungsbeispiele für Umrechnungskoeffizienten	112
11.3	Bewirtschaftungskosten	114
11.3.1	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (01.01.2024)	114
11.3.2	Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung (01.01.2024)	114
11.3.3	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (01.01.2023)	115
11.3.4	Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung (01.01.2023)	115

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)
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
GrundWertVO NRW	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen)
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie)
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 ungewöhnliche oder persönliche 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.

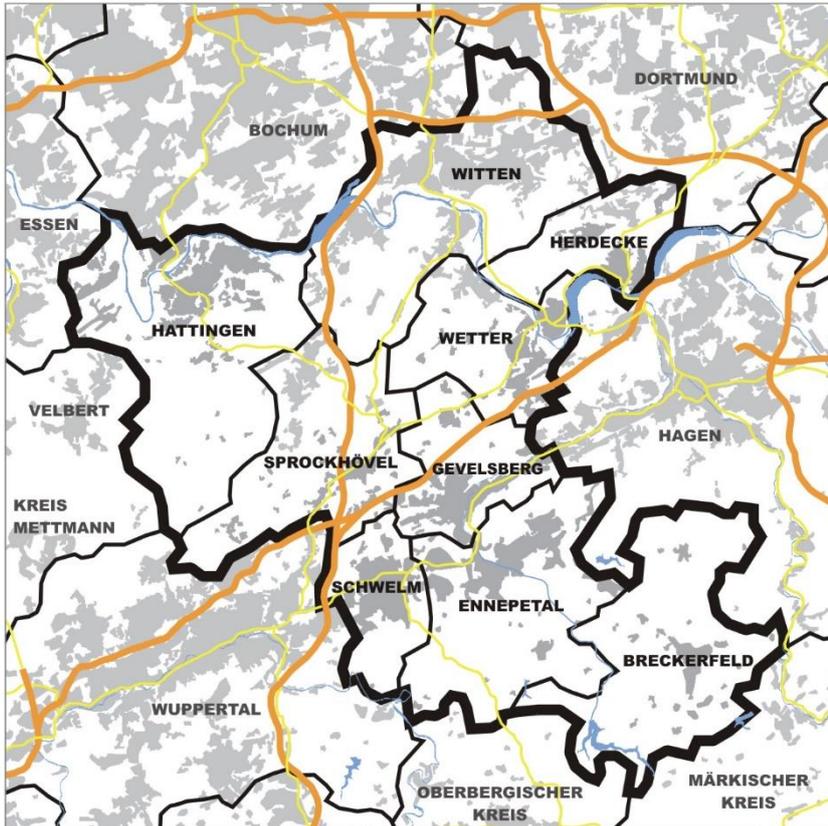
Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungswesen und Sachverständige 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 am Tag der Beschlussfassung (16.02.2024):**

vorsitzendes Mitglied	Jürgen Wagenbach	
stellvertretende vorsitzende Mitglieder	Stephan Cummerwie Klaus-Peter Gentgen 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
	Benjamin Weber Lucas Boehr 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 324.732 Menschen¹. Der Wanderungsgewinn beträgt im Vergleich zum Vorjahr 0,2 %. Die Arbeitslosenquote² lag im Dezember 2023 bei 6,9 %.

¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, 30.06.2023

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 Grundstücksmarkt 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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der am 24. Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg hatte erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und somit auch auf Deutschland. Die durch die hohe Inflation ausgelösten Leitzinserhöhungen ließen die Zinsen für Wohnungsbaukredite gegenüber den Vorjahren stark steigen. Neben den auch stark angestiegenen Baukosten, hat wahrscheinlich auch die lang anhaltende Debatte um das Gebäudeenergiegesetz den Grundstücksmarkt beeinflusst.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis konnte man feststellen, dass gegenüber den Vorjahren deutlich weniger Kaufverträge abgeschlossen wurden, die Preise von Wohnimmobilien gesunken sind und Neubauprojekte so gut wie nicht mehr realisiert wurden.

Im Jahr 2023 wurden dem Gutachterausschuss 2.030 Kauffälle zugeleitet, von denen 1.702 Kauffälle ausgewertet werden konnten (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse). Diese auswertbaren Kauffälle erreichten einen Geldumsatz von 509,0 Mio. € und einem Flächenumsatz von 292,8 ha.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2023 nochmals gesunken (- 16 %) und lag damit rd. 30 % unter dem Niveau der Vorjahre.

Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau

In dem Teilmarkt unbebaute Grundstücke - Bauland (individueller Wohnungsbau) konnten wieder nur 32 Verträge (Vorjahr: 33) 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 32 gesunken. Da es aktuell im Ennepe-Ruhr-Kreis nur ein 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 2023 einige 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 2023 gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % auf 534 gesunken. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen in 2023 auf einem konstant niedrigeren Niveau als 2022 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - 10 % und Doppel- und Reihenhäuser - 8 %).

Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kaufverträge ist 2023 gegenüber dem Vorjahr auch bei den Eigentumswohnungen um rd. 18 % auf 639 gesunken. Hierbei ist festzustellen, dass insbesondere die Anzahl der verkauften Neubauwohnungen im Vergleich zu den Vorjahren stark rückläufig ist.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungseigentum im Weiterverkauf ist in der ersten Jahreshälfte von 2023 stark gesunken, während dieser in der zweiten Jahreshälfte stagnierte. Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Jahresmittel rd. 7 % unter dem des Jahres 2022.

3 Umsätze

Der Grundstücksmarkt hat im Jahr 2023 insgesamt (einschließlich der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse) mit 2.030 Kauffällen einen Geldumsatz von 602,8 Mio. € und einen Flächenumsatz von 382,4 ha erreicht.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (z.B. Verkäufe innerhalb der Familie, Zugewinnauseinandersetzungen, starke wirtschaftliche Bindung zwischen den Vertragspartnern) beeinflusst waren, wurden ebenfalls registriert. 2023 waren 306 Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen behaftet.

2023 wurden außerdem 22 Eigentümerwechsel durch Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren mitgeteilt.

Die Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen 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

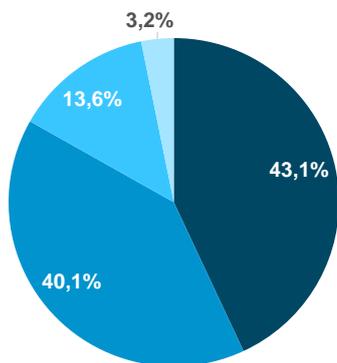
Teilmarkt	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	375	358	324	273	232
bebaute Grundstücke	975	978	954	852	733
Wohnungs- und Teileigentum	1.109	1.063	1.099	838	683
Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	43	48	60	56	54
insgesamt	2.502	2.447	2.437	2.019	1.702

Geldumsatz in Mio. €

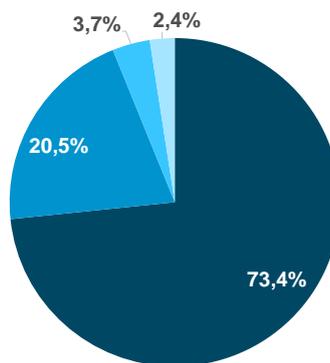
Teilmarkt	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	38,8	40,9	39,8	27,8	18,8
bebaute Grundstücke	414,8	542,9	521,2	494,2	373,4
Wohnungs- und Teileigentum	170,9	179,4	191,2	143,7	104,5
Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	11,4	8,9	10,9	12,1	12,4
insgesamt	635,8	772,1	763,0	677,8	509,0

Verteilung der Umsätze auf die Teilmärkte

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz



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

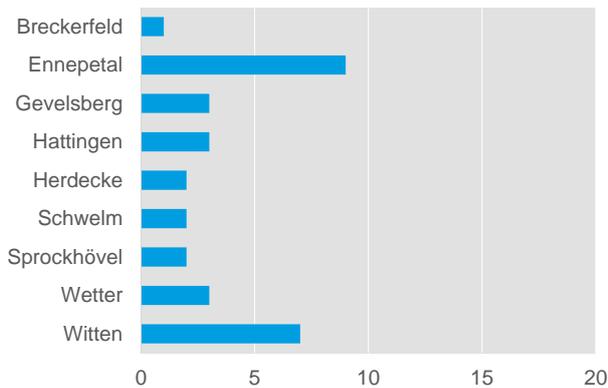
3.2 Unbebaute Grundstücke

Umsätze

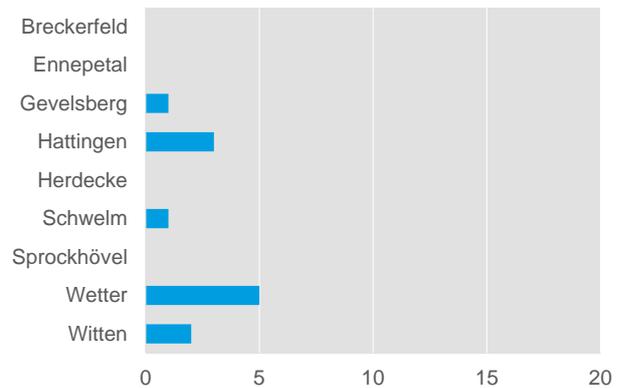
Art der Fläche	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
baureifes Land	56	11,7	8,7
individueller Wohnungsbau	32	4,9	1,9
Geschosswohnungsbau	10	2,9	1,1
Gewerbe / Industrie	12	2,7	4,6
tertiäres Gewerbe	2	1,2	1,1
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	54	1,9	92,2
Rohbauland	7	3,7	2,5
Bauerwartungsland	3	0,1	0,4
Nutz- und Dauerkleingärten	13	0,2	1,6
sonstige Flächen	99	1,2	9,2
insgesamt	232	18,8	114,5

Verteilung der Anzahl der Kauffälle ausgewählter Flächenarten auf die einzelnen Städte

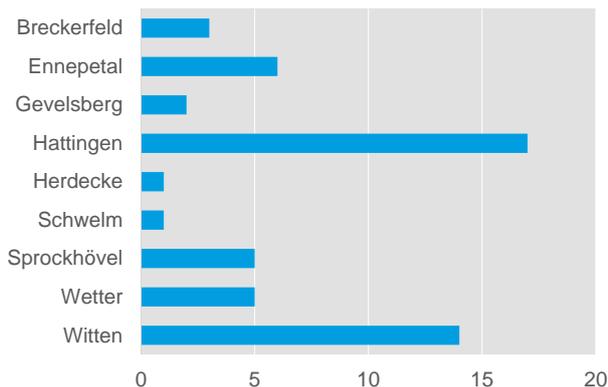
baureifes Land - individueller Wohnungsbau



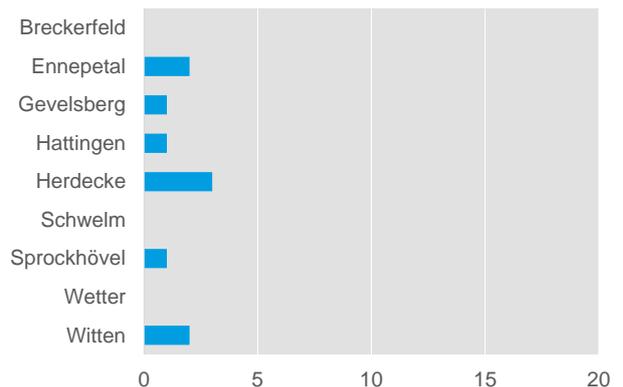
baureifes Land - Gewerbe / Industrie



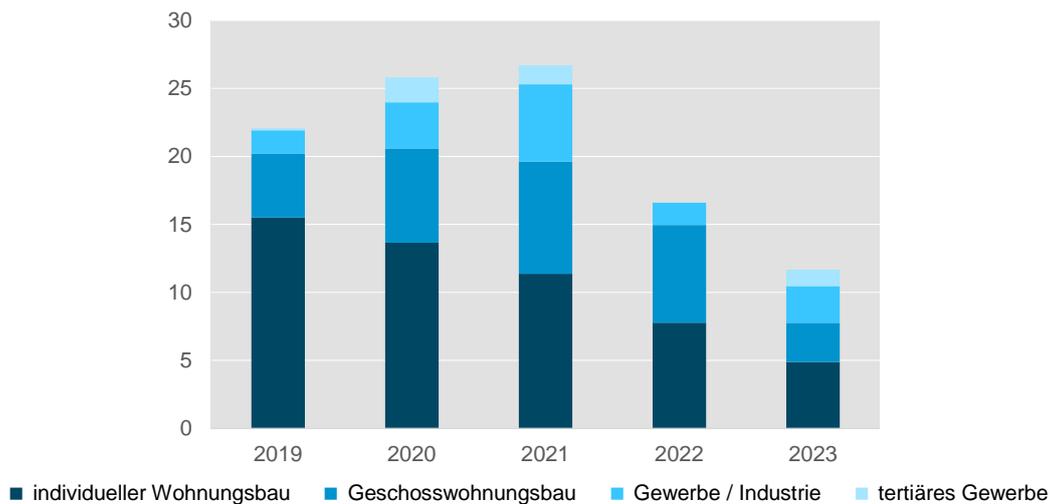
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen



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	534	211,6	83,5
freistehende Einfamilienhäuser	166	73,4	35,0
freistehende Zweifamilienhäuser ¹	78	36,3	15,4
angebaute Zweifamilienhäuser ¹	40	13,1	2,1
Reihenend- und Doppelhäuser	164	60,8	7,4
Reihenmittelhäuser	76	23,3	2,1
sonstige	10	4,8	21,4
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	157	102,9	18,9
Dreifamilienhäuser ²	30	10,5	2,9
Mehrfamilienhäuser ³	104	76,5	13,9
gemischt genutzte Gebäude	23	15,8	2,1
Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	20	43,5	11,9
Büro- und Geschäftsgebäude	9	34,5	5,1
Gewerbe- und Industriegebäude	11	9,0	6,8
sonstige bebaute Grundstücke	22	15,4	60,6
insgesamt	733	373,4	175,0

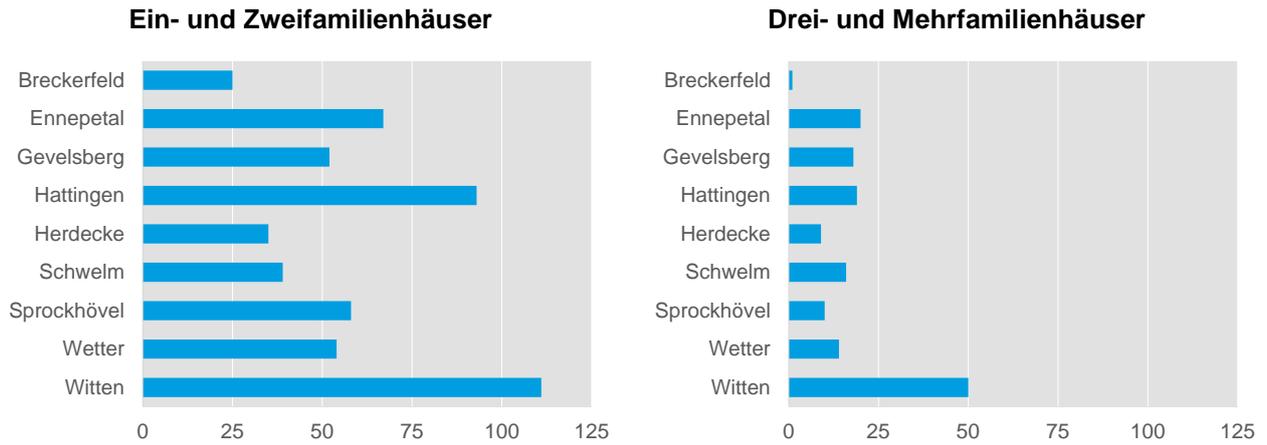
Von den 534 Kaufverträgen der Ein- und Zweifamilienhäuser hatten die Neubauten in 2023 einen Anteil von 2 %.

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

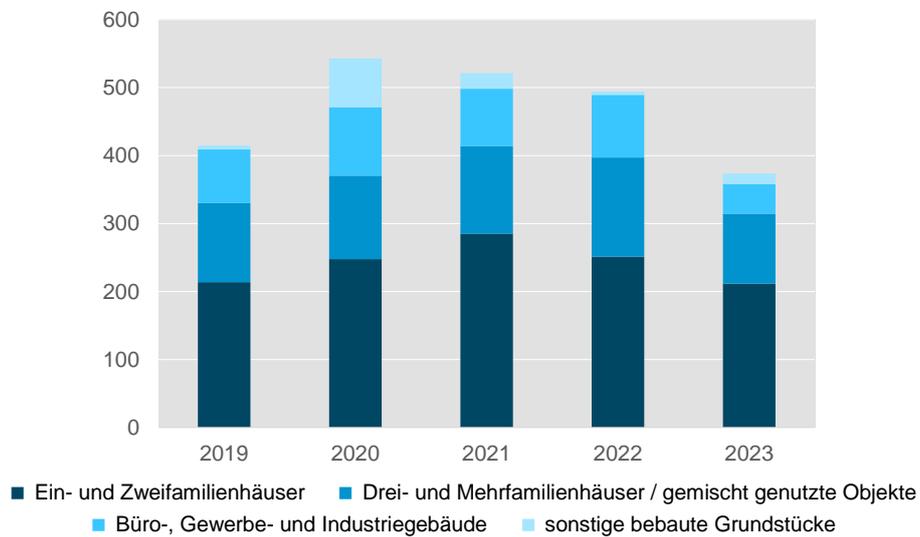
² einschließlich Zweifamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

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. €



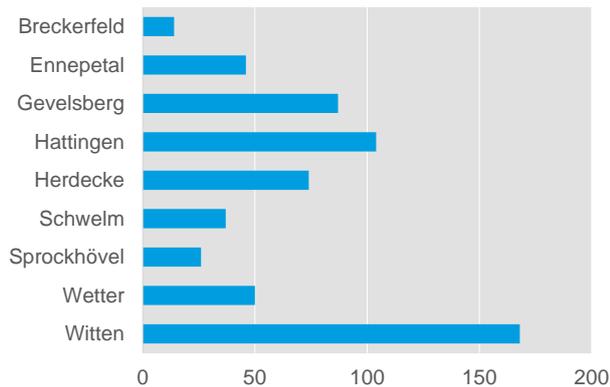
3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Umsätze

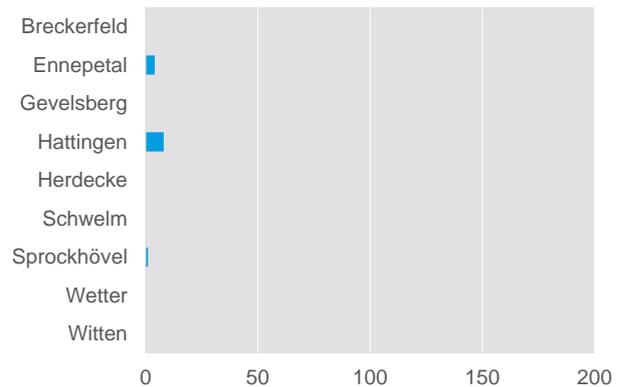
Nutzung / Verkaufsumstand	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]
Wohnungseigentum	639	103,1
Weiterverkauf	606	92,7
Ersterwerb	13	6,2
Umwandlung	20	4,2
Teileigentum	44	1,5
gewerbliche Räume	12	1,1
Garagen und Stellplätze	32	0,3
insgesamt	683	104,5

Verteilung der Anzahl der Kauffälle ausgewählter Verkaufsumstände auf die einzelnen Städte

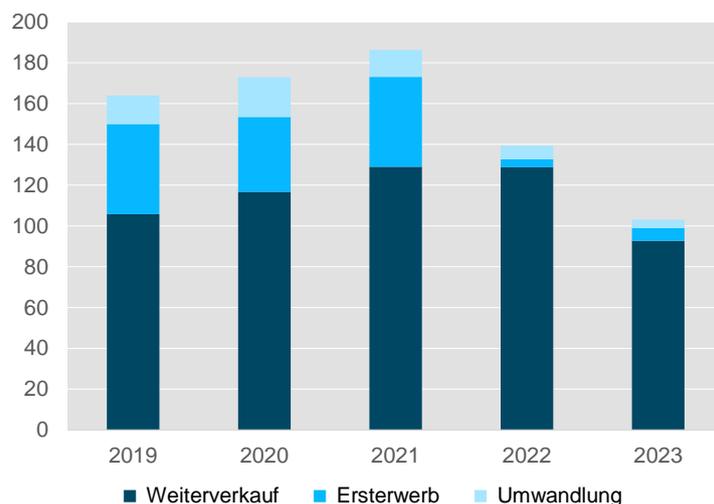
Wohnungseigentum - Weiterverkauf



Wohnungseigentum - Ersterwerb



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 wurde in 2023 insgesamt 1 Erbbaurecht neu bestellt.

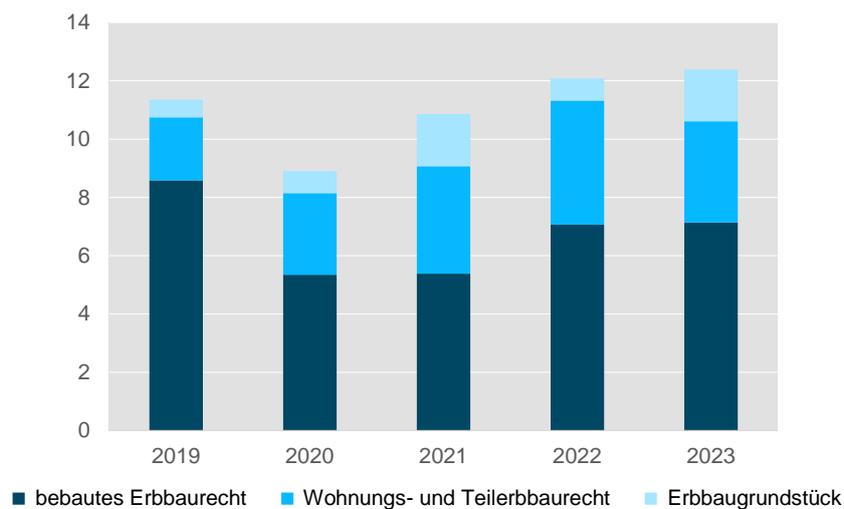
Umsätze

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Erbbaurecht	42	10,6	1,4
bebautes Erbbaurecht	15	7,1	1,4
Wohnungserbbaurecht	26	3,5	-
Teilerbbaurecht	1	0,0	-
Erbbaugrundstück	12	1,8	2,0
insgesamt	54	12,4	3,4

Der Geldumsatz der bebauten Erbbaurechte lag im Vergleich zu den bebauten Grundstücken im Volleigentum bei 2 %.

5-Jahresüberblick des Geldumsatzes für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

in Mio. €



3.6 Sonstiges

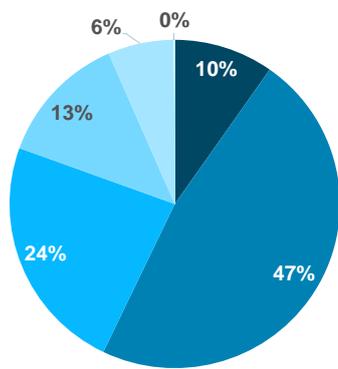
3.6.1 Marktteilnehmerverhältnisse

Bezogen auf die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum ist festzustellen, dass 70 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung im Kreisgebiet kauften, schon im Ennepe-Ruhr-Kreis wohnten. Weitere 20 % der Erwerber kamen aus den direkt angrenzenden Städten.

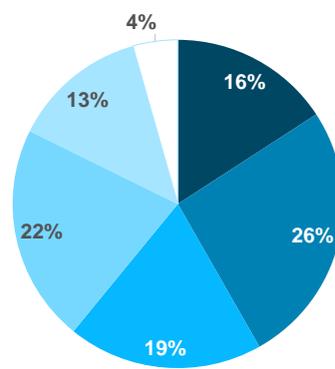
Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden im Ennepe-Ruhr-Kreis fast ausschließlich von Privatpersonen erworben.

Alter der Erwerber
Anzahl der Kauffälle

Ein- und Zweifamilienhäuser



Wohnungseigentum



bis 29 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

2023 wurden außerdem 22 Eigentümerwechsel durch Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren mitgeteilt, sie beinhalten auch Teilungsversteigerungen.

Teilmarkt	Umsätze		
	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
unbebaute Grundstücke	4	0,1	1,4
bebaute Grundstücke	10	5,3	2,4
Wohnungs- und Teileigentum	7	0,9	-
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	1	0,1	-
insgesamt	22	6,3	3,8

Der Anteil der Zuschlagsbeschlüsse am gesamten Geldumsatz lag bei 1,0 %.

Abweichung des Betrags des Meistbietenden zum im Verfahren festgesetzten Verkehrswert

	2019	2020	2021	2022	2023
durchschnittliche Abweichung	- 7 %	0 %	31 %	- 1 %	25 %

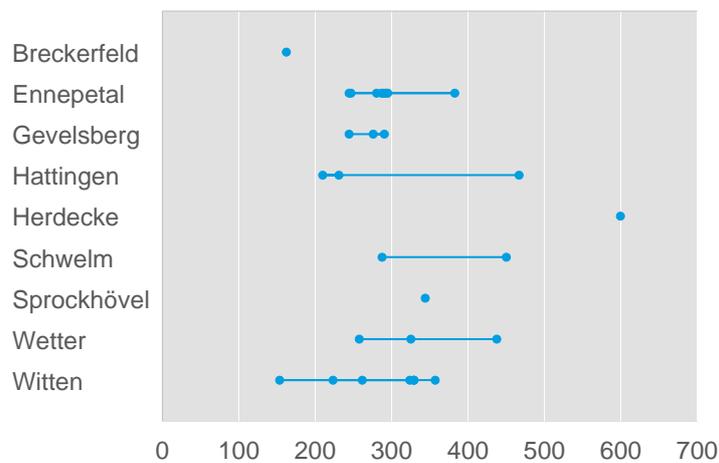
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

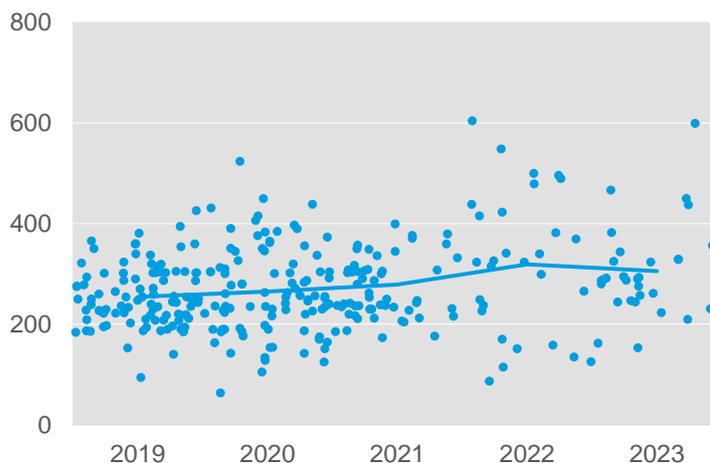
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Flächen für den individuellen Wohnungsbau werden vorwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäusern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

2023 konnten zur Auswertung 32 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 306 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für den individuellen Wohnungsbau lag bei 250 bis 330 €/m².

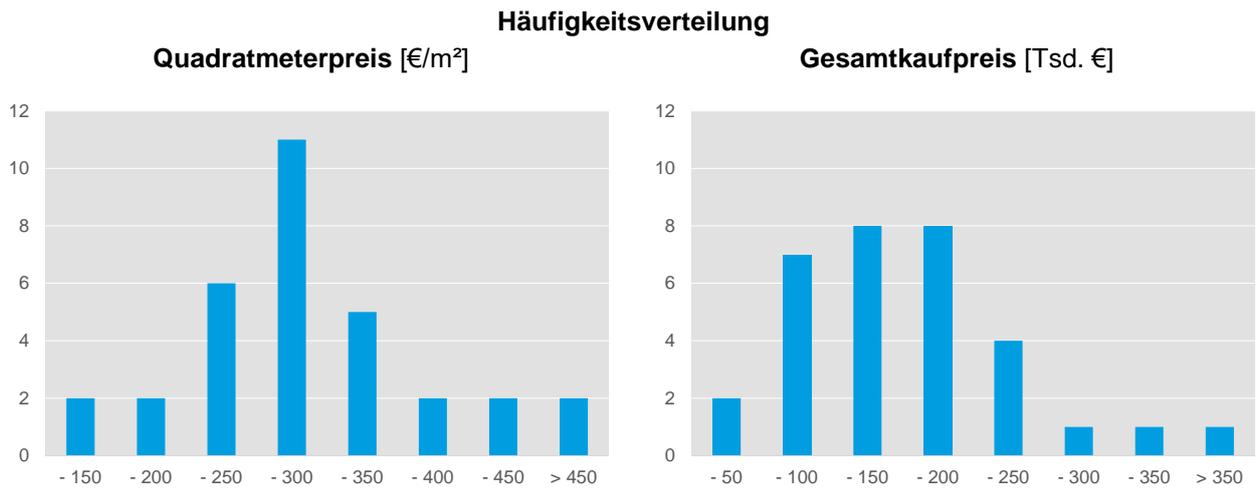
Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau in den einzelnen Städten
in €/m²



Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau
in €/m²



Das in 2023 verkaufte Grundstück war im Durchschnitt 530 m² groß (Median: 505 m²).

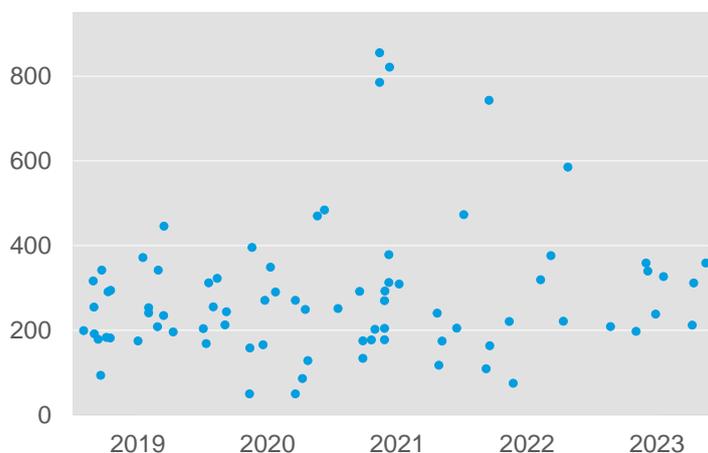


4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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.

2023 konnten zur Auswertung 10 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte kein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis ermittelt werden. Der Quartilsabstand für den Geschosswohnungsbau lag bei 220 bis 355 €/m².

Bodenpreise für Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke
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 Gebäuden für eine produzierende und industrielle Nutzung bebaut, hierbei sind Kaufverträge von Unternehmen, die eine eigenständige oder produktbezogene Dienstleistung anbieten, nicht ausgenommen.

2023 konnten zur Auswertung 12 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 61 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für Gewerbe und Industrie lag bei 52 bis 69 €/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.

2023 konnten zur Auswertung 2 Kaufverträge herangezogen werden.

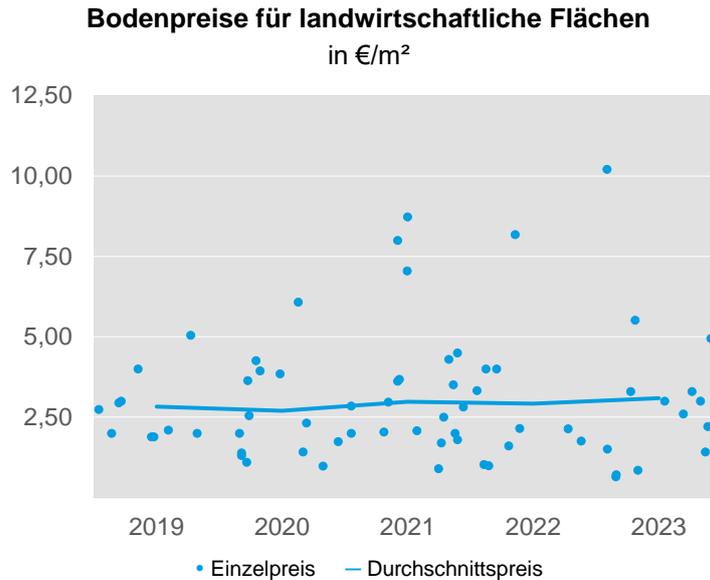
Der Quartilsabstand für „tertiäre“ gewerbliche Nutzung lag in den letzten zehn Jahren bei 110 bis 170 €/m².

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

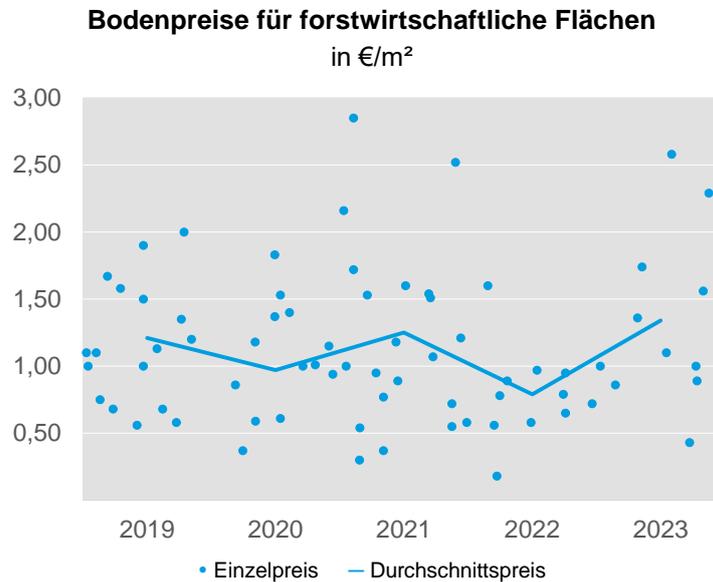
2023 konnten zur Auswertung 14 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 3,10 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für die landwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 1,45 bis 3,30 €/m².



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

2023 konnten zur Auswertung 17 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis (einschließlich Aufwuchs) von 1,35 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für die forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 1,00 bis 1,65 €/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.

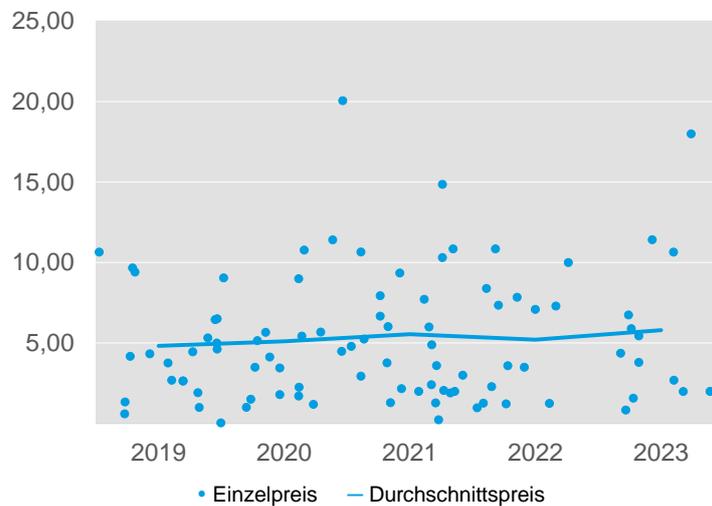
4.4.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Einige Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden zwar land- oder forstwirtschaftlich genutzt, haben aber eine besondere landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage bzw. eine besondere Funktion oder befinden sich in unmittelbarer Nähe von Siedlungsgebieten. Eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland besteht für diese Flächen in absehbarer Zeit nicht, zum Teil ist aber eine auf die Änderung des Grundstückszustands gerichtete Erwartung der Marktteilnehmer vorhanden, die den Kaufpreis beeinflusst. 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).

2023 konnten zur Auswertung 13 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 5,80 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für die besonderen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 2,05 bis 6,75 €/m².

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



4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

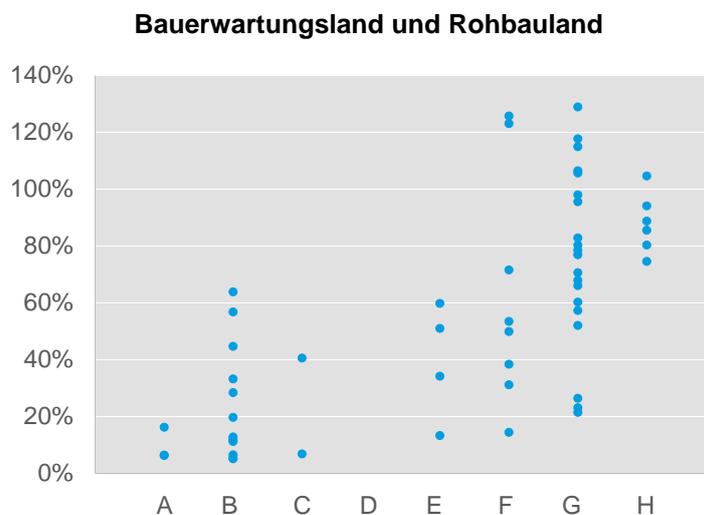
Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

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.

2023 konnten zur Auswertung 10 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 der gewöhnliche Geschäftsverkehr lässt eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten
- B Fläche ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt
- C förmliche Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- 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]

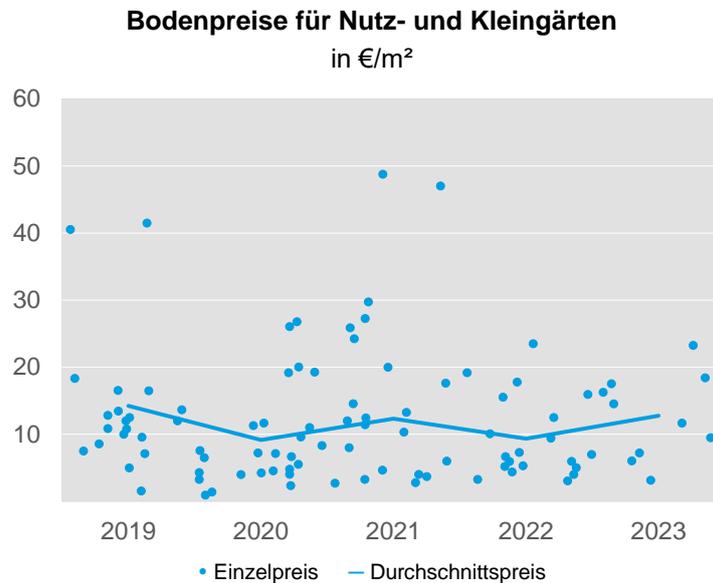


Der Quartilsabstand für Bauerwartungsland lag bei 5 bis 35 % des vergleichbaren Bodenwerts für (beitragsfreies) baureifes Land, für Rohbauland bei 50 bis 95 %.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Nutz- und Kleingärten

2023 konnten zur Auswertung 13 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 12,75 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für Nutz- und Kleingärten lag bei 7,80 bis 17,20 €/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.

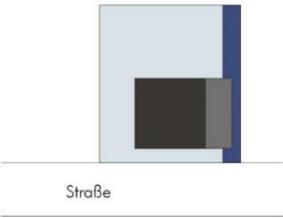
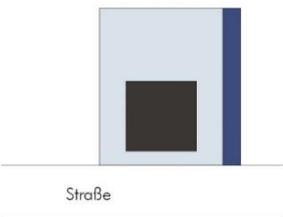
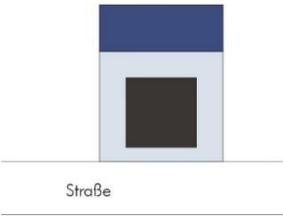
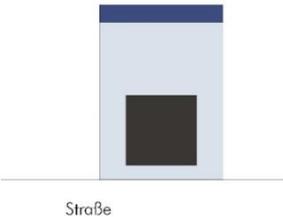
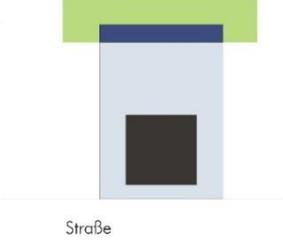
Kleingärten, die sich in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinsheimen, befinden und durch einen Verein organisiert sind, werden in der Regel nicht verkauft, sondern an die Kleingärtner verpachtet.

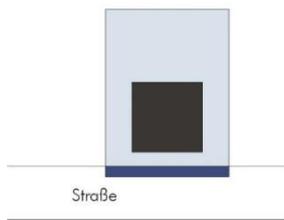
Der Quartilsabstand für Flächen mit einer kleingärtnerischen Nutzung (keine kleingärtnerische Gemeinnützigkeit) lag in den letzten fünf Jahren bei 2.900 bis 15.500 €, dieser beinhaltet die Werte der aufstehenden Gebäude.

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 Jahre 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 [Quartilsspanne] dieser Prozentzahl erfolgt nur, wenn mindestens 20 Kauffälle je Typ vorlagen.

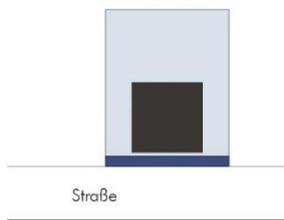
	<p>Baulandteilfläche baurechtlich notwendige Fläche (z.B. Überbaubereinigung, Abstandsflächeneinhaltung, Vergrößerung der anrechenbaren Baufläche) bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung</p> <p>5 bis 140 % [35 bis 80 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land</p>
	<p>Seitliches Hinterland Seitlich gelegene Fläche, die z.B. als Garagen- und Stellplatzfläche genutzt werden kann, aber keine weitere baurechtliche Funktion erfüllt.</p> <p>10 bis 140 % [30 bis 95 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land</p>
	<p>Arrondierung Hinterland Hinterlandfläche im beplanten und unbeplanten 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 100 % [10 bis 50 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land</p>
	<p>Arrondierung Hinterland Hinterlandfläche im beplanten und unbeplanten 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 95 % [15 bis 40 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land</p>
	<p>Arrondierung Hinterland Hinterlandfläche aus land- oder forstwirtschaftlicher Fläche [Außenbereich], 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 40 % [1 bis 10 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land</p>



Verkehrsfläche an den Straßenbaulastträger

nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche

5 bis 45 % [5 bis 20 %] vom vergleichbaren Bodenwert für baureifes Land



Straßenlandrückveräußerung an den Anlieger

Teilfläche als Vorgarten oder Stellplatzfläche

5 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. Das Lagemerkmal wird durch die Position (der Bodenrichtwertzahl) visualisiert.

Jedem Bodenrichtwert sind wertbeeinflussende und beschreibende Grundstücksmerkmale sowie das Lagemerkmal 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) Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von §§ 127ff. und 135a BauGB sowie grundstücksbezogene Beiträge, z.B. 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 Nordrhein-Westfalen - 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 Grundstücksmarkt 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	.	45	.

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	60	55	50

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	60	50	45

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	370	310	.
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	385	335	265
Reihenmittelhäuser	400	370	275
Geschosswohnungsbau ²	335	330	245
Gewerbe und Industrie	/	45	40

Herdecke	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
individueller Wohnungsbau ¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	345	270	215
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	345	290	.
Reihenmittelhäuser	350	305	.
Geschosswohnungsbau ²	290	255	210
Gewerbe und Industrie	60	55	.

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	65	60	.

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	345	295	235
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	360	320	.
Reihenmittelhäuser	380	340	.
Geschosswohnungsbau ²	340	275	.
Gewerbe und Industrie	60	55	45

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	60	50	45

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	70	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 %

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	Grundstücksfläche [m ²]

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 112) hinterlegt.

4.7.4.2 Baureifes Land (Geschosswohnungsbau) - WGFZ

Bei baureifem Land für den Geschosswohnungsbau besteht zwischen dem Bodenwert und dem Maß der baulichen Nutzung eine tendenzielle Abhängigkeit. Eigene Untersuchungen zur Umrechnung bei abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) liegen im Ennepe-Ruhr-Kreis nicht vor. Bisher wurde für die Umrechnung auf die Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) verwiesen.

Entsprechend der Vorbemerkungen der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) ist mit Inkrafttreten der ImmoWertV u.a. die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) gegenstandslos geworden.

Der Gutachterausschuss ist jedoch nach sachverständiger Ermittlung der Auffassung, dass die Umrechnungskoeffizienten der ersten Zeile [BRW = 200 €/m²] aus der Anlage 1 der VW-RL das Marktgeschehen im Ennepe-Ruhr-Kreis widerspiegelt. Die entsprechenden Auswertungen zeigten auch, dass die vom Gutachterausschuss für baureifes Land (individueller Wohnungsbau) ermittelten Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche in Teilen auf die Umrechnung des Wertverhältnisses von Mehrfamilienhausgrundstücken bei abweichender Geschossflächenzahl übertragbar sind. Für besondere Lagen, z.B. Geschäftslagen in den Innenstädten sind die Umrechnungskoeffizienten der gesamten Tabelle in der Anlage 1 sachverständig anzuwenden.

Beschreibung des statistischen Modells

abhängige Variable	Kaufpreis [€/m²], 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 [€/m²]	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 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 112) hinterlegt.

4.7.5 Indexreihen

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

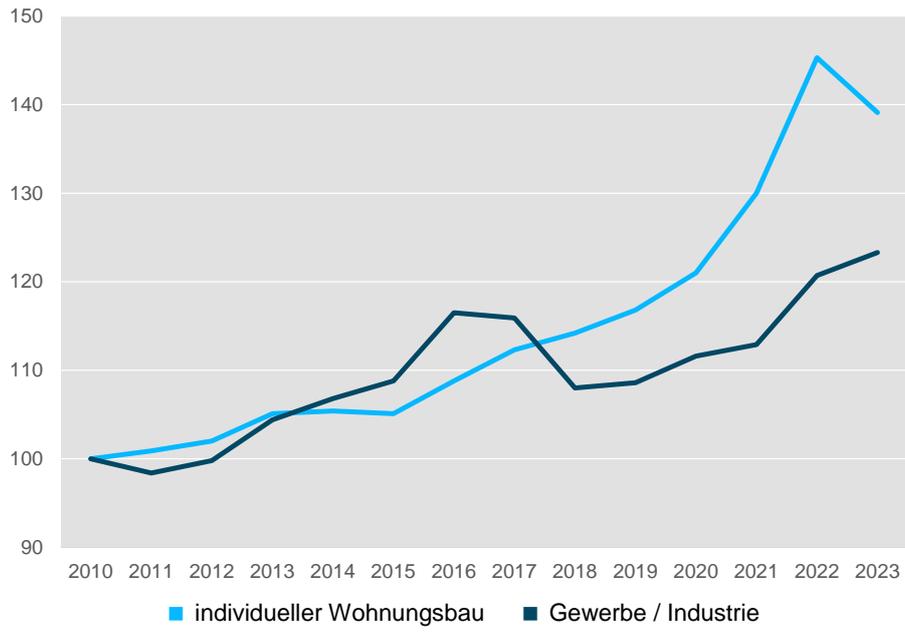
Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraumes zu den durchschnittlichen Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. In einem Erhebungszeitraum sind die Kauffälle des jeweiligen Verkaufsjahres zusammengefasst.

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	145,3	2022	120,7
2023	139,1	2023	123,3

Entwicklung der Indexzahlen für baureifes Land

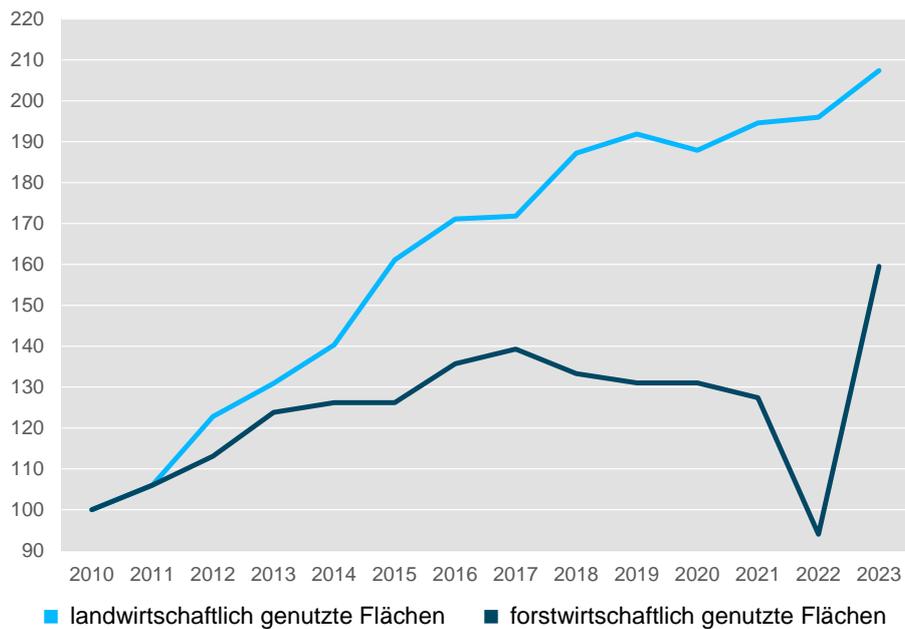


4.7.5.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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	196,0	2022	94,0
2023	207,4	2023	159,5

Entwicklung der Indexzahlen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen



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	.	65
Hattingen	460	.
Herdecke	515	.
Schwelm	360	.
Sprockhövel	425	65
Wetter	370	65
Witten	340	80

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 €

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Wohn- fläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
bis 1919 15 Kauffälle	∅	2.450	320.000	135	740	1884
	Q ¹	1.950	260.000	110	565	
	Q ³	3.120	370.000	150	865	
1920 - 1949 7 Kauffälle	∅	2.550	340.000	135	705	1939
	Q ¹	2.290	305.000	115	505	
	Q ³	2.840	390.000	145	780	
1950 - 1974 57 Kauffälle	∅	2.980	410.000	140	760	1961
	Q ¹	2.520	350.000	125	610	
	Q ³	3.450	480.000	160	895	
1975 - 1994 9 Kauffälle	∅	2.990	470.000	160	725	1983
	Q ¹	2.630	415.000	130	580	
	Q ³	3.380	565.000	185	845	
1995 - 2009		/				
2010 - 2021		/				
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	∅	3.570	485.000	135	570	2005
8 Kauffälle	Q ¹	3.410	440.000	120	410	
	Q ³	3.820	550.000	150	745	
2010 - 2021	∅	3.860	530.000	135	485	2015
13 Kauffälle	Q ¹	3.460	470.000	130	420	
	Q ³	4.100	575.000	145	515	
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 7 Kauffälle	∅	2.110	330.000	155	790	1901
	Q ¹	2.080	325.000	145	565	
	Q ³	2.290	375.000	160	1.050	
1920 - 1949 5 Kauffälle	∅	2.350	405.000	170	775	1930
	Q ¹	2.080	375.000	160	665	
	Q ³	2.630	425.000	180	900	
1950 - 1974 41 Kauffälle	∅	2.540	460.000	180	815	1965
	Q ¹	2.100	365.000	150	665	
	Q ³	2.760	540.000	215	1.000	
1975 - 1994 16 Kauffälle	∅	2.510	465.000	190	685	1980
	Q ¹	1.930	375.000	170	520	
	Q ³	3.130	580.000	200	735	
1995 - 2009		/				
2010 - 2021		/				
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	∅	2.140	325.000	155	605	1932
15 Kauffälle	Q ¹	1.680	280.000	140	460	
	Q ³	2.370	375.000	165	730	
1950 - 1974	∅	2.330	345.000	150	495	1963
23 Kauffälle	Q ¹	2.000	305.000	140	365	
	Q ³	2.650	380.000	170	540	
1975 - 1994	∅	2.270	390.000	175	445	1983
8 Kauffälle	Q ¹	2.000	340.000	155	315	
	Q ³	2.640	450.000	210	535	
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 [€/m²]	Gesamtkauf- preis [€]	Wohn- fläche [m²]	Grundstücks- größe [m²]	Baujahr
bis 1949 20 Kauffälle	∅	2.750	335.000	120	340	1929
	Q ¹	2.450	265.000	115	270	
	Q ³	3.100	370.000	130	390	
1950 - 1974 24 Kauffälle	∅	2.800	340.000	125	360	1963
	Q ¹	2.350	295.000	120	315	
	Q ³	3.250	390.000	135	395	
1975 - 1994 39 Kauffälle	∅	3.180	395.000	125	305	1981
	Q ¹	2.550	330.000	120	255	
	Q ³	3.710	455.000	135	350	
1995 - 2009 22 Kauffälle	∅	3.600	465.000	130	325	2003
	Q ¹	3.370	425.000	115	245	
	Q ³	3.780	520.000	145	400	
2010 - 2021 7 Kauffälle	∅	3.810	535.000	140	285	2015
	Q ¹	3.300	485.000	135	250	
	Q ³	4.200	565.000	145	310	
Neubauten		/				

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	∅	2.540	435.000	170	355	1968
8 Kauffälle	Q ¹	2.120	365.000	165	285	
	Q ³	2.830	495.000	180	430	
1975 - 1994	∅	2.530	405.000	160	350	1983
9 Kauffälle	Q ¹	2.040	340.000	155	285	
	Q ³	2.920	470.000	165	435	
1995 - 2009	∅	2.700	435.000	160	325	2000
5 Kauffälle	Q ¹	2.500	420.000	160	305	
	Q ³	2.870	460.000	165	370	
2010 - 2021		/				
Neubauten		/				

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

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkauf- preis [€]	Wohn- fläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Baujahr
bis 1949		/				
1950 - 1974	∅	2.630	295.000	115	230	1966
19 Kauffälle	Q ¹	2.220	260.000	100	195	
	Q ³	2.970	320.000	120	265	
1975 - 1994	∅	2.450	325.000	135	220	1981
14 Kauffälle	Q ¹	1.990	270.000	120	200	
	Q ³	2.810	375.000	150	240	
1995 - 2009		/				
2010 - 2021		/				
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 101ff.) 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

Berechnungsbeispiele sind unter Ziffer 11.2 (Seite 112f.) 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 101ff.) 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

Berechnungsbeispiele sind unter Ziffer 11.2 (Seite 112f.) 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 104) beschrieben, das Normobjekt unter Ziffer 8.1.2 (Seite 99f.).

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser¹

Gemeinde		bis 1919	1920 - 1949	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2020
Breckerfeld	∅	.	.	2.200	2.250	3.100	3.200
	s			270	320	420	400
Ennepetal	∅	2.150	1.950	2.450	2.300	/	3.350
	s	380	500	280	320		550
Gevelsberg	∅	/	/	2.400	2.750	.	/
	s			300	570		
Hattingen	∅	2.200	/	2.800	3.050	/	/
	s	450		360	620		
Herdecke	∅	.	/	3.300	3.950	3.850	/
	s			580	650	600	
Schwelm	∅	/	/	2.500	/	/	/
	s			420			
Sprockhövel	∅	/	2.450	2.800	3.100	/	/
	s		120	380	400		
Wetter	∅	2.150	/	2.750	2.850	/	/
	s	300		440	410		
Witten	∅	2.250	2.650	2.600	3.050	/	3.550
	s	460	330	410	330		290

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 - 2021
Breckerfeld	Ø	.	.	2.300	/	.
	s			350		
Ennepetal	Ø	2.100	2.250	2.700	2.700	.
	s	310	350	490	600	
Gevelsberg	Ø	/	2.300	2.750	2.950	/
	s		440	330	460	
Hattingen	Ø	2.550	3.100	3.350	3.150	3.300
	s	440	520	500	440	410
Herdecke	Ø	/	3.000	2.950	/	.
	s		390	440		
Schwelm	Ø	/	2.800	2.850	/	/
	s		260	270		
Sprockhövel	Ø	/	2.750	3.100	3.150	/
	s		560	630	330	
Wetter	Ø	/	2.800	2.500	3.100	/
	s		300	450	240	
Witten	Ø	2.400	2.750	2.900	3.100	3.900
	s	450	420	420	340	340

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 42 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 Grundstücksmarkt die BORIS-NRW App [App Store | Google Play] zur Verfügung.

Das Modell zu den Immobilienrichtwerten ist unter Ziffer 8.3.2 (Seite 105) 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 105) fortgeführt.

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

Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart		Ertragsfaktor	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
freistehende Einfamilienhäuser [RND ≥ 25 Jahre] 33 Kauffälle	∅	33,2	140	3.460	8,85	∅ BWK: 20 ∅ RND: 49 ∅ GND: 80
	s	4,9	30	680	1,50	
freistehende Zweifamilienhäuser¹ [RND ≥ 25 Jahre] 16 Kauffälle	∅	29,2	195	2.480	7,15	∅ BWK: 24 ∅ RND: 33 ∅ GND: 80
	s	3,6	30	500	0,95	
Doppel- und Reihenhäuser [RND ≥ 25 Jahre] 76 Kauffälle	∅	27,6	135	2.690	8,30	∅ BWK: 20 ∅ RND: 43 ∅ GND: 80
	s	4,2	20	510	1,15	

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.

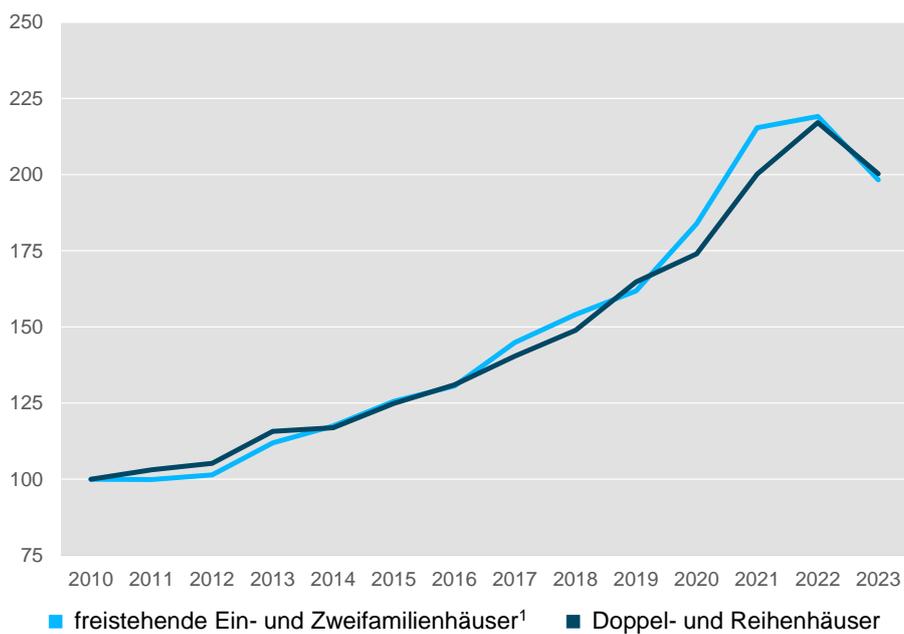
Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraumes zu den durchschnittlichen Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. In einem Erhebungszeitraum sind die Käufälle des jeweiligen Verkaufsjahres zusammengefasst.

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
2023	198,3	2023	200,3

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 [€] · Verkaufsjahr

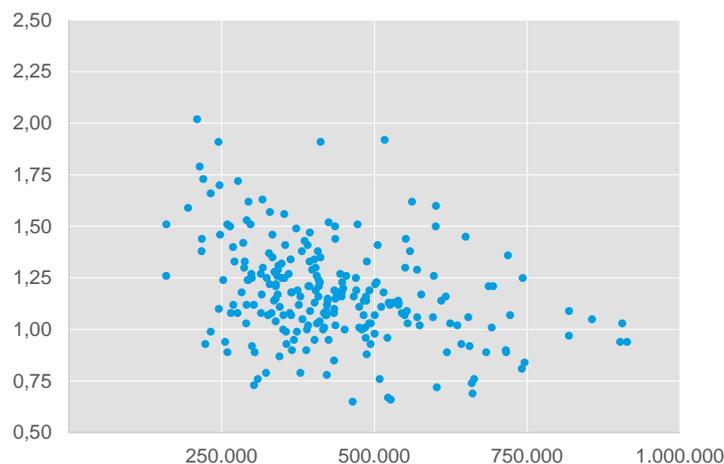
Die Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren wird unter Ziffer 8.5 (Seite 107) fortgeführt, die Beschreibung der jeweiligen Stichproben erfolgt direkt im Anschluss.

5.1.4.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	Kauffälle der letzten vier Jahre vor dem Stichtag
Anzahl der Kauffälle	234
Bereich	Kaufpreise: 200.000 bis 995.000 € Bruttogrundfläche: 145 bis 650 m ² Grundstücksgröße: 260 bis 2.000 m ² Wohnlage: sehr gut / bevorzugt, gut, mittel und einfach
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,23

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



Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Wertniveau von 2023.

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	450.000
100.000	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,06	1,00
125.000	1,22	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,00
150.000	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,06	0,99
175.000	1,19	1,16	1,13	1,09	1,06	1,03	0,97
200.000	1,15	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,94
250.000	1,08	1,05	1,02	0,99	0,96	0,93	0,86
350.000	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,87	0,81

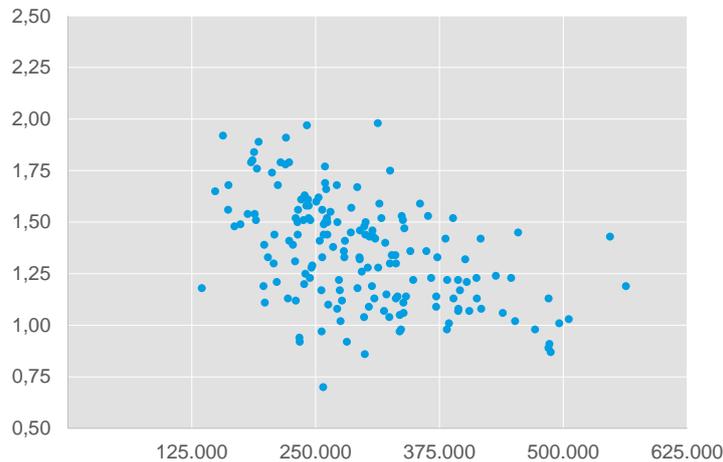
Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

5.1.4.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	Kauffälle der letzten vier Jahre vor dem Stichtag
Anzahl der Kauffälle	169
Bereich	Kaufpreise: 160.000 bis 780.000 € Bruttogrundfläche: 125 bis 380 m ² Grundstücksgröße: 165 bis 1.050 m ² Wohnlage: gut, mittel und einfach
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,44

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts



Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Wertniveau von 2023.

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	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	325.000
50.000	1,46	1,41	1,39	1,36	1,33	1,30	1,26	1,14
75.000	1,41	1,37	1,35	1,32	1,29	1,25	1,22	1,10
100.000	1,36	1,32	1,30	1,27	1,24	1,20	1,17	1,04
125.000	1,31	1,26	1,24	1,21	1,18	1,15	1,11	0,99
175.000	1,17	1,13	1,10	1,08	1,05	1,01	0,98	0,85

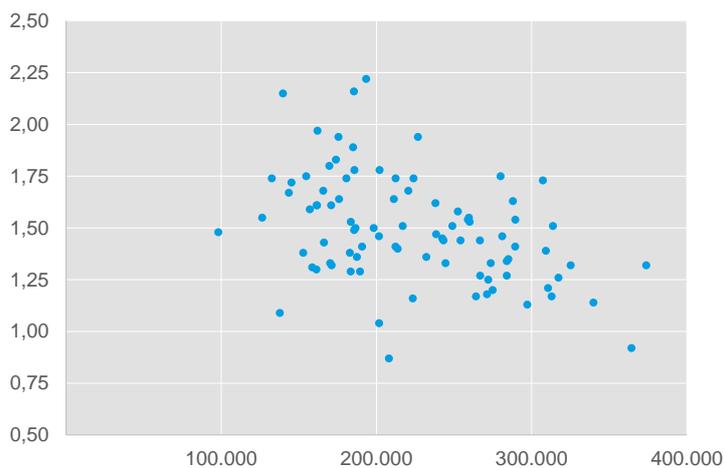
Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

5.1.4.3 Reihenmittelhäuser

Beschreibung der Stichprobe

Zeitraum	Kauffälle der letzten vier Jahre vor dem Stichtag
Anzahl der Kauffälle	89
Bereich	Kaufpreise: 145.000 bis 530.000 € Bruttogrundfläche: 115 bis 325 m ² Grundstücksgröße: 100 bis 460 m ² Wohnlage: gut und mittel
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse
Bestimmtheitsmaß	0,32

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



Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Wertniveau von 2023.

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	225.000
40.000	1,56	1,55	1,52	.	.	1,35
50.000	1,55	1,54	1,52	1,49	1,45	1,34
60.000	1,53	1,51	1,49	1,46	1,42	1,32
70.000	1,48	1,47	1,45	1,42	1,38	1,27
90.000	1,35	1,33	1,31	1,28	1,24	1,14

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

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 106) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
freistehende Einfamilienhäuser [RND ≥ 25 Jahre] 33 Kauffälle	∅	1,3	140	3.460	8,85	∅ BWK: 20
	s	0,9	30	680	1,50	∅ RND: 49 ∅ GND: 80
freistehende Zweifamilienhäuser¹ [RND ≥ 25 Jahre] 16 Kauffälle	∅	1,3	195	2.480	7,15	∅ BWK: 24
	s	0,6	30	500	0,95	∅ RND: 33 ∅ GND: 80
Doppel- und Reihenhäuser [RND ≥ 25 Jahre] 76 Kauffälle	∅	1,6	135	2.690	8,30	∅ BWK: 20
	s	1,0	20	510	1,15	∅ RND: 43 ∅ GND: 80

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 106) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
Dreifamilienhäuser¹ [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1980] 17 Kauffälle	∅	1,5	260	1.810	6,45	∅ BWK: 25 ∅ RND: 30
	s	1,9	60	520	1,00	∅ GND: 80
Dreifamilienhäuser¹ [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1960] 30 Kauffälle	∅	-0,6	230	1.500	6,35	∅ BWK: 25 ∅ RND: 16
	s	2,5	60	440	1,20	∅ GND: 80
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 2000] 50 Kauffälle	∅	3,0	560	1.370	6,35	∅ BWK: 26 ∅ RND: 36
	s	1,3	340	340	0,85	∅ GND: 80
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND < 25 Jahre] [Baujahr: bis 1970] 41 Kauffälle	∅	0,7	440	1.200	6,05	∅ BWK: 27 ∅ RND: 18
	s	1,9	280	290	0,85	∅ GND: 80

¹ einschließlich Zweifamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
gemischt genutzte Gebäude [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1875 - 1985] 12 Kauffälle	∅	4,0	190 - 1.560	1.290	7,05	∅ BWK: 23 ∅ RND: 33 ∅ GND: 80
	s	1,5		390	2,10	
gemischt genutzte Gebäude [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1890 - 1955] 11 Kauffälle	∅	0,2	180 - 1.140	1.090	6,20	∅ BWK: 25 ∅ RND: 16 ∅ GND: 80
	s	2,5		190	1,05	

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 106) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz [%]	Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
Gewerbe- und Industriegebäude 6 Kauffälle	∅	/ ¹	/	680	4,95	∅ BWK: 16 ∅ RND: 22 ∅ GND: 42
	s			155	1,05	

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 105) fortgeführt.

Ertragsfaktoren sind Vervielfältiger, mit denen sich durch Multiplikation mit dem jährlichen Rohertrag 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 [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1980] 17 Kauffälle	∅	23,6	260	1.810	6,45	∅ BWK: 25 ∅ RND: 30 ∅ GND: 80
	s	6,2	60	520	1,00	
Dreifamilienhäuser¹ [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1960] 30 Kauffälle	∅	19,8	230	1.500	6,35	∅ BWK: 25 ∅ RND: 16 ∅ GND: 80
	s	4,6	60	440	1,20	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 2000] 50 Kauffälle	∅	17,8	560	1.370	6,35	∅ BWK: 26 ∅ RND: 36 ∅ GND: 80
	s	3,1	340	340	0,85	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND < 25 Jahre] [Baujahr: bis 1970] 41 Kauffälle	∅	16,6	440	1.200	6,05	∅ BWK: 27 ∅ RND: 18 ∅ GND: 80
	s	3,5	280	290	0,85	

¹ einschließlich Zweifamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Gebäudeart		Ertragsfaktor	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
gemischt genutzte Gebäude [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1875 - 1985] 12 Kauffälle	∅	15,4	190 - 1.560	1.290	7,05	∅ BWK: 23
	S	2,8		390	2,10	∅ RND: 33 ∅ GND: 80
gemischt genutzte Gebäude [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1890 - 1955] 11 Kauffälle	∅	14,8	180 - 1.140	1.090	6,20	∅ BWK: 25
	S	2,8		190	1,05	∅ RND: 16 ∅ GND: 80

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 105) fortgeführt.

Ertragsfaktoren sind Vervielfältiger, mit denen sich durch Multiplikation mit dem jährlichen Rohertrag 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 6 Kauffälle	∅	/ ¹	/	680	4,95	∅ BWK: 16
	S			155	1,05	∅ RND: 22 ∅ GND: 42

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 13,3 (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 18 Kauffälle	∅	1.360	335.000	250	630	1917
	Q ¹	1.150	265.000	220	450	
	Q ³	1.700	400.000	270	775	
1950 - 1974 15 Kauffälle	∅	1.880	430.000	230	790	1962
	Q ¹	1.310	220.000	210	585	
	Q ³	2.370	570.000	240	1.080	
1975 - 1994		/				

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 21 Kauffälle	∅	1.020	385.000	385	545	1916
	Q ¹	820	310.000	330	305	
	Q ³	1.190	460.000	400	645	
1950 - 1974 32 Kauffälle	∅	1.370	515.000	380	735	1961
	Q ¹	1.130	410.000	295	435	
	Q ³	1.550	615.000	430	895	
1975 - 1994 7 Kauffälle	∅	1.170	595.000	455	880	1982
	Q ¹	1.110	375.000	300	550	
	Q ³	1.230	800.000	590	1.000	

¹ einschließlich Zweifamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %

Die Durchschnittspreise für die Gewerbe- und Industriegebäude einschließlich der Autowerkstätten wurden aus Kauffällen der letzten sechs 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 13 Kauffälle	∅	195	275.000	1.460	3.410	
	Q ¹	160	190.000	1.060	2.370	
	Q ³	235	350.000	1.590	3.870	
1950 - 1974 15 Kauffälle	∅	460	480.000	1.120	2.480	1964
	Q ¹	420	255.000	580	1.270	
	Q ³	590	615.000	1.560	3.670	
1975 - 2020 24 Kauffälle	∅	670	710.000	1.140	3.500	1993
	Q ¹	495	415.000	700	1.530	
	Q ³	760	910.000	1.600	4.320	

Durchschnittspreise für Gewerbe- und Industriegebäude (ohne Autowerkstatt)

Geschossfläche 3.000 - 12.500 m² | Grundstücksgröße 4.500 - 25.000 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	8.900	
	Q ³	165	830.000	7.000	15.750	
1950 - 1974 6 Kauffälle	∅	225	1.000.000	4.800	7.450	1960
	Q ¹	195	785.000	3.450	5.050	
	Q ³	275	1.205.000	5.700	9.000	
1975 - 2010 10 Kauffälle	∅	520	2.430.000	5.400	11.150	1992
	Q ¹	250	1.480.000	3.080	8.700	
	Q ³	680	3.570.000	6.250	13.900	

Durchschnittspreise für Autowerkstätten tlw. mit Autohandel
 Geschossfläche 100 - 2.700 m² | Grundstückgröße 450 - 6.500 m²

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkauf- preis [€]	Geschoss- fläche [m²]	Grundstücks- größe [m²]	Baujahr
bis 1949		/				
1950 - 1974	∅	950	700.000	820	2.670	1964
8 Kauffälle	Q ¹	520	265.000	405	1.790	
	Q ³	1.390	970.000	805	2.900	
1975 - 2006	∅	780	465.000	585	1.650	1990
7 Kauffälle	Q ¹	540	235.000	340	1.190	
	Q ³	1.120	490.000	795	1.940	

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 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 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 25 Kauffälle	∅	1.820	78	1985 - 1994 58 Kauffälle	∅	2.220	84
	Q ¹	1.650	61		Q ¹	1.990	72
	Q ³	2.170	91		Q ³	2.540	96
1920 - 1949 9 Kauffälle	∅	1.540	70	1995 - 1999 83 Kauffälle	∅	2.400	80
	Q ¹	1.360	65		Q ¹	2.130	71
	Q ³	1.800	78		Q ³	2.660	88
1950 - 1964 89 Kauffälle	∅	1.740	68	2000 - 2009 54 Kauffälle	∅	2.640	83
	Q ¹	1.450	60		Q ¹	2.290	75
	Q ³	1.990	72		Q ³	2.960	94
1965 - 1974 186 Kauffälle	∅	1.730	75	2010 - 2021 15 Kauffälle	∅	3.510	93
	Q ¹	1.400	63		Q ¹	3.360	86
	Q ³	2.100	82		Q ³	3.600	102
1975 - 1984 85 Kauffälle	∅	1.910	83	Neubau 16 Kauffälle	∅	4.100	83
	Q ¹	1.610	72		Q ¹	3.470	77
	Q ³	2.170	95		Q ³	4.500	92

Durchschnittspreise für ApartmentsWohnfläche 20 - 40 m²

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m²]	Wohn- fläche [m²]
1950 - 1984	∅	1.330	31	1985 - 1999	∅	1.300	29
22 Kauffälle	Q ¹	980	29	39 Kauffälle	Q ¹	980	25
	Q ³	1.750	36		Q ³	1.630	34

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 101ff.) 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

Berechnungsbeispiele sind unter Ziffer 11.2 (Seite 112f.) 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 104) beschrieben, das Normobjekt unter Ziffer 8.1.3 (Seite 100).

Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen

Gemeinde		bis 1919	1920 - 1949	1950 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2020
Breckerfeld	Ø	.	.	/	1.550	.	/	2.400	.
	s				230			270	
Ennepetal	Ø	1.600	/	1.450	1.750	1.750	2.150	/	/
	s	250		280	320	360	290		
Gevelsberg	Ø	1.800	/	1.550	1.750	2.250	2.200	2.450	/
	s	260		300	290	440	320	230	
Hattingen	Ø	1.800	1.800	1.900	2.000	2.400	2.500	2.600	2.750
	s	430	350	330	300	410	370	470	460
Herdecke	Ø	.	.	2.000	1.900	2.050	2.450	2.350	3.150
	s			310	340	230	290	610	510
Schwelm	Ø	2.000	/	2.050	1.800	1.950	2.450	2.550	/
	s	360		360	370	380	370	250	
Sprockhövel	Ø	.	/	2.000	2.000	2.150	2.300	2.900	.
	s			380	340	370	470	440	
Wetter	Ø	1.400	/	1.650	1.950	2.000	2.300	/	/
	s	360		310	360	530	240		
Witten	Ø	1.950	1.900	1.900	1.900	2.150	2.150	2.550	3.100
	s	360	220	330	330	320	300	430	310

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 101 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 Grundstücksmarkt 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 105) 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 105) fortgeführt.

Ertragsfaktoren sind Vervielfältiger, mit denen sich durch Multiplikation mit dem jährlichen Rohertrag 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) 48 Kauffälle	∅	20,5	68	1.520	6,20	∅ BWK: 28 ∅ RND: 32
	s	5,3	10	450	1,20	∅ GND: 80
Baujahr 1975 - 1994 (ohne Apartments) 29 Kauffälle	∅	21,3	73	1.780	7,15	∅ BWK: 25 ∅ RND: 43
	s	5,0	22	420	1,55	∅ GND: 80
Baujahr 1995 - 2009 (ohne Apartments) 37 Kauffälle	∅	28,0	78	2.430	7,30	∅ BWK: 22 ∅ RND: 57
	s	4,1	12	340	1,20	∅ GND: 80
Baujahr 1970 - 2000 Apartments 24 Kauffälle	∅	14,4	32	1.280	7,60	∅ BWK: 31 ∅ RND: 43
	s	4,6	8	370	1,60	∅ GND: 80

6.1.3 Indexreihen

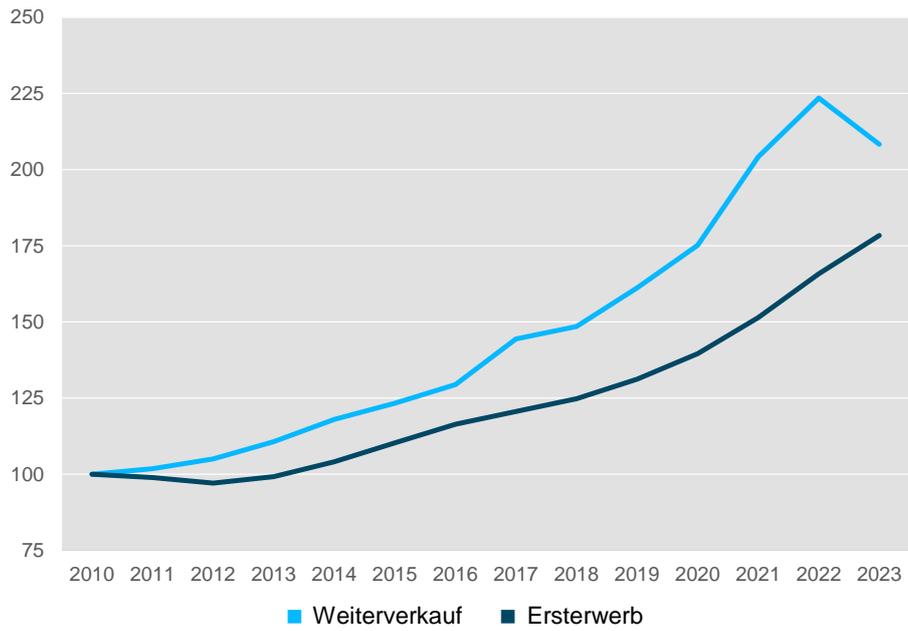
Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

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 Kauffälle 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
2023	208,3	2023	178,4

Entwicklung der Indexpzahlen 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 106) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Baujahresklasse / Art		Liegenschaftszinssatz [%]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
Baujahr 1950 - 1974 (ohne Apartments) 48 Kauffälle	∅	1,9	68	1.520	6,20	∅ BWK: 28 ∅ RND: 32
	s	1,5	10	450	1,20	∅ GND: 80
Baujahr 1975 - 1994 (ohne Apartments) 29 Kauffälle	∅	2,6	73	1.780	7,15	∅ BWK: 25 ∅ RND: 43
	s	1,4	22	420	1,55	∅ GND: 80
Baujahr 1995 - 2009 (ohne Apartments) 37 Kauffälle	∅	1,9	78	2.430	7,30	∅ BWK: 22 ∅ RND: 57
	s	0,7	12	340	1,20	∅ GND: 80
Baujahr 1970 - 2000 Apartments 24 Kauffälle	∅	4,3	32	1.280	7,60	∅ BWK: 31 ∅ RND: 43
	s	2,0	8	370	1,60	∅ 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 38 Kauffälle	∅	9.750	Tiefgarageneinstellplatz 1960 - 1989 16 Kauffälle	∅	11.750
	Q ¹	7.500		Q ¹	7.250
	Q ³	10.500		Q ³	16.750
Garage 1990 - 2021 20 Kauffälle	∅	12.750	Tiefgarageneinstellplatz 1990 - 2021 30 Kauffälle	∅	11.050
	Q ¹	10.000		Q ¹	10.000
	Q ³	15.250		Q ³	14.750
Garage Neubau		.	Tiefgarageneinstellplatz Neubau 20 Kauffälle	∅	22.600
				Q ¹	19.000
				Q ³	24.500
Garage im Gebäude 1970 - 2021 19 Kauffälle	∅	12.450	Stellplatz im Weiterverkauf 15 Kauffälle	∅	6.650
	Q ¹	10.000		Q ¹	5.000
	Q ³	15.000		Q ³	8.000
Garage im Gebäude Neubau		.	Stellplatz im Ersterwerb 5 Kauffälle	∅	6.950
				Q ¹	6.900
				Q ³	7.000

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 105) fortgeführt.

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

Ertragsfaktoren für Teileigentum

Nutzung		Ertragsfaktor	Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
gewerbliche Räume (Büro, Dienstleistung)	∅	/ ¹	310	1.380	8,55	∅ BWK: 19
	s		440	480	2,55	∅ RND: 54 ∅ GND: 79
19 Kauffälle						

¹ Aus den Kauffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 7,5 bis 22,6

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 106) fortgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Teileigentum

Nutzung		Liegenschaftszinssatz [%]	Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
gewerbliche Räume (Büro, Dienstleistung)	∅	1 ¹	310	1.380	8,55	∅ BWK: 19
	s		440	480	2,55	∅ RND: 54 ∅ GND: 79
19 Kauffälle						

¹ Aus den Kauffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 1,7 bis 11,4.

7 Erbaurechte und Erbbaugrundstücke

Das Erbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf dem Grundstück des Erbaurechtsgebers ein Gebäude zu haben oder zu errichten. Dieses Grundstück wird zugunsten des Erbaurechtsnehmers mit einem Erbaurecht belastet. Der Erbaurechtsgeber erhält hierfür ein regelmäßiges Entgelt (Erbbauzins). Das errichtete Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Erbaurechts und steht im Eigentum des Erbaurechtsnehmers.

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

2023 konnte zur Auswertung eine Erbaurechtsbestellung, in denen vertraglich ein Erbbauzins neu vereinbart wurde, herangezogen werden. Aus diesem Kauffall 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 Kriterien vorausgesetzt:

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

Der Quartilsabstand des jährlichen Erbbauzinses für Wohnnutzung lag bei **3,4 bis 3,7 %** des vergleichbaren Bodenwerts bzw. 5,05 bis 8,60 €/m²-Grundstücksfläche.

Zur Auswertung konnten insgesamt sechs Erbaurechtsbestellungen herangezogen werden. Erbaurechtsgeber sind überwiegend die Kirche, aber auch eine kreisangehörige Stadt. Die Laufzeit der Erbaurechte 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 108) fortgeführt.

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Nutzung / Restlaufzeit		Erbbaugrundstückskoeffizient	tatsächlicher Erbbauzins [%]	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks [€/m ²]	Restlaufzeit [Jahre]
Individueller Wohnungsbau [Restlaufzeit ≥ 75 Jahre] 7 Kauffälle	∅	1,01	3,5 ¹	235	83
	s	0,11	0,7	40	5
Individueller Wohnungsbau [Restlaufzeit 25 - 74 Jahre] 19 Kauffälle	∅	0,86	1,4 ²	230	48
	s	0,24	1,2	55	11
Individueller Wohnungsbau [Restlaufzeit < 25 Jahre]		/			

¹ Angaben zum tatsächlichen Erbbauzins lagen nur in 4 von 7 Kauffällen vor

² Angaben zum tatsächlichen Erbbauzins lagen nur in 12 von 19 Kauffällen vor

Nutzung / Restlaufzeit	Erbbau- grundstücks- koeffizient	tatsächlicher Erbbauzins [%]	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks [€/m ²]	Restlaufzeit [Jahre]
Geschosswohnungsbau [Restlaufzeit ≥ 75 Jahre]	/			
Geschosswohnungsbau [Restlaufzeit 25 - 74 Jahre] 13 Kauffälle	0,57	0,4 ¹	175	34
s	0,21	0,3	40	5
Geschosswohnungsbau [Restlaufzeit < 25 Jahre]	/			

¹ Angaben zum tatsächlichen Erbbauzins lagen nur in 7 von 13 Kauffällen vor

8 Modellbeschreibungen

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich auf den **Stichtag 01.01.2024** 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 der allgemeinen Grundstücksmerkmale hinreichend übereinstimmen.

Verträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche 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 55ff.)).

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 82ff.)).

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 55ff.)
Doppel- und Reihenhäuser	Ziffer 5.1.2.1.2 (Seite 58ff.)
Wohnungseigentum	Ziffer 6.1.2.1 (Seite 82ff.)

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 4,9
	Luxus 5,0
Modernisierungstyp	abgeleitet aus der Anlage 2 Nr. I ImmoWertV
	baujahrtypisch · alle Gebäude, jünger 26 Jahre · ältere Objekte, die nicht modernisiert sind oder bei denen lediglich kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden
	teilmodernisiert · mittlerer Modernisierungsgrad oder überwiegend modernisiert
	neuezeitlich (modernisiert) · umfassend 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 Grundstücksmerkmale (z.B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, Grundstückszuschnitt und Topographie) 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)
Rohrertrag	<p><u>Ein- und Zweifamilienhäuser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Angaben aus den örtlichen Mietspiegeln unter Berücksichtigung der Wohnfläche sowie ein pauschaler Zuschlag von 20 % für Einfamilienhäuser und 10 % für Zweifamilienhäuser¹ zur Berücksichtigung des Vorteils des Wohnens in einem Ein- und Zweifamilienhaus <p><u>ertragsorientierte Objekte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • tatsächliche Mieten (Angabe der Eigentümer) bei bestehenden Mietverhältnissen, auf Marktüblichkeit geprüft • Angaben aus den örtlichen Mietspiegeln <p><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • tatsächliche Mieten (Angabe der Eigentümer), auf Marktüblichkeit geprüft • Mieten bei Neuvermietungen (Angabe der Eigentümer) <p>Umlagen, z.B. für Ver- und Entsorgungskosten, Heizung, Warmwasser u.a. sowie ggf. die Umsatzsteuer werden nicht berücksichtigt</p>
Wohn-/Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> • nach Angaben der Eigentümer • insbesondere bei Drei- und Mehrfamilienhäusern: anhand der Gebäudeparameter berechnet
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 bzw. in einer eigenen Klasse ausgewertet <p>Nicht-Wohngebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> • nach sachverständiger Einschätzung
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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgte entsprechend der Vorgaben bzw. Hinweise der ImmoWertV und der ImmoWertA. Für weitere Sachverhalte, die weder in der Bundes-Vorordnung noch in den Anwendungshinweisen berücksichtigt wurden, zieht der Gutachterausschuss die *Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA-NRW* (Stand: Dezember 2023) heran.

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

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"> • 15.000 bis 20.000 €, bei stark gehobenen Objekten ggf. höhere Ansätze <u>Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser</u> <ul style="list-style-type: none"> • 12.000 bis 15.000 €
Nebengebäude	pauschaler Ansatz (Zeitwert) <ul style="list-style-type: none"> • einfache Garage (Fertigbauweise): 4.000 bis 6.000 € • neuwertige Garage: 8.000 bis 10.000 € • Doppelgarage: 10.000 bis 12.000 €
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> • marktübliche Grundstücksgröße • zum Verkaufszeitpunkt veröffentlichter Bodenrichtwert [€/m²], angepasst an die Grundstücksmerkmale des Einzelobjekts

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte entsprechend der Vorgaben bzw. Hinweise der ImmoWertV und der ImmoWertA. Für weitere Sachverhalte, die weder in der Bundes-Vorordnung noch in den Anwendungshinweisen berücksichtigt wurden, zieht der Gutachterausschuss die *Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA-NRW* (Stand: Dezember 2023) heran.

8.6 Erbbaugrundstückskoeffizienten

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

Teilmärkte	<ul style="list-style-type: none">• Individueller Wohnungsbau• Geschosswohnungsbau
Bodenwert	des fiktiv unbelasteten Grundstücks <ul style="list-style-type: none">• marktübliche Grundstücksgröße• zum Verkaufszeitpunkt veröffentlichter Bodenrichtwert [€/m²], für den individuellen Wohnungsbau an die Grundstücksmerkmale des Einzelobjekts angepasst
Besonderheiten	überwiegend Verkäufe zwischen dem Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer

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	4,50 bis 6,50 €/m ²
1950 - 1969	4,50 bis 6,50 €/m ²
1970 - 1989	5,00 bis 7,50 €/m ²
1990 - 2009	5,50 bis 9,00 €/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 6 €/m ²
Büroflächen, Kanzleien, Arztpraxen	6 bis 11 €/m ²
Ladenlokal	6 bis 13 €/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
beBPo-Name	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten
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 250 €/m ² [<u>keine</u> Geschäftslage in der Innenstadt] <ul style="list-style-type: none"> WGFZ von 1,2 Wertermittlungsobjekt: <ul style="list-style-type: none"> WGFZ: 0,7
gesucht	an die WGFZ angepasster Bodenwert
Lösung	<ul style="list-style-type: none"> UK für WGFZ 1,2 = 1,03 UK für WGFZ 0,7 = 0,95 $250 \text{ €/m}^2 \times (0,95 / 1,03) \approx 231 \text{ €/m}^2$

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

gegeben	Immobilienrichtwert (Eigentumswohnung) 1.500 €/m ² <ul style="list-style-type: none"> Gebäudestandard: einfach - mittel Vermietungssituation: unvermietet Wertermittlungsobjekt: <ul style="list-style-type: none"> Gebäudestandard: einfach Vermietungssituation: vermietet Die anderen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts weichen nicht vom Immobilienrichtwert ab.
gesucht	an den Gebäudestandard und die 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.

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

gegeben

Gebäundefaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) 2.800 €/m²

- Auswahl entsprechend der Gemeinde (Sprockhövel) und des Baujahrs des Wertermittlungsobjekts
- Normobjekt unter Ziffer 8.1.2 (Seite 99f.), wobei die Normierung auf den Median der Baujahresklasse erfolgt¹

Wertermittlungsobjekt:

- Gebäudeart: (freistehendes) Zweifamilienhaus
- Alter: Indexjahr (2023) - Baujahr (1971) = 52 Jahre
- Wohnfläche: 175 m²
- Gebäudestandard: einfach
- Modernisierungstyp: baujahrtypisch
- Grundstücksgröße: 600 m²
- Wohnlage: gut
- Vermietungssituation: teilweise vermietet

gesucht

an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts angepasster Gebäundefaktor

Lösung

<u>Wertermittlungsobjekt</u>		<u>Gebäundefaktor</u>	
Zweifamilienhaus	0,94	Einfamilienhaus	1,00
52 Jahre	0,91	61 Jahre	0,89
175 m ²	0,94	150 m ²	1,00
einfach	0,93	mittel	1,00
baujahrtypisch	1,00	baujahrtypisch	1,00
600 m ²	0,98	700 m ²	1,00
gut	1,07	mittel	1,00
teilweise vermietet	1,02	unvermietet	1,00
$2.800 \text{ €/m}^2 \times (0,94 / 1,00) \times (0,91 / 0,89) \times (0,94 / 1,00) \times (0,93 / 1,00) \times (1,00 / 1,00) \times (0,98 / 1,00) \times (1,07 / 1,00) \times (1,02 / 1,00) \approx 2.500 \text{ €/m}^2$			

¹ Baujahresklasse 1950 - 1974 > Mittelpunkt / Median der Baujahresklasse: 1962
 Alter: Indexjahr (2023) – Median der Baujahresklasse (1962) = 61 Jahre

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 **01.01.2024**, wie in Ziffer III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.

11.3.1 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (01.01.2024)

Verwaltungskosten

351 €	jährlich je Wohnung im Normaleigentum
420 €	jährlich je Eigentumswohnung
46 €	jährlich je Garagen, Einstellplatz oder Stellplatz

Instandhaltungskosten

13,8 €/m ²	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
104 €	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 (01.01.2024)

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

Es liegen die Instandhaltungskosten für Wohnnutzung [13,8 €/m²] zugrunde.

100 Prozent [13,8 €/m ²]	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 [6,9 €/m ²]	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 [4,1 €/m ²]	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
-----------	--

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 **01.01.2023**, wie in Ziffer III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.

11.3.3 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
-----------	--

11.3.4 Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung (01.01.2023)

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

Es liegen die Instandhaltungskosten für Wohnnutzung [13,5 €/m²] zugrunde.

100 Prozent [13,5 €/m ²]	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 [6,8 €/m ²]	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 [4,1 €/m ²]	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
-----------	--

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

www.gutachterausschuss.en-kreis.de

